

## I - ARABAKO BATZAR NAGUSIAK ETA ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN FORU ADMINISTRAZIOA

Arabako Foru Aldundia

### INGURUMEN ETA HIRIGINTZA SAILA

**159/2019 Foru Agindua, ekainaren 17koa, abenduaren 28ko 369/2017 Foru Aginduan (Eskuernagako Hiri Antolamendurako Plan Orokorren espedientea baldintzekin behin betiko onartu zuena) ezarritako baldintzak betetzea onartzen duena**

#### AURREKARIAK

Lehenengoa. Ingurumen eta Hirigintza Saileko foru diputatuaren abenduaren 28ko 369/2017 Foru Aginduaren bidez behin betiko onartu zen baldintzekin Eskuernagako Hiri Antolamendurako Plan Orokorren dokumentua, testu bateginean funtsezko ez diren zenbait zehaztapen sartzearen baldintzapean.

Bestalde, Hiri Antolamendurako Plan Orokor hori partzialki eten zen arlo hauetan:

- A-3214 errepideko eskuinaldean dauden lursailak (4-181, 4-817 eta 4-845 lurzatiak).
- UE-2 eremua osatzen duten lursailak, 5-326 eta 5-331 lurzatiakoak barne.

Plan Orokorra behin betiko onartzeko 351/2014 Foru Aginduaren hirugarren xedapenaren arabera, behin betiko onarpena eteten zitzairen arloei buruzko aldaketek jendaurrean informatzeko izapidea igaro behar zuten.

Bigarrena. Eskuernagako Udalak, Alkatetzaren 27/2018 Dekretua medio, Hiri Antolamendurako Plan Orokorren testu bategina jendaurrean erakusteko agindu zuen, eta hala egin zen 2018ko abuztuaren 13ko ALHAOn, 93. zenbakian, eta 2018ko abuztuaren 7ko El Correon zegozkion iragarkiak sartuz.

Testua jendaurrean egon zen artean inork ez zuen alegaziorik aurkeztu.

Hirugarrena. Arabako Foru Aldundiaren Erregistro Orokorrean 2019ko maiatzaren 28ko sarrrera data izanik, Eskuernagako Udalak Eskuernagako Hiri Antolamendurako Plan Orokorren testu bategina bidali zuen.

#### OINARRIAK

Testu bateginaren dokumentua aztertuta, ikusi da bete direla abenduaren 28ko 369/2017 Foru Aginduan ezarritako baldintzak.

Horregatik, eta dagozkidan eskumenez baliatuz,

#### XEDATZEN DUT

Lehenengoa. Ingurumen eta Hirigintza Saileko foru diputatuaren 369/2017 Foru Aginduan, abenduaren 28koan, Eskuernagako Hiri Antolamendurako Plan Orokorren espedientea baldintzekin behin betiko onartu zuenean, ezarritako baldintzak betetzat jotzea.

Bigarrena. Ebazpen hau eta hirigintzako arautegia ALHAOn argitaratuko dira.

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

Eskuernagako Hiri Antolamendurako Plan Orokorra Arabako Hirigintza Planeamenduaren Administrazio Erregistroan utzi da.

Vitoria-Gasteiz, 2019ko ekainaren 17a

*Ingurumen eta Hirigintza Saileko foru diputatua*  
*JOSEAN GALERA CARRILLO*

## **ESKUERNAGAKO HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRA**

### **B DOKUMENTUA. ARAUDIA**

#### **AURKIBIDEA**

#### **1. LIBURUA. ARAU OROKORRAK**

##### **LEHENENGOTITULUA. XEDAPEN OROKORRAK**

###### **1.1.1. KAPITULUA. BAKARRA**

1.1.1.1 artikulua. Aplikazio eremua eta indarraldia

1.1.1.2. artikulua. Hirigintzako arauetako artikuluen sistematika

1.1.1.3 artikulua. Hiri antolamenduko plan orokor honetako dokumentazioa

1.1.1.4 artikulua. Hiri antolamenduko plan orokor honetako agirien interpretazioa

##### **BIGARRENTITULUA. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI BURUZKO XEDAPEN OROKORRAK**

###### **1.2.1. KAPITULUA. BAKARRA**

1.2.1.1. artikulua. Hiri antolamenduaren mailak

1.2.1.2 artikulua. Hirigintza antolatzeke eremuak

1.2.1.3. artikulua. Hiri antolamenduko plan orokor honetako zehaztapenen arau lotespenari eta mailari buruzko baldintza orokorrak.

1.2.1.4 artikulua. Hiri antolamenduko plan orokor honen aldaketak

1.2.1.5. artikulua. Hiri antolamenduko plan orokor honen berrikuspena

##### **HIRUGARRENTITULUA. LURZORUAREN KALIFIKAZIOA**

###### **1.3.1. KAPITULUA. LURZORUAREN ERABILERAK**

1. atala. Alderdi orokorrak

1.3.1.1 artikulua. Lurzoruaren erabileraren definizioa.

1.3.1.2. artikulua. Erabilera nagusia, erabilera osagarria, zerbitzu erabilera eta erabilera parrekatua

1.3.1.3 artikulua. Hirigintzako arau hauetan ageri ez diren erabilerak

2. atala. Lurzoruaren erabileren sailkapena

1.3.1.4 artikulua. Lurzoruaren erabileren sailkapena

1.3.1.5. artikulua. Baimendutako erabilera, berezko erabilera, lehenetsitako erabilera eta erabilera bateragarria. Galarazitako erabilera.

1.3.1.6 artikulua. Erabilera publikoak

- 1.3.1.7 artikulua. Erabilera pribatuak edo irabazteko erabilerak
- 3. atala. Etxebizitza erabilera: azalpena
- 1.3.1.8 artikulua. Definizioa eta motak
- 4. atala. Industria erabileraren edukia
- 1.3.1.9 artikulua. Definizioa eta motak
- 1.3.1.10 artikulua. Industria erabileraren kategoriak
- 1.3.1.11 artikulua. Etxebizitzekin bateragarria den industria jarduera
- 1.3.1.12 artikulua. Etxebizitzekin bateragarria ez den industria jarduera
- 5. atala. Hirugarren sektorea: azalpena
- 1.3.1.13 artikulua. Definizioa eta motak
- 6. atala. Gizarte ekipamendua: azalpena.
- 1.3.1.14 artikulua. Definizioa eta motak
- 7. atala. Komunikazioak eta garraioak: azalpena
- 1.3.1.15 artikulua. Definizioa eta motak
- 8. atala. Espazio libreak: azalpena
- 1.3.1.16 artikulua. Definizioa eta motak
- 1.3.1.17 artikulua. Espazio libreen sistema orokorreko espazioetan onartzen diren instalazioak eta eraikinak
- 1.3.1.18 artikulua. Espazio libreen tokiko sistemako espazioetan onartzen diren instalazioak eta eraikinak
- 9. atala. Zerbitzuetarako azpiegituren erabilera: azalpena
- 1.3.1.19 artikulua. Definizioa eta motak
- 10. atala. Landa erabilera: azalpena
- 1.3.1.20 artikulua. Definizioa eta motak
- 1.3.1.21. artikulua. Ustiapenari lotutako eta ustiapenari lotu gabeko erabilerak.
- 1.3.2. KAPITULUA. KALIFIKAZIO OROKORRA
- 1.3.2.1. artikulua. Kalifikazio orokorra eta eremuak. Definizioa eta edukia
- 1.3.2.2 artikulua. Kalifikazio orokorraren sistematizazioa
- 1.3.2.3 artikulua. Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko eremuen zerrenda
- 1.3.2.4 artikulua. Eraikuntzako araubide orokorra eta eremuei aplikatu dakiekeen erabilera
- 1.3.2.5. artikulua. Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko eremu moten definizioa
- 1.3.2.6 artikulua. Kalifikazio orokorreko zehaztapenen arau lotespena eta onartutako tolerantziak
- 1.3.3. KAPITULUA. KALIFIKAZIO XEHATUA
- 1.3.3.1 artikulua. Kalifikazio xehatua eta azpieroak. Definizioa eta edukia
- 1.3.3.2 artikulua. Kalifikazio xehatuaren sistematizazioa
- 1.3.3.3. artikulua. Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko azpieroaren zerrenda

1.3.3.4. artikulua. Eraikuntzako araubide orokorra eta azpieremuei aplika dakiekeen erabilera

1.3.3.5 artikulua. Kalifikazio xehatuko zehaztapenen arau lotespena eta onartutako tolerantziak

1.3.4. KAPITULUA. ERABILEREN INTENTSITATEAK

1.3.4.1 artikulua. Eraikigarritasun fisikoa

1.3.4.2 artikulua. Eraikigarritasuna neurtzeko modua.

1.3.4.3 artikulua. Biztanle edo bizitegi dentsitatea

LAUGARRENTITULUA. PLANGINTZA GARATZEKO ETA EGIKARITZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA

1.4.1. KAPITULUA. LURZORUAREN SAILKAPENA

1.4.1.1 artikulua. Lurraldearen zatiketa hirigintzako sailkapenaren arabera

1.4.2. KAPITULUA. ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA ESLEITZEA

1.4.2.1 artikulua. Eraikigarritasun haztatua eta batez besteko eraikigarritasuna

1.4.3. KAPITULUA. PLANGINTZAREN GARAPENA

1.4.3.1 artikulua. Aplikatuko den araubidearen formulazioa

1.4.3.2 artikulua. Hiri antolamenduko plan orokor honek modu xehatuan antolatutako hiri lurzoruan edo sektorizatutako lurzoru urbanizagarrian planeamendua garatzeko aplikatuko den araubidea

1.4.3.3 artikulua. Hiri antolamenduko plan orokor honek modu xehatuan antolatu ez duen hiri lurzoruan edo sektorizatutako lurzoru urbanizagarrian planeamendua garatzeko aplikatuko den araubidea

1.4.3.4. artikulua. Sektorizatu gabeko lurzoru urbanizagarrian planeamendua garatzeko aplikatuko den araubidea

1.4.3.5 artikulua. Lurzoru urbanizaezinean planeamendua garatzeko aplikatuko den araubidea

1.4.4. KAPITULUA. PLANGINTZA GAUZATZEA

1.4.4.1 artikulua. Xedapen orokorrak

1.4.4.2 artikulua. Plangintza gauzatzeko jarduketak: motak eta esparruak. Egikaritze unitateak

1.4.4.3. artikulua. Jarduketa isolatuen eremuetan aplikatu beharreko plangintza gauzatzeko araubidea

1.4.4.4 artikulua. Zuzkidura jarduketan eremuetan aplikatu beharreko plangintza gauzatzeko araubidea

1.4.4.5 artikulua. Jarduketa integratuen eremuetan aplikatu beharreko plangintza gauzatzeko araubidea

1.4.4.6 artikulua. Sistema orokorren eta tokikoen sareetako zuzkidura publikoak gauzatzeko jarduketan esparruetan planeamendua gauzatzeko aplikatuko den araubidea

1.4.5. KAPITULUA. URBANIZAZIOA GAUZATZEA

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

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

1.4.5.3 artikulua. Urbanizazio obren gutxienerako baldintza teknikoak

1.4.5.4 artikulua. Udalekoak ez diren titularrek urbanizazio proiektuak gauzatzea

1.4.6. KAPITULUA. ERAIKITZEKO AHALMENA ERABILTzea

1.4.6.1 artikulua. Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian eraikitze ahalmena erabiltzea

1.4.6.2 artikulua. Lurzoru urbanizaziorik ez duen lurzoru urbanizagarrian eraikitze ahalmena erabiltzea

1.4.7. KAPITULUA. LEHENDIK ZEUDEN ERAIKUNTZAREN ETA ERABILAREN ARAUBIDEA, LEGEA BETETZEN DUTEN EDO DIZIPLINA EKINTZARIK APLIKATU BEHAR EZ ZAIENENA.

1.4.7.1 artikulua. Lehendik badiren eraikinen araubidea ezartzen duten irizpide orokorrak

1.4.7.2 artikulua. Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian antolamenduz kanpo dauden eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak

1.4.7.3 artikulua. Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian planeamenduari bat ez datozen eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak

1.4.7.4 artikulua. Plangintzarekin bat datozen eraikinak, eraikuntza eta instalazioak

1.4.7.5 artikulua. Antolamendu xehatua aplikatu behar zaien eremu eta sektoreetan lehendik badiren eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak

1.4.7.6 artikulua. Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian lehendik dauden eraikuntzak

1.4.7.7 artikulua. Antolamendutik kanpo dauden eta plangintzarekin bat ez datozen lurzoru urbanizaziorik ez duen lurzoru urbanizagarrian eraikinak, eraikuntzak, instalazioak eta eraikuntzak

1.4.7.8 artikulua. Kontserbatzeko betebeharraren edukia

1.4.7.9 artikulua. Segurtasunerako, osasungarritasunerako eta apaintasun publikorako gutxienerako baldintzak

1.4.7.10 artikulua. Behin-behineko obra eta eraikuntzen araubidea

BOSGARRENTITULUA. HIRI LURZORU ETA LURZORU URBANIZAGARRIKO ERAIKUNTZA ETA ERABILERA ARAUTZEKO ORDENANTZAK

1.5.1. KAPITULUA. ORDENANTZAK APLIKATZEKO OINARRIZKO DEFINIZIOAK.

1. atala. Definizioak eta eraikitze parametroak

1.5.1.1 artikulua. Finka eta lurzoria

1.5.1.2 artikulua. Eraikina edo eraikuntza

1.5.1.3 artikulua. Eraikin bakarra

2. atala. Lurzatiaren parametroak eta baldintzak

1.5.1.4 artikulua. Mugak

1.5.1.5 artikulua. Mugen gehieneko eta gutxienerako neurriak

1.5.1.6 artikulua. Gehieneko eta gutxienerako lurzati eraikigarria

1.5.1.7 artikulua. Lurzati gehieneko eta gutxienerako azalera lurzatiak zehazteko

1.5.1.8 artikulua. Lurzati eraikitako lurzoruen banaketak

3. atala. Eraikuntzak lurzati izan beharreko kokapenaren parametroak eta baldintzak

1.5.1.9 artikulua. Bideen lerrokadura

1.5.1.10 artikulua. Lurraren erreferentzia altimetrikoren definizioa

- 1.5.1.11 artikulua. Eraikinaren erreferentzien definizioa
- 1.5.1.12. artikulua. Mugetarainoko tartea
- 1.5.1.13 artikulua. Eraikinen artean utzi beharreko tartea
- 1.5.1.14 artikulua. Sakonera eraikigarria
- 1.5.1.15 artikulua. Eraikinaren mugimendu area
- 4. atala. Eraikinak lurzattia okupatzeko parametroak eta baldintzak
- 1.5.1.16. artikulua. Eraikinek okupatzen duten lurzorua
- 1.5.1.17 artikulua. Lurzatiaren azalera librea
- 5. atala. Eraikinen formaren parametroak eta baldintzak
- 1.5.1.18 artikulua. Eraikinaren gehieneko eta gutxieneko neurriak
- 1.5.1.19 artikulua. Jatorriko kota
- 1.5.1.20 artikulua. Eraikinaren altuera
- 1.5.1.21 artikulua. Eraikinen profila
- 1.5.1.22 artikulua. Eraikinen solairuak eta solairuen altuerak
- 6. atala. Baldintza gehigarriak; hiri estetika eta eraikuntzaren kalitatea eta higieena
- 1.5.1.23 artikulua. Hirigintza antolamenduaren udal ordenantza osagarriak
- 1.5.1.24 artikulua. Solairuen garaiera
- 1.5.1.25 artikulua. Fatxadetako irtenguneak eta sarguneak
- 1.5.1.26 artikulua. Erlaitz eta hegalen gehieneko irtengunea
- 1.5.1.27 artikulua. Altueratik gorako eraikuntzak
- 1.5.1.28 artikulua. Patioak
- 1.5.1.29 artikulua. Hiriko estetika zaintzea.
- 1.5.1.30 artikulua. Hesiak
- 1.5.1.31 artikulua. Zuhaitzak babestea
- 1.5.1.32. artikulua. Eraikinaren diseinu, kalitate eta higieen baldintzak
- 1.5.2. KAPITULUA. HIRI LURZORU ETA LURZORU URBANIZAGARRIKO AZPIZONETAN APLIKA DAITEZKEEN ERAIKUNTZA ETA ERABILERA ORDENANTZA OROKORRAK
- 1. atala. Azpieroemu pribatuetako baldintza orokorrak
- 1.5.2.1. artikulua. Eraikuntzari dagozkion baldintza komun orokorrak
- 1.5.2.2 artikulua. Erabileren ezarpenari dagozkion baldintza komun orokorrak
- 2. atala. Bizitegiarako azpieroemu pribatuetako baldintza orokorrak
- 1.5.2.3 artikulua. Antzinako hiri ezarpenen a.1 azpieroemuko eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra
- 1.5.2.4 artikulua. Landa herrigune zaharren a.2 azpieroemuetako eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra Sakabanatutako areak
- 1.5.2.5 artikulua. Landa herrigune zaharren a.3 azpieroemuetako eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra Area isolatuak.

3. atala. Industriako azpieroemu pribatuetako baldintza orokorrak

1.5.2.6 artikulua. Industria arrunteko b.1 azpieroemuetako eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra Area isolatuak

1.5.2.7 artikulua. Industria arrunteko b2 azpieroemuetako eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra. Area kontzentratuak

4. atala. Hirugarren sektoreko eta gizarte ekipamenduetako erabileraren duten azpieroemu pribatuetako baldintza orokorrak

1.5.2.8 artikulua. Komunitate ekipamendu pribatuko c, hirugarren eta d azpieroemuetako eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra

5. atala. Komunikazioetako azpieroemu publikoetako baldintza orokorrak

1.5.2.9 artikulua. Komunikazioetako e azpieroemuetako eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra

6. atala. Espazio libreen azpieroemu publikoetako baldintza orokorrak

1.5.2.10 artikulua. Hiri espazio libreetako f.1 azpieroemuetako eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra

7. atala. Gizarte ekipamenduko azpieroemu publikoetako baldintza orokorrak

1.5.2.11 artikulua. Komunitate ekipamendu publikoko azpieroemuetako eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra

8. atala. Zerbitzu azpiegituren azpieroemu publikoen baldintza orokorrak

1.5.2.12 artikulua. Zerbitzu azpiegituretako h azpieroemuetako eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra

9. atala. Azpieroemu guztien baldintza orokor gehigarriak

1.5.2.13 artikulua. Baldintzatzaile gainjarriak dituzten areetan ezarritako muga gehigarriak

1.5.2.14 artikulua. Azpiegitura orokorren babes eremuetan ezarritako beste muga gehigarriak

**SEIGARREN TITULUA. LURZORU URBANIZAEZINEKO ERAIKUNTZA ETA ERABILERA ARAUTZEKO ORDENANTZAK**

**1.6.1. KAPITULUA. BABES BEREZIKO J1 ETA BABESTUTAKO J2 LANDA EREMUEAN APLIKATU BEHARREKO ERAIKUNTZA ETA ERABILEREI BURUZKO ORDENANTZA OROKORRAK**

1. atala. J1 eta J2 landa eremuetako erabilerari buruzko baldintza orokorrak

1.6.1.1 artikulua. Babes Bereziko J1 eta Babestutako J2 landa eremuetan kalifikazio orokorrak zuzenean baimendu ditzakeen erabileren sailkapen generikoa

1.6.1.2 artikulua. Beste erabileraren batzuk ezartzea, lurralde edota hirigintza plangintza egin aurretik

1.6.1.3 artikulua. Babes bereziko J1 eta Babestutako J2 landa eremuetako erabilerari buruzko ordenantza orokorra

1.6.1.4 artikulua. Babes bereziko J1 landa eremuetako erabilerari buruzko ordenantza orokorra

1.6.1.5 artikulua. Babestutako J2 landa eremuetako erabilerari buruzko ordenantza orokorra

1.6.1.6 artikulua. Baldintza gainjarriak dituzten eremuetan erabilerari ezarritako muga gehigarriak

1.6.1.7 artikulua. Azpiegitura orokorren babes eremuetan erabilerei ezarritako beste muga gehigarriak

2. atala. J1 eta J2 landa eremuetako eraikuntzari buruzko baldintza orokorrak

1.6.1.8 artikulua. Eraikuntza erabileren parametro komunak

1.6.1.9. artikulua. Ingurumena babesteko erabileraren berariazko hirigintza eta eraikuntza parametroak

1.6.1.10. artikulua. Aisia eta atsedeen erabileraren berariazko hirigintza eta eraikuntza parametroak

1.6.1.11. artikulua. Nekazaritza eta abeltzaintza profesionaletako oinarrizko baliabideen ustiapen erabileraren berariazko hirigintza eta eraikuntza parametroak

1.6.1.12. artikulua. Nekazaritza eta abeltzaintza ez profesionaletako oinarrizko baliabideen ustiapen erabileraren berariazko hirigintza eta eraikuntza parametroak

1.6.1.13. artikulua. Basogintza erabileraren berariazko hirigintza eta eraikuntza parametroak

1.6.1.14 artikulua. Nekazaritza industrialeko erabileraren berariazko hirigintza eta eraikuntza parametroak

1.6.1.15 artikulua. Nekazaritza ustiategi bati lotutako etxebizitza erabileraren berariazko hirigintza eta eraikuntza parametroak

1.6.1.16 artikulua. Nekazaritza ustiategi bati lotu gabeko etxebizitza erabileraren berariazko hirigintza eta eraikuntza parametroak

1.6.1.17 artikulua. Nekazaritza turismoko eta landa kanpineko establezimendu erabileraren berariazko hirigintza eta eraikuntza parametroak

1.6.1.18 artikulua. Interes publikoko izendatutako eraikin, eraikuntza eta instalazioen berariazko hirigintza eta eraikuntza parametroak

3. atala. J1 eta J2 landaguneen baldintza gehigarriak

1.6.1.10 artikulua. Ingurumen baldintzak

1.6.1.20 artikulua. Baldintza gehigarriak

XEDAPEN IRAGANKORRA

Lehenengoa

Bigarrena

Hirugarrena

XEDAPEN INDARGABETZAILEAK

Lehenengoa

AZKEN XEDAPENAK

Lehenengoa

2. LIBURUA. ARAU PARTIKULARRAK

TITULU BAKARRA. ANTOLAMENDU XEHATUKO EREMUAK

2.1.1 KAPITULUA. HIRI LURZORUKO HIRIGINTZAKO ESKU HARTZE EREMUAK

2.1.1.1. artikulua. Hirigintzako VI.01 esku hartze eremua. Hiri izaerako herrigune zaharra

2.1.1.2. artikulua. Hirigintzako VI.02 esku hartze eremua. Upategi industrialdea



2.1.1.3 artikulua. Hirigintzako VI.03 esku hartze eremua. Aldirietako bizitegi eremua. Area isolatuak

2.1.1.4. artikulua. Hirigintzako VI.04 esku hartze eremua. Jauregia bizitegi eremua

2.1.1.5. artikulua. Hirigintzako VI.05 esku hartze eremua. Viura bizitegi eremua

2.1.1.6. artikulua. Antolamendu xehatuko VI.06 eremua. Las Coronillas bizitegi eremua

2.1.1.7 artikulua. Hirigintzako VI.07 esku hartze eremua. San Torcuato Hegoaldea bizitegi eremua

2.1.1.8. artikulua. Hirigintzako VI.09 esku hartze eremua. San Torcuato Iparraldea bizitegi eremua

2.1.1.9. artikulua. Hirigintzako VI.010 esku hartze eremua. Errota bizitegi eremua

2.1.2 KAPITULUA. LURZORU URBANIZAGARRIKO HIRIGINTZAKO ESKU HARTZE EREMUAK

2.1.2.1. artikulua. Hirigintzako VI.08 esku hartze eremua. Herrera industria sektorea

3. LIBURUA. HISTORIA, ARKITEKTURA ETA ARKEOLOGIA ONDAREA ETA NATURGUNEAK  
BABESTEKO ARAUAK

TITULU BAKARRA.

3.1.1. KAPITULUA. ELEMENTU KATALOGATUEN SAILKAPENA

3.1.1.1. artikulua. Katalogoaren formulazioa

3.1.1.2 artikulua. Ondare Katalogatua Babesteko Plan Bereziaren formulazioa

3.1.1.3. artikulua. Elementu katalogatuen sailkapena.

3.1.2. KAPITULUA. KATALOGOA

3.1.2.1. artikulua. Ondasun kalifikatu eta inbentariatuak

3.1.2.2. artikulua. Monumentu / monumentu multzo izendatzeko proposatu diren ondasunak

3.1.2.3. artikulua. Toki / udal intereseko ondasunak

3.1.2.4. artikulua. Elementu txikiak

3.1.2.5. artikulua. Kalifikatu eta inbentarioan sartutako eremu arkeologikoak

3.1.2.6. artikulua. Monumentu / monumentu multzo izendatzeko proposatu diren arkeologia guneak

3.1.2.7. artikulua. Ustezko arkeologia eremuak

3.1.2.8. artikulua. Natur interesa duten ondareko eremuak

3.1.3. KAPITULUA. BABES ARAUBIDEA

1. atala. Babes araubidea aplikatzeko oinarrizko definizioak

3.1.3.1. artikulua. Kontzeptuen definizioa

3.1.3.2 artikulua. Eraikuntza esku hartzeen definizioa eta irismena

2. atala. Babes araubidea

3.1.3.3. artikulua. Ondasun eta elementu katalogatuak babesteko araubide orokorra

3.1.3.4. artikulua. Interes historiko eta arkitektonikoko ondarearen babes araubidea

3.1.3.5. artikulua. Arabako Errioxako (Araba) ardoaren eta mahastien paisaia kulturala (89/2014 Dekretua) kalifikatu eta inbentariatutako ondasunaren babes araubidea

3.1.3.6 artikulua. Interes arkeologikoko ondarea babesteko araubidea

3.1.1.7. artikulua. Natur intereseko ondarea babesteko araubidea

3.1.1.8. artikulua. Katalogoaren eta babes araubidearen aldaketa

4. LIBURUA. INGURUMEN ZAINZAKO PLANA

TITULU BAKARRA.

1.4.1 KAPITULUA. XEDEA

1.4.1.1 artikulua. Xedea

1.4.2 KAPITULUA. EGITURAZKO ADIERAZLEAK

1.4.2.1 artikulua. Egiturazko adierazleak eta programazioa

1.4.2.2. artikulua. Arduraduna

1.4.3 KAPITULUA. OBRAK PROIEKTATU ETA GAUZATZEKO ADIERAZLEAK

1.4.3.1 artikulua. Obrak proiektatu eta gauzatzeko adierazleak, eta programazioa

1.4.3.2 artikulua. Arduraduna

## 1. LIBURUA. ARAU OROKORRAK

### LEHENENGO TITULUA. XEDAPEN OROKORRAK

#### 1.1.1. KAPITULUA. BAKARRA

##### 1.1.1.1 artikulua. Aplikazio eremua eta indarraldia

1. Hiri Antolamenduko Plan Orokor hau Eskuernaga udalerrri osoan aplikatuko da, indarrean jartzen den une beretik aurrera.

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

##### 1.1.1.2. artikulua. Hirigintzako arauetako artikuluen sistematika

1. Hirigintzako arau hauek honela daude artikulatuta: liburuak, tituluak, kapituluak eta, batzuetan, atalak.

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

##### 1.1.1.3 artikulua. Hiri antolamenduko plan orokor honetako dokumentazioa

1. Hiri antolamenduko plan orokor honetan agiri hauek daude:

a) "A. Memoria" dokumentua.

b) "B. Hirigintza arauak" dokumentua.

c) "C. Hirigintza antolamenduko planoak" dokumentua.

d) "D. Ekonomia eta finantza bideragarritasunaren azterketa eta iraunkortasun ekonomikoari buruzko memoria" dokumentua

e) "E. Ingurumen ebaluazio estrategikoa" dokumentua.

2. Hauek jasotzen dira memorian:

a) "A.1. Informazio memoria", ingurunearen deskribapena, analisia eta diagnostikoa, zein geroko plangintza garatzeko oinarrizko antolamendu eta araudi tresnak jasotzen dituena.

b) "A.2. Justifikazio memoria", egindako proposamenen eta onartutako irtenbideen deskribapena eta justifikazioa eta informazio zehatza jasotzen dituena, garapen jasangarriaren printzipiotik proposatutako antolamenduaren zioak eta herritarren parte hartzea bilduz.

c) "A.3. Ingurumen ebaluazio estrategikoen justifikazio memoria", garapen jasangarriaren printzipiotik onartutako antolamendua arrazoitzen duena.

d) "A.4. Estandarrak bete izanaren justifikazio memoria", ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 77, 78. eta 80. artikuluetako estandarrei buruzko zehaztapenak bete izana justifikatzen duena, baita biztanleriaren bizitegi hazkunderako gehienezko zifra bete dela ere, etxebizitza kopuruan adierazita eta, orokorrean, hirigintza plangintza lurralde plangintzara egokitzen dela.

e) "A.5. Herritarren parte hartze prozesuaren memoria", plangintza idazteko prozesuan herritarrek nola eta noiz parte hartu duten jasotzen duena.

3. Hauek sartzen dira hirigintza arauetan:

a) "B.1. Arau orokorrak (1. liburua)", azaldutako baldintzetan udalerrri osoari aplikatzen zai-zkionak.

b) "B.2. Arau partikularrak (2. liburua)", berariazko hirigintza araubidea definitzen dutenak.

c) "B.3. Ondare historiko eta arkitektonikoa eta naturguneak babesteko arauak (3. liburua)"; udalerrian eraikitako edo berezko elementuak zehazten dituzte, euren interes artistiko, kultural, historiko, ekologiko zein naturalistikoagatik udal plangintzak zaindu eta babestu behar dituenak.

d) "B.4. Ingurumena zaintzeko plana (4. liburua)"; aurreikusitako inpaktu kaltegarrien eta/edo onuragarrien tamaina zein plangintza garatzeko fasean eta proiektatu eta eraikitzeko fasean sor litezkeen aurreikusi gabeko gorabeherak egiaztatzen dituena.

4. Hiri antolamenduko planoetan ondoko hauek daude:

a) P\_1. Lurzoruaren sailkapena.

b) P\_2.a. Lurzoru urbanizaezinaren kalifikazioa.

c) P\_2.b. Baldintzatzaile gainjarriak.

d) P\_3. Hiri lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren kalifikazio orokorra.

e) P\_4. Hiri lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren kalifikazio xehatua. Kudeatzeko baldintzak.

f) P\_5. Eraikuntzaren ezaugarriak. Bide lerroak eta sestrak.

g) P\_6. Azpiegiturak.

Hiri antolamenduko plan orokor hau baliabide informatikoen bide egin denez, plano bakoitza hainbat eskalatan editatu daiteke. Nolanahi ere, dokumentazio grafiko guztia egiteko oinarria Arabako Foru Aldundiaren katastroko kartografia erabili da, ED\_50 UTM 30N erreferentziako sistema geodesikoan.

5. Ekonomia eta finantza bideragarritasunaren azterlanean eta jasangarritasun ekonomiko memorian proposamenen bideragarritasuna aztertu da, plana gauzatzeko eperako, eta hirigintza jarduketak duen inpaktua behar diren azpiegiturak ezarri eta mantentzeak zein ateratako zerbitzuak abiarazi eta emateak eragindako ondasun publikoetan, baita haren inpaktua eremuan eta ekoizpenerako lurzoruaren egokitasuna, urbanizatuko den lurzoruak kendu ondoren.

6. Ingurumen Ebaluazio Estrategikoa. Ingurumen jasangarritasunaren txostenak ingurumen alderdiak txertatzen ditu plangintza idazteko prozesuan, baita haren aplikazioaren inpaktu esanguratsuei buruzko aurreikuspena eta errespetatu beharreko ingurumen zehaztapenak ere.

#### **1.1.1.4 artikulua. Hiri antolamenduko plan orokor honetako agirien interpretazioa**

1. Hiri antolamendurako plan orokorra bere edukia kontuan hartuta eta memorian adierazitako helburuekin eta xedeekin bat etorritik interpretatuko da.

2. Zalantzen bat edo zehaztasun faltaren bat baldin badago, kolektibitatearen ikuspuntutik onuragarriena den interpretazioa nagusituko da.

Nolanahi ere, beti nagusituko dira botere judizialaren eskumeneko funtzioen bitartez egindako interpretazioak.

3. Erraz ebazti ezin daitekeen zalantza edo interpretazioen bat azaltzen denean, artikulua honetako aurreko bi zenbakiei dagokienez, txosten tekniko eta juridiko bat eskatuko da, eta, proposatutako irtenbideak aintzat hartu ondoren, udaleko erakunde eskudunak irtenbide bat hautatuko du, eta hori jarriko da etorkizuneko kasuetan aplikatzeko interpretazio ofizial gisa

Interpretazio horrek eragina badauka hiri antolamenduko plan orokor honen alderdi garrantzitsuren batean, bidezkotzat jotzen den aldaketari ekingo zaio arazoa sortu duten zehaztapenei dagokienez zalantzarik sortzen ez duen idazkera ezartzeko.

4. Hiri antolamenduko plan orokor honetako dokumentazioa osatzen duten elementuetako zehaztapenen artean egon daitezkeen kontraesanak irizpide hauei jarraiki ebaztuko dira:

a) Hiri antolamenduko plan orokor honetako determinazio bat eta lurzoruaren erabilera edo eraikuntza jardueri zuzenean aplikatu dakiekeen legezko edo araubidezko xedapenetako determinazio baten artean kontraesanen bat dagoenean, azken horretan adierazitakoa nagusituko da.

b) Plano batzuk zerbaitetan bat ez badatoz, eskala xeheenean adierazitakoa hartuko da baliozkotzat, memoriatik zalantzarik gabe besterik ondorioztatzen ez bada.

Bat ez datozen planoak eskala berekoak badira, egiturazko antolamenduaren zehaztapenak gailenduko dira, memorian zalantzarik gabe kontrakoa ondorioztatzen ez baldin bada.

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

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

e) Nolanahi ere, eremu desberdinei buruzko neurriei buruz denean, beti nagusituko dira benetako azalerakoak, hau da, hiri antolamenduko plan orokor honetan zehaztutakoari dago-kionez eta berau garatzen duten planoetan modu frogagarrian egiaztatutakoak.

Hiri Antolamendurako Plan Orokor honetako plano arauemaileen eduki grafikoari buruz neurketak edo interpretazioak nagusituko dira, edukia paperezko euskarrian daukan edizio grafikoan egiten den beste edozeinen gainetik.

5. Arau orokor hauen honako artikuluetan xedatutakoa hartu beharko da kontuan: 1.2.1.3. "Hiri antolamendurako plan orokor honetako zehaztapenen arau lotespenari eta mailari buruzko baldintza orokorrak"; 1.3.2.6. "Kalifikazio orokorreko zehaztapenen arau lotespena eta tolerantziak" eta 1.3.3.5. "Kalifikazio xehatuko zehaztapenen arau lotespena eta onartutako tolerantziak".

## **BIGARRENTITULUA. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI BURUZKO XEDAPEN OROKORRAK**

### **1.2.1. KAPITULUA. BAKARRA**

#### **1.2.1.1. artikulua. Hiri antolamenduaren mailak**

1. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 50.3.a artikuluan ezarritakoaren arabera hiri antolamendurako plan orokor honetako hirigintzako antolamenduan maila hauek daude: egiturazko antolamendua eta antolamendu xehatua.

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

#### **1.2.1.2 artikulua. Hirigintza antolatzeko eremuak**

1. Hirigintzako Esku-Hartze Eremuak (edo HEEK) hiri lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren eremua zehazten du, betiere plangintza orokorrean haren antolamendu xehatu uniforme egin bada, edo hala izan behar badu, plangintza orokor hori garatuz, plangintza xehatuaren bidez. Horrez gain, kontzeptu horrek urbanizagarria ez den lurzorian kokatuta dauden eta hiri antolamenduko plan orokor honetan definitutako hirigintza plangintzaren bitartez gauzatu behar diren sistema orokorrak ere barne hartzen ditu.

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

2. Esku hartze eremu bakoitzak eremu pribatu eta/edo publiko bat edo gehiago izan ditzake.

3. Hiri antolamenduko plan orokor honetan hirigintzako esku hartze eremu hauek daude:

– VI.01 Hiri izaerako herrigune zaharra.

– VI.02 Upategi industrialdea.

- VI.03 Aldirietako bizitegi eremua.
- VI.04 Jauregia bizitegi eremua.
- VI.05 Viura bizitegi eremua.
- VI.06 Coronillas bizitegi eremua.
- VI.07 San Torcuato hegoaldea bizitegi eremua.
- VI.08 Herrera industrialdea.

Hiri izaerako herrigune zaharraren barruan, eremu berezi gisa, upategi tradizionalena bereizten da, upategi askok osatutako ingurune horren izaera apartari eusteko, askotan lurpeko mailako loturarekin eta, aldi berean, jarduketa eremuaren garapen harmoniatsu eta koherentea lortzeko zeinak, gainera, orografia eta lurpe bereziak baitauzka.

4. Kasu berezi gisa, egiturazko antolamenduko esparrua (EAE) hiri antolamendurako plan orokor honek definitzen duen hirigintza planeamenduaren bitartez gauzatuko ez diren sistema orokorrak dauden lurzoru urbanizaezineko esparrua da.

#### **1.2.1.3. artikulua. Hiri antolamenduko plan orokor honetako zehaztapenen arau lotespenari eta mailari buruzko baldintza orokorrak**

1. Tresna honek ezarritako lurzoruaren sailkapena eta 1.3.2.1 artikuluan (“Kalifikazio orokorra eta eremuak. Definizioa eta edukia”) zerrendatutako kalifikazio orokorreko zehaztapenen maila arautzailea plangintza orokorrekoa da. Hauek ere daukate maila hori:

a) Dokumentazio grafikoko zehaztapenak:

a.1. P-2.a, P-2.b eta P-3 planoetan jasotako zonakatzea eta kalifikazio orokorra.

a.2. P\_1 planoan jasotako lurzoruaren sailkapena (hiri lurzoruan, lurzoru urbanizagarri sektorizatuan eta urbanizaezinean), baita urbanizazioak finkatu gabeko hiri lurzoruaren kategorizazioa ere, haietan atxiki edo sartutako sistema orokorrak dauzkaten egikaritze eremurik badauka.

a.3. P-4 planoan jasotako hirigintzako esku hartze eremuen mugaketa.

a.4. Katalogatutako ondasunen eta elementuen P-5 planoko markatzea.

a.5. Goiko a.2 azpipuntuan aipatutako egikaritze eremuen mugapena, P-4 planoan ageri dena.

a.6. Antolamenduko zenbait planoren ganean idatzitako oharren bitartez berariaz definitutako zenbait motatako zehaztapenak.

b) Idatzizko dokumentazioko zehaztapenak:

b.1. “1. liburua. Arau orokorrak” eta “3. liburua. Ondare historiko-arkitektonikoa eta espazio naturalak babesteko arauak” liburuetao araudia, haien artikuluetan edo “2. liburua. Arau partikularrak” liburuan jasotako salbuespenekin, zeinetan haiek aldatzea eta/edo dagokion garapeneko plangintzaren bidez aldatuta aplikatzea baimentzen baita.

b.2. “2. liburua. Arau partikularrak” liburuan arau maila horrekin berariaz definitutako antolamendu xehatuko zehaztapenak.

Arau orokor hauetako 1.3.2.6. artikuluan (“Kalifikazio orokorraren zehaztapenen araukiko lotura eta onartutako tolerantziak”) adierazitako salbuespenekin eta tolerantziekin, horiek aldatzeko hiri antolamendurako plan orokor hau aldatubeharko da eta indarreko hirigintzako legeriak horretarako ezarritako prozedurari jarraiki izapidetu behar da.

2. 1.3.3.1. artikuluan (“Kalifikazio xehatua eta azpieremuak. Definizioa eta edukia”) zerrendatutako kalifikazio xehatuaren zehaztapenen eta arestiko puntuan jaso ez diren gainerako alderdien maila arautzailea garapeneko plangintzari dagokiona izango da.

Arau orokor hauen 1.3.3.5. artikuluan (“Kalifikazio zehatuko zehaztapenen arau lotespina eta onartutako tolerantziak”) adierazitako salbuespenekin, haiek aldatzeko, lurzoru mota bakoitzaren arabera, lehenik dagokion garapen plana egin edo Hiri antolamendurako plan orokor honen edo dagokion garapeneko plangintzaren aldaketa egin beharko da.

3. Udalak tresna honen zehaztapenak osatzeko onartutako hirigintzako udal ordenantzek, halaber, “B.1. Arau orokorrak (1. liburua)” dokumentuan sartutako araudia errespetatu beharko dute, ordenantza horien bidez aldatzea berariaz baimenduta duten artikulua izan ezik.

4. Exekuzio unitateen zedarrigena eta jarduteko sistemen determinazioa indarrean dagoen hirigintzako legerian ezartzen den prozeduraren bitartez formulatu eta aldatu ahal izango dira.

#### **1.2.1.4 artikulua. Hiri antolamenduko plan orokor honen aldaketak**

1. 1.3.2.6 –“Kalifikazio orokorraren zehaztapenen araukiko lotura eta tolerantziak”- eta 1.3.3.5. -“Kalifikazio zehatuko zehaztapenen arau lotespina eta onartutako tolerantziak”- artikuluetan adierazitako salbuespenekin, hiri antolamendurako plan orokor honen aldaketa da haren zehaztapenak berriz pentsatzeko egintza oro, hurrengo artikuluan xedatutakoaren arabera berrazterketa ez bada.

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

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

3. Aldaketa guztiak egongo dira justifikatzen dituzten arrazoiekin lotuta, eta espedientean ezingo da erantsi aipatutako arrazoiarekin lotuta ez dagoen edo egin diren deskripzio eta justifikazioetan espresuki adierazi ez den beste aldaketarik.

#### **1.2.1.5. artikulua. Hiri antolamenduko plan orokor honen berrikuspina**

1. Hiri antolamenduko plan orokor hau berrikustea (osorik edo zati bat) hauxe da: ekainaren 30eko 2/2006 Legea, lurzoru eta hirigintzarena, garatzeko presazko neurrien gaineko ekainaren 3ko 105/08 Dekretuko 33. artikuluan deskribatutako egiturazko hirigintza antolamendua berraztertzea.

2. Beste alde batetik, hiri antolamenduko plan orokor hau berrikusi beharra dagoen seinale izango dira inguruabar hauek:

a) Hiri antolamenduko plan orokor honetan ezarritako bizitegiarako eta industriarako ahalmenaren ehuneko berrogeita hamar (50) agortuta egotea.

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

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

d) Berrikuspina barne hartzen duen lurralde plangintza onartzea.

e) Udalaren hiri politikaren orientazioa aldatzea.

### **HIRUGARRENTITULUA. LURZORUAREN KALIFIKAZIOA**

#### **1.3.1. KAPITULUA. LURZORUAREN ERABILERA**

##### *1. atala. Alderdi orokorrak*

#### **1.3.1.1 artikulua. Lurzoruaren erabileraren definizioa**

1. Lurzoruaren erabilerak lurraldeko gune jakin baten (eraikia egonda zein ez) hirigintzako kalifikazioa dela eta onartzen diren jardueren zehaztapen espaziala dira. Kontzeptu horrek

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

#### **1.3.1.2. artikulua. Erabilera nagusia, erabilera osagarria, zerbitzu erabilera eta erabilera parekatua**

1. Hirigintzako jarduera baten garapenak espazio baten barruan funtzio edo antolakuntzari dagokionez elkarrekin lotuta dauden erabilera batzuk biltzen ditu.

2. Erabilera nagusia izango da jardueraren funtsezko helburua den erabilera eta erabilera hori bereizgarri duena. Erabilera osagarriak dira erabilera nagusiari lotuta egonik hura behar bezala burutzeko ezinbestekoak direnak (edo komenigarriak, behintzat).

3. Erabilera nagusi zein laguntzaile baten zerbitzu erabilerak dira erabilerak hartzen dituzten instalazio edota eraikuntzek egokiro funtzionatzeko ezinbestekoak diren zerbitzu jarduera guztiak. "Eraikuntzetako instalazioak" esan lekieke, esate baterako: zaborra biltzeko lokalak, igogailuko makineria, erregaien biltegiak eta galdara gelak, etab.

4. Erabilera nagusi bati lotutako erabilera asimilatuak dira beren ezarpen baldintza eta lurzati berean edo ondoko lurzatietan dauden lokaletan gauzatutako erabileren gaineko eraginak erreferentziatzeko erabileren antzekoak direnak, eta ondorioz, sarritan, erabilera nagusiaren antzeko baldintzetan ezartzen dira.

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

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

b) Horretarako bideratutako hirigintzako udal ordenantza batean jasota egotea.

c) Udalak erabakita egotea, txosten teknikoa egin ondoren; txostenean zalantzarik gabe frogatu behar da puntu honetako lehenengo paragrafoan aipatzen diren baldintzak betetzen direla. Erabaki hori udalerrri osoan aplikatuko da, plangintzak zona eta azpiero bakoitzerako ezarritako helburuen arabera asimilazio desberdinak ezartzeko eragozpen izan gabe; ondorioz, bide hau ezingo da inoiz erabili arazo partikularrak konpontzeko.

#### **1.3.1.3 artikulua. Hirigintzako arau hauetan ageri ez diren erabilerak**

1. Ondoren azalduko den sistematizazioa, bai eta beraren garapena ere, definizio irekia eta ez baztertzaileria da; beraz, Udalak hirigintzako eraginak eta aipatutako beste erabilera batzuetakoen arteko analogiatik zehaztu ahal izango ditu bertan berariaz araututa ez dauden erabilerak.

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

#### *2. atala. Lurzoruaren erabileren sailkapena*

#### **1.3.1.4 artikulua. Lurzoruaren erabileren sailkapena**

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

a) Lurraldean kokatu ahal diren ala ez kontuan hartuta.

a.1. Erabilera baimenduak.

a.2. Galarazitako erabilerak.

b) Jabetza araubidearen arabera.

b.1. Erabilera publikoak.

b.2. Erabilera pribatuak.



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

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

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

d) Jardueren izaeraren arabera, erabilerak mailatan eta azpimailatan antolatzen eta ordenatzen dira. Lehenengo maila:

d.1. Etxebizitza

d.2. industrialak.

d.3. Hirugarren sektorea.

d.4. Gizarte ekipamendua.

d.5. Komunikazioak eta garraioak.

d.6. Espazio libreak.

d.7. Zerbitzu azpiegiturak.

d.8. Landa erabilerak.

2. Erabilera horiek azpimailetan zatitu dira hurrengo ataletan.

### **1.3.1.5. artikulua. Baimendutako erabilera, berezko erabilera, lehenetsitako erabilera eta erabilera bateragarria. Galarazitako erabilera**

1. Baimendutako erabilera da, erabilera nagusi gisa, zona bakoitzeko kalifikazio orokorreko erabilera baimenduen zerrendan eta azpizonetako kalifikazio xehatuan agertzen dena. Erabilera osagarriak, zerbitzu erabilerak eta erabilera asimilatuak ere baimendutzat joko dira (ez dago zertan zehaztu).

2. Esparru edo eraikin batean baimendutako erabileren barruan berezko erabilera deritza planeamenduan onartutako sestraren gaineko eraikigarritasunaren zatirik handiena agortzen duelako edo planeamenduan ezarritako lehenetsitasun hurrenkeran lehenengoa delako esparruaren bereizgarri den erabilerari. Planeamendua berezko erabilera modu irekian, orokorrean edo bereizi gabe adierazten badu, berezko erabileratzat hartuko dira hark exijitzen dituen betekizunak betetzen dituzten beheragoko azpimailetako erabilera zehatzak.

3. Esparru bateko (zona, azpizona, lurzattia edo eraikina) arautegiak ez badu finkatzen berezko erabileratzat baimendutako erabileraren bat, lehenetsitako erabilerak ezarri ahal izango ditu (batzuk edo bat bakarrik). Erabilera horiek esparrua ondo antolatzeko komenigarritzat jotzen direnak izango dira; horien ezarpena hirigintzako edota eraikuntzako parametro onuragarriak emanda sustatuko da.

4. Plangintzak lurralde esparru zehatz batean baimentzen dituen gainerako erabilerak bateragarriak dira.

5. Oro har, galarazitako erabilerak dira segurtasun, osasungarritasun eta lasaitasunaren alorretan, kultura ondarea eta natura ingurunearen babeserako, uren eta komunikabideen alorretan emandako xedapen orokoren eta kalifikazioen zehaztapenek debekatzen dituztenak.

Zehazki, erabilera debekatuak dira kalifikazioak onartzen dituen erabileren zerrendetan espresuki aipatzen ez direnak, arau orokor hauen 1.3.1.3. –“Hirigintzako arau hauetan ageri ez diren erabilerak”- eta 1.5.2.2. “Erabileren ezarpenari dagozkion baldintza komun orokorrak”- artikuluetan ezarritakoaren kalterik gabe.

**1.3.1.6 artikulua. Erabilera publikoak**

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

2. Aurrean azaldutakoarekin bat datozen erabilerak administrazio kontzesio baten bidez ematen badira, hala ere, publikoak izango dira ondorio guztietarako.

3. Derrigorrez eta dohainik lortutako tokiko zuzkiduren erabilerak baimendutzat joko dira beti, eta ez da beharrezkoa izango hori kalifikazioan berariaz adieraztea.

**1.3.1.7 artikulua. Erabilera pribatuak edo irabazteko erabilerak**

1. Aurreko artikuluko erabilera publikoen definizioan jasota ez dauden erabilera guztiak erabilera pribatutzat edo irabazteko erabileratzat hartuko dira; hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian badaude, haztatutako eraikigarritasunean sartuko dira.

2. Halaber, planeamenduaren arabera sistema orokorretakoak ez lokaletakoak izan behar ez diren lurretan Administrazio Publikoak egiten dituen jardurekin lotutako erabilerak ere erabilera pribatuak izango dira.

*3. atala. Etxebizitza erabilera: azalpena*

**1.3.1.8 artikulua. Definizioa eta motak**

1. Etxebizitza erabileratzat honako hau jotzen da: euren artean ahaide izan edo ez, familiaren ohiko jokaera duen talde bat eratzen duten pertsonak bizitzeko leku iraunkorrak

2. Etxebizitza erabileraren barruan azpimaila edo modalitate hauek daude:

- a) Babes ofizialeko etxebizitza, araubide orokorrekoa.
- b) Babes ofizialeko etxebizitza, araubide bereziko.
- c) Babes ofizialeko etxebizitza, araubide tasatuko.
- d) Etxebizitza librea.

3. Gainera, aurreko erabilerak ondoko hauetan bereizten dira eraikinaren motaren arabera:

- a) A mota: familia bakarreko eraikinean dagoen etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza.
- b) B mota: bi etxebizitzako eraikinean dagoen etxebizitza edo bi familiako etxebizitza.

i. B.1 mota: familia bakarrekoa.

ii. B.2 mota: familia anitzekoa.

c) C mota: familia bakarreko bi etxebizitza edo gehiago elkarri atxikita dituen eraikineko etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza atxikia.

i. C.1 mota: ilaran kokatutako familia bakarreko etxebizitza atxikia.

ii. C.2 mota: familia bakarreko etxebizitza atxiki trinkoa edo erpin komun bat duena.

d) D mota: familia anitzeko araubideko bi etxebizitza edo gehiago dituen eraikinean kokatutako etxebizitza edo familia anitzeko etxebizitza.

i. D.1 mota: familia anitzeko etxebizitza dentsitate txikiko eraikin trinko irekian.

ii. D.2 mota: familia anitzeko etxebizitza familia anitzeko eraikin orokorrean.

Ondoko orrialdean aurrean deskribatutako eraikin moten eskema orokorra ikus daiteke.



LA FORMALIZACIÓN DE LA CUBIERTA EN ESTE ESQUEMA ES ORIENTATIVO Y NO VINCULANTE  
 LA FORMALIZACIÓN DE LA PLANTA EN ESTE ESQUEMA ES ORIENTATIVO Y NO VINCULANTE  
 EL PERFIL DE LA EDIFICACIÓN EN ESTE ESQUEMA ES ORIENTATIVO Y NO VINCULANTE

4. A mota: familia bakarreko eraikinean dagoen etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza; familia unitate bakar baten egoitza den eraikinean kokatzen da.

i. Bi modalitate daude:

1) Eraikin bakartu bat hartzen duen etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza bakartua.

2) Kasu berezi gisa, binaka elkartutako edo lurzati mugakideetako mugei atxikitako eraikina hartzen duen etxebizitza.

ii. Etxebizitzak honela kokatu daitezke lurzatiaren barruan:

1) Eraikin bakoitza lurzati batean.

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

5. B mota: bi etxebizitzako eraikinean dagoen etxebizitza edo bi familiako etxebizitza; bi familia unitatearen egoitza den edo bi etxebizitza dauden eraikinean kokatzen da.

Bi mota daude:

a) B.1 mota: familia bakarreko etxebizitza; honelakoetan etxebizitzak horizontalean banatzen dira eraikinaren barruan (etxebizitzako gelak ezin dira egon plano bertikal berean).

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

i. Bi modalitate daude:

1) Eraikin bakartuan dagoen etxebizitza.

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

ii. Etxebizitzak honela koka daitezke lurzatian:

1) Etxebizitza bakoitza lurzati batean.

2) Eraikin bakoitza lurzati batean.

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

b) B.2 mota: familia anitzeko etxebizitza. Honelakoetan etxebizitzak bertikalean eratzen dira eraikinaren barruan; beraz, ezkaratza egon behar da solairuetako baten arrasean eta, oro har, etxebizitzetarako sarbidera eraikineko elementu komunetan egoten da. Artikulu honetako 7. puntuan zehaztutako familia anitzeko etxebizitzaren kontzeptu orokorrek bat dator.

i. Bi modalitate daude:

1) Eraikin bakartuan dagoen etxebizitza.

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

ii. Etxebizitzak honela koka daitezke lurzatian:

1) Eraikin bakoitza lurzati batean.

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

6. C mota: familia bakarreko bi etxebizitza edo gehiago elkarri atxikita eraikin batean edo familia bakarreko etxebizitza atxikia; familia bakarreko bi etxebizitza baino gehiago elkartuta dauden eraikina.

Etxebizitzak horizontalean atxikitzen zaizkio elkarri, bakoitzak bere ezkaratza daukala. Etxebizitzetako gelak ezin dira egon plano bertikal berean. Halaber, eraikinari aurreko 5. puntuko "a" idatz zatiko bigarren paragrafoan aipatzen diren konposizio arkitektonikorako baldintzak aplikatuko zaizkio.

Bi mota daude:

a) C.1 mota: ilaran atxikitako familia bakarreko etxebizitza; etxebizitzak bata bestearen ondoan atxikitzen zaizkio elkarri, ondoz ondokoak ez diren mehelin hormen bitartez, eta luzetara garatutako eraikina eratzen dute.

i. Honen barruan bi modalitate daude:

1) Eraikin bakartuan dagoen etxebizitza.

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

b) C.2 mota: familia bakarreko etxebizitza atxiki trinkoa edo erpin komun bat duena; etxebizitzak ondoz ondoko bi mehelin hormaren bidez atxikitzen zaizkio elkarri, eta denek dute ertz bera. Eraikina bakarra izan behar da.

Bi mota hauetan etxebizitzak honetara kokatu daitezke:

1) Etxebizitza bakoitza lurzati batean.

2) Eraikin bakoitza lurzati batean.

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

7. D mota: familia anitzeko araubideko bi etxebizitza edo gehiago dituen eraikinean kokatutako etxebizitza edo familia anitzeko etxebizitza; hainbat etxebizitza unitate elkartuta dauden eraikina.

Erabilera honen ezaugarria da etxebizitza unitate bakoitzera eraikineko elementu komunitatik sartzeko dela. Hala ere, ezaugarri hori ez da ezinbesteko baldintza erabilera familia anitzeko etxebizitza dela pentsatzeko; izan ere, familia bakarreko etxebizitzarako ezarritako baldintzak betetzen ez dituzten arren, etxebizitza bakoitzera kanpotik sarbide propio eta independentea ahalbidetzen duten bestelako etxe multzoak izan daitezke.

Hiru mota daude:

a) D.1 mota: familia anitzeko etxebizitza dentsitate txikiko eraikin trinko irekian; honelakoak eraikin bakar trinkoan egon ohi dira; eraikineko etxebizitzak hirutik (3) hamaseira (16) bitartean egon daitezke. Gainera, sestraren gainean ezin dira egon lau (4) solairu baino gehiago.

b) D.2 mota: familia anitzeko etxebizitza familia anitzeko eraikin orokorrean; familia anitzeko etxebizitzak dauden eraikinetakoak dira, aurreko idatz zatian adierazitakoak ez beste guztiak.

c) Eraikin mistoko etxebizitza; aurreko eraikinekin bat ez datorren eraikinean dagoen etxebizitza.

Hiru mota hauetan etxebizitzak honetara kokatu daitezke:

1) Eraikin bakoitza lurzati batean.

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

8. Etxebizitza erabileraren erabilera osagarritzat jotzen dira aire libreko edo eraikuntzen barruko aparkalekuak, kiroletarako instalazioak (igerilekuak, pilotalekuak, etab.), txokoak, tresnak gordetzeko etxolak eta antzekoak, etab.

9. Etxebizitza erabileraren erabilera asimilatuak dira ostatuak eta egoitzak (18 ohe gehie-  
nez), bulegoak (administrazio publikokoak barne) eta bulego profesionalak, gizarte zerbitzuen  
eskaintzako txikizkako merkataritza (ile-apaindegia eta antzekoak) eta landa turismoko eta  
baserri turismoko egoitzak.

#### 4. atala. Industria erabileraren edukia

##### 1.3.1.9 artikulua. Definizioa eta motak

1. Industria erabilera da energia produktuak ateratzeko eragiketak aurrera eramatea nahiz  
produktuak egiteko, eraldatzeko edo konpontzeko eragiketak aurrera eramatea helburu duen  
erabilera. Halaber, erabilera honetan sartzen dira ondasunak eta produktuak gordailutzea,  
zaintzea eta biltegitratzea, bai eta handizkako merkataritzak berezkoak dituen biltegitratze eta  
banaketa lanak ere.

2. Industria erabileraren barruan azpimaila edo modalitate hauek daude:

a) Meataritza edo erauzketa industriak.

b) Manufaktura industriak.

b.1. Transformazio industriak.

b.2. Nekazaritza eta basozaintzakoak.

c) Ikerkuntza zentroak.

d) Artisautza eta arte produktuak

e) Tailerrak

e.1. Etxetresna elektrikoak konpontzeko lantegiak.

e.2. Ibilgailuak konpontzeko lantegiak.

e.2.1. Konponketa elektromekanikoak.

e.2.2. Txaparen eta pinturaren konponketak.

e.3. Eraikuntzako lanbideetako lantegiak.

f) Biltegiak eta handizkako merkataritza.

f.1. Nekazaritza eta basozaintzako ustiatzeari lotutako biltegiak.

f.2. Gainerako biltegi eta handizkako saltegiak.

3. Meataritza edo erauzketa industriak aire zabaleko ustiatzeari edo zorupekoetan me-  
a baliabideak ateratzera bideratutako jarduerak dira, eta horiekin zuzenean erlazionatutako jar-  
duera lagungarriak ere bai.

4. Manufakturako eraldaketa industriak nekazaritza, abeltzaintza edo basogintzako (hazito-  
kia, animalien eta landako produktuen tratamendua, sotoak, etab.) jardueri lotuta ez dauden  
lehengaien eraldaketa eta manipulazioetarako erabiltzen dira.

5. Ikerkuntza zentroak dira laborategiak edo produkzio, ikerketa, garapena eta berrikuntza  
zentroak. Salbuespena gertatzen da, manipulatu diren produktuak kalterik eragiten ez dute-  
lako edo jarduerak inolako eragozpenik eragiten ez dutelako, bulegoen erabilerarekin parekatu  
daitezkeenean.

6. Eskulan eta produktu artistikoen erabilera seriekoak ez diren edo serie txikietakoak diren  
prozedurak erabiliz produktuak lortzea edo eraldatzea eginkizun nagusi duten jarduerak dira.

7. Lantegien erabilera etxeko kontsumoko produktuen konponketa eta tratamendua da; etxeko kontsumoko produktuak berreskuratu edo aldatzeko helburuarekin, baina beren hasierako izaera galdu gabe, produktu horiek konpontzea helburu nagusi duten jarduerak dira.

Eraikuntzako lanbideetako lantegiek bai eraikinak, bai urbanizazio obrak egiten parte hartzen duten eraikuntzako berezko jarduerak barne hartzen dituzte.

8. Biltegi eta handizkako saltegiatarako erabileratzat hartzen dira jarduera hauek: jarduera lokabeak (edota produkzioko jarduera nagusi bati lotuta daudenak baina horretatik banandutako kokagunea behar dutenak), baldin eta ondasun zein produktuak gorde edo biltegitartzeko helburua badute, bai eta handizkako salerosketarako ondasunak bildu eta banatzeko helburua badute ere.

9. Industria erabileraren erabilera osagarriak dira establezimenduko administrazioko eta salmenta bulegoak, jardueraren ikerketa eta garapenerako erabiltzen diren lokalak, langileen aldagelak eta atsedeen hartzeko guneak, zerbitzuko biltegiak, ekoizteko eta mantentzeko bideenak, suteen kontrako babesteko zerbitzuak, sortzen diren hondakinen arazketa, zaindariaren etxea eta erabilera nagusia modu egokian garatzeko beharrezkoa den beste edozein.

#### **1.3.1.10 artikulua. Industria erabileraren kategoriak**

Industria erabileraren barruan kategoria hauek daude:

- a) 1. kategoria: etxebizitzekin bateragarria den industria jarduera.
- b) 2. kategoria: etxebizitzekin bateragarria ez den industria jarduera.

#### **1.3.1.11 artikulua. Etxebizitzekin bateragarria den industria jarduera**

1. Eskuz mugitzen diren makina edo aparatuak, edo bakoitzak kilowatt bat (1) baino gutxiagoko potentzia daukatenak erabiltzen dituzten jarduerak dira.

2. Batez besteko potentzia gehienez zero koma zero hiru (0,03) kilowatt metro karratukoa eta guztirako potentzia gehienez bost (5) kilowattekoa duten etxebizitzak dauden eraikuntzetan onartuko da.

3. Potentzia mekanikoari, zarata-mailei eta gas eta hautsen emisioei buruzko datuak, egoeraren arabera baimenduko direnak, ondoren aipatzen direnak dira:

Batez besteko potentzia (Kw/ m <sup>2</sup> )	0,03
Guztirako potentzia, gehienez (Kw)	5
Kanpoko zarata maila egunez, gehienez (dBA)	40
Kanpoko zarata maila gauez, gehienez (dBA)	0
Barruko zarata maila egunez, gehienez (dBA)	55
Barruko zarata maila gauez, gehienez (dBA)	0
Ringelmann-en belzte indizea (funtzionamenduan)	0
Ringelmann-en belzte indizea (abioan)	0
Hauts emisioa, gehienez (Kg/h)	1,5

4. Eguna goizeko zortzietatik (08:00) gaueko 10ak arte (22:00) da; gainerako aldia gaua da.

5. Ringelmann-en belzte indizea errektuntzako gasei buruzkoa da.

6. Industria jardueretarako erabiltzen diren eraikinetako soinu mailak fatxadatik metro eta erdira neurtuko dira kanpoaldean eta barruan; maila hori sakonekoa baino hiru (3) dezibelio gehiago izan daiteke gehienez. Industriako lokalaren barruan maila handienaren neurketa ate eta leiho guztiak itxita daudela egingo da. Bien egiaztapena industria guztiz geldidagoela eta elementu guztiak funtzionatzen ari direla egingo da.

**1.3.1.12 artikulua. Etxebizitzekin bateragarria ez den industria jarduera**

1. Honen barruan hauexek sartzen dira: etxebizitzaren ondoan onartzen ez diren jarduera deserosoak; hots, industria txikia, ertaina eta handia, oro har, osasungaitzak direla eta beste jarduera batzuen ondoan egon ezin direnak izan ezik.

2. Beren kalifikazio orokorra dela-eta berezko erabilera gisa lanpostu, potentzia eta azalera mugarik gabeko industria erabilera esleituta duten zona pribatuetan soilik onartuko da.

3. Hori gorabehera, kasu jakin batzuetan gerta liteke zonako arautegi berezian horretarako berriazko baimena ematea.

*5. atala. Hirugarren sektorea: azalpena*

**1.3.1.13 artikulua. Definizioa eta motak**

1. Hirugarren sektoreko jarduerak dira helburutzat jendeari zerbitzuak ematea dutenak. Publikoa zein pribatua izan daiteke.

2. Hirugarren sektorearen barruan azpimaila edo modalitate hauek daude:

a) Bulegoak.

b) Txikizkako merkataritza.

b.1. Merkataritza, oro har.

b.2. Saltoki handiak.

c) Ostalaritza.

c.1. Hotelak.

c.2. Kanpinak eta egonaldi laburreko beste ostatu batzuk.

c.2.1. Kanpinak.

c.2.2. Gazteentzako aterpetxeak eta mendikoak.

c.2.3. Oporretako udalekuak.

c.2.4. Landetxeak eta nekazaritza turismoa.

c.2.5. Beste ostatu batzuk.

c.3. Jatetxeak eta tabernak.

c.4. Jantoki kolektiboak eta prestatutako janarien banaketa.

3. Bulego jardueren egiteko nagusia administrazio zerbitzuak, zerbitzu teknikoak, finantza zerbitzuak, informatikoak eta antzekoak ematea da. Administrazio publikoaren bulegoak multzo honetatik kanpo geratzen dira.

4. Txikizkako merkataritzaren barruan ondokoak sartzen dira: jendearentzako artikuluen eta produktuen salmenta eta jendeari zerbitzuak egitea (ile-apaindegiak, tindategiak eta antzeko beste batzuk).

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

5. Ostalaritzako erabileraren barruan jendeari aldi baterako ostatu emateko jarduerak sartzen dira, modalitatea gorabehera.

Alokairuan dauden apartamentu multzoek hotel-apartamentu gisa hartuak izateko dagokien sektoreko legerian ezartzen diren betekizunak betetzen ez dituztenean, apartamentu horiek ezartzeari dagokionez, "egoitza kolektiboa" erabileraren barruan sartuko dira, erabilera horrek



berezko dituen batasun funtzional eta antolamenduzkoaren baldintzak betetzen baldin badituzte. Bestela, etxebizitza erabilerak izango dira.

6. Hirugarren sektoreko erabileraren erabilera osagarriak dira langile eta erabiltzaileentzako aparkalekuak, erabilera nagusiko ekoizpen eta mantentze lanetarako baliabide eta zerbitzuen biltegiak, bai eta bulegoek ondo funtzionatzeko beharrezkotzat jotzen diren gainontzeko erabilera guztiak ere.

*6. atala. Gizarte ekipamendua: azalpena*

#### **1.3.1.14 artikulua. Definizioa eta motak**

1. Gizarte ekipamenduen erabileraren barruan sartzen dira gizarteko kide guztien banakako nahiz taldeko guztien beharrianak asetzeko helburua duten jarduerak. Publikoa zein pribatua izan daiteke.

2. Gizarte ekipamenduaren erabileraren barruan azpimaila edo modalitate hauek daude:

a) Irakaskuntza.

a.1. Lehen eta bigarren hezkuntza.

a.2. Goi mailako irakaskuntza.

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

b) Aisia eta kultura.

b.1. Liburutegiak, ludotekak, museoak eta bestelako kultura instituzioak.

b.2. Ikuskizunak.

b.2.1. Antzokiak eta zinema aretoak.

b.2.2. Dantza aretoak, diskotekak eta antzeko jarduerak.

b.2.3. Erakustazokak eta antzekoak.

b.2.4. Zezen plazak.

b.2.5. Beste batzuk.

b.3. Biltzar jauregiak.

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

b.5. Jolasak eta ausazko jokoak.

b.6. Beste batzuk.

c) Kirola.

c.1. Estadioak eta kiroldegiak.

c.1.1. Estadioak, futbol zelaiak eta abar.

c.1.2. Kiroldegiak, pilotalekuak, tenis pistak eta abar.

c.2. Golf zelaiak.

c.3. Zaldiketa eta zalditegiak.

c.4. Beste instalazio batzuk.

d) Osasuna.

d.1. Osasun arloko jarduerak.

d.1.1. Ospitaleko jarduerak.

- d.1.2. Medikuntzako eta odontologiako jarduerak.
- d.1.3. Osasun arloko beste jarduera batzuk.
- d.2. Albaitaritzako jarduerak.
- e) Gizarte zerbitzuak.
  - e.1. Ostatu ematen duten gizarte zerbitzuak. Egoitza kolektiboak.
  - e.2. Ostatu ematen ez duten gizarte zerbitzuak.
- f) Erljioa.
- g) Erakundeak.
- h) Zerbitzu publikoak.
  - h.1. Defentsa, segurtasuna eta babes zibila.
  - h.2. Posta eta telekomunikazioak.
  - h.3. Hiri zerbitzuak.
    - h.3.1. Hornidura azokak.
    - h.3.2. Hiltegiak.
    - h.3.3. Ehorztetxeak: hilerrriak, beilatokiak eta errausketa labeak.
    - h.3.4. Autobus publikoen garajeak eta antzekoak.
    - h.3.5. Beste hiri zerbitzu batzuk.
  - i) Beste ekipamendu batzuk: Orokorra, edozein gizarte ekipamenduren arauketa substantiboa hartzen du udalak dagokion azpieremuan erabakitzen duen unean.
- 3. Irakaskuntzako erabileraren barruan gizakien adimena hezteko jarduerak sartzen dira: araututako irakaskuntza (maila guztiak), haurtzaindegiak, arautu gabeko irakaskuntza eta ikerkuntza.
- 4. Aisia eta kultura erabileraren barruan sartzen dira ezagutza zaindu eta transmititzea eta pertsonen aisia aberasgarria eta olgeta sustatzea, batez ere kulturaren arloko jardueren bidez.
- 5. Kirol erabileraren barruan sartzen dira hiritarrek kirolean jarduteko eta haien kultura fisikoa lantzeko instalazioak.
- 6. Osasunaren barruan hauexek sartzen dira: anbulatorioan nahiz ospitaleratuta laguntza medikoa eta kirurgia zerbitzuak emateko jarduerak. Albaitaritzako jarduerak ere hementxe sartzen dira.
- 7. Gizarte zerbitzuetan pertsoneri gizarte zerbitzuen bidez arreta, osasun arreta zein bestelakoa, emateko jarduerak sartzen dira.
- 8. Erljio erabileraren barruan nor bere erlijioa egiteko jarduerak sartzen dira.
- 9. Erakunde erabileraren barruan organo publikoek dauzkaten eskumenen arabera beren ardurapekoak diren zerbitzuei lotuta egiten dituzten administrazio jarduerak sartzen dira.
- 10. Gizarte defentsa, segurtasun eta babesaren barruan nazioa defendatzeko, ordena publikoa zaintzeko eta herritarrak babesteko jarduerak sartzen dira.
- 11. Zerbitzu publikoak dira hirigintzaren aldetik beharrezko hiri gizarte zerbitzuak (garajeak, hiltegiak, hornidura azokak etab.) hornitzeko jarduerak, batetik, eta hilerrriak, bestetik.
- 12. Erkidego ekipamenduaren erabilera osagarriak dira administrazio bulegoak eta ku-deaketa bulegoak, ekoizpen eta mantentze lanetarako biltegiak, langileen eta erabiltzaileen aparkalekuak, zaindariaren etxea eta helburu horietarako behar diren gainontzeko guztiak.

13. Erabilera orokorrak (G.0), edozein gizarte ekipamenduren arauketa substantiboa hartzen du udalak dagokion azpieremuan erabakitzen duen uanean.

*7. atala. Komunikazioak eta garraioak: azalpena*

**1.3.1.15 artikulua. Definizioa eta motak**

1. Komunikazio eta garraio erabilerearen barruan jarduera hauek sartzen dira: pertsonak eta garraio ibilgailuak mugitzeko eta ibilgailu horiek aparkatzeko egiten diren jarduerak.

2. Komunikazio eta garraioen erabilerearen barruan azpimaila edo modalitate hauek daude:

a) Errepidez.

a.1. Errepideak.

a.2. Udal bideak.

a.2.1. Galtzadak.

a.2.2. Espaloiak.

a.2.3. Aparkaleku atxikiak.

a.2.4. Babes eremuak edo hondakinentzako eremuak.

a.3. Aparkalekuak.

a.3.1. Kanpoaldeko aparkalekuak, bideei itsatsita ez daudenak.

a.3.2. Eraikuntzakoak.

a.4. Erregai hornikuntzako guneak.

a.5. Erantsitako jarduerak.

a.5.1. Autobus geltokiak.

a.5.2. Errepideko garraioaren zentroak.

a.6. Landabideak.

b) Oinezkoentzat eta/edo bizikletentzat direnak.

b.1. Oinezkoentzako pasealekuak eta kaleak.

b.2. Oinezkoentzako kaleak, tolerantziadunak.

b.3. Txirrindularientzako bideak.

c) Trenez.

d) Airekoak.

e) Garraio intermodaleko zentroak.

3. Errepideetako erabilerearen barruan, erabilera osagarritzat jotzen dira zirkulazioaren beharrak asetzera bideratutakoak, adibidez, edukiera kontrolatzeko instalazioak, zamak pisatu eta kontrolatzeko direnak, aparkalekuak eta atsedenekuak eta errepideen erabiltzaileen zerbitzura daudenak, kontrol zentroak, makinaria parke eta biltegiak eta igarotzeko erosotasun eta segurtasuna erraztera bideratutako antzeko beste erabilera batzuk, bai eta kontserbazio eta ustiapen egokiak ere.

4. Hauek dira errepideko garraio zentroen erabilera osagarriak: salgaien garraioa antolatzeaz arduratzen diren enpresentzako eta aduana agenteentzako bulegoak; zentroko langileentzako eta bisitariarentzako gasolindegia, garajeak, ibilgailuen mantentze eta konponketa lanetarako lantegiak, jatetxeak, txikizkako merkataritza, hotelak eta abar; eta erabilera nagusia egoki gauzatzeko ezinbesteko gainerako erabilera.

## 5. Aparkaleku hornidura.

a) Aparkaleku atxikiak: bide publikoetan atxikitako aparkalekuak aplikatu beharreko hirigintza legerian ezarritakoak izango dira.

b) Aparkalekuak: eraikin berrietan gutxieneko aparkalekuak egon beharko dira, eraikinaren barruan edo kanpoaldean, lurzati espazio librean (salbuespena: a.2 azpizonetan egiten diren eraikinak, baldin eta eraikuntzaren aldetik aparkalekuak egiteko eragozpen handiak badaude edo behar den beste plaza egiterik ez badago):

b.1. Etxebizitza eraikinetan: plaza bat (1) sestra gainean zuzkidura publikoak ez beste erabilerara batzuetarako eraikitako hirurogeita hamar metro karratuko (70) edo zatikiko.

b.2. Industria erabilerako eraikinetan: plaza bat (1) eraikitako berrehun metro karratuko (200) edo zatikiko.

b.3. Bulego eraikinetan: plaza bat (1) ehun metro karratu erabilgarriko (100) edo zatikiko.

b.4. Merkataritza eraikinetan: plaza bat (1) hirurogeita hamar metro karratu erabilgarriko (70) edo zatikiko.

b.5. Hotel eta landetxeen eraikinetan: plaza bat (1) lau (4) logelako.

b.6. Jatetxe eta tabernen eraikinetan: plaza bat (1) zerbitzuan eskainitako lau (4) plazako.

b.7) Kanpin eta aterpetxeetan: aplikatzen zaion sektoreko legeriak ezartzen dituenak.

b.8. Osasun ekipamenduen eraikinetan: plaza bat (1) bi (2) oheko.

b.9. Ikuskizun, dantza areto, zezen plaza eta antzekoetarako gizarte ekipamendurako erabiltzen diren eraikinetan: plaza bat (1) edukierako hamabost (15) plazako.

b.10. Liburutegi, museo eta antzekoen eraikinetan: plaza bat (1) eraikitako berrehun metro karratuko (200) edo zatikiko.

b.1.1. Beste ekipamendu edo erabileretarako eraikinetan: plaza bat (1) bi (2) langileko edota plaza bat (1) zerbitzuan eskainitako bost (5) plazako, zerbitzuaren hartzailleak helduak badira.

Edonola ere, urbanizazioaren bidez finkatu gabe dagoen hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian hirigintzako legerian ezarritako gutxieneko estandarrak bete behar dira (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea, 79. artikulua; Hirigintzako Estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretua, 6. artikulua).

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

6. Autobus geltokien erabilera osagarrien barruan sartzeko dira pakete banaketa zentroak, kafetegiak, jatetxeak, autobusen konponketa txikietarako eta mantentze lanetarako tailerrak, merkataritza gune txikiak, langile eta erabiltzaileentzako aparkalekuak eta geltokiak modu egokian funtzionatzeko gainontzeko guztiak.

7. Trenbideko garraioaren erabileraren barruan bidaiarien geltokiak sartzeko dira eta erabilera osagarritzat hartzen dira trenbideko garraioen antolakuntzan aritzen diren enpresen bulegoak, eta bidaiaria agentziak, langileen eta erabiltzaileen aparkalekuak, pakete banaketa zentroak, kafetegiak eta jatetxeak, merkataritza gune txikiak eta erabilera nagusiak egokiro funtzionatzeko beharrezkoak diren gainontzeko erabilera guztiak.

## 8. atala. Espazio libreak: azalpena

### 1.3.1.16 artikulua. Definizioa eta motak

1. Espazio libreen erabileraren barruan jarduera hauek sartzeko dira: herritarren osasun-arrantasuna, atsedena eta aisia bermatzeko egiten direnak, hiriko ingurumena hobetzeko egiten direnak, haurren jolasak, natura behatzea etab.

2. Erabilera honen barruan azpimaila edo modalitate hauek daude:

a) Hiriko espazio libreak.

a.1. Hiri parkeak.

a.2. Berdeguneak.

a.3. Haurrentzako aisia eta jolas guneak.

a.4. Oinezkoentzako eremuak.

b) Hiritik kanpora dauden espazio libreak.

b.1. Jolas trinkoa.

b.2. Jolas estentsiboa.

b.3. Bainuak eta uretako kirolak.

3. Hiriko espazio librean erabileran hauek sartzen dira: lorategiak eta zuhaiztiak, oinezkoentzako pasealekuak, zumardiak, kioskoak, biribilguneak, urmaelak, aire libreko terrazak dauzkaten taberna txikiak, eta aisia, jolas eta atsedan jarduera egiteko behar den giroa eratzten duten beste zuzkidura txiki batzuk, hiri esparruak apaintzen ere laguntzen dutenak.

4. Herrigunetik kanpoko aisialdiko jarduera kontzentratuan ondokoak sartzen dira: pikniketako eta naturarekin kontaktuan jartzen gaituzten jarduerak, normalean hiriguneetatik urrun dauden tokietan, lurzoru urbanizaezinean, ekipamendu osagarriak (adibidez tabernak, aparkalekuak, bainatzeko tokiak etab.) dauzkaten tokietan egiten diren jarduerak.

Toki horietan lurraren egoera naturala gailentzen da eta hirigintzako obren kopurua oso murrizta da.

5. Herrigunetik kanpoko jolas jarduera estentsiboen barruan ondoko hauek artzen dira: mendiko ibilaldi eta natura begiratzeko jarduerak, lurzoru urbanizaezineko espazio zabaletan gauzatzen dena; jarduera horiek inguru naturalean modu bikainean integratuta ekipamendu osagarriak dauden sail txikiak daukate.

6. Oro har, espazio librean erabilera orokorraren erabilera osagarriak dira mantentze lanetarako beharrezkoak diren tresnak gordetzeko biltegi txikiak, mintegiak, eta erabilera nagusia garatu eta sustatzeko beharrezkoa den eta eraikuntzarik gabeko espazio librearen izaerari eragiten ez dion beste edozein erabilera.

### **1.3.1.17 artikulua. Espazio librean sistema orokorreko espazioetan onartzen diren instalazioak eta eraikinak**

1. Aurreko artikuluko 3. puntuan adierazitakoaz gain, espazio librean sistema orokorrean sartuta dauden espazioetan honako hauek onartuko dira:

a) Kirol, kultura edo aisialdirako ekipamenduko erabilerei lotutako instalazio eta eraikuntzak.

b) Edariak, loreak, aldizkariak eta antzekoak saltzeko kioskoak, baldin eta azalera guztira hamar metro karratu (10) baino handiagoa ez bada eta erlaitzerainoko garaiera bi metro eta erdi baino gehiago ez bada, eta beraien zerbitzu lekuak ere bai (mahaiak eta aulkiak dauden tokiak).

c) Espazio librearen zerbitzurako barruko bideak eta gainazaleko aparkaleku publikoak.

d) Lurpeko aparkaleku publiko, pribatu zein mistoak.

2. Nolanahi ere, aurreko artikuluko 1. puntuko c) eta d) paragrafoetako eraikinak eta instalazioak alde batera utzita, espazio librean sistema orokorreko elementuen guztirako azalera Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 78. artikuluan eta hirigintza estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuaren 5. artikuluan ezarritako gutxieneko estandarra bete behar da.

**1.3.1.18 artikulua. Espazio libreen tokiko sistemako espazioetan onartzen diren instalazioak eta eraikinak**

1. 1.3.1.16 artikuluko (“Definizioa eta motak”) 3. puntuan adierazitako erabilerak ez ezik, espazio libreen tokiko sistemari atxikitako esparruetan aurreko artikuluko 1 puntuko a), b) eta d) paragrafoetan adierazitako eraikuntzak eta instalazioak onartuko dira.

2. Nolanahi ere, aurreko artikuluko 1. puntuko d) paragrafoko eraikinak eta instalazioak alde batera utzita, espazio libreen tokiko sistemako elementuen guztirako azalera Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 79. artikuluan ezarritako gutxieneko estandarra bete behar da.

*9. atala. Zerbitzuetarako azpiegituren erabilera: azalpena*

**1.3.1.19 artikulua. Definizioa eta motak**

1. Zerbitzuetako azpiegituretako erabileraren barruan azpiegiturei eta telekomunikazioei lotutako zerbitzuak hornitzeko egiten diren jarduerak sartzen dira.

2. Erabilera honen barruan azpimaila edo modalitate hauek daude:

a) Ur hornidura.

b) Uraren saneamendua.

c) Energia elektrikoaren ekoizpena eta hornidura.

c.1. Energia ekoizpena.

c.2. Energia elektrikoaren banaketa, transformazio guneak.

d) Hondakinen lurpeko garraioa eta tratamendua.

d.1. Lurpeko garraioa.

d.2. Hiri hondakin solidoen (HHS) zentral pneumatikoa.

d.3. Hiri hondakin solidoen tratamendua.

d.4. Arriskutsuak eta geldoak ez diren hondakinen zabortegiak.

d.5. Eraikuntzatik eta eraispenetik datozen hondakinak (EEH) birziklatu eta aprobetxatzeko estazioak.

d.6. Lohien tratamendua eta araztegiak.

d.7. Beste tratamendu batzuk.

e) Gasaren eta petrolio produktuen ekoizpena, garraioa eta banaketa.

e.1. Gasaren ekoizpena, garraioa eta banaketa.

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

f) Telekomunikazio azpiegiturak.

3. Zerbitzuetako azpiegituren erabileraren erabilera osagarriak dira bulegoak, aparkalekuak eta ekoizpen eta mantentze lanetarako baliabide eta zerbitzuen biltegiak, hain zuzen ere jarduerak egiteko behar direnak, eta helburu horiek betetzeko behar diren gainerako guztiak ere bai.

4. Telekomunikazioetako azpiegituren erabileraren barruan ez dira sartzen soinua, irudiak, datuak eta bestelako informazioa igarotzea errazteko publikoarentzako bulegoak, irrati eta telebistako ekoizpen zentroak, irratiak eta telebistak; horiek komunitateko jolas eta kulturarako ekipamenduen erabileran sartzen dira.

## 10. atala. Landa erabilera: azalpena

### 1.3.1.20 artikulua. Definizioa eta motak

1. Lurzoru urbanizaezinean garatu eta erabilera lehenetsia lurraldearen ustiapen produktiboa duten jarduerak biltzen dituzte. Kanpoan geratzen da energia eta meatze baliabideen erauzketa, erabilera industrialaren barruan sartzen dena.

2. Jarduerak ekoizpenaren eraginkortasunerako berehalako eta lehenengo jarduera eraldatzaile bat behar duenean, azken hori dagokion erabilera nagusiaren barruan sartzen da.

3. Erabilera honen barruan azpimaila edo modalitate hauek daude:

a) Ingurumena babesteko erabilerak

a.1. Zaintzea.

Egungo ezaugarri eta egoerari eustea, giza esku hartzerik gabe edo esku hartze zientifiko eta kulturalarekin bakarrik kasu naturalizatuenetan, egungo erabilerari segida emanez eta gizakiak aktiboki parte hartuz garapen jasangarriko dinamika batean gainerako kasuetan.

a.2. Ingurumenaren hobekuntza.

Aplikatzen zaion eremua bere jatorrizko egoerara edo oreka egoera baliotsuagoetara birbideratzeko gai diren tratamendu kulturalak. Zenbait forma har ditzake hobekuntza horrek esleitzen zaien unitateen kasu berezien arabera (inausketa selektiboak, artzaintza kontrolatua, garbiketa, landare hautatuak kentzea, izurriteak eta gaixotasunak tratatzea, etab.).

b) Aisia eta jolas erabilerak

b.1. Erabilera publiko hedakorra.

Erabilera eta gozamina, aisialdi, turismo, hezkuntza eta ingurumena interpretatzeko, oinarri hartuta jarduera arinak, ekipamendu adierazgarririk gabe: Txangozaletasuna eta kontenplazioa, ingurumenean eragin gutxikoak, oinezkoen igarobidea bakarrik hartzen dute eta ez du bestelako azpiegitura motarik edo egokitzapenik behar bere praktikarako, obra txikiak izan ezean (ibai gaineko pasabideak, bidezidor zatiak, begiratokiak, etab.), arduratsutzat eta paisaian integratutzat jotzen direnak.

b.2. Erabilera publiko trinkoa.

Erabilera eta gozamina aisialdi, turismo, hezkuntza eta ingurumena interpretatzeko, oinarri hartuta aisialdi eta/edo harrera ekipamenduak, mota ezberdinetako jolas jardueretarako gune jakinetara egokitu beharrekoak: aparkalekuak, mahai instalazioak, eserlekuak, barbakoak, iturriak, osasun zerbitzuak, haur jokoak, zakarrontziak, edo edozein zerbitzu eraikuntza, erabilerarako (etxolak, mendi aterpeak, etab.).

Ez dira erabilera honen barruan sartzen kanpinak, golf zelaiak, ez eraikinak zein instalazio handiak eraikitzea dakarren beste edozein jolas jarduerarik.

b.3. Jarduera zinegetikoak eta arrain-hazkuntzak.

Ehizan eta arrantzan egitea arautegi nazionala eta autonomikoa betez.

c) Oinarrizko baliabideak ustiatzeko erabilerak

c.1. Nekazaritza

Laborantzak lortzeko lurra prestatzeko jarduerak, uztak biltzeko, hautatzeko eta sailkatzeko lanak barne hartuta, garraiatuak izateko moduan, biltegiatu edo kontsumitu daitezzen; baita ura eta aprobetxamendu handiagoa ematea ere, laborantza ustiatu edo berotegiko nekazaritzaren kasuan.

Honako eraikuntzak sartzen dira:

i. Nekazaritzako jardueri zuzenean loturiko eraikin, eraikuntza eta instalazioak. Honako hauek dira:

- Tresnak eta produktuak kontserbatzea eta biltegitratzea.
- Nekazaritzako produktuen lehortzea, eraztea eta sailkatzea.
- Nekazaritzako produktuak jasotzeko hondartzak.
- Ureztapenerako behar diren obrak eta instalazioak.
- Xede bererako erabilitako beste batzuk.

ii. Produktuen lehenengo eraldaketari laguntzeko eraikinak, eraikuntzak eta instalazioa, beti ere, nekazaritza ustiategiarenak berarenak soilik direnean. Honako hauek dira:

- Landare kontserben, marmeladen eta konfituren artisau ekoizpena.
- Sagardoa eta olioaren ekoizpena.
- Xede bererako erabilitako beste batzuk.

iii) Upategiak; hauek sartzen dira:

• a) «Eraldaketa-instalazio txikiak» (mahastizain profesionala, uzta-biltzaileen upategiak barne), urtean gehienez 250.000 litro ardo ekoizten dituztenak eta, funtsean, eraldatze- eta biltegitratze-jardueretan aritzen direnak.

• b) «Upelategi handiak», ardo ekoizpena 250.000 litro ardo/urteko baino gehiago denean, eta, normalean, ardoaren ekoizpenaren inguruan beste jarduera osagarri batzuk edo zerbitzariak erabiltzen dituzte (ostalaritza, eta abar)

c.2. Berotegiak eta mintegiak.

Artifizialki eta material gardenekin estali eta babestutako instalazio iraunkorretan garatzen den nekazaritzako jarduera hartzen du. Horren bitartez, nekazaritzako landaketa intentsiboak behartu edo babestu nahi dira (baratza, apaingarriak), eta barrualdeak landarearen zikloa osorik edo neurri batean egitea ahalbidetzen du. Nabe isolatuak edo bata bestearen atzetik lotutako nabe multzoa, baterian, izan daitezke. Landaketaren sistema lurzorurekin edo gabe (hidropoia) izan daitezke, eta lurzoruan finko egon edo mugikorrak izan daitezke.

Nekazaritza erabilerari, orokorrean, lotutako jardueraz gain, hazitokiak, itzalpeak, biderkatzeak, ureztapen ongarriduneko sistemenak, eta abarrenak ere sartzen dira, jarduera honetan berezkoak baitira.

Edozein lurzati onartzen da eta ez dago mugatuta lurzati hartzailea; osorik erabil daitezke, oro har ezarritako mugetarako atzerapenak izan ezik.

c.3. Abeltzaintza

Orokorrean, lurra prestatzeko jarduerak dira, bazka larreak eta laboreak lortzeko, nahiz artzaintzarako eta abeltzaintza ekoizpenerako.

Hauek bereiziko ditugu:

c.3.1. Trinkoa: batez ere estabulazioan eta eraikinetan oinarritzen den abeltzaintza ekoizpena biltzen du.

c.3.2. Erdi trinkoa: oinarrian abereak eraikinetan ukuiluratzea duten abeltzaintzako ekoizpeneko berezko jarduerak sartzen dira, eta txandakako larratzea ere bai.

c.3.3. Hedakorra: abeltzaintzako ekoizpenean ohikoak diren jarduerak sartzen dira, bereziki artzaintzan oinarriturik egiten direnak. Estabulazioa jarduera horien jarduera osagarria da.



c.3.4. Hegazti hazkuntzan sartzen dira oilar, oilo, indioilar, ahate eta abarren etxeko hazkuntza eta arrautzen eta hegazti hazkuntzako beste produktu batzuen ekoizpena; hegazti basatien ustiapena ez du barne hartzen.

c.3.5. Abereen beste ustiategi batzuk, hala nola:

- Erlategiak.
- Bestelako abeltzaintzako ustiategiak.

Gune zoologikoei buruzko apirilaren 11ko 81/2006 Dekretuari atxikitako jarduera nagusiak dituzten establezimenduak sartzen dira hemen eta beraien interes publikoko aitorten espediente eskumendun organoak onartzeko modukoa izan behar da. Erabilera hau soilik izango da baldin eta erabileraren jarduera nagusiak landa lurtean kokatu beharra justifikatzen badu (animaliak sendatzeko zentroak, parke zoologikoak, txakurtegiak, zaldi haztegiak eta abar). Beraz, hiri lurzoruan jar daitezkeenak (txori dendak, animaliak saltzen dituzten denak eta abar) ez dira erabilera honetan sailkatuko.

• Ehiza haztegiak: Hauek araupetzea eta sailkapena haragitarako indarrean dagoen araudian adierazitakoa izango da (gaur egun, haragitarako hegaztiak arautzen dituen irailaren 16ko 1084/2005 Errege Dekretua).

• Akuikultura eta arrain haztegiak: ur landareak eta arrainak eta itsaskiak hazten dituzten instalazioak.

c.3.6. Abeltzaintzarekin konbinatutako nekazaritza (nekazaritza eta abeltzaintzako ustiategia).

Azaldutako abeltzaintza erabileretan eraikuntza hauek sartzen dira:

i. Abeltzaintzako jardueri zuzenean loturiko eraikin, eraikuntza eta instalazioak. Honako hauek dira:

- Ukuiluak.
- Jezte gelak eta esnea kontserbatzeko lokalak.
- Minden biltegi eta simaurtegiak.
- Tresnak eta produktuak kontserbatzea eta biltegiratzea.
- Pentsua eta bazkarako siloak (abereentzako zerealak, lekadunak, aleak, pentsuak eta bazka biltzeko soilik diren eraikuntzak. Fabrikazko obrazkoak edo metalezko xaflazkoak izan daitezke).
- Aterpeak eta bordak (mendiko larreetan kokatutako tradiziozko eraikuntzak eta artzaintza ibiltari eta lekuz aldatzeko jarduerarekin lotutakoak).
- Askak (abereek bazkatzen duten larreetan beren elikadura osatzeko pentsu eta bazkak emateko eraikuntzak).
- Erabilerarako eta osasunerako instalazioak (parasitoen kontrako tratamenduak, txertoak, ugalketarekin lotutako zenbait jarduera, abereen sailkapena, ontziratzea, etab. egiten diren instalazioak. Elementu hauetakoren bat edo guztiak dauzka: eskortak, belardiak, parasitoen kontrako bainuak eta ontziratze tokiak).

• Xede bererako erabilitako beste batzuk.

ii. Produktuen lehenengo eraldaketari laguntzeko eraikinak, eraikuntzak eta instalazioa, beti ere, abeltzaintza ustiategiarenak berarenak soilik direnean. Honako hauek dira:

- Gaztagintza eta gainerako esnekiak
- Haragizko produktuak, hestebeteak eta eratorritako beste produktu batzuk egitea.
- Eztia eta erlezaintzako bestelako produktuak ontziratzea.

- Xede bererako erabilitako beste batzuk.

#### c.4. Abeltzaintza jarduera nagusiaren osagarri diren jarduerak.

Jarduera osagarritzat hartuko dira ustiatégian bertan egiten diren jarduerak, nekazaritzako jarduera nagusiaren osagarri modura. Horien artean, hurrengoak sartzen dira:

- Ustiatégiko produktuen transformazioa eta zuzeneko salmenta.
- Ustiatégian bertan ateratako nekazaritzako produktuak dastatzea.
- Bertako produktuen artisautzako tailerrak (saskigintza, zeramikagintza, zurgintza, ogia egiteko labeak eta abar).
- Landa inguruneari lotutako aisialdiarekin, gozamenduarekin eta barreiapenarekin zerikusia duten ongi pasatzeko jarduerak (landa guneetako zaldi ibiliak, bertako landare eta animalia arrazen erakusketak, etnografiako bildumak, eta abar).

- Energia berriztagarria ekoizteko azpiegiturak.

#### c.5. Basogintzako erabilera: basogintza eta baso-ustiapenak.

Zuhaitz espezieak landatu edo ereitea sartzen da, bai ekologia edo paisaia babesteko xede berezia izanik, bai mendiak basoak eta baso larreak ustiatzeko jarduerak izanik, hain zuzen ere baso masak zuzenean ustiatu eta zura eta beste produktu batzuk lortzeko egiten direnak, eta produktu horien lehen eraldakuntzarako jarduerak, eraldakuntza industria erabileratzat hartu behar denean izan ezik.

Honako eraikuntzak sartzen dira:

- Tresnak, makinaria eta produktuak gordetzea eta kontserbatzea.
- Basoak zaintzen aritzen den langileriarri ostatu emateko instalazioak.

#### c.6. Nekazaritza industriak.

Lehenengo transformazioko nekazaritzako elikagaien edo basogintzako industriak, arrazoi ezberdinengatik (jatorrizko izendapen batekin edo zonako ekoizpenarekin zerikusia duten arrazoiak, osasun arazoak eta abar) landa lurzoruan ezarri behar direnak, eta nekazaritzako ustiategi baten erabilera lagungarritzat jotzen ez direnak.

Hauk dira, besteak beste:

- Lehenengo transformazioko nekazaritzako elikagaien industriak, ustiategi bati zuzenean loturik ez daudenak.
- Lehenengo transformazioko basogintzako industriak: zura zerratzea eta leuntzea, zuraren inpregnazio edo tratamendu kimikoa kontserbagarriekin edo bestelakoekin, eta abar.
- Nekazaritza elikadurako industriak eta bigarren eraldaketako basogintzakoak, lehenengo eraldaketa ere egiten dutenean.

c.7. Nekazaritza ustiategi bati hertsiki loturiko familia etxebizitza bat edo biko eraikinak, ustiatégiko nekazari titularra bizitzeko direnak.

c.8. Landa turismoko establezimenduak eta landa kanpinak, Landa ingurune turismo ostatuak arautzen dituen maiatzaren 28ko 199/2013 Dekretuaren bidez araututakoak.

4. Landa erabileraren erabilera osagarriak dira ekoizpen prozesuaren kudeaketarako eta administratziarako bulego txikiak, langile eta erabiltzaileentzako aparkalekuak, produkzio jarduerako ekoizpen eta mantentze-lanetarako baliabide eta zerbitzuen biltegiak, baita erabilera nagusiak funtzionatzeko beharrezkotzat jotzen diren gainontzeko erabilera guztiak ere.

**1.3.1.21. artikulua. Ustiapenari lotutako eta ustiapenari lotu gabeko erabilerak**

Nekazaritza eta abeltzaintzako oinarrizko baliabideak ustiatzeko erabilera mota bi bereiziko dira:

a) Ustiapenari lotutako jarduerak: lehentasuneko nekazaritza ustiategiak sartzen dira, Euskal Autonomia Erkidegoko Nekazaritzako Ustiategien Erregistro Orokorrari buruzko irailaren 27ko 203/2011 Dekretuaren arabera; baita profesionalak ez direnak ere.

Jarduera horietarako aurreko artikuluan oinarrizko baliabideen ustiapen erabilerarako jasotako eraikuntza erabilera guztiak baimenduko dira.

b) Ustiapenari lotu gabeko jarduerak: dagokion araudiak ezarritako bideragarritasun eta ekoizpen autonomiako baldintzak betetzen ez dituztenak sartzen dira.

c) Jarduera horietarako dauden etxolak eta/edo bordak baino ez dira onartuko eraikuntza erabileren barruan.

**1.3.2. KAPITULUA. KALIFIKAZIO OROKORRA****1.3.2.1. artikulua. Kalifikazio orokorra eta eremuak. Definizioa eta edukia**

1. Zona hiri antolamendurako plan orokorrean definitzen den esparru mota bat da, hain zuzen ere hirigintzako ezaugarri orokor berak dauzkaten lur homogeenak biltzen dituena; hona ezaugarriok: lurzoruaren erabilera, hirigintzako eraikigarritasuna, eraikin motak eta, azken batean, hiri ehun espezifikoak.

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

a) Sistema orokorretarako zona publikoak.

b) Eremu pribatuak. Horietan kokatzen dira titulartasun pribatuko erabilerak eta, horrenbestez, irabazizko aprobetxamendua. Zuzkidura zona pribatuak ere sistema orokorrak dira.

3. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 15. artikuluan finkatutako definizioa gaindituta, kalifikazio orokorrak berekin dakar zona publikoek eta pribatuek eta hala definitutako esparru bakoitzean ezarritako erabilerek elkarri sistematikoki eragitea. Horrez gainera hirigintzako antolamenduaren ahalmenek definitzen dituzten oinarrizko zehaztapenak ezartzen ditu horietako bakoitzerako.

4. Kalifikazio orokorraren kontzeptuaren barruan zonakatzearena sartzen da (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea, 53.1 artikulua, c) paragrafoa). Hori P\_2.a "Lurzoru urbanizaezinaren kalifikazioa" eta P\_3 "Hiri lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren kalifikazio orokorra" planoetan jasotakoaren osagai grafikoa da.

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

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

b) Berezko erabileraren eta, hala badagokio, lehenetsitakoaren definizioa, eta gainerako erabilera baimendu edo bateragarriena.

c) Eremu pribatuetan, erabilera baimendu edo bateragarrien gehieneko eta gutxieneko hirigintza eraikigarritasunak, azken horiei dagokien hirigintza eraikigarritasuneko gehieneko ehunekoa adieraziz.

d) Lurralde planeamenduan zehaztutakoa betetzen dela bermatzeko, berezko erabilera etxebizitza den zonetan gehienez eraiki daitezkeen etxebizitzaren kopurua; hala ere, urbanizazioak finkatutako hiri lurzoruan izan kopuru hori librea izan daiteke edo orientaziorako baino ez.

e) Aukeran, eraikin motak.

f) Aukeran, eraikinetan gehienez egon daitezkeen solairuen kopurua, zuzenean arautua.

g) Aukeran, eraikinek gehienez okupa dezaketen azalera, zuzenean arautua.

Zehaztapen horiek eremu bakoitzarentzat definitzen dira dagokion hirigintzako esku hartze eremuaren arau berezian, berezko erabilerari eta, hala badagokio, lehenetsitakoari, erabilera bateragarriari eta eraikuntza motei buruzkoak izan ezik, horiek 1.3.2.5. artikuluan ("Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko eremu moten definizioa") ezarri baitira.

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

a) Eraikinetan baimendutako erabilerak edo jarduerak.

b) Lurzatiaren gutxieneko azalera eta lotutako lurzatiaren gutxieneko azalera, baimendutako erabilera bakoitzaren arabera.

c) Hirigintza eraikigarritasunak, eraikin motak, gehienezko solairu kopurua eta eraikin berrien gainerako ezaugarri arkitektoniko guztiak.

Zehaztapenak dokumentu honen seigarren tituluan ("Lurzoru urbanizaezinen erabilera eta eraikuntza ordenantzak") definitu dira eremu bakoitzarentzat.

### 1.3.2.2 artikulua. Kalifikazio orokorraren sistematizazioa

1. Hiri antolamendurako plan orokor honek zonakatzek hiru maila dauzkala kontuan hartuz sistematizatzen du kalifikazio orokorra:

a) Erabilera orokorreko zonen oinarrizko motak: zonak berezko erabileraren arabera sailkatzen dira lehendabizi.

b) Zona multzoak: mota bakoitzaren barruan multzoak sortzen dira oinarrizko hirigintzako ezaugarrien, eraikin moten eta antolamendu sistemen arabera.

c) Zonak: oro har, esparru jarraituak, espezifikoak eta bereziak dira.

2. Zona bakoitzak identifikazio zehatz bat dauka, hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian edo lurzoru urbanizaezinean kokatzen den kontuan hartuta.

a) Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian zona bakoitzak honelako etiketa bat dauka identifikatzeko: "A.n-BB.nn-nn"; hona azalpena:

a.1. Lehen letra larriak, "A", zona mota adierazten du; adibidea: "A" bizitegi zona.

a.2. Hurrengo zenbakia, "n", taldearena da; esate baterako, "A.4": landa lurreko herrigune zaharra.

a.3. "BB.nn" digituak zona dagoen hirigintzako esku hartze eremuaren kodea edo etiketa dira. Antolamendu xehatuko esparrua zer den arau orokor hauetako 1.2.1.2. artikuluan ("Hirigintza antolamendu xehatuko esparruak") zehaztu da.

a.4. Azken digituak, "nn", zonari hirigintzako esku hartze eremuari dagokion ordena zenbakikoak dira.

b) Lurzoru urbanizaezinean "A.n.n-n" ereduari jarraitzen dion etiketa erabiliko da; hona azalpena:

b.1. "A.n.n" digituak landa zonaren kodearenak edo etiketarenak dira.

b.2. "nn" digituak zonak "A.n.n" multzoaren barruan daukan ordena zenbakikoak dira.

Adibidez, "J.2.5\_03" etiketak hauxe esan nahi du: J.2.5 multzoko ("Nekazaritzako eta abeltzaintzako balioa dela-eta zaindutako eremua") 3. zona.

3. Erabilera orokorreko oinarrizko zona motak:

- A. Bizitegi zona pribatuak.
- B. Industria zona pribatuak.
- C. Hirugarren sektoreko zona pribatuak.
- D. Gizarte ekipamendurako zona pribatuak.
- E. Komunikazioetarako zona publikoak.
- F. Espazio libreen zona publikoak.
- G. Gizarte ekipamenduko zona publikoak.
- H. Zerbitzu azpiegituretarako zonak.
- I. Lurrazaleko ur jabari publikoko zonak.
- J. Landako eremuak.

4. Aurreko puntuan aipatutako erabilerako orokorreko oinarrizko zona motak ondoren azalduko diren multzoetan garatzen dira (bakoitzak erabilera eta eraikuntzako araubide berezia dauka):

- A. Bizitegi zona pribatuak.
  - A.1. Hirigune zaharretakoak.
  - A.2. Aldirietako giza kokaguneetakoak. Sakabanatutako areak.
  - A.3. Aldirietako giza kokaguneetakoak. Area isolatuak
- B. Industria zona pribatu komunak.
  - B.1. Area isolatuak.
  - B.2. Area kontzentratuak.
- C. Hirugarren sektoreko zona pribatuak.
  - C.0. Orokorrak.
    - C.1. Merkataritzakoak.
      - C.1.1. Arruntak.
      - C.1.2. Saltoki handietakoak.
    - C.2. Ostalaritzakoak.
    - C.3. Bulegoetakoak.
    - C.4. Enpresa parkeetakoak.
  - D. Gizarte ekipamendurako zona pribatuak.
    - D.0. Orokorrak.
      - D.1. Irakaskuntza.
      - D.2. Kultura.
      - D.3. Aisia.
      - D.4. Kirola.

- D.5. Osasunekoa.
- D.6. Gizarte zerbitzuak.
- D.7. Zerbitzu publikoak.
- D.8. Erlijioa.
- E. Komunikazioetarako zona publikoak.
  - E.1. Bideak.
    - E.1.1. Errepideak.
    - E.1.2. Kaleak.
  - E.2. Oinezkoentzat eta/edo bizikletentzat direnak.
  - E.3. Trenbideak.
- F. Espazio libreen zona publikoak.
  - F.1. Hiri parkeak.
  - F.2. Hiritik kanpokoak: aisialdirako eremuak.
  - F.3. Bainuak eta hondartzak.
- G. Gizarte ekipamenduko zona publikoak.
  - G.0. Orokorrak.
    - G.1. Irakaskuntza.
    - G.2. Kultura.
    - G.3. Aisia.
    - G.4. Kirola.
    - G.5. Osasuna
    - G.6. Gizarte zerbitzuak.
    - G.7. Zerbitzu publikoak.
    - G.8. Erlijioa.
    - G.9. Erakundeak.
  - H. Zerbitzu azpiegituretarako zonak.
    - H.1. Ur hornidurakoak.
    - H.2. Ur saneamendukoak.
    - H.3. Argindar ekoizpen eta hornidurakoak.
    - H.4. Hondakinak tratatzekoak.
    - H.5. Gas eta petrolio produktuetakoak.
    - H.6. Telekomunikazioak.
  - I. Lurrazaleko ur jabari publikoko zonak.
  - J. Landaguneak.
    - J.1. Babes bereziko zonak.
      - J.1.1. Balio naturala.

- J.1.2. Balio historiko eta kulturalekoak.
- J.1.3. Ingurumenaren hobekuntza – A.
- J.1.4. Baso baliokoak.
- J.1.5. Nekazaritza eta abeltzaintza balioa.
- J.1.6. Mendiko larreetakoak (A).
- J.1.7. Azaleko urak babestekoak.
- J.2. Zaindutako zonak.
- J.2.1. Interes naturala.
- J.2.2. Interes historiko eta kulturalekoak.
- J.2.3. Ingurumenaren hobekuntza – B.
- J.2.4. Baso interesekoak.
- J.2.5. Nekazaritza eta abeltzaintza interesekoak.
- J.2.6. Mendiko larreetakoak (B).
- J.2.7. Hiri garapenerako ezegokiak.
- J.3. Landaguneak.

5. A, B, C, D eta J zonak, eta batzuetan H zonak ere bai, pribatuak dira; gainerakoak publikoak dira. Zuzkidura zona publiko (G) eta pribatuek (G) eta, hala badagokio, H zonek, sistema orokorren zuzkidura sarea osatzen dute.

6. Horrez gain, kalifikazio orokorra hiri antolamendurako plan orokor honetan erantsitako baldintzatzaile gainjarrietatik eta azpiegitura orokorrak babesteko areetatik datozen aplikatzeko zehaztapenekin osatzen da. Haien deskribapena eta haietan ezarri beharreko erabileren arauketa artikulua hauetan jaso dira, hurrenez hurren: 1.6.1.6. "Baldintza gainjarriak dituzten eremuetan erabilerei ezarritako muga gehigarriak" eta 1.6.1.7. "Azpiegitura orokorren babes eremuetan erabilerei ezarritako beste muga gehigarriak".

### **1.3.2.3 artikulua. Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko eremuen zerrenda**

1. Hiri antolamenduko plan orokor honetan mota hauetako zonak baino ez daude:

- A mota: A.1, A.2., A.3.
- B mota: B.1, B.2.
- C mota: C.2.
- D mota: D.8.
- E mota: E.1.
- F mota: F.1.
- G mota: G.0, G.1, G.2, G.4, G.5, G.9.
- H mota: H.2.
- I mota: I.1
- J mota: J.1.2, J.1.3. J.1.4, J.1.5, J.1.7, J.2.1, J.2.3, J.2.4, J.2.5., J.2.7

### **1.3.2.4 artikulua. Eraikuntzako araubide orokorra eta eremuei aplikatu dakiekeen erabilera**

1. Hiri lurzoru eta lurzoru urbanizagarriko eremuei aplikatu beharreko eraikuntzako araubide orokorra eta erabilera hauen bitartez eratzen dira:

a) Hurrengo artikuluan jasotako eraikuntzako araubidea eta erabilera, oro har eremu mota guztiei aplikatzen zaizkiena.

b) Dagokion antolamendu xehatuko esparruaren arau berezian zona bakoitzarentzat ezarritako egitura antolatzeko zehaztapenak.

2. Lurzoru urbanizaezineko landaguneei aplikatu beharreko eraikuntza araubide orokorra eta erabilera seigarren tituluan ("Lurzoru urbanizaezinen erabilera eta eraikuntza ordenantzak") jasotako ordenantza erregulatzailen bidez eratzen da, zeinak oro har aplikatzen baitzaizkie zona mota guztiei.

### **1.3.2.5. artikulua. Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko eremu moten definizioa**

1. A.1. Antzinako hirigunetako bizitegi zona pribatuak.

a) Eraikuntzaren araubide orokorra.

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

Hiri bilbea kalearen tradiziozko irudia osatzen duelako bereiz daiteke; izan ere, elkarri atxikitako eraikuntzek mugatzen dute. Hala, eraikuntza tipologia esparru publikoei jabari eta erabilera publikoko esparruen lerrokadura eratuz forma ematen dien eraikuntza atxikian oinarritzen da.

Tipologiaren funtsezko ereduak dagokienez, eraikuntza berriak zonan dauden jatorrizko eraikuntza eta eraikinetako elementuei jarraikiz egingo dira.

b) Erabileren araubide orokorra.

i. Berezko erabilera: bizitegi erabilera.

ii. Erabilera bateragarriak:

- Nekazaritzako ustategiei lotutako biltegiak.
- Ardogintza industria tradizionala.
- Etxebizitzarekin bateragarria den industria.
- Gizarte ekipamendua.
- Bulegoak.
- Txikizkako merkataritza.
- Jatetxeak eta tabernak.
- Hotelak eta antzekoak.
- Landetxeak eta landa turismoa.
- Aparkalekuak (erabilera ez-osagarri gisa).

2. A.2 Aldirietako giza kokaguneetako bizitegi zona pribatuak. Sakabanatutako areak

a) Eraikuntzaren araubide orokorra.

A\_3214 errepidetako zeharkalearen ekialdeko biztanlegunearen aldiriak okupatzen dituzten eraikinek eratutako zonak dira. Herri ehundura ez da homogeneoa; alde batetik etxe bakarrak daude eta beste batetik elkarri atxikitako etxe multzoak, kaleak eratzen dituztenak, edo familia anitzeko motatako eraikinak.



Tipologiaren funtsezko erduei dagokienez, eraikuntza berriak zonan dauden jatorrizko eraikuntza eta eraikinetako elementuei jarraikiz egingo dira.

b) Erabileren araubide orokorra.

i. Berezko erabilera: bizitegi erabilera.

ii. Erabilera bateragarriak:

- Nekazaritzako ustiategiei lotutako biltegiak.
- Ardogintza industria tradizionala.
- Etxebizitzarekin bateragarria den industria.
- Gizarte ekipamendua.
- Bulegoak.
- Txikizkako merkataritza.
- Jatetxeak eta tabernak.
- Hotelak eta antzekoak.
- Landetxeak eta landa turismoa.
- Aparkalekuak (erabilera ez-osagarri gisa).

3. A.3 Aldirietako giza kokaguneetako bizitegi zona pribatuak. Area isolatuak.

a) Eraikuntzaren araubide orokorra.

A\_3214 errepideko zeharkalearen mendebaldeko biztanlegunearen aldiriak okupatzen dituzten eraikinek eratutako zonak dira. Herri ehundura ez da homoginoa; alde batetik etxe bakarrak daude eta beste batetik elkarri atxikitako etxe multzoak, kaleak eratzen dituztenak, edo familia anitzeko motatako eraikinak.

Tipologiaren funtsezko erduei dagokienez, eraikuntza berriak zonan dauden jatorrizko eraikuntza eta eraikinetako elementuei jarraikiz egingo dira.

b) Erabileren araubide orokorra.

i. Berezko erabilera: bizitegi erabilera.

ii. Erabilera bateragarriak:

- Nekazaritzako ustiategiei lotutako biltegiak.
- Ardogintza industria tradizionala.
- Etxebizitzarekin bateragarria den industria.
- Gizarte ekipamendua.
- Bulegoak.
- Txikizkako merkataritza.
- Jatetxeak eta tabernak.
- Hotelak eta antzekoak.
- Landetxeak eta landa turismoa.
- Aparkalekuak (erabilera ez-osagarri gisa).

4. B.1 Industria zona pribatu arruntak. Area isolatuak

a) Eraikuntzaren araubide orokorra.

Lurzoru industrialek eratutako zonak dira, euren hiri bilbea berariaz definituta ez dutenak.

Tipologiaren funtsezko erduei dagokienez, eraikuntza berriak zonan dauden jatorrizko eraikuntza eta eraikinetako elementuei jarraikiz egingo dira.

b) Erabileren araubide orokorra.

i. Berezko erabilera: industria erabilera, eraldaketako manufaktura industriak izan ezik, haien jarduera etxebizitzarekin bateragarria ez bada, eta erauzketa edo meatzaritzako industriak izan ezik.

ii. Erabilera bateragarriak:

- Gizarte ekipamendua.
- Industria erabilerari lotutako etxebizitza.
- Bulegoak.
- Txikizkako merkataritza.
- Jatetxeak eta tabernak.
- Hotelak eta antzekoak.
- Landetxeak eta landa turismoa.

iii. Erabilera lagungarria: araudi orokorrean jasotakoez gain, etxebizitza erabilera industriaren, bulegoen, txikizkako merkataritzaren eta jatetxe eta tabernen lagungarritzat jotzen da.

5. B.2 Industria zona pribatu arruntak. Area kontzentratuak

a) Eraikuntzaren araubide orokorra.

Lurzoru industrialek eratutako zonak dira, euren hiri bilbea berariaz definituta ez dutenak.

Tipologiaren funtsezko erduei dagokienez, eraikuntza berriak zonan dauden jatorrizko eraikuntza eta eraikinetako elementuei jarraikiz egingo dira.

b) Erabileren araubide orokorra.

i. Berezko erabilera: industria erabilera, eraldaketako manufaktura industriak izan ezik, haien jarduera etxebizitzarekin bateragarria ez bada, eta erauzketa edo meatzaritzako industriak izan ezik.

ii. Erabilera bateragarriak:

- Gizarte ekipamendua.
- Industria erabilerari derrigorrez lotuta ez dagoen etxebizitza.
- Bulegoak.
- Txikizkako merkataritza.
- Jatetxeak eta tabernak.
- Hotelak eta antzekoak.
- Landetxeak eta landa turismoa.

iii. Erabilera lagungarria: araudi orokorrean jasotakoez gain, etxebizitza erabilera industriaren, bulegoen, txikizkako merkataritzaren eta jatetxe eta tabernen lagungarritzat jotzen da.

6. C Hirugarren sektoreko zona pribatuak: ostalaritza.

a) Eraikuntzaren araubide orokorra.

Hirugarren sektoreko ostalaritzako merkataritzarako erabiltzen diren eremuak dira, halaber, eraikuntza araubide bereizi baten arabera izango dira eta horien erregulazioa dagokion arau bereziaren eta, kasuan kasu, plangintza xehatuaren arabera izango da.

b) Erabileren araubide orokorra.

i. Berezko erabilera: ostalaritzako merkataritza erabilera.

7. D Gizarte ekipamendurako zona pribatuak.

a) Eraikuntzaren araubide orokorra.

Antolamendu xehatuko eremu bakoitzerako modu berezian definituko diren gizarte ekipamendu pribatuetarako erabilerei bideratutako zonak dira; halaber, eraikuntza araubide bereizi baten arabera izango dira, eta horien arauketak dagokien arau bereziaren arabera izango da.

D.0 zona, "orokorra" ekipamenduko erabilera guztietarako da, bereizkuntzarik egin gabe. Gainontzeko zonetan, bakoitza bere izendapenaren eragiten duen erabilerarako da.

b) Erabileren araubide orokorra.

i. Berezko erabilera: gizarte ekipamenduko erabilera.

8. E.1.1 Errepideetarako zona publikoak.

a) Eraikuntzaren araubide orokorra.

Hiri arteko komunikazio eta garraioetarako erabiltzen diren zonak dira; ezin da eraiki, sektoreko legeria aplikagarriak autobide, autobia eta errepideetarako baimentzen dituen elementu funtzionalak eta erabilera lagungarrietarako eraikuntzak izan ezik.

b) Erabileren araubide orokorra.

i. Berezko erabilera: komunikazioak eta errepideko garraioa.

9. F.1 Hiri parkeen zona publikoak.

a) Eraikuntzaren araubide orokorra.

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

b) Erabileren araubide orokorra.

i. Berezko erabilera: hiriko aire zabaleko aisialdia eta zabalaldia.

10. F.2 Hiritik kanpoko parkeen zona publikoak: aisialdirako eremuak.

a) Eraikuntzaren araubide orokorra.

Herritik kanpo erabiliak izateko prestatu diren eremuak dira, bertan, jarduera nagusiak piknikak eta naturarekin kontaktuan jartzen dutenak dira, eta eremu horietan ezin da inolako eraikuntzarik egin, eremuko jarduera aurrera eramateko direnak izan ezik.

b) Erabileren araubide orokorra.

i. Berezko erabilera: aire zabaleko aisialdia eta zabalaldia hiritik kanpo: jolas kontzentratua.

11. G. Gizarte ekipamendurako zona publikoak.

a) Eraikuntzaren araubide orokorra.

Antolamendu xehatuko eremu bakoitzerako modu berezian definituko diren gizarte ekipamendu publikoetarako erabilerei bideratutako zonak dira; halaber, eraikuntza araubide bereizi

baten arabera izango dira, eta horien arauak dagokien arau bereziaren arabera izango da.

G.0 zona, "orokorra", ekipamenduko erabilera guztietarako da, bereizkuntzarik egin gabe. Gainontzeko zonetan, bakoitza bere izendapenaren eragiten duen erabilerarako da.

b) Erabileren araubide orokorra.

i. Berezko erabilera: gizarte ekipamenduko erabilera.

12. H Zerbitzu azpiegiturarako zonak.

a) Eraikuntzaren araubide orokorra.

Antolamendu xehatuko eremu bakoitzerako modu berezian definituko diren berariazko zerbitzu azpiegituren erabilerei bideratutako zonak dira; halaber, eraikuntza araubide berezi baten arabera izango dira, eta horien arauak dagokien arau bereziaren arabera izango da.

b) Erabileren araubide orokorra.

i. Berezko erabilera: zerbitzu azpiegiturak.

13. I. Lurrazaleko ur jabari publikoko zonak.

a) Eraikuntzaren araubide orokorra.

Ibai eta erreken jabari publiko hidraulikoa eta urtegiak ontziak mugatzen dituzten zonak dira; haietan ezin da eraiki, indarreko arloko legediak baimendutakoa izan ezik.

b) Erabileren araubide orokorra.

i. Berezko erabilera: sektoreko legerian ezarritakoa.

14. J. Landaguneak.

Landa zonetan bi multzo daude:

Lurralde plangintzan (LPP) edo arloko legedian (LAP) adierazitako babes bereziko helburuak betetzera bideratutako zonak dira. Udalez gaindiko babesak dute.

a) J.1 Babes bereziko zonak.

Lurralde plangintzan edo sektoreko legerian ezarritako babes bereziko helburuak betetzera bideratutako zonak dira. Udalerriaz gaindiko babesak dira.

a.1. J.1.2. Balio historiko eta kulturalagatik (balio estrategiko handia)

Hauexek dira: ondare kulturalaren babesaren alorrean eskuduna den organoak kalifikatu eta inbentarioan sartutako zona arkeologikoak eta eraikuntzak, eraikinak eta elementuak. ALHko behe lurretako trikuharrien izendapenean (183/2011 Dekretua, EHAA, 152. zenbakia, 2011ko abuztuaren 11koa) sartutako "El Montecillo" trikuharriaren eremu arkeologikoa zona honetan sartu da. Haren bidez ondasun kulturak kalifikatzen dira trikuharri horiek, monumentu multzo kategoriarekin.

a.2. J.1.3. Ingurumena hobetzekoak A

Baso, sasi eta lurzoru marjinaletako eremu degradatuetako eremuak sartuko dira, horiek gradu maila hobeetarantz jasan bilakaera onuragarritzat jotzen da, eta lurraldeetako plan partzial eta/edo sektorialen ondorioz, lurraldeko babesaren barruko espazioen barruan daude.

a.3. J.1.4. Basoen balioagatik

Multzo honetan sartuko dira J11 zonakoak ez diren eta lurraldeko plan partzialek eta/edo sektorialek babesten dituzten onura publikoko mendiak eta basoak.

a.4. J.1.5 Babes bereziko zonak: nekazaritza eta abeltzaintzako balioa.

Gainontzeko J.1 zonetan ez dauden laborantza sailak dira; lurralde plan partzial eta/edo sektorialetan babesa ezarri zaie Arabako lurraldeko nekazaritzarako lurrik onenak direlako.

a.5. J.1.7 Babes bereziko zonak: gainazaleko urak.

EAEko ibaiak eta errekek antolatzen dituzten Lurralde Plan Sektorialak (isuri mediterranea) eta EAEko Hezeguneen Lurralde Plan Sektorialak jabari publiko hidraulikoaren muga lerroaren eta eraikuntzaren gutxienezko atzerapen lerroaren artean definitutako ibaien eta erreken ertzen lurrak biltzen ditu.

b) J.2. Zona babestuak.

Aurreko zonen balioak ez dituzten arren, udal plangintzan hiri garapenetik zaintzea erabaki den zonak dira.

b.1. J.2.1 Zona babestuak: natura-interesa.

Multzo honetan sartzen dira lurraldeko plangintzak bereziki babesten ez dituen, baina udal hirigintzako plangintzak identifikatzeko adina balore dauzkaten eremuak.

b.2. J.2.3 Zaindutako zonak: ingurumenaren hobekuntza - B.

J.1 zonetan ez dauden baso, sasi eta lurzoru marjinaletako esparru degradatuak dira, hain zuzen ere beste zona babestu edo zaindu batzuen barruan edo aldamenean daudelako udal planeamenduan hobetu beharrezkotzat jotzen direnak.

b.3. J.2.4 Zaindutako zonak: baso interesa.

J.1 zonetan ez dauden basogune guztiak dira, bai eta, oro har, % 20tik gorako malda dutenak eta udal planeamenduan zaindu beharrezkotzat jotzen direnak ere.

b.4. J.2.5 Zaindutako zonak: nekazaritza eta abeltzaintzako interesa.

Nekazaritzarako ahalmen handia dutelako (nahiz eta lurralde plan partzialetan babestutakoena baino txikiagoa izan) Udalak zaindu beharrezkotzat jo dituen zonak dira.

b.5. J.2.7 Ez direlako egokiak herriaren garapenerako.

Multzo honen barruan sartzen dira aurretik aipatu diren eremu batean ere sartu ez diren eta hirigintzarako egokiak ez izateagatik hirigintzaren garapenetik babestuak izan behar duten esparruak. Hirigintzarako egokiak ez izateko arrazoi nagusi bat dago, baliabide naturalen zentzuzko erabilerearen printzipioa.

### **1.3.2.6 artikulua. Kalifikazio orokorreko zehaztapenen arau lotespena eta onartutako tolerantziak**

1. Zona pribatuetako mugak ondoko sistema orokorren jabetza eskuratzeko espedienteetara egokitzen direnean ez da tresna honen aldaketa bat; kasu hauetan muga horiek nagusituko dira hiri antolamenduko plan orokor honetako definizio grafikoen gainetik.

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

3. Halaber, ez da tresna honen aldaketa izango garapenerako plangintzaren bidez zonen mugak aldatzea eta, haren bitartez, hirigintzako esku hartze eremuen, azpierreemuen eta egikaritze eremuen lurzoruaren sailkapena eta mugak aldatzea, hura muga horiek lurraldearen berezko mugetara, ondasun higiezin eta arboladi kalifikatuetara, lehendik dauden lurzati osoetara, eremuaren egiturazko bideen diseinuaren xehetasuneko azterketa berri batera doitzeko edo akats materialak edo base kartografikoarenak zuzentzeko denean, edo, besterik gabe, planoen

gainean hiri antolamendurako plan hau hobeto definitzeko denean, eskalako jauziaren edo topometria eguneratu eta/edo zehatzagoaren ondorioz.

Nolanahi ere, halako aldaketak egiteko honako baldintza hauek bete beharko dira:

a) Eragindako zona bakoitzean ezin aldatu izango da hasierako azaleraren ehuneko 10 baino gehiago. Aldaketak eragina badauka antolamendu xehatuko esparruren batean, ezin izango da aldatu azaleraren ehuneko 5 baino gehiago.

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

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

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

e) Aldaketaren ondorioz irabazizko eremu bateko lur batzuk baztertzen direnean eta batez besteko eraikigarritasun txikiagoa daukan exekuzio unitate batera igarotzen direnean, edo urbanizazioak finkatutako hiri lurzoruaren kasuan, hirigintza eraikigarritasun txikiagoa daukan beste eremu batera igarotzen direnean, beharrezkoa izango da haien jabeek notario aurreko dokumentuan berariaz onartzea.

f) Lehendik dauden lurzatietara egokitu ahalko da soilik zalantzarik gabe frogatzen bada hiri antolamenduko plan orokor honetako antolamenduaren bidez zonaren lerroak lurzatiaren lerroarekin bat egin nahi izan denean.

4. Urbanizazioak finkatutako hiri lurzoruaren kasuan, A eta B zonetan, ez da tresna honen aldaketa zonen mugaketa aldatzea –eta, haren bidez, lurzoruaren sailkapena eta antolamendu xehatuko eremuen, azpieremuen eta egikaritze eremuen mugak aldatzea-, aurreko puntuko b), c) eta d) baldintzak betez, aldaketa horrek xede hauek badauzka:

a) Lurzati oso bat dagozkion A eta B zonen barruan sartzea, kasu hauetan:

i) Zalantzarik gabe frogatzea hiri antolamenduko plan orokor honen antolamenduan ezarri dela zonaren muga eta lurzatiarena bat etorri behar direla. Dena den, hori ez da posible izango sartu beharreko lurak zuzkidura publikoko zona batekoak direnean eta ezinbestekoak direnean sistema orokorren sareko hirigintzako estandarrak betetzeko.

ii) Lurzoru urbanizaezinari eragiten badio, zonari erantsitako zatiak egoitza-dentsitatearen gehikuntza ez dakarren azalera edukitzea.

b) Lurzati baten zati bat dagozkion A eta B zonen barruan sartzea, jadanik zonari dagokion zatiarekin batera, berezko erabilerari edo erabilerari erraztuari dagokion eraikina eraiki ahal izateko.

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

Dena den, aurreko paragrafoetan aipatutakoa ez da posible izango kasu honetan: sartu beharreko lurzatiaren zona libreen sistema orokorretako zona batean badago eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 78. artikuluan ezarritako hirigintzako estandarrak betetzeko ezinbestekoa bada.

Nolanahi ere, 4. puntu honetan azaldutako aukerak aplikatzeko udal zerbitzuen txosten tekniko eta juridikoa beharko da, bai eta udal organo eskudunak onartzea ere.

5. Eraikuntza motak eta lurzoruaren okupazioaren eta eraikinaren profilaren parametroak garapeneko plangintzak aldatu ahalko ditu, tresna honen aldaketa izan gabe.

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

### 1.3.3. KAPITULUA. KALIFIKAZIO XEHATUA

#### 1.3.3.1 artikulua. Kalifikazio xehatua eta azpieremuak. Definizioa eta edukia

1. Hiri lurzuruan eta lurzoru urbanizagarrian dauden zonen kalifikazio orokorra hirigintza antolamenduan garatu beharko da kalifikazio xehatuaren bitartez.

2. Plangintzako definizioaren arabera, azpizona hirigintza antolamenduko eskalan dagoen etenik gabeko esparrurik oinarritzakoa da. Erabilera xehatu eurak eta eraikuntza parametro eurak dauzkaten lursail edo lurzati homogeneoen multzoa biltzen du.

3. Kalifikazio xehatuaren kontzeptuaren barruan azpizonakatzearena sartzen da, eta azken hori lehenengoaren osagai grafikoa da. Hiri antolamenduko plan orokor honek modu xehatuan antolatu duen hiri lurzuruan azpizonak P-4 planoan ("Hiri lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren kalifikazio xehatua. Garapen araubidea eta gauzatze araubideak") azaltzen dira.

4. Kalifikazio xehatuak hiri lurzoria eta lurzoru urbanizagarria bi azpizona multzotan banatzen ditu:

a) Tokiko sistemetako azpizona publikoak.

b) Azpizona pribatuak. Horietan kokatzen dira titulartasun pribatuko erabilerak eta, horrenbestez, irabazizko aprobetxamendua. Zuzkidura azpizona pribatuak ere tokiko sistemak dira.

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

a) Azpizonaren izaera; hain zuzen ere pribatua (irabazteko erabilera pribatuekin), edo publikoa (irabazteko aprobetxamendurik gabe eta tokiko zuzkidura publikoak jartzeko).

b) Azpizonako edota bertako eraikinetako berezko erabilera edo lehenetsitako erabilera zein den, eta baimendutako erabilerak ere bai.

c) Erabilera baimenduen eraikigarritasun fisikoak.

d) Lurralde planeamenduko zehaztapenak beteko direla bermatzeko, azpizonetan, lurzatietan edo bizitegitarako eraikinetan gehienez eraiki daitezkeen etxebizitzaren kopurua.

e) Komunikazioen toki sistemaren trazadura eta ezaugarriak, eta, kasua bada, komunikazioen sistema orokorrerako lotura, ibilgailuentzako eta oinezkoentzako bideen sare publiko osoko lerrokadura, sestra eta babes guneak, baita, hala behar denean, aparkaleku publikoetakoak ere.

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

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

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

g.2. Planaren ondoriozko partzelazioa, gutxienezko lurzatia aipatuta, eta hura gerora aldatzeko irizpideak.

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

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

g.5. Antolamenduz kanpoko eraikinen eta eraikuntzen identifikazioa.

g.6. Nahi izanez gero, eraikuntzen solairuei lurzorua erabilerak modu xehatua esleitzea, edo, kasua bada, azpizona bakoitzerako ezarritako erabilera onartuetara eta bateragarritasun irizpideetara igortzea.

### **1.3.3.2 artikulua. Kalifikazio xehatuaren sistematizazioa**

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

2. Hiri antolamendurako plan orokor honek oinarrizko azpiero mota hauen arabera sistematizatzen ditu kalifikazio xehatuak:

- a. Bizitegi azpizona pribatuak.
- b. Industria azpizona pribatuak.
- c. Hirugarren sektoreko azpizona pribatuak.
- d. Gizarte ekipamendurako azpizona pribatuak.
- e. Komunikazioetarako azpizona publikoak.
- f. Espazio libreetarako azpizona publikoak.
- g. Gizarte ekipamendurako azpizona publikoak.
- h. Zerbitzu azpiegituretarako azpizonak.
- i. Lurrazaleko ur jabari publikoko azpizonak.

3. Oinarrizko azpizona mota hauek ondoko zerrendako aldagai edo taldeen arabera garatzen dira:

- a. Bizitegi azpizona pribatuak.
  - a.1. Hirigune zaharretakoak.
  - a.2. Aldirietako giza kokaguneetakoak. Sakabanatutako areak.
  - a.3. Aldirietako giza kokaguneetakoak. Area isolatuak.
- b. Industria azpizona pribatu arruntak.
  - b.1. Area isolatuak.
  - b.2. Area kontzentratuak.
- c. Hirugarren sektoreko azpizona pribatuak.
  - c.0. Orokorrak.
  - c.1. Merkataritzakoak.
    - c.1.1. Arruntak.
    - c.1.2. Saltoki handietakoak.
  - c.2. Ostalaritzakoak.



- c.3. Bulegoetakoak.
- c.4. Enpresa parkeetakoak.
- d. Gizarte ekipamendurako azpizona pribatuak.
- d.0. Orokorrak.
- d.1. Irakaskuntza.
- d.2. Kultura.
- d.3. Aisia.
- d.4. Kirola.
- d.5. Osasunekoa.
- d.6. Gizarte zerbitzuak.
- d.7. Zerbitzu publikoak.
- d.8. Erljioa.
- e. Komunikazioetarako azpizona publikoak.
- e.1. Bideak.
- e.1.1. Errepideak.
- e.1.2. Kaleak.
- e.1.2.1. Galtzadak.
- e.1.2.2. Espaloiak.
- e.1.2.3. Aparkaleku atxikiak.
- e.1.2.4. Babeserako espazioak.
- e.2. Oinezkoentzat eta/edo bizikletentzat direnak.
- e.2.1. Oinezkoentzako pasealekuak eta kaleak.
- e.2.2. Oinezkoentzako kaleak, tolerantziadunak.
- e.2.3. Txirrindularientzako bideak.
- e.3. Trenbideak.
- f. Espazio libreetarako azpizona publikoak.
- f.1. Herrikoak.
- f.1.1. Parkeak eta lorategiak.
- f.1.2. Haurrentzako aisia eta jolas guneak.
- f.1.3. Oinezkoentzako guneak eta plazak.
- f.1.4. Lorategiak eta hondarguneak.
- f.2. Herritik kanpokoak.
- f.2.1. Piknikak egiteko edota natura gozatzeko eremuak.
- f.2.2. Bainuak eta hondartzak.
- g. Gizarte ekipamendurako azpizona publikoak.
- g.0. Orokorrak.

- g.1. Irakaskuntza.
- g.2. Kultura.
- g.3. Aisia.
- g.4. Kirola.
- g.5. Osasuna
- g.6. Gizarte zerbitzuak.
- g.7. Zerbitzu publikoak.
- g.9. Erakundeak.
- h. Zerbitzu azpiegituretarako azpizonak.
  - h.1. Ur hornidurakoak.
  - h.2. Ur saneamendukoak.
  - h.3. Argindar ekoizpen eta hornidurakoak.
  - h.4. Hondakinak tratatzekoak.
    - h.4.1. Hiri hondakinak.
    - h.4.2. Inerteak eta inertizatuak.
    - h.4.3. Beste tratamendu batzuk.
  - h.5. Gas eta petrolio produktuetakoak.
  - h.6. Telekomunikazioak.
- i. Lurrazaleko ur jabari publikoko azpizonak.

4. A, b, c eta d azpizonak, eta batzuetan h zonak ere bai, pribatuak dira; gainerakoak publikoak dira. Zuzkidura zona publiko eta pribatuek (d, g eta, hala badagokio, h) toki sistemen zuzkidura sarea osatzen dute.

#### **1.3.3.3. artikulua. Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko azpieremuen zerrenda**

1. Hiri antolamenduko plan orokor honetan mota hauetako azpizonak baino ez daude:

- A mota: a.1, a.2, a.3.
- B mota: b.1, b.2
- C mota: c.2.
- D mota: d.8.
- E mota: e.1.1, e.1.2, e.2.1, e.2.2.
- F mota: f.1.1, f.1.2, f.1.3, f.1.4.
- G mota: g.0, g.1, g.2, g.4, g.5, g.9.
- H mota: h.2.
- I mota: i.1.

#### **1.3.3.4. artikulua. Eraikuntzako araubide orokorra eta azpieremuei aplikatu dakiekeen erabilera**

1. Eraikuntzako araubide orokorra eta azpieremuei aplikatu dakiekeen erabilera hauen arabera osatzen da:

a) Ordenantza arautzaileak, oro har azpieremu mota guztiei aplikatzen zaizkienak, bosgarren tituluan (“Hiri lurzoru eta lurzoru urbanizagarriko erabilera eta eraikuntza ordenantzak”) jasoak.

b) Dagokion hirigintzako esku hartze eremuaren arau berezian ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenak.

#### **1.3.3.5 artikulua. Kalifikazio xehatuko zehaztapenen arau lotespena eta onartutako tolerantziak**

1. Ez da izango tresna honen ez dagokion garapeneko plangintzaren aldaketa tokiko bide zuzkidura publikoaren, tokiko oinezkoentzako bideen hornidura publikoaren eta azpizona pribatuen arteko trukea, irizpide hauen arabera egiten denean:

a) Erabilerak aldatzea, ibilgailuentzako kaleak oinezkoentzako kale bilakatzeko, oinezkoentzako tokiko zuzkidura publikorako diren espazioak ibilgailuei ere zabaltzeko, edo zirkulazio-mota bietarako araubide mistoak eta kontrolak ezartzeko. Erabileren aldaketa hori aplikatzeko udal-zerbitzuen txosten tekniko eta juridikoa beharko da, eta udal-organo eskudunaren onarpena.

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

2. Berdin gertatuko da azpieremuen mugak lehendik zeuden lurzatieta egokitzuz gero, eremu beraren barruan, inguruabar hauek betetzen direnean:

a) Zalantzarik gabe frogatzea, tresna honen edo dagokion garapeneko plangintzaren antolamenduaren bidez, azpizonaren erroak lurzatiaren erroarekin bat egitea lortu nahi izan dela.

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

Nolanahi ere, puntu honetan azaldutako aukerak aplikatzeko udal zerbitzuen txosten tekniko eta juridikoa beharko da, bai eta udal organo eskudunak onartzea ere.

3. Halaber, ez da tresna honen ez dagokion garapeneko plangintzaren aldaketa izango hauek xehetasun azterketen bidez aldatzea:

a) Eraiki daitezkeen azpi-eremu pribatuen eta bideen eta oinezkoentzako bideen tokiko sistemaren azpi-eremuen arteko mugak, beti ere, antolamendu xehatuak aurrez ikusten dituen ibilgailuen bideetan eta oinezkoentzako bideetan ez dela inolako aldaketa negatiborik egiten justifikatzen baldin bada, eta antolamendu xehatuak ezartzen dituen bideen eta oinezkoentzako bideen azalera mantentzen edo gehitzen bada

b) Espazio libreetako azpieremuetarako lurzoruen forma eta/edo egoera, zuzkidura horretarako azalera mantendu edo handitzen bada, aldaketa eraikinaren forma eta/edo egoera aldatzearen ondorioz gertatzen bada, tokiko sistemaren azaleraren ehuneko 10i (10) baino gehiagori eragiten ez badio eta haren kalitatea okertzen ez bada.

Udalak plangintza xehatua aldatzeko espediente bat egitea exijitu ahal izango du, beti ere, azpieremuen banaketa aldatzen baldin bada, eta aurretik aipatu diren baldintzak betetzen badira ere, proposatutako egokitzapenen irismena beharrezko edo komenigarria dela uste baldin bada.

### **1.3.4. KAPITULUA. ERABILEREN INTENTSITATEAK**

#### **1.3.4.1 artikulua. Eraikigarritasun fisikoa**

1. Eraikigarritasun fisikoa plangintzaren arabera esparru jakin batean eraiki daitekeen azalera da. Eraikigarritasun gordina dago alda betatik eta hirigintzako eraikigarritasuna bestetik; bi kontzeptu hauek ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, lurzoru eta hirigintzarenak, 35. artikuluko 1., 2. eta 3. puntuetan zehazten ditu.

2. Eraikigarritasun fisikoa bi prozedura hauen baten bitartez arautu daiteke:

a) Ordenantzen bitartez, berariaz eta zenbakiz.

b) Eraikuntzaren forma araututa, hala idatzizko ordenantzaren bidez edo diseinu grafikoaren bidez.

3. Bi modu daude eraikigarritasun fisikoa esleitzeko, izan gordina edo izan hirigintzakoa:

a) Eraikigarritasun absolutua: plangintzak esparru jakin batean baimentzen duen azalera finkoa da. Metro karratu eraikigarritan edo sabaikoetan adierazten da ( $m^2t$ ). Esleipen mota hau zuzenean edo zeharka arautu ahal da.

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

4. Eraikigarritasun motak.

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

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

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

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

5. Eraikigarritasun fisikoen banakatzea:

a) Banakapenaren arabera eraikigarritasuna ondoko hauen bitartez finkatu daiteke:

a.1. Esparruaren eraikigarritasun osoa.

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

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

6. Eraikigarritasunak ezartzea.

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

#### **1.3.4.2 artikulua. Eraikigarritasuna neurtzeko modua**

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

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

b) Eraikinaren azpiko beheko solairuaren mailako barrunbeak eta karrerape estaliak, erabilera pribatukoak, eta irtengune edo sargune irekiak honela zenbatuko dira eraikigarritasuna kalkulatzeko: forjatu azalera 0,5 koefiziente murriztaileaz biderkatuko da.

c) Etxadiko patioak.

d) Estalpeak edo sabaiak estalitako eremuak, haien beheko garaiera librea metro eta erditik beherakoa bada, eta euren oin-planoko perimetro osoan eta euren garaiera osoan itxiturarik ez dutenak.

e) Teilatupeko solairuak, eraikinaren zerbitzurako erabiltzen badira.

f) Nolanahi ere, metro eta erditik beherako altuera librea duten ganbaretako eta teilatupeko solairuetako oinplanoko azalerak.

2. Sestraren azpiko solairuetako eraikigarritasuna kalkulatzeko soto edota erdisotoko solairuetan eraikitako azalera guztiak batu behar dira, goiko solairuetako proiektio horizontalean dauden eusteko hormen eta arrapalen azalerak barne.

3. Lurzati berean dauden eraikin salbuetsien kasuan, hala nola, pergolak, lanabesentzako etxolak, egurtegiak edo antzerakoa edo asimilagarria den beste edozein eraikuntzaren kasuan, eraikigarritasuna kalkulatzeko orduan lehenengo solairuan eta, hala badagokio, goiko solairuetan eraikitako azalera osoa aintzat hartuko da. Azalera hori eraikitako kanpoko perimetroaren kontuan hartuta neurtuko da, nahiz eta alderen batean kanpoko itxitura ez eduki.

#### **1.3.4.3 artikulua. Biztanle edo bizitegi dentsitatea**

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

2. Parametro hau ondoko hauen bitartez finkatu daiteke plangintzan:

a) Etxebizitza kopuru finkoa.

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

c) Lurzatiaren gutxieneko azalera etxebizitzako edota eraikuntza motako.

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

### **LAUGARREN TITULUA. PLANGINTZA GARATZEKO ETA EGIKARITZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA**

#### **1.4.1. KAPITULUA. LURZORUAREN SAILKAPENA**

##### **1.4.1.1 artikulua. Lurraldearen zatiketa hirigintzako sailkapenaren arabera**

1. Lurzoruari buruzko legerian ezarritako ondorioetarako eta ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, lurzoru eta hirigintzarenak, 11., 13. eta 14. artikuluetan ezartzen dituen irizpideekin bat etorritik, udalerriko lurrak mota hauetan sailkatzen dira: hiri lurzorua, lurzoru urbanizagarria (gauzatzen ari dena, sektorizatua eta sektorizatu gabea) eta lurzoru urbanizaezina.

2. Lurzoru mota bakoitzaren mugak P\_2 planoan ("Lurzoruaren sailkapena eta antolamendu esparruak") zehaztu dira.

3. Hiri lurzorian bi kategoria daude: hiri lurzoru finkatua eta finkatu gabeko hiri lurzorua. Gainera, finkatu gabeko hiri lurzorian mota hauek daude: haztatutako eraikigarritasunaren gehikuntzagatik finkatu gabe dagoen hiri lurzorua eta urbanizazioak finkatu gabeko hiri lurzorua.

4. Lurzoru urbanizagarrian bi mota hauek daude:

a) Gauzatzen ari den lurzoru urbanizagarria; lurzoru hau aurreko plangintzaren arabera urbanizagarria da, garapeneko plangintza eginda dauka eta, hiri antolamenduko plana orokor hau idazten hasi denean gauzatzen hasita egon bada ere, oraindik ez dago urbanizatuta ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, lurzoru eta hirigintzarenak, 11. artikuluan eskatzen duen graduan.

b) Sektorizatutako lurzoru urbanizagarria; lurzoru honek egiturazko antolamenduaren be-  
rezko zehaztapen guztiak dauzka eta hiri antolamenduko plan orokor honek ezarritako epeetan  
gauzatu behar dena. HAPOn bidez edo garapen planeamenduaren bidez antola daiteke modu  
zehatuan.

c) Sektorizatu gabeko lurzoru urbanizagarria. Lurzoru erreserba baino ez da, egiturazko  
antolamenduaren zehaztapenik ez daukana eta, ondorioz, garatzeko sektorizazio plana beha-  
rrezkoa duena.

#### 1.4.2. KAPITULUA. ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA ESLEITZEA

##### 1.4.2.1 artikulua. Eraikigarritasun haztatua eta batez besteko eraikigarritasuna

1. Lurralde eremu bateko eraikigarritasun haztatua zer den ekainaren 30eko 2/2006 Legeak,  
lurzoru eta hirigintzarenak, zehazten du 35.4 artikuluan. Hauei soilik eragiten die: hiri lurzoruari,  
lurzoru urbanizagarriari eta, eskuratu ahal izateko, gauzatze esparruei atxiki gabe dauden lurzoru  
urbanizaezinetako sistema orokorrei.

2. Lurralde eremu bateko batez besteko eraikigarritasuna zer den ekainaren 30eko 2/2006  
Legearen, lurzoruari eta hirigintzari buruzkoaren, 35.5 artikuluan zehaztu da.

#### 1.4.3. KAPITULUA. PLANGINTZAREN GARAPENA

##### 1.4.3.1 artikulua. Aplikatuko den araubidearen formulazioa

1. Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian mugatutako antolamendu xehatuko esparru  
bakoitzean aplikatuko diren garapen plangintzaren araubideko zehaztapenak hirigintzako esku  
hartze eremu bakoitzaren arau bereziaren IV. idatz zatian zehazten dira (araua "B.2. Arau parti-  
kularrak (2. liburua)" dokumentuan dago).

##### 1.4.3.2 artikulua. Hiri antolamenduko plan orokor honek modu xehatuan antolatutako hiri lurzoruan edo sektorizatutako lurzoru urbanizagarrian planeamendua garatzeko aplikatuko den araubidea

1. Hiri antolamenduko plan honetan modu xehatuan antolatzen diren hirigintzako esku  
hartze eremuak plan hau zuzenean gauzatzeko esparruak dira. Hala ere, ondoko hauek egin  
daitezke esparru bakoitzean (lurzoru osoa edo zati bat bakarrik):

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

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

c) Lurren jabetza kentzeko espedienteak eta hornidura publikoen obra proiektuak, egikaritze  
eremuetan sartuta edo haiei atxikita ez dauden sistema orokor eta lokalen elementuen kasuan.

2. Aurrekoa gorabehera, Udalak egokitzen jotzen badu, hiri lurzoruko plan bereziak idatzi ahal  
izango dira, antolamendu xehatuko esparruetarako ezarritako mugetara lotu gabe, lehendik  
dagoen antolamendu xehatua hobetzeko egiturazkoa aldatu gabe.

##### 1.4.3.3 artikulua. Hiri antolamenduko plan orokor honek modu xehatuan antolatu ez duen hiri lurzoruan edo sektorizatutako lurzoru urbanizagarrian planeamendua garatzeko aplikatuko den araubidea

1. Hiri antolamendurako plan honetan modu xehatuan antolatzen ez diren hirigintzako esku  
hartze eremuetan, aurreko puntuan ezarritako antolamendurako zehaztapenak gauzatu aurre-  
tik bidezko garapen plan egokia (plan partziala edo plan berezia) egin beharko da kalifikazio  
zehatua zehazteko.

**1.4.3.4. artikulua. Sektorizatu gabeko lurzoru urbanizagarrian planeamendua garatzeko aplikatuko den araubidea**

1. Sektorizatu gabeko lurzoru urbanizagarria garatzeko ezinbestekoa izango da alde zuzenetik sektorizazio plana izapidetzea sektorizatutako lurzoru urbanizagarriari buruzko berezko zehaztapenak ezartzeko. Hori eginez gero aurreko bi artikuluetan ezarritakoa aplikatuko da, kasuan kasukoa planean antolamendu xehatua sartu edo ez.

**1.4.3.5 artikulua. Lurzoru urbanizaezinean planeamendua garatzeko aplikatuko den araubidea**

1. Lurzoru urbanizaezinean honela jokatuko da:

a) Egiturazko antolamendu esparru bakoitzak bere plan berezia eduki behar du, kasu haueetan izan ezik: sektoreko legeriarekin bat etorritik gauzatzen diren edo hiri antolamenduko plan orokor honetan plan berezirik egin beharra eragozten duten zehaztapenak ezartzen direnean.

b) Halaber, plan berezia beharko da Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 28.5.a artikuluan jasotako jarduerak baimentzen direnean, baldin eta lege hori garatzeko presazko neurriari buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuko 4.3 artikuluan ezarritako inguruabarrak gertatzen badira.

c) Udalbatzak beharrezkotzat jotzen duenean, ingurumen fisikoa babesteko plan berezia egiteko eskatu ahal izango du.

2. Aurrekoa gorabehera, zuzenean gauzatuko dira hiri antolamendurako plan orokor honetan baimendutako eta aipatutako planeamendu bereziaren formulazioko aurreikuspenen eragina jasotzen ez duten eta baldintzatzen ez dituzten esku-hartzeak eta ekintzak, nahiz eta eremuan sartutako lurretan eragina eduki.

**1.4.4. KAPITULUA. PLANGINTZA GAUZATZEA****1.4.4.1 artikulua. Xedapen orokorrak**

1. Hiri Antolamenduko Plan Orokor honetan ezarritakoa eta garapen tresnan ezartzen dena gauzatzeko indarreko hirigintzako legerian eta tresna horretan bertan xedatutakoa aplikatuko da.

2. Hirigintzako esku hartze eremu bateko arau berezietan ezartzen bada lurren jabetza kentzeko sistema aplikatu behar dela, zehaztapen dorrek plangintza orokorraren maila eta arau lotura edukiko ditu, eta aldatzeko hiri antolamenduko plan orokor hau aldatzeko espedientea izapidetu beharko da.

3. Baldin eta hiri antolamendurako plan orokor honetan ezarritako hirigintzako zehaztapenak gauzatzearen ondorioz legeko biztanleak eraitsi beharreko eraikinetatik kaleratu behar badira, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen bigarren xedapen gehigarrian ezarritakoarekin bat etorritik eragiketaren parte hartzen duten agenteei dagozkien erantzukizunak zehaztu beharko dira, kaleratuek beste egoitza bat eskuratzeko duten eskubideari erantzuteko.

**1.4.4.2 artikulua. Plangintza gauzatzeko jarduketak: motak eta esparruak. Egikaritze unitateak**

1. Ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, lurzoru eta hirigintzarenak, ezartzen duenarekin bat etorritik, gauzatzeko jarduketa hauek daude:

a) Jarduketa bakarrak: lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 136. artikuluan deskribatuta, haien xede bakarra lurzatiak eta orubeak sustatzea eta, kasuan kasu, eraiki aurretik edo aldi berean urbanizatzea da, lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean aurreikusitako baldintzetan.

Aurrean aipatutako legeko 11.3.a eta 136. artikuluetan eta lege hori garatzeko presazko neurriak ezarri dituen ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 40. artikuluan eskatzen den urbanizazio mailara iristegatik integratutako jarduketetatik bereizten dira, bai eta zuzkidura jarduketetatik ere, ez baitute haztatutako eraikigarritasuna gehitzen.

b) Zuzkidura jarduketak: lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 137. artikuluan eta Hirigintzako Estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuaren 2. artikuluan deskribatu dira; beraien xedea haztatutako eraikigarritasuna gehitzen denean zuzkidura karga gauzatzea da.

Definizioz, urbanizazioak finkatutako eta haztatutako eraikigarritasuna gehitzeagatik finkatu gabeko hiri lurzoruan egiten dira; nolana ere, banaka hartutako orubeei eta lurzatiei soilik aplikatzen zaizkie, zeren, zuzkidura karga askatu beharra alde batera utzita, jarduketa integratuei eskatzen zaien urbanizazio maila baitute.

c) Jarduketa integratuak: ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, lurzoru eta hirigintzarenak, 138. artikuluan deskribatzen ditu; halakotzat hartzen dira jarduketa bakarren eta zuzkidura jarduketan definizioetan sartzen ez direnak eta sistema orokor eta lokalen sareetako hornidura publikoak gauzatzeko jarduketa ere ez direnak.

Definizioz, urbanizazioak finkatu gabeko hiri lurzoruan eta sektorizatutako lurzoru urbanizagarrian egiten dira, jarduketa bakarretarako behar dena baino urbanizazio gradu baxuagoa duten lurretan; bakoitzean egikaritze unitate bat egon behar da gutxienez.

Hiri antolamendurako plan orokor honetako hirigintzako esku hartze eremuak edo HEE jarduketa integratuak dira era berean, 1.2.1.2. artikulua ("Hirigintza antolamendu xehatuko esparruak") definitzen dituenek.

d) Sistema orokor eta lokalen sareetako hornidura publikoak egikaritzeko jarduketak: ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, lurzoru eta hirigintzarenak, 139. artikuluan ezartzen duenaren arabera jarduketa hauek zuzenean gauzatu daitezke eta lurzoria, ondasunak eta eskubideak desjabetze bidez lortu behar izaten dira, ez daude eta jarduketa integratuei atxikita.

Hauxe da jarduketa hauen xedea: jarduera integratuei atxikita ez haietan sartuta ez dauden denetariko lurzoruetako sistema orokorrak gauzatzea.

Horrez gainera beste xede bat ere badute: hiri lurzoruan dauden toki sistemak gauzatzea, hain zuzen ere jarduketa integratuetan sartu ezin badira edo ez badira sartzen zuzkidura jarduketei eskatzen zaien kargaren barruan.

2. Azaldu berri diren jarduketan espazioak honela zehaztu dira Hiri Antolamenduko Plan Orokor honetako esparruetan:

a) Jarduketa bakarren esparruak: jarduketa hauek hizpide duten irabazizko erabilera duten orube eta lurzati multzoa da, bai eta urbanizazioak finkatutako hiri lurzoruan dauden zuzkidurak ere.

Hiri antolamendurako plan orokor honetan P\_4 plano sailean ("Hiri lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren kalifikazio xehatua. Garapen araubidea eta gauzatzeko araubideak") aurkeztu dira, zuzkidura jarduketekin batera.

Salbuespenez grafikoki adierazi dira P\_4 plano sailean ("Hiri lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren kalifikazio xehatua") jarduketa bakarrak haien eremu bereziek lurzatiarena berarena gainditzen dutenean. "AA. XX" gisa identifikatu dira, haien zenbaketa korrelatiboa XX izanik.

Gainerako jarduketa bakarretarako, haien arteko bereizkuntza eta, beraz, jarduketa bakoitza dela eta eragindako orubeen edo lurzatiaren bereizkuntza, banaka egingo da eraikuntza edo, kasuan kasu, partzelazio lanak egiteko baimena ematen den unean.



Eraikuntzako esku hartze baterako hirigintzako baimena ematerako orduan frogatzen bada proposatutako eraikinaren eraikigarritasun haztatua dagoeneko gauzatuta dagoena baino handiagoa dela, lursailak haztatutako eraikigarritasuna gehitzeagatik finkatu gabeko hiri lurzoruaren kategoria lortuko du eta, hortaz, zuzkidura jarduketako esparrua izango da.

b) Zuzkidura jarduketaren esparruak: jarduketa horien xede diren irabazizko erabilerako orubeak eta lurzatiak sartzen dira.

Hiri antolamendurako plan orokor honetan P\_4 plano sailean ("Hiri lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren kalifikazio xehatua. Garapen araubidea eta gauzatze araubideak") aurkeztu dira, jarduketa bakarrek batera.

Salbuespenez grafikoki adierazi dira P\_4 plano sailean ("Hiri lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren kalifikazio xehatua") zuzkidura jarduketak haien eremu bereziek lurzatiarena berarena gainditzen dutenean. "AD. XX" gisa identifikatu dira, haien zenbaketa korrelatiboa XX izanik.

Gainerako zuzkidura jarduketetarako, haien arteko bereizkuntza eta, beraz, jarduketa bakoitza dela eta eragindako orubeen edo lurzatiaren bereizkuntza, banaka egingo da eraikuntza edo, kasuan kasu, partzelazio lanak egiteko baimena ematen den unean.

Eraikuntzako esku hartze baterako hirigintzako baimena ematerako orduan frogatzen bada proposatutako eraikinaren eraikigarritasun haztatua dagoeneko gauzatuta dagoena baino handiagoa dela, lursailak haztatutako eraikigarritasuna gehitzeagatik finkatu gabeko hiri lurzoruaren kategoria lortuko du eta, hortaz, zuzkidura jarduketako esparrua izango da.

c) Jarduketa integratuen esparruak: jarduketa integratuetan haiei atxikita dauden lursail guztiak, publikoak zein pribatuak.

Hiri antolamenduko plan orokor honetako P\_4 "Hiri lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren kalifikazio xehatua" planoetan ageri dira "AI. XX" identifikazioarekin (XX bakoitzaren hurrenkera zenbakia da).

d) Sistema orokorren eta tokikoen sareetako zuzkidura publikoak gauzatzeko jarduketaren esparruak: honelako jarduketak egiten diren lursail guztiak.

Hiri antolamenduko plan orokor honetako P\_4 "Hiri lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren kalifikazio xehatua" planoetan ageri dira "AED/AOP\_XX" identifikazioarekin (XX bakoitzaren hurrenkera zenbakia da eta AOP dagoen antolamendu xehatuko esparrua).

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

Hiri antolamenduko plan orokor honetako P\_4 "Hiri lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren kalifikazio xehatua" planoetan ageri dira "UE. AIU/XX" identifikazioarekin (XX bakoitzaren hurrenkera zenbakia da eta AIU dagoen hirigintzako esku hartze eremua).

#### **1.4.4.3. artikulua. Jarduketa isolatuen eremuetan aplikatu beharreko plangintza gauzatzeko araubidea**

1. Orubetzat jotzen diren lurretan zuzenean eraiki ahal izango da eta, bidezkoa bada, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 136. artikuluan eta lege hori garatzeko presazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/08 Dekretuko 40,2. artikuluan ezarritako lurzatiak prozedura abian jarri ahal izango da.

2. Orubetzat hartzen ez diren lurzoruaren, eraikuntza proiektua aurkeztu eta lizentzia lortu aurretik edo aldi berean, urbanizatzeko obra osagarrien proiektu bat onartu beharko da, lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 195. artikuluan xedatutakoari jarraiki.

Gainera, barruko birpartzelazio proiektua onartzeko eta lurzaticatzeko baimena eta obra baimena emateko, kasuan kasukoa, aldez aurretik edo aldi berean nahitaez eta dohainik laga beharko dira jabari eta erabilera publikoko espazio gisa kalifikatuta dauden lurrak.

3. Bi kasuetan, barruko birpartzelazio proiektua eskatzen denean, urbanizaziorako obra osagarriak eta jabari eta erabilera publikoko espaziotzat jotako lursailen nahitaezko eta doako lagapena bertan behera geratuko dira proiektua onartu arte.

4. Nolanahi ere, urbanizazioa laga eta osatzeko prozesutik at geratzen dira jarduketa horietan gertatzen diren obra mota hauek:

a) Lehendik dagoen eraikin bat bizigarritasun eta osasungarritasun egoera berean mantentzeko egiten diren edo beharrezkotzat jotzen diren obrak, apainketa obrak barne.

b) Beste obra txiki batzuk (egiturazko elementuei edo antzekoei eragiten ez dieten teknika errazeko obrak), lizentzia lortzeko aurkeztutako kontrata bidez gauzatzeko aurrekontua urbanizazioa osatzeko lanen zenbatekoa baino txikiagoa bada; proiektu horretan justifikatu behar da hala dela.

#### **1.4.4.4 artikulua. Zuzkidura jarduketan eremuetan aplikatu beharreko plangintza gauzatzeko araubidea**

1. Lurzoru horietan, urbanizazioa osatzeko eta eraikitzeko prozesua baino lehen, zuzkidura karga askatu beharko da.

2. Zuzkidura karga askatu ondoren urbanizazioaren bidez finkatutako hiri lurzoruan bezala jokatu da.

#### **1.4.4.5 artikulua. Jarduketa integratuen eremuetan aplikatu beharreko plangintza gauzatzeko araubidea**

1. Lur hauetan ezarritako hirigintza antolamenduko aurreikuspenak gauzatzeko, jarduketa integratu bakoitzaren urbanizazio jarduketaren programa egin, izapidetu eta onartu beharko da (bidezko hitzarmena sinatuta eta, kasua bada, hura esleituta), baita lurzaticatze proiektua eta, hala behar denean, urbanizaziokoa ere.

2. Sektorizatu gabeko lurzoru urbanizagarrian, aurreko kasuan bezala, sektorizazio plana aurkeztu beharko da.

#### **1.4.4.6 artikulua. Sistema orokorren eta tokikoen sareetako zuzkidura publikoak gauzatzeko jarduketan esparruetan planeamendua gauzatzeko aplikatuko den araubidea**

1. Esparru hauetako lurrak, ondasunak eta eskubideak ez daude atxikita jarduketa integratuei; hori dela eta, desjabetze bidez jardungo da arau berezia ezarritako epealdian (inolaz ere ezin da izan Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 186. artikuluan ezarritakoa baino luzeagoa).

### 1.4.5. KAPITULUA. URBANIZAZIOA GAUZATZEA

#### **1.4.5.1 artikulua. Urbanizazio obrak gauzatzeko eskatzen diren proiektu motak, horiek bete behar dituzten baldintzak eta obrak hasteko aukera**

1. Urbanizazio obrak ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, lurzoru eta hirigintzarenak, 194. eta 195. artikuluetan zehaztutako proiektuen bidez gauzatu dira (kasuan kasukoa).

2. Horri dagokionez, hirigintzako esku hartze eremu bakoitzean ezarritako baldintza bereziak jasoko dira, hirigintza arau hauen "B.2. Arau partikularrak (2. liburua)" dokumentuan jasotakoak edo, garapeneko plangintza eginez gero, hark ezartzen dituenak.

3. Egikaritze-unitate bateko urbanizazio-proiektua behin betiko onartu ostean, urbanizazio-obrak hasi ahalko dira, baita berriro partzelazio-proiektuak behin betiko onartu ez badira ere,

Udalak aldez aurretik baimena ematen badu, eta baimen hori eragina jasotzen duten hirugarren pertsonen eskubideei kalterik egin gabe emango da.

#### **1.4.5.2 artikulua. Urbanizazio obretan garatzen diren proiektuen ondorioz antolamendua egokitzeko aukeren mugak**

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

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

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

#### **1.4.5.3 artikulua. Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak**

1. Urbanizazio proiektuetan aurreikusitako obren gutxieneko baldintza teknikoak sektoreko arautegian eta hirigintza antolamenduaren osagarri diren udal ordenantzetan zehazten direnak izango dira.

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

#### **1.4.5.4 artikulua. Udalekoak ez diren titularrek urbanizazio proiektuak gauzatzea**

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

2. Horretarako, Udalak obren burutzapenaz geroago egingo duen kontrolean hirigintza antolamenduaren osagarri diren udal ordenantzetan ezarritako dokumentu eta prozedurazko baldintzak bete beharko dira.

### **1.4.6. KAPITULUA. ERAIKITZEKO AHALMENA ERABILTZEA**

#### **1.4.6.1 artikulua. Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian eraikitze ahalmena erabiltzea**

1. Urbanizazioaren eta onura eta zamen banaketaren baldintzak betetzea.

a) Orubetzat hartzen ez diren lurretan, partzelazio lizentzia eta obra lizentzia emateko, kasuan kasukoa, beharrezkoa izango da aldez aurretik edo aldi berean beharrezkoak diren urbanizazio obrak gauzatzeko, eta Udalak, horretarako, komenigarritzat jotzen duen moduan eskatu ahalko du horren fidantza, tokiko legediak onartutako edozein modutan, urbanizazio obrak egitearen berme gisa. Fidantza kentzeko baimena ez da emango harik eta urbanizazioa erabat gauzatu eta Udalak behar bezala jaso arte.

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

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

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

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

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

3. Urbanizazioa ez bada gauzatzen eraikitze lanekin batera, ezarri den bezala, Udalak interesduna entzungo du eta gero baimena irautziz joko du, kalte ordainak jasotzeko eskubiderik gabe, eta eraikitakoa erabiltzea eragotziko du; hala ere, hirugarren eskuratzaileek kalteen eta eragozpenen ondorioz ordaina jaso ahal izango dute Gainera, artikulua honetako 1.b) idatz zatian aipatzen den fidantza galduko da.

4. Baimena eskatzeko epeak, eraikuntzaren hasiera eta bukaera.

a) Eraikitze baimenak hiri antolamenduko plan orokor honetan ezarritako gehieneko epean eskatu beharko dira, edo, bestela, ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, lurzoru eta hirigintzarenak, 189. artikuluan ezarritako epean.

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

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

#### **1.4.6.2 artikulua. Lurzoru urbanizazinean eraikitze eta baimendutako jarduerak ezartzeko ahalmena erabiltzea**

1. Lurzoru urbanizazinean eraikitze eta jarduerak ezartzeko ahalmena gauzatzeko orduan, kontuan hartuko dira honako arau hauek, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 28. artikulua, lege hori garatzeko presazko neurri buruzko ekainaren 3ko 105/08 Dekretuko 4 artikulua, eta, kasuan kasu, aplikatzeko den sektoreko araudia.

2. Ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, lurzoru eta hirigintzarenak, 28.5.a) artikuluan eta lege hori garatzeko presazko neurri buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuak 4.2 eta 4.3 artikuluetan ezartzen duten hirigintzako baimenak ez du esan nahi, kasuan kasu, sektoreko arautegi desberdinen arabera, exijitzen diren baimen edo onespenez ez direnik eskuratu behar.

3. Hiri antolamenduko plan orokor honetan plan berezia egitea derrigorrezkoa dela ezartzen den eremuetan, plan hori egiten ez den bitartean dauden nekazaritzako erabilerei lotutako eraikuntzak soilik baimenduko dira.

4. Hiri antolamenduko plan orokor honetan eraikitze baldintza gisa lurreko azalera jakin baten lotura exijitzen den kasu guztietan, obra baimena emateko beharrezkoa izango da lotura hori egiaztatu eta bermatzen duen erregistroko ziurtagiria aurkeztea.

#### **1.4.7. KAPITULUA. LEHENDIK ZEUDEN ERAIKUNTZAREN ETA ERABILEREN ARAUBIDEA, LEGEA BETETZEN DUTEN EDO DIZIPLINA EKINTZARIK APLIKATU BEHAR EZ ZAIENENA**

##### **1.4.7.1 artikulua. Lehendik badiren eraikinen araubidea ezartzen duten irizpide orokorrak**

1. Hiri antolamendurako plan orokor honetan araututako lehendik dauden eraikinen araubidean kontuan hartzen da Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 101. artikuluan ezarritakoa.

2. Kapitulu honetan, modu orokorrean ezartzen da hiri lurzoruan, lurzoru urbanizagarrian eta lurzoru urbanizaezinean katalogatu gabe dauden eta plangintzarekin bat ez datozen eraikinen araubidea. Nolanahi ere, hori ez da eragozpen izango antolamendu xehatuko esparruen arau berezietan egoera bereziak arautzeko.

3. Bestalde, ondare historiko eta arkitektonikoa eta, horren ondorioz, eraikin eta gainerako elementu katalogatuak babestu eta onez zaintzeko araubidea hirigintza arauotako "B.3. Ondare historiko eta arkitektonikoa eta espazio naturalak babesteko arauak (3. liburua)" dokumentuan jaso da.

#### **1.4.7.2 artikulua. Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian antolamenduz kanpo dauden eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak**

1. Ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, lurzoru eta hirigintzarenak, 101. artikuluan adierazten duenaren arabera eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak antolamendutik kanpo daude baldin eta sistema orokorren eta tokikoen jarduketa bakar, integratu edo burutzapeneko baten eremuan sartuta geratu direla eta plangintzan epe jakin batean kenduko direla aurreikusi bada.

Elementu horiek P-5 "Eraikinen baldintzak. Bide lerrokadurak eta sestrak" planoetan zehaztu dira.

2. Eraikinak, eraikuntzak edo instalazioak antolamendutik kanpokotzat kalifikatzeak ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, lurzoru eta hirigintzarenak, 101. artikuluko 5. eta 6. puntuetan baimendutakoa baino eraikuntza esku hartze gehiago egiteko baimena ukatzea eragingo du, ondoko bi puntuetan adierazitako salbuespenekin.

3. Eraikin, eraikuntza edo instalazio batean zati bat edo eraikuntza gorputz bat bide tekniko normalen bidez antolamendutik kanpoko kalifikazioa duen zatitik bereiz badaiteke, antolamenduz kanpoko araubidetik salbuetsita geratuko da eta proposatutako antolamenduarekin bat etorritik dagokionari lotuko zaio.

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

#### **1.4.7.3 artikulua. Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian planeamenduarekin bat ez datozen eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak**

1. Ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, lurzoru eta hirigintzarenak, 101.3.b) artikuluan ezartzen duenarekin bat etorritik plangintzarekin bat ez datozen eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak dira, antolamendutik kanpokoak alde batera utzita, eragiten dien antolamenduaren zehaztapenak betetzen ez dituztenak.

2. Bi maila daude:

a) A maila: antolamendu xehatuak zehaztutako fatxadaren gehieneko edo nahitaezko lefroetatik (edo mugetarainoko distantzietatik) irteten direnak edo sestraren gainean gehienez onartutako solairuko kopurua baino bi (2) gehiago dituztenak.

b) B maila: antolamendu xehatuaren zehaztapenen bat bete ez arren antolamendutik kanpo ez daudenak eta A mailako plangintzarekin bat datozenak.

3. Plangintzarekin bat ez datozen A mailako eraikin, eraikuntza eta instalazioetan zaharberritze, kontserbazio eta apainketa, finkapen eta birgaiketa esku hartzeak gauzatzea baimentzen da, handitzearekin, handitze horrek dagoen azpierzemuko hirigintza parametroak errespetatzen baditu. Halaber, horietako zatiren bat edo eraikin gorputzen bat ohiko baliabide teknikoaren bitartez ezarritako gehieneko lerrokadura gainditzen duen zatitik bereizi ahal bada, zati edo eraikin gorputz hori plangintzarekin bat ez etortzetik salbu geratuko da eta proposatutako antolamenduarekin bat datorren araubideari lotuko zaio.

Ondorio horietarako ez dira plangintzarekin ados ez datozen eraikinak izango hiri antolamendurako plan orokor hau onartzeko unean dauden upategi tradizionalak edo kalatuak, sestra azpian kokatuta daudenak eta hiri antolamendurako plan orokor honetan ezarritako lerroka-duretatik irtetzen direnak, espazio libreetako edo komunikazio publikoetako lurpea inbadituz. Egungo egoeran geratuko dira finkatuta horiek.

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

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

#### **1.4.74 artikulua. Plangintzarekin bat datozen eraikin, eraikuntza eta instalazioak**

1. Plangintzarekin bat datozen eraikin, eraikuntza eta instalazioetan egiten diren eraikuntza jarduketak hirigintza antolamenduan ezartzen denari lotuko zaizkio.

#### **1.4.5.7 artikulua. Antolamendu xehatua aplikatu behar zaien eremu eta sektoreetan lehendik badiren eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak**

1. Antolamendu xehatuko esparru (eremu edo sektore) bat garatzeko hiri antolamendurako plan orokor honetan eskatzen den planeamendua onartzen ez den bitartean lehendik badiren eraikin, eraikuntza eta instalazioetan Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 101. artikuluko 5. eta 6. puntuetan adierazitako obrak bakarrik egin ahal izango dira.

2. Plangintza xehatua onartu ondoren, dagokien araubidearen pean geratuko dira eraikin horiek, proposatutako antolamendu xehatura egokitzen diren kontuan hartuta.

#### **1.4.76 artikulua. Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian lehendik dauden erabilerak**

1. Hiri antolamenduko plan orokor honek debekatzen dituen erabilerak edo ingurumenaren babesaren, segurtasunaren eta osasungarritasunaren arloan indarrean dauden xedapenekin bateragarriak ez diren eta neurri zuzentzaileekin zuzendu ezin daitezkeen gabeziak dituzten erabilerak antolamendutik kanpokotzat joko dira eta haietan 1.4.72 artikuluko ("Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian antolamenduz kanpo dauden eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak") 2. puntuan xedatutakoa aplikatuko da; hala ere, aukera egongo da ingurumenaren, segurtasunaren eta osasunaren gaineko eraginak murrizten dituzten obrak egiteko.

2. Antolamendutik kanpoko kalifikazioa duten eraikin, eraikuntza eta instalazioetan kokatutako gainerako erabileretan jarduera garatzen jarraitu ahalko da, harik eta desagertu edo eten arte. Nolanahi ere, hori ez da eragozpen izango sailkatutako jardueren arloan indarrean dagoen araudia aplikatzeko. Galarazita egongo da erabilera aldatzea, salbu eta erabilera berria kalifikazio xehatuan onartutakoen artean badago, bateragarritasun baldintzak betetzen baditu eta erabilera kentzeak edo lekuz aldatzeak aldatutako erabilerak baino kalte ordain txikiagoa dakartela frogatzen bada. Modu berean, hutsik dauden edo jarduerarik ez duten lokaletan ez da erabilera berrien ezarpena baimenduko.

3. Plangintzarekin bat ez datozen eraikin, eraikuntza eta instalazioetan dauden erabilerak jarduera eten arte mantendu daitezke; hori gorabehera sailkatutako jardueren alorrean indarrean dagoen araudia aplikatuko da. Halaber, zilegi da erabilera aldaketak egitea eta lokal hutsetan erabilera berriak jartzea, baldin eta kalifikazio xehatuan onartuta badaude eta erabileren bateragarritasunari buruzko baldintzak betetzen badituzte.

4. Antolamendu xehatuko esparruetan lehendik dauden eraikin, eraikuntza eta instalazioetan antolamendu xehatua prestatu gabe egonez gero, artikuluko honetako 2. puntuaren ezarritakoa bete beharko da.

5. Hirigintza antolamenduarekin bat datozen eraikin, eraikuntza eta instalazioetan edozein erabilera aldaketa baimenduko da baldintza hauek betez gero: erabilera berria baimenduta egoitea eta hiri antolamenduko plan orokor honetan ezarritako bateragarritasun baldintzak betetzea.

6. Jardueraren etena, artikuluko honen ondoretarako, jarduerak hamabi hilabete baino gehiagotan jarduera ekonomikoen gaineko zergan (JEZ) baja duenean izango da. Jarduera etentzat joko da enpresen titulartasuna eskualdatzen denean.

#### **1.4.7.7 artikulua. Antolamendutik kanpo dauden eta plangintzarekin bat ez datozen lurzoru urbanizaezineko eraikinak, eraikuntzak, instalazioak eta erabilerak**

1. Hona hemen lurzoru urbanizaezinean antolamendutik kanpokotzat jotzen diren eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak:

a) Ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, lurzoru eta hirigintzarenak, 101.3.a artikuluan adierazitako inguruabarretan dauden eraikinak.

b) J.1 zonetan ("Babes bereziko zonak") eta J.2 zonetan ("Zaindutako zonak") egonik kalifikazio orokorraren arabera baimenduta ez dauden erabilerak, aurreko erabilera toleratuak ez direnak, dituztenak.

Elementu hauetan ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, lurzoru eta hirigintzarenak, 101. artikuluko 5. eta 6. puntuetan ezarritako obrak egin ahalko dira.

2. Lurzoru urbanizaezineko eraikin, eraikuntza eta instalazio hauek ez datoz planeamendurekin bat: J.1 zonetan ("Babes bereziko zonak") eta J.2 zonetan ("Zaindutako zonak") egonik kalifikazio orokorraren arabera baimenduta ez dauden erabilerak, aurreko erabilera toleratuak direnak, dituztenak.

Elementu hauetan aurreko erabilera toleratuetan baimendutako obrak egin daitezke eta jarduera behar bezala mantentzeko zaharberrikuntza, artapen, apaindura eta finkatze lanak egin daitezke.

3. Aurreko bi puntuetan xedatutakoaren ondorioetarako, ez beste ezertarako, hauexek dira aurreko erabilera toleratuak:

a) Udalaren baimena duten etxebizitzak, nekazaritzako eta abeltzaintzako ekoizpen prozesuei lotuta ez daudenak. Arauketa 1.6.1.16. artikuluan ("Nekazaritza ustiategi bati lotu gabeko etxebizitza erabileraren berariazko hirigintza eta eraikuntza parametroak") dago jasota.

b) Udalaren lizentzia duten ostalaritzako lokalak, batez ere turismoko apartamentuak, oporretarako turismo etxebizitzak, etxe partikularretako ostatuak eta landetxeak arautzen dituen uztailaren 29ko 191/1997 Dekretuan arautzen diren jarduerak eta landa ingurunekeo turismo ostatuak arautzen dituen apirilaren 16ko 199/2013 Dekretuan arautzen direna.

c) Udalaren lizentzia duten gizarte ekipamenduak, ondokoak salbu: dantza aretoak, diskotekak eta antzeko jarduerak; jolas eta ausazko jokoak, eta eragin negatiboa dutelako eta nekazaritzako eta naturako ingurumenean eragiten dutelako Udalak bateraezintzat jotzen dituen gainontzeko guztiak.

4. Udalaren lizentzia duten gainerako eraikinetatik, aurreko puntuen arabera antolamendutik kanpo ez daudenak eta plangintzarekin bat datozenak honelakotzat hartuko dira: lehendik dauden eraikinak, antolamenduak finkatuak.

5. Antolamendutik kanpoko gisa kalifikatuta dauden eraikuntzetan aurrera eramaten diren jarduerak egiten jarraitu ahalko da, jarduera eteten den arte. Eraikin horietan ezingo da



enpresen eta/edo eraikuntzaren titulartasuna eskualdatu. Eskualdatuz gero, eragiketa horrek berez ekarriko du jarduera etetea.

6. Planeamenduarekin bat ez datozen eraikinetan haizu da egon dauden eraikinak erabiltzea, harik eta jarduera eteten den arte; horrek ez du eragotziko jarduera sailkatuen alorrean indarrean dagoen araudia aplikatzea. Halaber, zilegi da edozein erabilera ezartzea, baldin eta kalifikazio orokorrean baimenduta badago eta bateragarritasunari buruzko baldintzak betetzen baditu Artikulu honen ondoreetarako, eraikin horietan jarduera ez da etentzat joko enpresen edota eraikinen titulartasuna eskualdatu bada.

7. Artikulu honen ondorioetarako, jarduera etentzat joko da jarduera ekonomikoen gaineko zergan (JEZ) baja ematen zaionean.

#### **1.4.7.8 artikulua. Kontserbatzeko betebeharraren edukia**

1. Eraikin, eraikuntza, urbanizazio, instalazio, lursail, hiri altzarien elementu eta publizitateko euskarrien jabeek segurtasun, osasungarritasun eta apainketa egoera onean mantendu beharko dituzte, hirigintzako legerian ezartzen denaren arabera.

Hauek sartzen dira artatu beharraren barruan:

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

b) Egun higiezinak duen balioa ehuneko berrogeita hamarrean (%50) gaintitu ez eta eraikina edo instalazioa lehen zeuden segurtasun eta osasungarritasun baldintzetara itzultzeko diren obrak, horretarako egonkortasuna ukitzen duten edota erabilerarako oinarrizko baldintzak mantentzeko balio duten elementu kaltetuak konponduz edo sendotuz. Onura publikoko edo gizarte intereseko arrazoiak direla eta, higiezina kontserbatzea komeni bada, Udalak konponketaren kostuaren gaintikin hori ordain dezake.

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

3. Urbanizazioen kasuan, artatu beharra dela eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 197. artikuluan ezarritakoa aplikatuko da.

#### **1.4.7.9 artikulua. Segurtasunerako, osasungarritasunerako eta apaintasun publikorako gutxieneko baldintzak**

1. Artatu beharra betetzeko eta, horrelakorik ezean, burutzapen aginduak ematea bidezkoetzeko, segurtasun, osasungarritasun eta herri apainketako gutxieneko baldintza hauek bete behar dira:

a) Orubeak:

a.1. 1.5.1.30. "Hesiak" artikuluko 2. puntuan azaltzen den bezala hesiz inguratuta egon ahalko dira.

a.2. Istripuren bat eragin dezaketen putzuak eta koskak babestu edo seinalezatu beharko dira.

a.3. Garbi mantenduko dira eta, horien gainean, banaketa eta hornidura sareen zortasunak eta aplikagarriak izan daitezkeen gainerakoak beteko dira.

b) Urbanizazioak:

b.1. Lurzati bakoitzaren jabeak du zerbitzu sareetako harguneak mantentzeko erantzukizun osoa, behar bezala funtziona dezaten.

b.2. Urbanizazio partikularretan, jabe bakoitzari dagokio galtzadak, espaloiak, banaketa eta zerbitzu sareak, argiak eta bertako beste elementu guztiak kontserbatzea.



## c) Eraikuntzak:

c.1. Itxiturak eta estalkiak urarekiko iragazgaitz mantenduko dira, eta erorketen aurkako babes elementuak ere egoera onean edukiko dira.

c.2. Egituraren elementuak beren eusteko helburua bete dezaten bermatzeko moduan zainduko dira; horretarako, korrosiotik eta agente erasotzaileetatik babestuko dira, baita zimenduetan kalterik sor dezaketen iragazpenetatik ere.

c.3. Zerbitzu sareak eta osasun instalazioak egoera onean eta mantendu behar dira, aireztapen eta argiztapen egokiekin, ezarri zaizkien erabilera eta erabilera araubidea aplikatu daitezkeela bermatzeko.

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

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

c.6. Eraikuntzen fatxada behar den moduan zaindu behar da, estaldurako materialak garbituz, margotuz, konponduz edo aldatuz.

c.7. Erabilerarik ez daukaten eraikinak itxita izan beharko dira, ate edo leihoetako, teilatuko eta fatxadetako baei dagokienez, halako moldez non pertsonak eta animaliak ezin diren sartu.

2. Aipatutako ezaugarriak karteletan eta instalazioetan ere aplikatuko dira, betiere, duten izaera kontuan hartuta.

3. Artikulu hau hirigintza antolamenduaren osagarri den udal ordenantza baten bitartez osatu ahal izango da, eta behar izanez gero aldatu ere bai.

**1.4.7.10 artikulua. Behin-behineko obra eta erabileren araubidea**

1. Salbuespen gisa, Udalak behin-behineko erabilerak baimendu ahalko ditu urbanizazioaren bidez finkatutako hiri lurzoruan, lurzoru urbanizagarrian eta hornidura publikoko elementuetarako era guztietako lurzoruetan, ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, lurzoru eta hirigintzarenak, 36. artikuluan ezartzen duen bezala.

2. Aipatutako artikuluan ezarritako betekizunez gain, aurreko erabilerak baimentzeko, honako baldintza hauek bete beharko dira:

a) Eskatzaileak baimena formalki eskatu izatea, behin-behineko baimen gisa.

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

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

d) Erabilera edo obrek ez dute inoiz ere eragotziko plangintza betearaztea eta ez diote kalterik egingo paisaiak behar duen babesari, ez eta komunikazio bideek eta jabari publiko hidraulikoak behar duten babesari ere. Hori dela eta, ezin onartu izango dira bi (2) metrotik gorako lur erazketak eragiten diren obrak, ez eta aipatutako neurri hori gainditzen duten hormak eraikitzea eragiten duten obrak ere.

3. Aurreko puntuetan araupetu den baimena behin-behinean emango da, aldirik luzeen gisa ezarriko den epe jakin baterako, berariaz luzatzen ez bada, behintzat, eta luzapen hori ere mugatua izango da. Erabilerak eta obrak eten edo eraitsi beharko dira, eta kalte ordainak jasotzeko eskubiderik gabe, gainera, administrazio emaileak baimena bertan behera uztea erabakitzen duenean, baita ezarritako epea bete ez bada ere.

4. Ezinezkoa da obrarik edo erabilerarik hastea, baldin eta aurrez agiri publiko baten bidez (notarioaren aurrean egiaztatu eta Jabetza Erregistroan jasotakoa) formalizatu ez bada baimena eman izana, baimenaren izaera eta hura ezeztatzeagatik eta erabileren eta/edo obren etete eta eraisteagatik kalte ordainik jasotzeko eskubiderik eza formalizatu ez bada. Agiri publikoa formalizatzeko eta behin-behineko baimen gisa erregistroan sartzeko gastuak baimendunaren kontura izango dira.

## **BOSGARRENTITULUA. HIRI LURZORU ETA LURZORU URBANIZAGARRIKO ERAIKUNTZA ETA ERABILERA ARAUTZEKO ORDENANTZAK**

### **1.5.1. KAPITULUA. ORDENANTZAK APLIKATZEKO OINARRIZKO DEFINIZIOAK**

#### *1. atala. Definizioak eta eraikitze parametroak*

##### **1.5.1.1 artikulua. Finka eta lurzattia**

1. Finka bat jabe bati edo hainbati (jabetza indibisoan) eskusiboki eta modu baztertzailan egotzi zaien lurzattia edo eraikuntza unitatea da. Hura sestran kokatu daiteke, altueran edo lurzorupean. Hipotekei buruzko legediari jarraikiz Jabetzaren Erregistroan folioa ireki ahal duenean, erregistroko finkatzat hartzen da.

2. Lurzattia lurzoru unitatea da, bai sestran, bai garaieran edo lurzorupean, betiere, eraikigarritasuna eta erabilera esleiturik baditu edo soilik hirigintzako erabilera independentea badu.

3. Finka eta lurzattien eraketa, eta haien arteko erlazioa, lurzoruari buruzko legearen testu bategina onesten duen ekainaren 20ko 2/2008 Legegintzako Errege Dekretuaren 17. artikuluan araututa daude.

##### **1.5.1.2 artikulua. Eraikina edo eraikuntza**

1. Hiri antolamenduko plan orokor hau aplikatzeko, eraikinak izango dira lurzorutik azaleratzen diren edo lurzorupean dauden eraikuntza guztiak, baldin eta fabrikatuak badira, edota edozein material erabiliz egin badira. Manufakturatutako objektu guztiak ere eraikitze hartuko dira, iraunkorrak, mugiezinak edo lurzoruari finkatuak izan edo ez, baldin eta familiaren bizitzan erabiltzeko ezaugarri egokiak badituzte (etxebizitza) edo, orokorrean, edozein jarduera garatzeko erabili ahal badira.

2. Eraikin bakoitzaren sailkapena honako baldintza hauen arabera egiten da: banan-banan bereizteko moduko eraikuntzako unitate funtzionala izatea arkitekturaren aldetik, beste edozein eraikinetako aparteko elementu arkitektonikoen mugatuta egotea eta lokaletarako sarrera propioa eta zuzena izatea eskailera edo eskaileren bidez, baita banaketako elementu propioak ere, eta horrez gain, beste baldintza bi hauek bete behar ditu:

a) Bereizteko gorputza izatea, erabileraren arabera eraikuntzaren kode teknikoak eskatzen dituen isolamendu akustikoko balio bat eta suaren aurkako erresistentziako gutxieneko balio bat duten fatxada edo horma itsuek mugatuta egoteagatik, beheko solairuko lurzoruaren mailatik teilaturaino.

b) Sistema orokor, tokiko sistema edo lursail pribatuetatik sarbide propio eta zuzenak edukitzeagatik independentean den gorputz bat izatea.

3. Elkarri lotutako eraikin multzoa dagoenean, eta eraikinok aurreko bi zenbakietan adierazitako baldintzak betetzen dituztenean, sarrera edo atari independenteak adina eraikin dagoela

ulertu behar da. Elkarren artean komunikaturiko atariek (eraikinaren barrualdetik edota galerien bidez) eraikin bakarra osatuko dute.

Zentzu horretan, agiri honen 1.3.1.8 "Definizioa eta motak" artikuluko 6. puntuan deskribatutako familia bakarreko atxikitako bi etxebizitza (C mota) baino gehiagoko edo atxikitako familia bakarreko etxebizitza bateko eraikineko etxebizitza eraikina eraikin bakarra litzateke.

4. Aparkalekurako diren sotoko solairuen bidez bakarrik komunikaturik egonez gero, artikuluko honetako 2. puntuan adierazten diren baldintza biak betetzen dituzten eraikinak adina eraikin eratuko dira beheko solairutik hasi eta goiko solairuetaraino.

#### **1.5.1.3 artikulua. Eraikin bakarra**

1. Arautegi honen ondorioetarako, eraikin bakarra da alboan beste eraikuntzarik ez duena; ez du albokorik izango, beraz, ez sotoan eta ez goiko solairuetan, eta eskailera, korridore, galeria eta abar bezalako sarbide erkiderik ere ez du izango beste edozein eraikini dagokionez.

2. Eraikin bi atxikitzen badira, euren perimetroaren puntu batean (edozein solairutan) bakarrik izanda ere, horiek elkarren alboko eraikintzat hartuko dira hirigintza ondoreetarako eta ez eraikin bakartutzat, nahiz eta egitura, sarbide eta arkitekturaren gainerako elementuak guztiz independenteak izan.

*2. atala. Lurzatiaren parametroak eta baldintzak*

#### **1.5.1.4 artikulua. Mugak**

1. Lurzatia mugatzen duten lerro perimetralak dira mugak.

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

3. Lurzatiak bide edo toki ireki publiko bat baino gehiago ukitzen dituen mugak baditu, guztiak aurreko mugatzat joko dira.

#### **1.5.1.5 artikulua. Mugen gehieneko eta gutxieneko neurriak**

1. Mugen gehieneko eta gutxieneko neurriak hiri antolamenduko plan orokor honetan ezarritakoak dira edo lurzatiaren muga bat edo gehiagorentzako garatuko diren planek ezarritakoak.

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

#### **1.5.1.6 artikulua. Gehieneko eta gutxieneko lurzati eraikigarria**

1. Hiri antolamendurako plan orokor honek edo arauak garatuko dituzten planek lurzoru mota guztietarako ezarritako azalera izango da gutxieneko lurzati eraikigarria. Beraz, aurretik dauden azalera txikiagoko lurzatietan ezingo da ezer eraiki.

2. Hiri antolamendurako plan orokor honek edo arauak garatuko dituzten planek lurzoru mota guztietarako ezarritako azalera da gehieneko lurzati eraikigarria. Beraz, aurretik dauden azalera handiagoko zatietan ezingo da ezer eraiki, eta derrigorrezkoa izango da banatzea edo lurzaticatzea.

#### **1.5.1.7 artikulua. Lurzati gehieneko eta gutxieneko azalera lurzaticatzeetarako**

1. Lurzaticatzeetarako gutxieneko eta gehieneko lurzatia (edo besterik gabe, "gehieneko lurzatia" eta "gutxieneko lurzatia") plangintzak ezarritakoa izaten da eta kasuan kasuko plangintza tresna behin betiko onartu eta gero sortutako lurzati berri orok eduki behar dituen gutxieneko eta gehieneko azalera dira.

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

**1.5.1.8 artikulua. Lurzati eraikietako lurzoruen banaketak**

1. Eraikuntzaren bat duten finkak banantzerakoan, lehendik dauden eraikuntzek kontsumitu duten eraikigarritasuna adierazi beharko da. Eraikigarritasun osoa agortuta badago ezingo da zatirik banandu, banandutako zatia hornidura publiko baterako erabili ezean.

*3. atala. Eraikuntzak lurzatian izan beharreko kokapenaren parametroak eta baldintzak*

**1.5.1.9 artikulua. Bideen lerrokadura**

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

2. Lerrokadura mota hauek bereizten dira:

- 1 mota: errepideen foru sareko bideen lerrokadura (jabari publikoko zona).
- 2 mota: ibilgailuentzako kaleen udal sareko bideen lerrokadura (espaloiak, aparkalekuak eta babes guneak barne).
- 3 mota: oinezkoentzako kale eta eremuen lerrokadura.
- 4 mota: berdeguneen (publikoen) lerrokadura.

3. Planoetan finkatu diren lerrokadurek kasuan kasuko lagapenak ekarriko dituzte, eta horiek udalak eta agiri honek zehaztutako jarraibide eta irizpideei jarraikiz urbanizatuko dira. Lagapen hauek derrigorrezkoak eta doakoak izango dira, eta urbanizazioaren lana jabearen kontu egingo da.

**1.5.1.10 artikulua. Lurraren erreferentzia altimetrikoen definizioa**

1. Lurzoruaren erreferentzia altimetrikoek lurzorutik gora eraikinak duen proiektzio bertikala zehazteko eta altuerak neurtzeko balio dute. Hiri antolamenduko plan orokor honetan ondoko erreferentzia altimetrikoak erabiltzen dira:

a) Sestra: plangintzan bide publikoen luzetarako profiltzat ezarritako lerroa da, besterik adierazi ezean, bidearen ardatzaren pare dagoena. Jadanik eginda dauden bideetan lehendik dagoen profila hartuko da sestratzat, sestraren bestelako definiziorik ez badago.

b) Lurraren berezko kota: urbanizatzeko obra gauzatu aurretik lursaileko guneek duten altuera erlatiboa da.

c) Berdinketa kota: Hirigintza lanak gauzatzeko eta altuera neurtzeko  $\pm 0$  erreferentzia kotatzat erabiltzen den altuera.

**1.5.1.11 artikulua. Eraikinaren erreferentzien definizioa**

1. Hiri antolamenduko plan orokor honetako erregulazioan eraikuntzako erreferentzia hauek erabiltzen dira:

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

b) Fatxada-planoa: eraikitako eta eraiki gabeko espazio bertikala lurzoruaren gainetik bereizten dituen plano bertikala edo bertikalak. Barne hartzen ditu eraikinaren aurreko bistako eraikuntza elementu guztiak (irtenguneak, erlaitzak eta hegalak), lerrokadurekiko irtengune baimenduak salbu.

c) Eraikuntza lerroa: eraikinaren beheko solairuko fatxadak lurzoruarekin bat egiten duen lerroa. Aurrekoa edo albokoa izan daiteke, zein mugatara begira dagoen.

d) Mehelina eta mehelin-fatxada: eraikuntza mugakidearekin partekatzen den horma, eraikuntza mugakidea ukitzen duena eta, alboko mugarekin bat eginez, lurzatia bere mugakidearengandik bereizten duena.

e) Fatxadako lerroa, derrigorrezkoa eta gehienekoa: kasuan kasuko solairuaren arabera, hurrenez hurren, eraikuntzak zein lerrotaraino iritsi behar duen edo iritsi daitekeen.

#### **1.5.1.12. artikulua. Mugetarainoko tartea**

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

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

3. Sestraren azpiko eraikuntzek edo instalazioek ezingo dituzte okupatu, lurpean, mugetarainoko tarteari dagozkion espazioak, estali gabeko garajeetarako sarbideetako arrapalek salbu.

#### **1.5.1.13 artikulua. Eraikinen artean utzi beharreko tartea**

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

#### **1.5.1.14 artikulua. Sakonera eraikigarria**

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

2. Plangintzak eraiki daitekeen gehieneko edo gutxieneko sakonera gisa ezar dezake parametro hori.

#### **1.5.1.15 artikulua. Eraikinaren mugimendu area**

1. Eraikinaren mugimendu area P\_5 planoan ("Eraikinen baldintzak. Bide lerrokadurak eta sestrak") grafikoki gehieneko edo derrigorrezko fatxada lerroek definitutako espazioa da, zeinaren barruan kokatu behar baita eraikina.

#### *4. atala. Eraikinak lurzati okupatzeko parametroak eta baldintzak*

#### **1.5.1.16. artikulua. Eraikinek okupatzen duten lurzorua**

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

2. Horren zenbatekoa honela adieraz daiteke:

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

b) Zeharkako erregulazioa:

b.1. Modu osagarri edo eskusiboan, mugetarainoko banaketa parametroen eta sakonera eraikigarriaren bitartez.

b.2. Antolamendu planoetan grafikoki adierazita.

#### **1.5.1.17 artikulua. Lurzatiaren azalera librea**

1. Lurzatiaren azalera librea aurreko artikuluan ezarritako okupazio baldintzen aplikazioaren ondorioz lurzatiaren eraiki gabe utzi behar den eremua da.

### 5. atala. Eraikinen formaren parametroak eta baldintzak

#### 1.5.1.18 artikulua. Eraikinen gehieneko eta gutxieneko neurriak

1. Eraikuntzaren gehieneko eta gutxieneko neurriak planeamenduak ezartzen ditu, eta horien barruan sartu eta mugatu behar da lurretik gorako eraikuntza, fatxadako planoek definitzen dutena.

#### 1.5.1.19 artikulua. Jatorriko kota

1. Jatorriko kota plangintzak zehazten du eta altuera neurtzen non hasi behar den adierazten du. Fatxada bakoitzak eta behin betiko lurzorua bat egiten duten erdigunearen nibelazio kota hartzen da jatorriko kotatzat, hurrengo 1.5.1.20. artikuluan zehaztutakoa kontuan hartuz.

2. Behin betiko lurzoruaren kota hasierako kotaren aldean aldatzeko, lehenago arrazoitu eta Udalak onartu beharko du.

3. Eraikinen beharrianak edo lurrazen ezaugarriak direla kausa, altuera mailakatu egin behar bada, eraikina osatzen duten gorputzetako bakoitzean bere aldetik neurtuz egingo da altueraren neurketa.

#### 1.5.1.20 artikulua. Eraikinen altuera

1. Eraikinen altuera jatorrizko kotatik erlaitzerainoko, hegalerainoko edo goiheraino egindako neurketa da, unitate metrikoak erabiliz, eta horien arabera definizio hauek izango ditugu:

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

b) Garaiera, guztira: eraikineko goihabe altueneraino neurtzen dena.

c) Hegalaren altuera: teilatu hegalaren muturreko puntu beheeneraino neurtzen dena.

2. Parametro hori gehieneko altuera, gutxieneko altuera edo altuera finko edo derrigorrezko gisa ezarri dezake plangintzak.

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

4. Eraikina zenbait espazio publikoren lerrokadurari atxikita badago, altuera neurtzeko jatorrizko kota bezala espazio horretako sestrarik txikiena hartuko da.

5. Eraikina mugak baino atzerago badago eta lurzatiak espazio publiko bakarra baldin badu aurrean, espazio horretara ematen duen fatxadako planoak eta sestrak bat egiten duten puntua hartuko da jatorrizko kota bezala altuera neurtzeko. Lurzatiak espazio publiko batera baino gehiagotara ematen badu, eraikinen altuera neurtzeko jatorrizko kota espazio horietako sestrarik txikiak eta sestrarik txikieneko espazio publikora ematen duen fatxadaren planoak bat egiten duten puntua izango da.

#### 1.5.1.21 artikulua. Eraikinen profila

1. Eraikinen profila plangintzak eraikuntzarako baimentzen duen solairu kopurua da. Honako atalak ditu:

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

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

2. Plangintzak parametro hori gehieneko solairu kopuru, gutxieneko solairu kopuru eta solairu kopuru finko edo derrigorrezko gisa ezar dezake.

3. Eraikinaren profila sinbologia honen bidez irudikatuko da:

- n/m
- n(a)/m
- n(a edo b)/m
- n (a eta b)/m

Lehenengo zifrak ("n"), makurtutako barra baino lehenagokoak, sestraren gaineko solairuen kopurua adierazten du, zenbatu daitezkeen atikoak eta teilatupeak kontuan hartu gabe, eta ondokoak ("m"), barraren ostekoak, sestraren azpikoak. Sestra azpiko solairu kopurua finkatzen ez bada, aukerakoa izango da parametro hori eta / \_ ikurrarekin identifikatuko da planoetan.

Aukeran zifren ostean jar daitezkeen (a) eta (b) sinboloek atiko edo teilatupeko solairu zenbagarri bat baimentzen dela adierazten dute. Bi sinboloak "edo" bidez banantzen badira, horien kokapena ordezkioa dela esan nahi du. Horiek "eta" bidez banantzen badira, atikoa baimenduta dagoela eta horren gainean teilatupeko solairua ere baimenduta dagoela esan nahiko du.

#### 1.5.1.22 artikulua. Eraikinen solairuak eta solairuen altuerak

1. Eraikin baten solairua jarduera bat aurrera eramateko egokitu den azalera horizontal erabilgarri eta estali oro da.

2. Solairu mota hauek daude:

a) Sotoa: eraikitako azaleraren ehuneko berrogeita hamar (50) baino gehiagok bere sabaia beheko oinaren kotaren azpitik duena da sotoko oina.

b) Erdi-sotoa: azaleraren zati batean lurzoru plano a jatorriko kotaren azpitik eta sabaikoa kota horren gainetik geratzen dena da.

Sestra gaineko solairutzat hartuko dira, ondorio guztietarako, sabaiko forjako goiko aldeko edozein puntu espaloiko edo lurzoruko sestratik metro batera (1) edo gehiagora duten erdi-sotoak.

c) Behekoa: eraikitako azaleraren ehuneko berrogeita hamar baino gehiagoan (50) lurzoruko plano a jatorriko kota berdinean edo gehiagoan duena.

d) Solairua edo goikoa: beheko solairuaren sabaiko forjatuaren gainetik dagoen solairua.

e) Atikoa: eraikinaren azkeneko solairua da, azalera eraikia gainerako solairuen azalera normala baino txikiagoa duenean eta bere fatxadak eraikinaren gainerako fatxada planoetatik bereizita dituen.

f) Estalkipea edo estalkiarte: txapitula erakoa izan ohi den edo estalkiaren isurki triangularrak inguratutako terrazak eduki ohi dituen solairua, azken solairuko forjatuaren gainaldearen eta estalki makurtuaren eraikuntza elementuen azpialdearen artean dagoena.

*6. atala. Baldintza gehigarriak; hiri estetika eta eraikuntzaren kalitatea eta higiena*

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

1. Hiri estetikari eta eraikinaren diseinu, kalitate eta higienari buruzko baldintza gehigarriak hirigintza antolamendua osatzeko udal ordenantzen bidez garatu beharko dira.

2. Atal honetako hurrengo artikuluetan arautzen diren zehaztapenak behin-behineko ordenantzak izango dira behin betiko onartu arte.

#### 1.5.1.24 artikulua. Solairuen garaiera

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

2. Sotoko solairuaren aukerako altuera ezin da berrehun eta hogeita bost zentimetro (225 cm) baino gutxiagokoa izan.

3. Erdisotoaren erabileraren arabera izango da haren altuera librea, baina, betiere, berrehun eta hogeita bost zentimetroko (225 cm) gutxieneko absolutua izango du.

4. Gainerako solairuaren aukerako altueraren balioa zehaztu egingo da erabileraren eta zona edo lurzoru motaren baldintza zehatzen arabera.

#### **1.5.1.25 artikulua. Fatxadetako irtenguneak eta sarguneak**

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

2. Hona hemen irtengune motak eta haien definizioak:

a) Balkoia: dagoen gelako zoladuratik ateratzen den barea, fatxadaren lerrokadurari dagokionez, forjatu edo plataforma baten bidez kanpoalderantz luzatzen dena. Gehienez ere ehun zentimetro (100 cm) zabal izaten da. Balkoi kontzeptuak ez du loturarik balkoiaren eraikuntza soluzioarekin eta babes elementuen diseinuarekin. Balkoia estalia edo estali gabea izan daiteke.

b) Terraza: itxi gabeko irtengunea da. Estalia edo estali gabea izan daiteke.

c) Begiratokia: bao bat da, berrehun eta berrogeita hamar (250) zentimetro baino luzera txikiagoa du, jasotzen duen gelako zoladuratik aterata kristaldun gorputz baten bidez kanpoalderantz luzatzen da eta fatxadatik ehun (100) zentimetro baino gehiago ateratzen ez den plataforma du.

d) Galeria: luzeran berrehun eta berrogeita hamar (250) zentimetro baino gehiago dauzkan begiratokia da.

e) Hegalkin itxia: fatxadatik irteten den elementua da, begiratoki eta galeria izan gabe, eta zein materialekin itxi diren alde batera utzita. Gehieneko neurriak galerietarako ezarritakoak izango dira.

3. Aurreko paragrafoan adierazitako neurriak 1.5.1.9. artikuluan ("Bideen lerrokadura") definitutako lerrokadurak oinarri hartuta baimentzen diren irtenguneetan soilik aplikatuko dira. Mugetatik bananduta dagoen eraikinean, neurriak libreak izango dira, 1.5.1.12 "Mugen banaketa" eta 1.5.1.13 "Eraikinen artean utzi beharreko tartea" artikuluetan ezartzen diren bereizketak bete beharko badira ere.

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

a) Hegalek oinplanoan duten proiektzioaren luzeraren baturak ez da izango fatxada bakoitzaren luzeraren erdia baino handiagoa.

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

c) Irtengune guztietatik mugetara egongo den distantzia ez da hegala baino txikiagoa izango, ezta bi (2) metro baino txikiagoa ere.

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

6. Azpizonetako ordenantzek eta esku hartze esparruetako arau zehatzek beste parametro batzuk ezarri ahalko dituzte.

#### **1.5.1.26 artikulua. Erlaitz eta hegalek gehieneko irtengunea**

1. Erlaitzek eta hegalek bideen lerrokaduraren gainetik eta, dagokionean, etxadiko patioaren fatxadako lerroaren gainetik eduki dezaketen gehieneko irtengunea ez da ehun (100)



zentimetrotik gorakoa izango, azpizona bakoitzaren ordenantzan edo kasuan kasuko antolamendu xehatuko esparruen arau berezian mugaketa handiagoa ezartzen bada salbu.

#### **1.5.1.27 artikulua. Altueratik gorako eraikuntzak**

1. Erlaitz edota hegala gehieneko altueratik gora honako hauek eraiki ahal izango dira oro har:

a) Estalkiaren isurkiak. Horiek ezingo dira azken solairuko forjatuaren goiko ertzetik fatxadetan eta patioetan trazatutako planotik irten eta gehienez ehunetik berrogeita hamarrek (50) malda izango dute. Horietan argi zuloak instalatu ahalko dira, forjatuaren barruan. Intradosetik eta estradosetik ezin izango dira irten.

b) Eskailera kaxen eta igogailu etxolen erremateak. Horiek ezingo dute gaintu hirurehun eta berrogeita hamar (350) zentimetroko altuera osoa erlaitzaren altueraren gainetik.

c) Txapitulak, estalkipea argitzeko, betiere, ondoko baldintzak betetzen baldin badituzte:

c.1. Luzera osoak ezin izango du hegala ehuneko hamabost (15) gaintu.

c.2. Bakoitzaren luzera ez da bi metro eta erditik (2,5) gorakoa izango eta gehienez bi metro eta hogeita hamar zentimetro (2,30) izango ditu altueran bukatutako solairuaren forjatutik neurtuta.

c.3. Fatxadaren linearekiko metro bat (1), gutxienez, atzeraemango dira.

c.4. Estalkietako maldak ehuneko hogeita bost (25) eta hogeita hamabost (35) artekoak izango dira.

2. Hala ere, finkatutako gehieneko altueratik gora ezingo da ezer eraiki, aireztapenerako edo kea kanporatzeko tximiniak edo berogailuaren eta aire egokituaren tximiniak izan ezik. Kasu horietan, haien funtzionamendu egokirako Eraikuntzaren Kode Teknikoak ezartzen duen altuera izango dute, edo, bestela, eraikitze lanak ondo egiteak eskatu bezalakoa.

#### **1.5.1.28 artikulua. Patioak**

1. Etxadiko patioa.

a) Etxadiko patioa da etxadi itxi baten barruan dagoen espazioa, lehenengo solairutik, gutxienez, eraikita ez dagoena.

b) Neurriak Hiri Antolamendurako Plan Orokor honetan finkatu dira, P\_5 "Eraikuntzaren baldintzak. Bide lerrokadurak eta sestrak" izeneko planoan, barruko fatxaden lerroen definizioaren bitartez. Bestela, eraiki daitekeen sakonera, lurzoruaren okupazioa eta barruko fatxadaren eta atzeko mugaren arteko gutxienerako tartea adierazita egongo dira.

c) Garapeneko planetan grafikoki definituta egongo da, eraikinaren baldintzak islatzen diren planoan.

d) Nolanahi ere, aipatutako baldintzak bete arren ehun (100) metro koadrotik beherako azalera duten patioak barruko patio edo argi patio izango dira, baita barruan hamar (10) metroko diametroko zirkulua hartu ezin dutenak ere.

2. Barruko patioa edo argi patioa.

a) Barruko edo argi patioa eraikinaren barruan zabaltzen da bizigelei argiak eman, argiztatu eta aireztatzeko.

b) Honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

b.1. Indarrean dagoen araudian araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzetarako ezartzen diren neurriak beteko dituzte.

b.2. Sarbidea izan beharko dute ataritik, eskailera kaxatik edo eraikuntzako beste espazio komun batetik, hango derrigorrezko garbiketa eta zaintza ahalbidetzeko.

b.3. Hirigintzako arau hauek ezarritako paramentuen arteko gutxieneko argiak ezingo dira irtenguneekin murriztu, lehendik dauden eraikinetan igogailuak ezartzen direnean izan ezik, baldin eta horien instalaziorako beste kokalekurik ez badago. Hori guztia esparru juridiko pribatua erabili daitezkeen hirugarren pertsonen eskubide eta zortasun zibilei kalterik egin gabe.

b.4. Patioko zoladura hara gelak irekitzen dituen bizitokirik baxuenaren lurzorua mailan egongo da, gehienez.

b.5. Patioak sabaileiho edo argizulo zeharrargien bidez estali ahal izango dira, baldin eta elementu horiek inolako itxiturarik gabeko espazio perimetrala uzten badute patioko hormen eta babes elementuaren artean; horrela, gutxieneko aireztapen azalera ahalbidetuko da, patioak duenaren ehuneko berrogei (40) baino handiagoa. Kasu horretan, beharrezko neurri teknikoak hartuko dira, isolamendu akustikoari buruzko indarreko arauak betetzeko.

b.6. Paramentuen arteko distantziak osorik mantendu beharko dira patioaren altuera osoan; gehienez jota, hoge (20) zentimetroko tantakina ahalbidetuko da estalkian.

b.7. Mugei atxikitako patioek aurreko baldintzak bete beharko dituzte; horretarako, muga aurreko paramentutzat hartuko da, eraiki barik egonda ere.

### 3. Fatxadara irekitako patioa.

a) Fatxadara irekitako patio edo kanpoko patio deritza eraikinak fatxada lerroekiko daukan atzeraemangunearen ondorioz eratzen denari, atzeraemangunea metro eta erdi baino gehiagokoa denean.

b) Arau bereziak, edo bestela, azpizonetako ordenantza orokorrek baimentzen baldin badute, ondorengo gutxienezko baldintza hauek bete beharko dituzte:

b.1. Etxadiko patioa edo bideko lerrokaduraren gainean irekita dagoen patioa.

- Ezin du izan eraginik beheko solairuan; ezin da aldatu beheko solairuaren lerrokadura ofiziala.

- Fatxada irekiaren aurpegia edo aurrealdea lau (4) metrokoa izan behar da gutxienez.

- Sakonera ezin da izan zabalaren erdia baino gehiago.

- Argi patio edo barruko patioetako argientzat eta ikuspegi zuzenentzat ezarritako gutxieneko baldintzak bete behar ditu.

- Lerrokaduratik atzeraemandako fatxadaren luzerak ez du fatxadaren luzera osoaren ehuneko hoge (20) gaindituko.

- Lurzati alboko mugatik edo mehelinetik lau (4) metrora egon behar da gutxienez.

b.2. Lurzati irekian dagoen patioa.

- Erabilera publikoko espazio bati lotutako espazio libre batera eman behar du. Lau solairu arteko eraikinetan, espazio horiek hamar (10) metroko diametrodun zirkulua hartzeko modukoak izan behar dira; solairu gehiagoko eraikinetan, hamasei (16) metroko diametrodun zirkulua hartzeko modukoak.

- Fatxada irekiaren aurpegia edo zabalera sei (6) metrokoa izan behar da gutxienez.

- Sakonera ezin da izan zabalaren erdia baino gehiago.

### 4. Patio komuna.

a) Patio mankomunatua da hainbat lurzatiarentzako barruko patio edo argi patio gisa eratzen dena, lurzati horiek mankomunitatea egiten dutenean patioaren gutxieneko neurrietara iristeko.

b) Mankomunitatea sortzeko, orube edo higiezin gainera zortasun eskubide erreala eratu beharko da, Jabetzaren Erregistroan inskribatutako eskritura publikoaren bitartez. Zortasun hori ezingo da Udalaren baimenik gabe ezereztu, patioaren gutxieneko neurrietara iristeko osagarri horren beharra duen higiezin batek dirauen bitartean.

c) Patio mankomunitateak behereko solairuan burdin hesi edo langa edo fabrikako elementu edo elementu opakuez bereizi ahalko dira, gehienez metro bateko (1) altueraraino.

d) Artikulu honetako 2.b puntuan barruko patioetarako ezarritako baldintza guztiak beteko ditu, b.7 baldintza izan ezik.

#### **1.5.1.29 artikulua. Hiriko estetika zaintzea**

1. Udalari dagokio hiriaren irudia eta natur paisaia defendatzea eta bi horien balorazioa eta hobekuntza sustatzea, bai eraikinei dagokienez (eraikinak taldeka edo banaka hartuz), bai eta eraiki gabeko eremuak dagokienez ere. Beraz, hiriaren irudian edo natur paisaian eragin bat izan dezaketen jarduerak udalaren irizpideen arabera izango dira.

2. Eraikuntza berriak dagoeneko badaudenetara eta horien ingurura egokiro egokitzen direla bermatzeko, hiri paisaian izandako eraginaren analisia egiteko eskatu ahal izango da herria ikusten den tokietatik.

#### **1.5.1.30 artikulua. Hesiak**

1. Hiri lurzoruko lurzatiak eta lurzoru urbanizagarrikoak hesiekin edo murruekin itxi ahalko dira. Hesi edo murre horiek berrehun (200) zentimetroko garaiera edukiko dute, eraikin bakar-tuko azpizonetan salbu. Azken horietan, bide edo espazio publikoetara ematen duten lurzatiak itxiturak honelakoak izan ahalko dira:

a) Elementu itsu horiek, gehienez ere, hirurogeita hamar (70) zentimetroko garaiera izango dute eta, nahi izanez gero, berrehun (200) zentimetraraino osatu daitezke, tokiaren estetikarekin bat datozen babes gardenen, landarezko pantailen edo antzekoen bitartez.

b) Tokiarekin bat datorren estetika duten itxituren bitartez, betiere, hogeiturotik (20) gorako aurrealde jarraitu opakoak eratzen ez badira eta bi (2) metroko altuera gainditzen ez bada.

c) Itxituren errematerako ez da inolaz ere baimenduko pertsonari edo animaliei min eman diezaieketen elementurik edo herriaren irudia desitxuratzen dutenik.

d) Aurreko paragrafoetan aipatutako baldintzetatik salbuetsita daude, euren erabilera dela eta, segurtasun neurri bereziak edo iragazkortasun ekologikokoak behar dituzten lurzatiak. Horrelakoetan itxitura eraikinaren beharrei egokitu zaie.

e) Itxitura landare pantailekin (palaxuak, zuhaixkak,...) eginez gero, tamaina baxukoak izan beharko dute eta gutxienez 50 cm atzeramenago dira mugatik.

2. Aurretik esandakoa alde batera utzita eta segurtasun neurri gisa, hiri lurzoru eta lurzoru urbanizagarrian dauden lursail eraiki gabeko hesi inguratu beharko dira, bai 1. puntuan adierazten den bezala, bai lerrokatuta ofizialean kokatutako itxituren bitartez, altueran bi (2) metrotik hiru (3) metrora izan ditzakete, eta mozten edo ziztatzen ez duten eta pertsonak kaltetu ez ditzaketen materialekin eginda egon beharko dira, eta materialek itxituren egonkortasuna eta egoera onean mantentzea bermatu beharko dute.

#### **1.5.1.31 artikulua. Zuhaitzak babestea**

1. Espazio publikoan dauden zuhaitziak, berdegunetzat edo jolas eta aisiarako eremutzat hartu ez arren, babestu eta zaindu egin beharko dira.

2. Bide publikoetan galtzen diren zuhaitz guztiak ahalik eta lasterren ordeztu behar dira. Herriko parke eta berdeguneen ardura duen udal erakundearen jarraibideen arabera ordeztuko

dira zuhaitzak; ordeztea derrigorrezkoa izango da, eta galeraren erantzulearen kargura egingo da. Gainera, bidezkoa denean, zehapenak ezarri ahalko dira.

3. Bide publikoetako mugen ondoan nahitaez libre utzi behar diren zerrendetan landare espezieak landatu beharko dira, zuhaitzak lehentasunez, eraikuntzaren erabilera edozein izanik ere, salbu eta atzeraemangune osoa ibilgailuen zirkulaziorako eta eraikineko sarbideetarako espazioen trazadurak hartzen duenean.

4. Obraren batek mantendu beharreko zuhaitzen bati eragin diezaiokenean, dela publikoa dela pribatu babestua izan, dagokion lizentzia eskaeran hala adieraziko da, eta haren egoera azalduko da ematen diren plano topografikoetan. Horrelakoetan, eta obrek iraun bitartean, hurrengo eskatu eta ziurtatu behar da: enborrei gutxienez ehun eta laurogei (180) zentimetrotan estaldura tinko egokia ematea, kalte edo narriadurarik izan ez dezaten.

#### **1.5.1.32. artikulua. Eraikinaren diseinu, kalitate eta higiene baldintzak**

1. Oro har, egoitza gisa erabiltzen diren eraikin guztiei etxebizitza arloko sektoreko legeriak eskatzen dituen diseinu, kalitate eta higiene baldintzak aplikatzen zaizkie. Horrelakorik ezean, babes ofizialeko etxebizitzeari dagozkionak bete beharko dira.

Nolanahi ere, bizitegi eraikinek ondoko baldintzak bete beharko dituzte:

a) Gutxienez 35 metro karratuko barruko azalera erabilgarria izango dute.

b) Etxebizitza, gutxienez, egokia izango da pertsona bik okupatzeko eta egon eta jateko esparru bat, lo egiteko beste bat, komunerako esparru bereizi bat, sukalde ekipamendu bat izango ditu eta arropa garbitzeko ekipamendu bat jartzea onartuko du.

c) Etxebizitzaren barrutik ibiltzeko esparruen gutxienezko neurriak apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuak, hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituenak, I. eranskinean xedatutakoaren arabera arautuko dira.

2. Gainera, Hirigintzako Arau horiek kalitate eta higienari buruzko gainontzeko baldintza gehigarrietara igortzen dute, eraikuntza obra lizentzia eskatzen den unean indarrean dauden arautegi guztiak betetzera.

#### **1.5.2. KAPITULUA. HIRI LURZORU ETA LURZORU URBANIZAGARRIKO AZPIZONETAN APLIKA DAITEZKEEN ERAIKUNTZA ETA ERABILERA ORDENANTZA OROKORRAK**

##### **1. atala. Azpieroemu pribatuetako baldintza orokorrak**

#### **1.5.2.1. artikulua. Eraikuntzari dagozkion baldintza komun orokorrak**

##### **1. Partzelazioari buruzkoak**

a) Partzelazioa honako prozedura hauetarikoren baten bitartez zehaztuko da:

a.1. Hiru lurzoru finkatua eta eraikigarritasun haztatua handitzeagatik finkatu gabea, dagokion hirigintzako esku hartze eremuaren fitxa eta/edo P-4 planoan ("Hiri lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren kalifikazio xehatua. Garapen araubidea eta gauzatze araubideak") kontrakoa definitu ezean, hiri antolamendurako plan orokor hau behin betiko onartzen den unean dagoen partzelazioa berresten da.

Eragin horietarako, alde aurretik dauden lurzatiekin berdindu egiten dira azpizona ezberdinetakoak diren finken zatiak, betiere, proposatu den antolamenduak hala erabakitzeagatik jabari eta erabilera publikora igaro behar diren lurzoruak kanpo utzi eta gero.

a.2. Hiri Antolamendurako Plan Orokor honek xehetasunez antolatutako gainerako esparruak, grafikoki edo kasuan kasuko hirigintzako esku hartze eremuaren arau bereziaren bitartez edo, halakorik ez balego, kapitulu honetan azpizona bakoitzerako jasotako ordenantzen bitartez.

a.3. Garapeneko plan baten bitartez antolatu beharreko hirigintza jarduerarako eremuetan, grafikoki edo idatzizko ordenantzen bitartez.

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

b.1. Lurzatikatze proiektu baten bitartez. Proiektu horrek AXEko arau berezian finkatzen diren betekizunak bete behar ditu edo, bestela, azpizona bakoitzeko ordenantzarenak.

b.2. Udalak egokitzen joko balu, lurzatieta ageri diren inguruabar fisikoak ikusita, barruko birpartzelazio proiektu baten bitartez edota xehetasunezko azterlan baten bitartez.

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

2. Eraikigarritasunaren esleipenari buruzkoak.

a) Aurreko 1.b puntuan adierazitakoaren kaltetan izan gabe, hiri antolamenduko plan orokor honek xehetasunez antolatutako esparruetan, lurzaticatzea zehaztuta badute, azpizona bakoitzaren ordenantza orokorrean ezarritako eraikigarritasuna aplikatuko da lurzatian. Gainerako kasuetan, azpizona bakoitzari esleituko zaio.

b) Jadanik eraikita dauden lurzatieta, lehendik dauden eraikinen antolamendua finkatu den esparruetan kokaturik badaude, berretsi egiten da bakoitzaren eraikigarritasuna, 1.3.4 kapituluan ("Erabileren intentsitatea") ezarritako irizpideen arabera neurtua.

Eraikina ordeztu egiten bada, sestra gainean ordeztu baino lehen gauzatutako eraikigarritasuna garatu ahalko da, eta azpizona bakoitzaren ordenantza baimentzen den sestrapeko eraikigarritasuna ere bai, nahiz eta lehengo eraikinak halakorik ez izan.

c) Proposatutako antolamendu xehatura egokitzen ez diren eraikinak 1.4.7.2. "Hiri Lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian antolamenduz kanpo dauden eraikin, eraikuntza eta instalazioak", 1.4.7.3. "Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian planeamenduekin bat ez datozen eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak" eta, hala balegokio, 1.4.7.6. "Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian lehendik dauden erabilerak" artikuluetan aipatzen diren xedapenen bitartez arautuko dira.

3. Etxebizitza kopuruari buruzkoak.

Etxebizitza kopurua honako prozedura hauetarikoren baten bitartez ezarriko da:

a) A.1 azpieremuetan, parametro hori libre izan ahalko da edo dagokion antolamendu xehatuko eremuaren arau bereziak berariaz arautua edo zeharka etxebizitzako eraikitako metro koadroko estandar bat medio.

b) A.2 eta a.3 azpieremuetan parametro hori arautzeko etxebizitzako gutxieneko lurzati azalerako estandar bat ezarriko da.

c) Antolamendu xehatuak finkatutako eraikinen kasuan, antolamendu xehatuko eremuko arau bereziak berariaz adierazten duena beteko da.

d) Urbanizazioaren bidez finkatu gabeko hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarri sektoretan, etxebizitza kopurua espresuki ezarriko da dagokion hirigintzako esku hartze eremuaren arau berezian.

4. Eraikuntzaren forma arautzeari buruzkoak

a) Eraikuntza modua grafikoki, P-5 planoetan ("Eraikuntzaren baldintzak. Bide lerrokadurak eta sestrak") edo kasuan kasuko antolamendu xehatuko esparruko arau bereziaren bitartez arautuko da; bestela, kapitulu honetan jasotako azpizona bakoitzaren ordenantzaren bitartez. Prozedura mistoa ere erabili ahalko da.

b) Lehendik dauden eta antolamendu xehatuak berretsi dituen eraikinen kasuetan, haiek ordeztuko eragiketa orok bere azpieren ordenantzara edo haien eraikuntza bolumetria eta parametroetara egokituko da, aurreko 2.b puntuan ezarritakoa kaltetu gabe. Lehenak handituz gero, dagokion hirigintzako esku hartze eremuaren arau berezian araututakoa beteko da.

#### **1.5.2.2 artikulua. Erabileren ezarpenari dagozkion baldintza komun orokorrak**

1. Bizitegiatarako azpizona pribatuak 1.3.2.5. artikuluan (“Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko eremu moten definizioa”) berariaz ezarritako etxebizitzaren ohiko erabileretako izango dira batez ere. Artikulu horrek ezartzen ditu eremu bakoitzaren berezko azpieren mota eta berezko erabilera.

2. Horrez gain, antolamendu xehatuko esparru bakoitzeko arau berezian edo bestela azpizonei buruzko ordenantza orokorreari buruzko hurrengo artikuluetan ezarritako gainontzeko erabilera baimenduak ezarri ahalko dira. Ezarpen hori beti egongo da horien eta eraikineko etxebizitzaren erabilera nagusien arteko bateragarritasunaren menpe, eta ondorioz, kontrako erreferentzia argirik egotekotan, Udalak ezarpena ukatu ahalko du

Edonola ere, Udalak hirigintzako udal ordenantza baten bitartez azpizonetako ordenantzetan jasotako erabileren bateragarritasunak arautu ahalko ditu.

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

4. Nahitazko erabilera osagarria aparkalekuena da, 7. atalean (“Komunikazio eta garraioetarako erabileraren edukia”) 1.3.1.15 artikuluko (“Definizioa eta motak”) 5. puntuan ezarritako gutxienezko kopuruan.

5. Erabilera publikoko zortasuna: Planeamenduak nahitazko zerbitzu erabilera publikoak (ibilgailuen zirkulazioa edo oinezkoena eta zerbitzuen azpiegiturak) ezarri ahalko dizkie bizitegiatarako azpizona eta lurzatiei eta haietan dauden eraikuntzei, baita aldameneko azpizonetako erabilera baimenduen osagarri direnei ere, eta, beharrezkoa bada, zortasun eskubideak eratu dira, indarrean dagoen legedian ezarritako hirigintzako kudeaketa tresnen bitartez.

#### *2. atala. Bizitegiatarako azpizona pribatuetako baldintza orokorrak*

#### **1.5.2.3 artikulua. Antzinako hiri ezarpenen a.1 azpieren eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra**

1. Aplikazio eremua.

a) Ordenantza honek oin berriko eraikuntzak eta daudenen aldaketak arautzen ditu, tresna honek proposatzen duen antolamendu xehatuarekin guztiz bat datozenak. Hala eta guztiz ere, P\_5 “Eraikuntzaren baldintzak. Bide lerrokadurak eta sestrak” izeneko planoak eta hirigintzako esku hartze eremuaren arau bereziak hori aldarazteko zehaztapenak ezarri ahalko dituzte.

b) Garapen plan batek antolatutako hirigintzako esku hartze eremuan ere aplikatuko da, hain zuzen ere hark berariaz arautzen ez dituen alderdietan.

c) Azpieren edo hirigintzako esku hartze eremuan dauden upategi tradizionalen ere aplikatuko zaie, upategi askok osatutako ingurune horren izaera apartari eusteko, zeinak askotan lurpeko mailako lotura baitute eta, aldi berean, orografia eta lurpe bereziak dauzkan jarduketa eremuaren garapen harmoniatsua eta koherentea lortzeko.

d) Proposatutako antolamendu xehatura egokitzen ez diren eraikinak 1.4.7.2 artikulutik 1.4.7.6 artikulura (biak barne) aipatzen diren xedapen orokorren bitartez arautuko dira.

2. Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna.

a) Eraikigarritasuna zeharka arautzen da P-5 “Eraikuntzaren baldintzak. Bide lerrokadurak eta sestrak” planoan islatutako fatxada lerroen definizio grafikoaren eta eraikuntzaren profilarren bitartez.

b) Plano horretan sakonerako fatxada lerroa ezarriko ez balitz, 7. puntuan ezarritakoa aplikatuko da.

### 3. Eraikuntza tipologia.

Berezko eraikuntza mota esparru publikoei jabari eta erabilera publikoko esparruen lerrokadura eratuz forma ematen dien eraikuntza atxikia da.

### 4. Gehieneko eta gutxieneko lurzati eraikigarria.

Finkatuta geratzen dira tresna hau behin betiko onartzeko unean dauden erregistro lurzatiak, dagokion antolamendu xehatuko eremuaren arau partikularrean eta/ edo P\_4 planoan ("Hiri lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren kalifikazio xehatua. Garapen araubidea eta gauzatze araubideak") kontrakoa aipatu ezean. Kudeatzeko baldintzak.

### 5. Lurzati gehieneko eta gutxieneko azalera lurzaticatzeetarako.

Tresna hau behin betiko onetsi ostean eratzen diren lurzati guztiek izango dute 100 m<sup>2</sup>-ko gutxieneko azalera, eta gehieneko azalera librekoa izango da.

### 6. Mugen gehieneko eta gutxieneko neurriak.

a) Tresna hau behin betiko onartu ondoren sortutako lurzati berri ororen aurrealdeko mugaren gehieneko eta gutxieneko neurriak hamabi (12) eta sei (6) metrokoak izango dira, hurrenez hurren.

b) Gainontzeko muga neurriak aukerakoak izango dira.

### 7. Sakonera eraikigarria.

Parametro horren zehaztapenak irizpide hauek beteko ditu, lehentasuneko orden honen arabera deskribatuta:

a) Tresna hau behin betiko onartzen den unean dagoeneko badiren eraikinetan finkatuta geratuko da sakonera eraikigarria.

b) Eraikina ordeztzen bada, 1.5.2.1. artikuluko ("Eraikuntzari dagozkion baldintza komun orokorrak") 2.b puntuan ezarritakoa beteko da.

### c) Eraikuntza berriaren kasuan:

i. P-5 "Eraikinen baldintzak. Bide lerrokadurak eta sestrak" planoan adierazitako fatxada lerroak aplikatuko dira.

ii. Halakorik ezean, honela finkatuko da parametro hori:

1) Goi solairuetan: hamabi (12) metro.

2) Sestra azpiko solairuetan eta beheko solairuan: lurzatiaren sakoneneraino iritsi ahalko da.

### 8. Lurzati batean dauden eraikinen kopurua.

a) Finkatuta geratzen dira tresna hau behin betiko onartzeko unean daudenak, dagokion antolamendu xehatuko eremuaren arau partikularrean eta/ edo P\_5 planoan ("Eraikinen baldintzak. Bide lerrokadurak eta sestrak") kontrakoa aipatu ezean.

b) Lurzati batean baimendutako erabili bat edo gehiagotarako zenbait eraikin kokatu ahal izango dira eta jabetza horizontala baimenduko da jabetza hori baimendutako erabilera nagusirako dagoen eraikin adina lotetan azpizatitu badaiteke; ondorioz, horietako bakoitzak dagokion antolamendu xehatuko esparruan ezarritako parametroak bete beharko ditu edo, halakorik ezean, ordenantza honetan ezarritakoak, lurzati independentea balitz bezala.

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



Eraikin multzoak erabilera osagarri eta zerbitzarietarako sestrareko eraikuntzak eduki ahalko ditu, baita beste espazio eta elementu batzuk ere, denak titulartasun eta erabilera komunekoak.

#### 9. Gehieneko etxebizitza kopurua.

a) Parametro hau libre da dagokion antolamendu xehatuko eremuaren arau partikularrean berariaz adierazita egon ezean.

b) Oin berriko edo etxebizitza kopurua igotzea eragiten duen bestelako aldaketa obrak gauzatu nahi direnean, lurzatiaren barruan (eraikuntzaren barruan edo kanpoan) etxebizitza kopuruaren baliokidea den aparkaleku plaza kopurua aurrez ikustea exijituko da.

#### 10. Eraikinen profila.

a) Eraikinen profila P-5 planoaren bidez ("Eraikinen baldintzak. Bide lerrokadurak eta sestrak") geratzen da finkatuta, eta 1.5.1.21. artikuluko ("Eraikinen profila") 3. puntuan deskribatutako sinbologia erabiliz.

b) Antolamendu xehatuko esparruari dagokion arau bereziak parametro hori finkatu ahalko du, eta horren izaera loteslea izango da.

#### 11. Eraikinen gehieneko altuera.

a) a) Fatxadaren erdiko puntuan neurtuta, erlaitzaren edo hegalaren altuera aurreko 10 puntuan aurreikusi den solairu kopuruaren arabera ezartzen da, ondorengo taularen arabera:

I	3,5
II	6,5
III	9,5
Ondoz ondoko solairu bakoitzeko 3 metro handituko da	

b) Teilatupea solairua baimentzen denean, a) puntuan adierazten den garaierari hirurogeita bost (75) zentimetro metro erantsiko zaizkio, fatxadan teilatupeko solairuak daukan islari dagozkionak, alegia.

c) Eraikinen altuera osoa (goihabearen altuera) erlaitz edo teilatu-hegalaren altuerak eta estalkirako baimentzen den gehieneko maldak baldintzatzen dute zeharka.

#### 12. Eraikinek okupatzen duten lurzorua.

Parametro horren zehaztapenak irizpide hauek beteko ditu, lehentasuneko orden honen arabera deskribatuta:

a) Finkatuta geratzen dira tresna hau behin betiko onartzeko unean dauden eraikinak, dagokion antolamendu xehatuko eremuaren arau partikularrean eta/ edo P\_5 planoan ("Eraikinen baldintzak. Bide lerrokadurak eta sestrak") kontrakoa aipatu ezean.

b) Eraikina ordeztzen bada, 1.5.2.1. artikuluko ("Eraikuntzari dagozkion baldintza komun orokorrak") 2.b puntuan ezarritakoa beteko da.

#### c) Eraikuntza berriaren kasuan:

i. P-5 "Eraikinen baldintzak. Bide lerrokadurak eta sestrak" planoan adierazitako beheko solairuko fatxada lerroak aplikatuko dira.

ii. Hura ezean, parametro hau zeharka arautzen da artikuluko honetako parametroak aplikatuz.

#### 13. Eraikinetatik mugetaraino utzi behar den tartea.

a) Eraikina atxikia izango da eta, beraz, parametro hau baliogabea izango da.



b) Alabaina, gorabehera hauetakoren bat tartean badago, eraikina alboko mugetatik bereizi beharko da:

i. Aldameneko eraikin batzuetan, argi eta bista zortasunak badaude; kasu horretan, Kode Zibilak xedatutakoa bete beharko da.

ii. Jabeak bere borondatez hala erabakitzea. Kasu horretan, eraikina, bere altuera osoan, egoki irizten zaion distantzia urrundu da. Fatxadari jarraipena emango zaio beheko solairuan, ondoko eraikinari elkartzen zaiolako itxura emanez, baldin eta eraikin berriak aurretik zeudenak kaltetzen ez baditu. Ezin da argi eta bista zortasun berririk sortu.

Eraikuntza mugakideak aldi berean egiten badira, haietako bakoitza gutxienez hiru (3) metro bereizi ahalko dira lurzatiaren mugatik, goiko solairuetan soilik, eta fatxadari jarraipena emango zaio beheko solairuan, bi eraikin mugakideetan.

14. Lurzati bereko eraikinen arteko tartea.

a) Finkatuta geratzen dira tresna hau behin betiko onartzeko unean dauden tartea, dago-kion antolamendu xehatuko eremuaren arau partikularrean eta/ edo P\_5 planoan ("Eraikinen baldintzak. Bide lerrokadurak eta sestrak") kontrakoa aipatu ezean.

b) Eraikin berrien kasuan, parametro hori artikuluko honetako gainerako parametroen aplikazioaren emaitzak arautuko du.

15. Fatxadetara irekitako patioak eta etxadikoak.

a) Ez daude onartuta espazio publikoetara ematen duten patioak, fatxadara zabalik daudenak.

b) Etxadiko patioak artikuluko honetako 7 puntuan ezarritako eraikuntzako sakonerak aplikatetik etorritakoak izango dira, eta baita Eraikingintzaren Kode Teknikoan (EKT) dagozkien atalak aplikatetik etorritakoak ere.

16. Solairuen gehieneko eta gutxieneko altuerak.

a) Gutxieneko altuerak:

i. Beheko solairua: 2,50 metro

ii. Goiko solairuetan: 2,50 metro

iii. Erdisotokoa eta sotokoa: 2,25 metro

b) Gehieneko garaiera:

i. Beheko solairua: 3,50 metro

ii. Goiko solairuak, erdisotokoa eta sotokoa: 3,00 metro

17. Fatxadetako irtenguneak eta sarguneak.

a) Espazio publikoaren lerrokaduraren gaineko irtenguneak eta sarguneak 1.5.1.24. artikuluan -"Fatxadetako irtenguneak eta sarguneak"- ezarritako orokorrak dira, honako salbuespen hauekin:

i. Zabaleran sei (6) metro baino gutxiago dauzkaten kaleetan debekatuta daude fatxadako irtengune guztiak.

ii. Gainerakoetan, balkoi, begiratoki eta galeriak aurreko espazio publikoaren zabaleraren ehuneko hamar (10) (metro bat (1), gehienez) atera daitezke. Hegalkin itxiak gehienez berrogei (40) zentimetro atera daitezke.

Bi kasuetan, ez da onartzen horiek beheko solairuan kokatzea.

b) Atzeko fatxadan edo fatxadetan, irtenguneak edo hegala onartuko dira soil-soilik fatxada horien eta mugaren artean bost (5) metrotik gorako tartea badago. Kasu honetan, aurreko "ii" paragrafoko baldintza berberak ezarriko dira.

c) Fatxadetako irtenguneek hegalean duten tarte bera utziko dute alboko mugaraino edo mehelinaraino ere.

18. Erlaitz eta teilatu-hegalen gehieneko irtengunea.

Erlaitzak eta teilatu hegala ezingo dira lerrokaduraren gainetik atera aurreko espazio publikoaren zabalaren ehuneko hamar (10) baino gehiago, berrogei (40) eta ehun (100) metro bitarteko neurriekin.

19. Altueraren gainetik onartzen diren eraikuntzak.

a) Bizitegi erabilerako eraikinetako estalkiek ehuneko hogeita bost (25) eta berrogei (40) bitarteko malda izango dute. Zuzkidura, industria edo hirugarren sektoreko eraikinetan, gehieneko malda ehuneko berrogeita hamarrekoa (50) izango da, eta ez da gutxieneko maldarik ezarri.

b) Estalkiaren planoaren zuzenean aterako da hegala ertzetik.

c) Mehelinaren arteko eraikinetan estalkiak bi isurki izango ditu, kanporantz isuriko dutenak, eta gailurra fatxadarekiko nahiko paraleloa izango da. Lurzatiaren formak hala eskatzen edo gomendatzen duenean, hiru isurki edo gehiagoko teilatua ezarri ahalko da, eta fatxaden gainean irtenbide konplexuak eta pinoiak azaltzea ekidituko da.

d) Estalkian ezin da mantsardarik, txapitularik ez txoritokirik ezarri, ezta zulorik egin ere terrazak eraikitzeko.

e) Bestalde, bertan, argi zuloak instalatu ahalko dira, baita eguzki plakak ere; estalkiaren planoarekiko paraleloan jarri beharko dira eta ezingo dira hamabost (15) cm baino gehiago atera.

f) Eskaileretako euskarriak eraikinaren fatxadatik hiru (3) metro atzera eman beharko dira gutxienez.

g) Zuzkidura eraikinen kasuan, eraikinak behar duen edozein elementu atera ahalko da teilatu planotik.

20. Baldintza estetikoak.

a) Fatxadak:

i. Fatxaden akabera behar bezala uzteko, inguruneari erreparatu eta horri egokitu beharko zaio. Harri naturaleko akaberak gomendatzen dira (eraikuntzetan dagoenaren antzeko harenak), zarpiatu margotua, geruza bakarreko mortairua edo antzekoa. Beheko solairuaren akabera harri naturalez egin behar da, harlangaitzez edo plakazko estalduz.

ii. Fatxadako bao guztiak, solairu guztietakoak, elkarrekin lotuta egon behar dira konposizioaren aldetik.

iii. Zurajeen koloreek bat egingo dute ingurunearekin eta fatxada osatzen duten materialekin.

iv. Eraikinaren fatxadatik tximiniak igarotzea debekatuta dago.

b) Mehelinak:

i. Agerian gelditzen diren mehelinak fatxadak egin diren kalitate, ehundura eta kolore berrekoak izango dira.

c) Estalkiak:

i. Estaltzeko materiala zeramika gorrixka eta/edo okrezko teila kurbatua izango da.

ii. Zuzkidura, industria eta/edo hirugarren sektoreko eraikinen kasuan, proiektatzen den eraikinarekin eta haren ingurunearekin bat datorren edozein material erabili ahalko da.

#### 21. Baldintza gehigarriak.

Nolanahi ere, Eraikuntzaren Kode Teknikoan (EKT) eta aplikatzen den sektoreko legerian oro har ezarritako xedapenak exijitu ahalko dira.

#### 22. Dauden eraikinetako upategi tradizionaletan (kalatuak) onartutako jarduketak.

Eraikineko lanei dagozkien jarduketa hauek onartzen dira:

i. Dauden eraikinak mantendu, finkatu, leheneratu, egokitu eta berregituratzekoak.

ii. Debekatuta dago kalatu multzoen jatorriari lotutako eraikuntza izaerako elementu berezi oro suntsitzea, izan kasetoi zaharrak eta mahatsa isurtzeko hodiak, izan haiek aireztatzeko arnasbideak.

iii. Elementu horiek zaindu eta leheneratzean jatorrizko ezaugarriak (forma, diseinu eta materialei) eusten zaiela bermatu beharko da.

iv. Eremu horren berezitasunak direla eta kalatu ezagun eta ezezagun asko daudela eta, derrigorrez aurkeztu beharko da azterketa geoteknikoa lurzatiaren lurpeari eragiten dion esku hartze orotarako, izan zimentatzeko lanak (berriak edo berriak, birgaitu zein finkatzekoak) zein lur mugimenduak, indusketak edo dagoen edozein sostengu elementutako esku hartzea dakarren beste edozein lan.

Kontserbazio eta apainketa publikoko baldintzak.

i. Upategiak eta haien elementu lagungarriak (isurtzeko kasetoiak, arnasbideak, etab.), zein eremuan dauden gainerako eraikinak kontserbazio eta apainketa publikoko egoera onean eduki beharko dira, eta kalatuetako esku hartzeetarako baldintza berezien ataleko viii azpiatalean ezarritako baimendutako erabilerak \_berezkoak eta bateragarriak\_ baino ez zaizkie emango.

ii. Ildo horretatik, edozen kalatu edo eraikinen alderdi jakinei lotutako obra lizentzien eskaerak ukatu ahalko ditu Udalak, kontserbazio baldintza hori haren gainerako elementuetan betetzen ez bada. Halaber, baldintza horiek kontserbatzeko behar diren obrak epean gauzatzeko agindu ahalko du Udalak, eta subsidiarioki ere jardun dezake, ondoren kargua eragindako jabeek itzultzeko.

iii. Kalaturen batean arrakalak edo haren segurtasuna alda lezaketan bestelako inguruabarrak gertatuko balira, hura erabiltzen duten pertsonak berehala jakinaraziko diote Udalari, hark eragindako leizearen zein mugakideen segurtasuna bermatzeko behar diren neurriak hartu edo harrarazi ahal izateko.

iv. Udalak hirigintza ikuskapeneko lanak egin ahalko ditu kalatuen kontserbazio, segurtasun eta osasungarritasun egoera, zein erabiltzeko xedeak ezagutzeko, eta itxi ahalko ditu erabileraren Ordenantza hauen edo indarrean egon litekeen beste edozein araudiren arabera ez balitz.

Kalatuetan esku hartzeko berariazko baldintzak.

i. Kalatuak birgaitu, hobetu zein haien funtzioak egokitzeko jarduketa orok udal lizentzia izan beharko du lehenago. Lizentzia eskabidearekin batera egin nahi den esku hartzea deskribatzen duen memoria aurkeztuko da, eta nolanahi ere kalatuaren barruko eraketa errespetatu beharko du; ez da onartuko hondeatutako bolumena handitzea, ez kanpora daudenei erantsitako bao berriak zabaltzea.

ii. Leize baten egitura baldintzei eragiten dien eraikuntza jarduketa oro egiteko, jabeek azterketa geologiko bat aurkeztu beharko dute, aurreikusitako jarduketaren emaitza gisa, haren eta mugakideen segurtasuna eta egonkortasuna bermatzen duena. Halaber, eta halako kasuetan, leizean egingo diren obraren arduradun den zuzendari tekniko bat izendatu beharko da.

iii. Ahal den heinean, birgaitzeko jarduketek kalatuak barrutik bereizi edo banantzea ekidingo dute, sabaiko gangetaraino luzatutako trenkada tradizionalak erabiliz, haien aireztatze egokia ez oztopatzeko. Nolanahi ere, jarduketa orok bermatu beharko du kalatuen aireztapen egokia, eta hala ez bada Udalak eskatutako lizentzia edo jarduera oro ukatu ahalko du.

iv. Kalatuetako hormak eta gangak margotzea erabakiz gero, "poro zabaleko" pinturak (kare edo silikatuzko pinturak) erabiliko dira, haiek "arnasa hartu" ahal izateko. Ez da inolaz ere baimenduko esmalterik, bernizik ez pintura plastikorik haitzaren gainean.

v. Salbuespenez, eta programako beharrezkoen inguruko behar bezala justifikatuta, Udalak jarduketa bateratua baimendu ahalko du kalatu bi edo gehiagotan, multzo funtzional bakar bat eratzeke. Halako kasuetan, obren zuzendari tekniko bat izendatzeaz gain, aurreko epigrafean aipatutako azterketa tekniko geologikoa aurkeztu beharko diote jabeek derrigorrez Udalarari.

vi. Kalatuetan edozein erabilera berri ezartzeko, bestelako baimenak gorabehera, udal lizentzia lortu beharko da. Hura lortzeko, gutxienez kalatuaren plano bat aurkeztu beharko da, eskala nahikokoa, oin-plano eta sekziokoa, baita argazki bat, egingo diren obren zerrenda baloratu bat eta egingo diren instalazioei dagozkien buletinak (buletin elektrikoa eta ur eta hustuketa instalazioaren buletina, instalatzaile baimenduek sinatuta), halakorik behar balitz.

vii. Ez da inolaz ere onartuko kalaturik eraitsi edo suntsitzea, gaitutako teknikari baten ziurtagiriaren bitartez, haren arrisku edo aurri fisikoko egoera justifikatuta frogatu ezean. Halako kasuetan, eta udalak baimendu ondoren, leizea osorik edo partzialki bete ahalko da, eta zerbitzuko azpiegitura jakin batzuk egiteko esparru lagungarri gisa erabili.

viii. Kalatuak ezingo dira jantoki gisa erabili, ez jendearen egonaldia dakarten beste jarduera batzuetarako, komun gisa, haiek bisitatzeko zein egonaldi laburreko jardueretarako izan ezik, hala nola probaketa, dastaketa zein antzekoetarako. Halaber, ez da onartzen sukalderik zein lantoki iraunkorrek dituen lokalik.

ix. Kanpoaldean bideen barruan dauden arnasbideak ertzetara desbideratu beharko dira, distantziarik laburrena eta ahalik eta ukondo kopururik txikiena dakartzaten irtenbideen bidez, eta zatiak ibilgailuen trafikoaren aurrean lurpetik babestuta joanda beti.

#### Instalazioak.

i. Kalatuek eta eraikinek instalazioak izan ahalko dituzte, hargunea teknikoki posible bada eta gainera ordenantza hauetan horri buruz ezarritako baldintzak betetzen badira.

ii. Debehatuta dago estalkietan eguzki energia hartzeko sistemak jartzea.

iii. Debehatuta dago kalatuen barruan errekontzatik datozen gasak zuzenean ezabatzea eskatzen duen edozein gailu, etxetresna elektriko zein elementu jartzea.

iv. Eraikuntzaren kode teknikoa eta hura garatzen edo ordezten duen beste edozein araudi aplikatuko da, baita aplikatzeko unean eraikinei, kalatuei eta/edo eremu horretan burutu behar diren jardueren inguruko diezaieketen indarreko araudi guztiak ere.

#### Zerbitzuetako hargunea. Ur edangarria.

i. Areako kalatu edo eraikin bati ur hornidura eman ahal bazaio, hark sortutako hondakin uren ondorengo isurketa era egokian egin daitekeenean baino ez da onartuko hargunea egitea, hots, hurrengo artikuluan ezarritakoaren arabera.

ii. Polietilenoazko hargunea hobetsiko da, haren eta gailuen arteko loturarik gabe, eta hodiak lurretik joan beharko du, lurperatuta eta, beharrezkoa bada, sendotuta.

iii. Kalatu eta eraikinentzako hargunearen diametroa ez da inolaz ere izango 25 mm baino handiagoa.

Zerbitzuetako hargunea. Hondakin uren hustuketa eta isurketa.

i. Ur instalazioa duen eraikin edo kalatu orok halabeharrez konpondu beharko du bere hondakin uren isurketa, ordenantza hauetan ezarritakoaren arabera. Zehazki, hiri antolamendurako plan orokor hau onartzeko unean ur hornidura zerbitzua duten kalatuek edo erakinek, euren saneamendua ordenantza hauetan aurreikusitakoaren arabera konpondu ez badute, sare orokor batera eramanez konpondu beharko dute.

Zerbitzuetako hargunea. Elektrizitatea.

i. Areako eraikin eta kalatuek eduki lezaketan instalazio elektrikoak behe tentsioaren araudian eta haren jarraibide tekniko osagarrietan ezarritakoa bete beharko du.

ii. Kalatuetan aireko harguneak jarri ahalko dira, behar bezala babestuta badaude. Nolanahi ere, hargune kutxak sartuta joango dira edo halako moldez (fatxadako alboetako horma-atalak) non ikusizko eragina minimizatuta geratzen den.

Bestalde, barruko instalazioa azalean geratu ahalko da eta, nolanahi ere, oro har debekatuta dago hormak eta gangak sartutako hodi eta/edo argiekin nabarmen aldatzea.

iii. Egokitzat jotzen den kasuetan, izan leizeren baten erabilera edo eraketa bereziagatik, leize horretan larrialdietarako seinaleztatze autonomo bat jartzeko eskatu ahalko du Udalak.

23. Gainerako parametroak.

Artikulu honetan arautu ez diren parametroak 1.5.1. kapituluaren ezarritako baldintzen menpe egongo dira eta, edozein kasutan, aplikatzen zaien sektoreko legerian eta oinarritzko araudian ezarritakoen menpe.

24. Erabilera baimenduak.

a) Berezko erabilera.

i. Berezko erabilera etxebizitza da, eraikuntza atxikien motakoa.

Sestra gaineko solairu guztietan onartzen da, eta erabilera eskusibo edo partekatuan hurrengo b) puntuko baldintzen arabera.

ii. Ardogintza industria tradizionala.

b) Erabilera bateragarriak.

i. Etxebizitzarekin bateragarria den industria: etxebizitza eraikineko beheko solairuan, edo baimendutako beste erabilera bat duen eraikineko beheko solairuan, betiere, bateragarria dela frogatuz gero.

ii. Komunitate ekipamendua: etxebizitzaren eraikinaren beheko solairuan, eraikuntza eksklusiboan eta elkarrekiko edo beste erabilera baimendu batzuekin banatuan "iv" paragrafotik "ix" paragrafora ezartzen diren baldintzetan.

iii. Bulegoak: etxebizitzaren eraikinaren edozein solairutan, eraikin eksklusiboan edo eraikin partekatuan "iv" paragrafotik "ix" paragrafora ezartzen diren baldintzetan.

iv. Txikizkako merkataritza: etxebizitza eraikinaren beheko solairuan; eraikin eksklusiboan; eta gizarte ekipamendu, bulego, hotel eta landetxetarako eraikineko beheko solairuan

v. Jatetxeak eta tabernak: txikizkako merkataritzarako zehaztutako baldintza beretan.

vi. Hotelak eta antzekoak: eraikuntza eksklusiboan, goiko solairuetan, gizarte ekipamendu, bulego eta txikizkako merkataritzarekin partekatuta eta beheko solairuan jatetxe eta tabernekin partekatuta.

vii. Landetxeak eta landa turismoa: eraikin eskusiboan, etxebizitzarekin banatutako eraikuntzan, berriazko legediaren arabera, eta beheko solairuetan baimendutako erabilera guztiak banatutako eraikuntzako goiko solairuetan.

viii. Aisia erabilera partikularrak (familia piknikgune edo jantokiak, etab.).

ix. Aparkalekuak (erabilera ez osagarri gisa): sotoetan eta beheko solairuan.

x. Nekazaritzako ustiatzei lotutako biltegiak: etxebizitza eraikinen beheko solairuan, eraikin eskusiboan eta baimendutako gainontzeko erabilerekin banatutako beheko solairuan, beti ere, haien bateragarritasuna egiaztatzen baldin bada.

c) Dena dela, 1.5.2.2. artikuluko –“Erabilerak ezartzeko baldintza orokor komunak”- 2. puntuaren xedatutakoaren arabera jokatu da beti, eta 1.3.1.3. “Hirigintzako arau hauetan ageri ez diren erabilerak” artikuluan ezarritakoa kontuan hartuko da.

#### **1.5.2.4 artikulua. Landa herrigune zaharren a.2 azpierreko eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra Sakabanatutako areak**

1. Aplikazio eremua.

a) Ordenantza honek oin berriko eraikuntzak eta daudenen aldaketak arautzen ditu, tresna honek proposatzen duen antolamendu xehatuarekin guztiz bat datozenak. Hala eta guztiz ere, P-5 “Eraikuntzaren baldintzak. Bide lerrokadurak eta sestrak” izeneko planoak eta hirigintzako esku hartze eremuaren arau bereziak hori aldarazteko zehaztapenak ezarri ahalko dituzte.

b) Garapen plan batek antolatutako hirigintzako esku hartze eremuan ere aplikatuko da, hain zuzen ere hark berriaz arautzen ez dituen alderdietan.

c) Proposatutako antolamendu xehatura egokitzen ez diren eraikinak 1.4.7.2 artikulutik 1.4.7.6 artikulura (biak barne) aipatzen diren xedapen orokorren bitartez arautuko dira.

2. Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna.

a) Eraikigarritasuna zeharka arautzen da P-5 “Eraikuntzaren baldintzak. Bide lerrokadurak eta sestrak” planoan islatutako fatxada lerroen definizio grafikoaren eta eraikuntzaren profilaren bitartez.

b) Hura ezean, eraikigarritasun hauek hartuko dira kontuan:

i. Hirigintzako gehieneko eraikigarritasuna sestra gainean:

- Bizitegi erabilera onartutako mota guztietan: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

- Nekazaritza ustiatzei eta ardo industria tradizionalei lotutako biltegi erabilera: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

- Gainerako erabilera bateragarriak: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

- Gehieneko eraikigarritasuna, guztira: 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

ii. Sestra azpiko gehieneko hirigintza eraikigarritasuna artikuluko 10., 12. eta 13. puntuak batera aplikatuz irtetzen dena izango da.

3. Eraikuntza tipologia.

Eraikuntzak mota honetakoak dira:

a) Familia bakarreko eraikin bakarreko etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza (A mota) izatekoa, 3. ataleko (“Etxebizitzaren erabileraren edukia”) 1.3.1.8 “Definizioak eta motak” artikuluko 4.i puntuaren definitu legez, edozein kokapenetan.

b) Etxebizitza biko edo familia biko etxebizitzako eraikin bakarreko etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza (B mota) izatekoa, 3. ataleko ("Etxebizitzaren erabileraren edukia") 1.3.1.8 "Definizioak eta motak" artikuluko 5.a.i eta 5.b.i puntuetan definitu legez, edozein kokapenetan.

c) Atxikitako familia bakarreko bi etxebizitza edo gehiagoko eraikin bakartua edo atxikitako familiabakarreko etxebizitza (C mota) izatekoa, 3. ataleko ("Etxebizitzaren erabileraren edukia") 1.3.1.8 "Definizioak eta motak" artikuluko 6.a.i eta 6.b puntuetan definitu legez, edozein kokapenetan.

i. Lerroan atxikitako familia bakarreko eraikinek (C.1 mota) gehienez ere lau (4) etxebizitza izango dituzte.

ii. Lerroan atxikitako familia bakarreko eraikin trinkoek edo erpin komunarekikoek (C.2 mota) gehienez ere lau (4) etxebizitza izango dituzte.

d) Dentsitate baxuko multzo irekian eraikitako familia anitzeko etxebizitza (D.1 mota) izatekoa, 3. ataleko ("Etxebizitzaren erabileraren edukia") 1.3.1.8 "Definizioak eta motak" artikuluko 7.a puntuan definitu legez, edozein kokapenetan, gutxienez hiru (3) etxebizitza eta gehienez sei (6) izanik.

e) Eraikin bakartuan baimendutako bizitegia ez beste erabileretarako soilik direnak.

f) Aurrez deskribatutako edozein, baina aurrez dagoen eraikin bati edo batzuei atxikitako eraikinekin.

4. Gehieneko eta gutxieneko lurzati eraikigarria.

Finkatuta geratzen dira tresna hau behin betiko onartzeko unean dauden erregistro lurzatiak, dagokion antolamendu xehatuko eremuaren arau partikularrean eta/ edo P\_4 planoan ("Hiri lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren kalifikazio xehatua. Garapen araubidea eta gauzatze araubideak") kontrakoa aipatu ezean. Kudeatzeko baldintzak.

5. Lurzati gehieneko eta gutxieneko azalera lurzaticatzeetarako.

Arau hau behin betiko onetsi ostean eratzten diren lurzati guztiek izango dituzte erabileraren eta eraikuntza motaren arabera, honako gutxieneko azalera hauek, gehieneko azalera libre izanik:

a) Familia bakarreko eraikinetan dauden etxebizitzak edo familia bakarreko etxebizitzak (A mota): 300 m<sup>2</sup>s.

b) Bi etxebizitza dituzten eraikinetan dauden etxebizitzak edo bi familiako etxebizitzak (B mota): 400 m<sup>2</sup>s.

c) Lerroan atxikitako familia bakarreko etxebizitza (C.1 mota): 750 m<sup>2</sup>s.

d) Familia bakarreko etxebizitza atxiki trinkoa edo erpin komunarekin (C.2 mota): 750 m<sup>2</sup>s.

e) Familia anitzeko etxebizitzak dentsitate baxuko eraikin trinko eta irekian (D.1 mota): 600 m<sup>2</sup>s.

f) Gainerako erabilera baimenduak: 300 m<sup>2</sup>s.

6. Mugen gehieneko eta gutxieneko neurriak.

a) Instrumentu hau behin betiko onetsi ostean eratzten diren lurzati berri guztiek izango dituzte erabileraren eta eraikuntza motaren arabera, honako gutxieneko neurri hauek aurreko aldeko mugetan:

i. Familia bakarreko eraikinetan dauden etxebizitzak edo familia bakarreko etxebizitzak (A mota): 15 m.

ii. Bi etxebizitza dituzten eraikinetan dauden etxebizitzak edo bi familiako etxebizitzak (B mota): 22 m.

- iii. Lerroan atxikitako familia bakarreko etxebizitza (C.1 mota): 30 m.
- iv. Familia bakarreko etxebizitza atxiki trinkoa edo erpin komunarekin (C.2 mota): 25 m.
- v. Familia anitzeko etxebizitzak dentsitate baxuko eraikin trinko eta irekian (D.1 mota): 25 m.
- vi. Gainerako erabilera baimenduak: 15 m.

b) Gainontzeko mugen neurriak aukerakoak izango dira.

#### 7. Sakonera eraikigarria.

Parametro hau artikulu honetako gainerako parametroak aplikatzearen emaitzak arautuko du.

#### 8. Lurzati batean dauden eraikinen kopurua.

a) Finkatuta geratzen dira tresna hau behin betiko onartzeko unean daudenak, dagokion antolamendu xehatuko eremuaren arau partikularrean eta/ edo P\_5 planoan ("Eraikinen baldintzak. Bide lerrokadurak eta sestrak") kontrakoa aipatu ezean.

b) Lurzati batean baimendutako erabili bat edo gehiagotarako zenbait eraikin kokatu ahal izango dira eta jabetza horizontala baimenduko da jabetza hori baimendutako erabilera nagusirako dagoen eraikin adina lotetan azpizatitu badaiteke; ondorioz, horietako bakoitzak dagokion hirigintzako esku hartze eremuan ezarritako parametroak bete beharko ditu edo, halakorik ezean, ordenantza honetan ezarritakoak, lurzati independentea balitz bezala.

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

Eraikin multzoak erabilera osagarri eta zerbitzarietarako sestrapeko eraikuntzak eduki ahalko ditu, baita beste espazio eta elementu batzuk ere, denak titulartasun eta erabilera komunekoak.

#### 9. Gehieneko etxebizitza kopurua.

Lurzati batean baimendutako gehieneko etxebizitza kopurua aurreko 3. 8. puntuaren bidez dago araututa, dagokion hirigintzako esku hartze eremuaren arau partikularrean berariaz adierazita egon ezean.

#### 10. Eraikinen profila.

a) Eraikinaren profila P-5 planoaren bidez ("Eraikinen baldintzak. Bide lerrokadurak eta sestrak") geratzen da finkatuta, eta 1.5.1.21. artikuluko ("Eraikinen profila") 3. puntuan deskribatutako sinbologia erabiliz.

b) Hirigintzako esku hartze eremuari dagokion arau bereziak parametro hori finkatu ahalko du, eta horren izaera loteslea izango da.

c) Biak ezean, erabileraren eta eraikin motaren arabera, eraikinaren profil hau baimentzen da:

i. Familia anitzeko etxebizitzarako eraikin bakarra dentsitate txikiko eraikin trinko irekian (D.1 mota): III/I.

ii. Gainerako eraikin motak: II (b)/I.

#### 11. Eraikinaren gehieneko altuera.

a) Jatorrizko kotatik erlaitzaren muturreko beheko puntura edo teilatu hegalerara eraikinak izango duen gehieneko altuera erabileraren eta eraikin motaren arabera finkatuko da.

i. Familia anitzeko etxebizitzarako eraikin bakarra dentsitate txikiko eraikin trinko irekian (D.1 mota): bederatzi metro eta berrogeita hamar zentimetro (9,50 m).



ii. Gainerako eraikin motak: zazpi metro eta hogeita bost zentimetro (7,25 m).

b) Jarduera beheko solairuan egiten bada, hegalerako gehieneko garaiera zazpi (7) metrokoa izango da nekazaritza ustiategiari lotutako biltegiertzat eta lau (4) metrokoa gainerakoentzat, jardueraren garapenagatik beste altuera bat justifikatu ezean.

c) Eraikinaren altuera osoa (goihabearen altuera) erlaitz edo teilatu-hegalaren altuerak eta estalkirako baimentzen den gehieneko maldak baldintzatzen dute zeharka.

12. Eraikinek okupatzen duten lurzorua.

Parametro horren zehaztapenak irizpide hauek beteko ditu, lehentasuneko orden honen arabera deskribatuta:

a) Finkatuta geratzen dira tresna hau behin betiko onartzeko unean dauden eraikinak, dago-kion antolamendu xehatuko eremuaren arau partikularrean eta/ edo P\_5 planoan ("Eraikinen baldintzak. Bide lerrokadurak eta sestrak") kontrakoa aipatu ezean.

b) Eraikina ordeztzen bada, 1.5.2.1. artikuluko ("Eraikuntzari dagozkion baldintza komun orokorrak") 2.b puntuan ezarritakoa beteko da.

c) Eraikuntza berriaren kasuan:

i. P-5 "Eraikinen baldintzak. Bide lerrokadurak eta sestrak" planoan adierazitako beheko solairuko fatxada lerroak aplikatuko dira.

ii. Hura ezean, erabileraren eta eraikin motaren arabera, gehieneko balio hauen bidez arau-tuko da parametro hori:

- Bizitegi erabilera onartutako mota guztietan: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.
- Nekazaritza ustiategiari eta ardo industria tradizionalei lotutako biltegi erabilera: 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.
- Gainerako erabilera bateragarriak: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.
- Gehienezko okupazioa guztira: 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

13. Eraikinetatik mugetaraino utzi behar den tartea.

Parametro hau P-5 "Eraikinen baldintzak. Bide lerrokadurak eta sestrak" planoan ezarriko da, gehieneko edo derrigorrezko fatxada lerroen bidez. Hura ezean, hau aplikatuko da:

a) Aurrealdeko muga eta gainerako mugetan, eraikinek gutxienez hiru (3) metroko tartea izan beharko dute.

Nolanahi ere, parametro hori aplikatzeak lurzatiari dagokion azalera eraikigarria gauzatzea edo zio tekniko edo legalengatik –arloan gaituta dagoen teknikari batek ziurtatutako txosten baten pean arrazoituta- edozein instalazio lagungarri egitea galarazten badu, eraikina alboetako eta atzeko mugei atxiki ahalko zaie inguruabar hauetakoren bat gertatzen bada:

i. Eraikinen bat horma itsu baten bidez mugari atxikita badago.

ii. Bi eraikin aldi berean altxa, eta, artikuluko honetan baimendutako erabileren arabera, be-raien erabilerak bateragarriak badira.

iii. Mugakide diren onibarren jabeek berariazko onarpenera eman badute.

14. Lurzati bereko eraikinen arteko gutxienezko tartea.

a) Finkatuta geratzen dira tresna hau behin betiko onartzeko unean dauden bereizketak, da-gokion antolamendu xehatuko eremuaren arau partikularrean eta/ edo P\_5 planoan ("Eraikinen baldintzak. Bide lerrokadurak eta sestrak") kontrakoa aipatu ezean.

b) Lurzati beraren barruan kokatuta dauden eta nagusiki erabilera baimendu batera edo gehiagora bideratutako eraikuntzek sei (6) metroko tartea utziko dute.

Orobat, dauden eraikinei atxiki ahalko zaizkie, helburua aurrealde eraiki bat osatzea, mehelinak ezkutatzea, etab. bada.

c) Erabilera osagarrietarako erabiltzen diren eraikuntza eta eraikinek gutxienez hiru (3) metroko tartea utzi beharko dute lurzatian kokatuta dagoen edozein eraikuntza nagusirekiko.

15. Fatxadetara irekitako patioak eta etxadikoak.

Ez dira onartuko.

16. Solairuen gehieneko eta gutxieneko altuerak.

a) Gutxieneko altuerak:

i. Beheko solairua: 2,50 m.

ii. Goiko solairuak: 2,50 m.

iii. Erdisotokoa eta sotokoa: 2,25 m.

b) Gehieneko garaiera:

i. Beheko solairua: 3,50 m., nekazaritza ustiapenari lotutako biltegiertzat izan ezik, haiertzat librea izango baita.

ii. Goiko solairuak, erdisotokoa eta sotokoa: 3,00 m.

17. Fatxadetako irtenguneak eta sarguneak.

a) Espazio publikoaren lerrokaduraren gaineko irtenguneak eta sarguneak 1.5.1.24. artikuluan -"Fatxadetako irtenguneak eta sarguneak"- ezarritako orokorrak dira, honako salbuespenekin:

i. Zabaleran lau (6) metro baino gutxiago dauzkaten kaleetan debekatuta daude fatxadako irtengune guztiak.

ii. Gainontzeko kale eta espazio libreetan, balkoi, behatoki eta galeriak ezingo dira aurrez aurre duten espazio publikoaren zabaleraren ehuneko hamar (10) baino gehiago atera, (metro bat, gehienez jota) eta irtengune itxiak gehienez berrogei (40) cm atera ahalko dira. Bi kasuetan, ez da onartzen horiek beheko solairuan kokatzea.

b) Irtenguneek eta sarguneek, fatxada aurreko mugatik bananduta dagoenean, aurreko "a" paragrafoan ezarritako gehieneko muga izango dute.

c) Fatxadetako irtenguneek hegalean duten tarte bera utziko dute alboko mugaraino edo mehelinerraino ere.

18. Erlaitz eta teilatu-hegalen gehieneko irtengunea.

Erlaitzak eta teilatu hegalek ezingo dira lerrokaduraren gainetik atera aurreko espazio publikoaren zabaleraren ehuneko hamar (10) baino gehiago, berrogei (40) eta ehun (100) metro bitarteko neurriekin.

19. Altueraren gainetik onartzen diren eraikuntzak.

a) Bizitegi erabilerrako eraikinetako estalkiek ehuneko hogeita bost (25) eta berrogei (40) bitarteko malda izango dute. Zuzkidura, industria edo hirugarren sektoreko eraikinetan, gehieneko malda ehuneko berrogeita hamarrekoa (50) izango da, eta ez da gutxieneko maldarik ezarri.

b) Estalkiaren planoak zuzenean aterako da hegalearen ertzetik.

c) Mehelinen arteko eraikinetan estalkiak bi isurki izango ditu, kanporantz isuriko dutenak, eta gailurra fatxadarekiko nahiko paraleloa izango da. Lurzatiaren formak hala eskatzen edo gomendatzen duenean, hiru isurki edo gehiagoko teilatua ezarri ahalko da, eta fatxaden gainean irtenbide konplexuak eta pinoiak azaltzea ekidingo da.

d) Estalkian ezin da mantsardarik ezarri, ezta zulorik egin ere terrazak eraikitzeko.

e) Teilatupeak edo txoritokiak agertzea baimentzen da, jartzen diren teilatuaren isurkiaren luzeraren % 15arekin gehienez. Neurriak ezin dira izan ehun eta hogeita (120) zentimetro baino handiago eta haien arteko tartea gutxienez ehun eta laurogei (180) zentimetrokoa izan behar da.

f) Bestalde, bertan, argi zuloak instalatu ahalko dira, baita eguzki plakak ere; estalkiaren planoarekiko paraleloan jarri beharko dira eta ezingo dira hamabost (15) cm baino gehiago atera.

g) Eskaileretako euskarriak eraikinaren fatxadatik hiru (3) metro atzera eman beharko dira gutxienez.

h) Zuzkidura eraikinen kasuan, eraikinak behar duen edozein elementu atera ahalko da teilatu planotik.

#### 20. Baldintza estetikoak.

##### a) Fatxadak:

i. Fatxaden akabera behar bezala uzteko, inguruneari erreparatu eta horri egokitu beharko zaio. Harri naturalezko akaberak gomendatzen dira (eraikuntzetan dagoenaren antzeko hare-harria), zarpiatu margotua, geruza bakarrekoko mortairua edo antzekoa.

ii. Fatxadako bao guztiak, solairu guztietakoak, elkarrekin lotuta egon behar dira konposizioaren aldetik.

iii. Eraikinaren fatxadatik tximiniak igarotzea debekatuta dago.

##### b) Estalkiak:

i. Estaltzeko materiala zeramika gorrixka eta/edo okrezko teila kurbatua izango da.

ii. Zuzkidura, industria eta hirugarren sektoreko eraikinen kasuan, proiektatzen den eraikinarekin eta haren ingurunearekin bat datorren edozein material erabili ahalko da.

#### 21. Baldintza gehigarriak.

a) Jada badauden bizitegi eraikinetako aldaketak, eta beraien ezaugarri tipomorfologikoen-gatik egoitzazko eraikinen antzekoak izan daitezkeen elementu atxikiak artikuluko 3. puntuan aipaturiko eraikin tipologietara egokitu ahal izango dira, une bakoitzean indarrean dagoen babes ofizialeko etxebizitzaren araudia betetzen baldin badute.

b) Lurzati eraikigarriko mugan dagoen eraikuntza bat eraiki ahal izango da, baldintza hauek betetzen baditu:

i. Zerbitzu erabileretarako edota erabilera osagarrietarako erabiltzen baldin bada, esate baterako, garajeak edo egurtegiak.

ii. Ondoko lursailean dagoen antzeko bati atxikitako eraikina izatea, edo eraikuntza proiektuak bi eraikinei erreferentzia egitea eta lanaren exekuzioa elkarrekin gauzatzea.

iii. Lurzatiaren barruan erabilera baimendu nagusietako eraikinak eraikita baldin badaude.

iv. Azalera eraikiak, gehienez, berrogeita hamar (50) metro koadroko sabaia izatea, eta altuera, puntu guztietan, hiru (3) metro baino gutxiago baldin bada.

c) Eraikigarritasuna zenbatu gabe baimenduko dira lorategietan zurez egindako elementuak, gehienez sei metro (6) koadro baldin badituzte eta estalira gehienez bi metro eta erdi (2,5); dena dela, mugetarako distantzia errespetatu egin beharko dute. Elementu hauek ez dute bizitzeko espazio bihurtu ahal izateko instalaziorik izango.

d) Artikulu honetako parametroak eta kokapen baldintza beteta, aire libreko edo eraikineko aparkalekuak egin daitezke, txokoak, lanabesentzako etxetxoak edo antzekoak eta igerilekuak.

e) Nolanahi ere, Eraikuntzaren Kode Teknikoan (EKT) eta aplikatzen den sektoreko legerian oro har ezarritako xedapenak exijitu ahalko dira.

## 22. Gainerako parametroak.

Artikulu honetan arautu ez diren parametroak 1.5.1. kapituluaren ezarritako baldintzen menpe egongo dira eta, edozein kasutan, aplikatzen zaien sektoreko legerian eta oinarritzako araudian ezarritakoen menpe.

## 23. Erabilera baimenduak.

### a) Berezko erabilera.

#### i. Berezko erabilera etxebizitza da, baimendutako eraikuntza motetakoak.

Sestra gaineko solairu guztietan onartzen da, eta erabilera eskusibo edo partekatuan hurrengo b) puntuko baldintzen arabera.

#### ii. Ardogintza industria tradizionala.

### b) Erabilera bateragarriak.

i. Nekazaritzako ustategiei lotutako biltegiak: etxebizitzako erakineko beheko solairuan, eraikin eskusiboan gehienez sabaiko berrehun eta berrogeita hamar (250) metro koadroraino, eta beheko solairuan gainerako erabilera baimenduekin partekatua, bateragarri dela frogatuz gero.

ii. Etxebizitzarekin bateragarria den industria: etxebizitza eraikineko beheko solairuan, edo baimendutako beste erabilera bat duen eraikineko beheko solairuan, betiere, bateragarria dela frogatuz gero.

iii. Komunitate ekipamendua: etxebizitzaren eraikinaren beheko solairuan, eraikuntza eskusiboan eta elkarrekiko edo beste erabilera baimendu batzuekin banatua "iv" paragrafoetik "viii" paragrafora ezartzen diren baldintzetan.

iv. Bulegoak: etxebizitzaren eraikinaren edozein solairutan, eraikin eskusiboan edo eraikin partekatua "iv" paragrafoetik "viii" paragrafora ezartzen diren baldintzetan.

v. Txikizkako merkataritza: etxebizitza eraikinaren beheko solairuan, eraikin eskusiboan eta erabilera nagusi gizarte ekipamendu, bulego, hotel eta landetxeak dituen eraikineko beheko solairuan.

vi. Jatetxeak eta tabernak: txikizkako merkataritzarako zehaztutako baldintza beretan.

vii. Hotelak eta antzekoak: eraikuntza eskusiboan, goiko solairuetan, gizarte ekipamendu, bulego eta txikizkako merkataritzarekin partekatuta eta beheko solairuan jatetxe eta tabernekin partekatuta.

viii. Landetxeak eta landa turismoa: eraikin eskusiboan, etxebizitzarekin banatutako eraikuntzan, berariazko legediaren arabera, eta beheko solairuetan baimendutako erabilera guztiekin banatutako eraikuntzako goiko solairuetan.

c) Dena dela, 1.5.2.2. artikuluko –"Erabilerak ezartzeko baldintza orokor komunak"- 2. puntuan xedatutakoaren arabera jokatu da beti, eta 1.3.1.3. "Hirigintzako arau hauetan ageri ez diren erabilerak" artikuluan ezarritakoa kontuan hartuko da.

## **1.5.2.5 artikulua. Landa herrigune zaharren a.3 azpierzemuko eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra Area isolatuak**

### 1. Aplikazio eremua.

a) Ordenantza honek oin berriko eraikuntzak eta daudenen aldaketak arautzen ditu, tresna honek proposatzen duen antolamendu xehatuarekin guztiz bat datozenak. Hala eta guztiz ere, P-5 "Eraikuntzaren baldintzak. Bide lerrokadurak eta sestrak" izeneko planoak eta hirigintzako esku hartze eremuaren arau bereziak hori aldarazteko zehaztapenak ezarri ahalko dituzte.

b) Garapen plan batek antolatutako hirigintzako esku hartze eremuan ere aplikatuko da, hain zuzen ere hark berariaz arautzen ez dituen alderdietan.

c) Proposatutako antolamendu xehatura egokitzen ez diren eraikinak 1.4.7.2 artikulutik 1.4.7.6 artikulura (biak barne) aipatzen diren xedapen orokorren bitartez arautuko dira.

## 2. Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna.

a) Eraikigarritasuna zeharka arautzen da P-5 "Eraikuntzaren baldintzak. Bide lerrokadurak eta sestrak" planoan islatutako fatxada lerroen definizio grafikoaren eta eraikuntzaren profilarren bitartez.

b) Hura ezean, eraikigarritasun hauek hartuko dira kontuan:

i. Hirigintzako gehieneko eraikigarritasuna sestra gainean:

- Bizitegi erabilera onartutako mota guztietan: 0,30 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- Nekazaritza ustiategiari eta ardo industria tradizionaleri lotutako biltegi erabilera: 0,70 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- Gainerako erabilera bateragarriak: 0,30 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- Gehieneko eraikigarritasuna, guztira: 1,20 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

ii. Sestra azpiko gehieneko hirigintza eraikigarritasuna artikuluko honetako 10., 12. eta 13. puntuak batera aplikatzetik irteten dena izango da.

## 3. Eraikuntza tipologia.

Eraikuntzak mota honetakoak dira:

a) Familia bakarreko eraikin bakarreko etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza (A mota) izatekoa, 3. ataleko ("Etxebizitzaren erabileraren edukia") 1.3.1.8 "Definizioak eta motak" artikuluko 4.i puntuan definitu legez, edozein kokapenetan.

b) Etxebizitza biko edo familia biko etxebizitzako eraikin bakarreko etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza (B mota) izatekoa, 3. ataleko ("Etxebizitzaren erabileraren edukia") 1.3.1.8 "Definizioak eta motak" artikuluko 5.a.i eta 5.b.i puntuetan definitu legez, edozein kokapenetan.

c) Atxikitako familia bakarreko bi etxebizitza edo gehiagoko eraikin bakartua edo atxikitako familiabakarreko etxebizitza (C mota) izatekoa, 3. ataleko ("Etxebizitzaren erabileraren edukia") 1.3.1.8 "Definizioak eta motak" artikuluko 6.a.i eta 6.b puntuetan definitu legez, edozein kokapenetan.

i. Lerroan atxikitako familia bakarreko eraikinek (C.1 mota) gehienez ere lau (4) etxebizitza izango dituzte.

ii. Lerroan atxikitako familia bakarreko eraikin trinkoek edo erpin komunarekikoek (C.2 mota) gehienez ere lau (4) etxebizitza izango dituzte.

d) Dentsitate baxuko multzo irekian eraikitako familia anitzeko etxebizitza (D.1 mota) izatekoa, 3. ataleko ("Etxebizitzaren erabileraren edukia") 1.3.1.8 "Definizioak eta motak" artikuluko 7.a puntuan definitu legez, edozein kokapenetan, gutxienez hiru (3) etxebizitza eta gehienez sei (6) izanik.

e) Eraikin bakartuan baimendutako bizitegia ez beste erabileretarako soilik direnak.

f) Aurrez deskribatutako edozein, baina aurrez dagoen eraikin bati edo batzuei atxikitako eraikinekin.

## 4. Gehieneko eta gutxieneko lurzati eraikigarria.

Finkatuta geratzen dira tresna hau behin betiko onartzeko unean dauden erregistro lurzatiak, dagokion antolamendu xehatuko eremuaren arau partikularrean eta/ edo P\_4 planoan ("Hiri

lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren kalifikazio xehatua. Garapen araubidea eta gauzatze araubideak”) kontrakoa aipatu ezean. Kudeatzeko baldintzak.

5. Lurzati gehieneko eta gutxieneko azalera lurzaticatzeetarako.

Arau hau behin betiko onetsi ostean eratzten diren lurzati guztiek izango dituzte erabileraren eta eraikuntza motaren arabera, honako gutxieneko azalera hauek, gehieneko azalera libre izanik:

a) Familia bakarreko eraikinetan dauden etxebizitzak edo familia bakarreko etxebizitzak (A mota): 300 m<sup>2</sup>s.

b) Bi etxebizitza dituzten eraikinetan dauden etxebizitzak edo bi familiako etxebizitzak (B mota): 400 m<sup>2</sup>s.

c) Lerroan atxikitako familia bakarreko etxebizitza (C.1 mota): 750 m<sup>2</sup>s.

d) Familia bakarreko etxebizitza atxiki trinkoa edo erpin komunarekin (C.2 mota): 750 m<sup>2</sup>s.

e) Familia anitzeko etxebizitzak dentsitate baxuko eraikin trinko eta irekian (D.1 mota): 600 m<sup>2</sup>s.

f) Gainerako erabilera baimenduak: 300 m<sup>2</sup>s.

6. Mugen gehieneko eta gutxieneko neurriak.

a) Instrumentu hau behin betiko onetsi ostean eratzten diren lurzati berri guztiek izango dituzte erabileraren eta eraikuntza motaren arabera, honako gutxieneko neurri hauek aurreko aldeko mugetan:

i. Familia bakarreko eraikinetan dauden etxebizitzak edo familia bakarreko etxebizitzak (A mota): 15 m.

ii. Bi etxebizitza dituzten eraikinetan dauden etxebizitzak edo bi familiako etxebizitzak (B mota): 22 m.

iii. Lerroan atxikitako familia bakarreko etxebizitza (C.1 mota): 30 m.

iv. Familia bakarreko etxebizitza atxiki trinkoa edo erpin komunarekin (C.2 mota): 25 m.

v. Familia anitzeko etxebizitzak dentsitate baxuko eraikin trinko eta irekian (D.1 mota): 25 m.

vi. Gainerako erabilera baimenduak: 15 m.

b) Gainontzeko muga neurriak aukerakoak izango dira.

7. Sakonera eraikigarria.

Parametro hau artikulu honetako gainerako parametroak aplikatzearen emaitzak arautuko du.

8. Lurzati batean dauden eraikinen kopurua.

a) Finkatuta geratzen dira tresna hau behin betiko onartzeko unean daudenak, dagokion antolamendu xehatuko eremuaren arau partikularrean eta/ edo P\_5 planoan “Eraikinen baldintzak. Bide lerrokadurak eta sestrak”) kontrakoa aipatu ezean.

b) Lurzati batean baimendutako erabili bat edo gehiagotarako zenbait eraikin kokatu ahal izango dira eta jabetza horizontala baimenduko da jabetza hori baimendutako erabilera nagusirako dagoen eraikin adina lotetan azpizatitu badaiteke; ondorioz, horietako bakoitzak dagokion hirigintzako esku hartze eremuan ezarritako parametroak bete beharko ditu edo, halakorik ezean, ordenantza honetan ezarritakoak, lurzati independentea balitz bezala

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

Eraikin multzoak erabilera osagarri eta zerbitzarietarako sestrapeko eraikuntzak eduki ahalko ditu, baita beste espazio eta elementu batzuk ere, denak titulartasun eta erabilera komunekoak.

9. Gehieneko etxebizitza kopurua.

Lurzati batean baimendutako gehieneko etxebizitza kopurua aurreko 3. 8. puntuaren bidez dago araututa, dagokion hirigintzako esku hartze eremuaren arau partikularrean berariaz adierazita egon ezean.

10. Eraikinen profila.

a) Eraikinaren profila P-5 planoaren bidez ("Eraikinen baldintzak. Bide lerrokadurak eta sestrak") geratzen da finkatuta, eta 1.5.1.21. artikuluko ("Eraikinen profila") 3. puntuan deskribatutako sinbologia erabiliz.

b) Hirigintzako esku hartze eremuari dagokion arau bereziak parametro hori finkatu ahalko du, eta horren izaera loteslea izango da.

c) Biak ezean, erabileraren eta eraikin motaren arabera, eraikinaren profil hau baimentzen da:

i. Familia anitzeko etxebizitzarako eraikin bakarra dentsitate txikiko eraikin trinko irekian (D.1 mota): III/I.

ii. Gainerako eraikin motak: II (b)/I.

11. Eraikinaren gehieneko altuera.

a) Jatorrizko kotatik erlaitzaren muturreko beheko puntura edo teilatu hegalerara eraikinak izango duen gehieneko altuera erabileraren eta eraikin motaren arabera finkatuko da.

i. Familia anitzeko etxebizitzarako eraikin bakarra dentsitate txikiko eraikin trinko irekian (D.1 mota): bederatzi metro eta berrogeita hamar zentimetro (9,50 m).

ii. Gainerako eraikin motak: zazpi metro eta hogeita bost zentimetro (7,25 m).

b) Jarduera beheko solairuan egiten bada, hegalerako gehieneko garaiera zazpi (7) metrokoa izango da nekazaritza ustiategiari lotutako biltegientzat eta lau (4) metrokoa gainerakoentzat, jardueraren garapenagatik beste altuera bat justifikatu ezean.

c) Eraikinaren altuera osoa (goihabearen altuera) erlaitz edo teilatu-hegalaren altuerak eta estalkirako baimentzen den gehieneko maldak baldintzatzen dute zeharka.

12. Eraikinek okupatzen duten lurzorua.

Parametro horren zehaztapenak irizpide hauek beteko ditu, lehentasuneko orden honen arabera deskribatuta:

a) Finkatuta geratzen dira tresna hau behin betiko onartzeko unean dauden eraikinak, dagokion antolamendu xehatuko eremuaren arau partikularrean eta/ edo P\_5 planoan ("Eraikinen baldintzak. Bide lerrokadurak eta sestrak") kontrakoa aipatu ezean.

b) Eraikina ordeztzen bada, 1.5.2.1. artikuluko ("Eraikuntzari dagozkion baldintza komun orokorrak") 2.b puntuan ezarritakoa beteko da.

c) Eraikuntza berriaren kasuan:

i. P-5 "Eraikinen baldintzak. Bide lerrokadurak eta sestrak" planoan adierazitako beheko solairuko fatxada lerroak aplikatuko dira.

ii. Hura ezean, erabileraren eta eraikin motaren arabera, gehieneko balio hauen bidez arautuko da parametro hori:

- Bizitegi erabilera onartutako mota guztietan: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.
- Nekazaritza ustiategiari eta ardo industria tradizionalei lotutako biltegi erabilera: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.
- Gainerako erabilera bateragarriak: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.
- Gehieneko okupazioa guztira: 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

13. Eraikinetatik mugetaraino utzi behar den tartea.

Parametro hau P-5 "Eraikinen baldintzak. Bide lerrokadurak eta sestrak" planoan ezarriko da, gehieneko edo derrigorrezko fatxada lerroen bidez. Hura ezean, hau aplikatuko da:

a) Aurrealdeko muga eta gainerako mugetan, eraikinek gutxienez hiru (3) metroko tartea izan beharko dute.

Nolanahi ere, parametro hori aplikatzeak lurzatiari dagokion azalera eraikigarria gauzatzea edo zio tekniko edo legalengatik –arloan gaituta dagoen teknikari batek ziurtatutako txosten baten pean arrazoituta- edozein instalazio lagungarri egitea galarazten badu, eraikina alboetako eta atzeko mugetara atxiki ahalko da inguruabar hauetakoren bat gertatzen bada:

- i. Eraikinen bat horma itsu baten bidez mugari atxikita badago.
- ii. Bi eraikin aldi berean altxa, eta, artikulua honetan baimendutako erabileren arabera, beraien erabilerak bateragarriak badira.
- iii. Mugakide diren onibarren jabeek berariazko onarpena eman badute.

14. Lurzati bereko eraikinen arteko gutxieneko tartea.

a) Finkatuta geratzen dira tresna hau behin betiko onartzeko unean dauden bereizketak, dagokion antolamendu zehatuko eremuaren arau partikularrean eta/ edo P\_5 planoan ("Eraikinen baldintzak. Bide lerrokadurak eta sestrak") kontrakoa aipatu ezean.

b) Lurzati beraren barruan kokatuta dauden eta nagusiki erabilera baimendu batera edo gehiagora bideratutako eraikuntzek sei (6) metroko tartea utziko dute.

Orobat, dauden eraikinei atxiki ahalko zaizkie, helburua aurrealde eraiki bat osatzea, mehelinak ezkutatzea, etab. bada.

c) Erabilera osagarrietarako erabiltzen diren eraikuntza eta eraikinek gutxienez hiru (3) metroko tartea utzi beharko dute lurzatian kokatuta dagoen edozein eraikuntza nagusirekiko.

15. Fatxadetara irekitako patioak eta etxadikoak.

Ez dira onartuko.

16. Solairuen gehieneko eta gutxieneko altuerak.

a) Gutxieneko altuerak:

- i. Beheko solairua: 2,50 m.
- ii. Goiko solairuak: 2,50 m.
- iii. Erdisotokoa eta sotokoa: 2,25 m.

b) Gehieneko garaiera:

- i. Beheko solairua: 3,50 m., nekazaritza ustiapenari lotutako biltegiertzat izan ezik, haiertzat librea izango baita.
- ii. Goiko solairuak, erdisotokoa eta sotokoa: 3,00 m.



#### 17. Fatxadetako irtenguneak eta sarguneak.

a) Espazio publikoaren lerrokaduraren gaineko irtenguneak eta sarguneak 1.5.1.24. artikuluan -“Fatxadetako irtenguneak eta sarguneak”- ezarritako orokorrak dira, honako salbuespenekin:

i. Zabaleran lau (6) metro baino gutxiago dauzkaten kaleetan debekatuta daude fatxadako irtengune guztiak.

ii. Gainontzeko kale eta espazio libreetan, balkoi, behatoki eta galeriak ezingo dira aurrez aurre duten espazio publikoaren zabaleraren ehuneko hamar (10) baino gehiago atera, (metro bat, gehienez jota) eta irtengune itxiak gehienez berrogei (40) cm atera ahalko dira. Bi kasuetan, ez da onartzen horiek beheko solairuan kokatzea.

b) Irtenguneek eta sarguneek, fatxada aurreko mugatik bananduta dagoenean, aurreko “a” paragrafoan ezarritako gehieneko muga izango dute.

c) Fatxadetako irtenguneek hegalean duten tarte bera utziko dute alboko mugaraino edo mehelinerraino ere.

#### 18. Erlaitz eta teilatu-hegalen gehieneko irtengunea.

Erlaitzak eta teilatu hegala ezingo dira lerrokaduraren gainetik atera aurreko espazio publikoaren zabaleraren ehuneko hamar (10) baino gehiago, berrogei (40) eta ehun (100) metro bitarteko neurriekin.

#### 19. Altueraren gainetik onartzen diren eraikuntzak.

a) Bizitegi erabilerako eraikinetako estalkiek ehuneko hogeita bost (25) eta berrogei (40) bitarteko malda izango dute. Zuzkidura, industria edo hirugarren sektoreko eraikinetan, gehieneko malda ehuneko berrogeita hamarrekoa (50) izango da, eta ez da gutxieneko maldarik ezarri.

b) Estalkiaren plano auzuzenean aterako da hegala ertzetik.

c) Mehelin arteko eraikinetan estalkiak bi isurki izango ditu, kanporantz isuriko dutenak, eta gailurra fatxadarekiko nahiko paraleloa izango da. Lurzatiaren forma hala eskatzen edo gomendatzen duenean, hiru isurki edo gehiagoko teilatua ezarri ahalko da, eta fatxaden gainean irtenbide konplexuak eta pinoiak azaltzea ekidingo da.

d) Estalkian ezin da mantsardarik ezarri, ezta zulorik egin ere terrazak eraikitzeko.

e) Teilatupeak edo txoritokiak agertzea baimentzen da, jartzen diren teilatuaren isurkiaren luzeraren % 15arekin gehienez. Neurriak ezin dira izan ehun eta hogei (120) zentimetro baino handiago eta haien arteko tarte gutxienez ehun eta laurogei (180) zentimetrokoa izan behar da.

f) Bestalde, bertan, argi zuloak instalatu ahalko dira, baita eguzki plakak ere; estalkiaren planoarekiko paraleloan jarri beharko dira eta ezingo dira hamabost (15) cm baino gehiago atera.

g) Eskaileretako euskarriak eraikinaren fatxadatik hiru (3) metro atzera eman beharko dira gutxienez.

h) Zuzkidura eraikinen kasuan, eraikinak behar duen edozein elementu atera ahalko da teilatu planotik.

#### 20. Baldintza estetikoak.

a) Fatxadak:

i. Fatxaden akabera behar bezala uzteko, inguruneari erreparatu eta horri egokitu beharko zaio. Harri naturaleko akaberak gomendatzen dira (eraikuntzetan dagoenaren antzeko hare-harria), zarpiatu margotua, geruza bakarrekiko mortairua edo antzekoa.

ii. Fatxadako bao guztiak, solairu guztietakoak, elkarrekin lotuta egon behar dira konposizioaren aldetik.

iii. Eraikinaren fatxadatik tximiniak igarotzea debekatuta dago.

b) Estalkiak:

i. Estaltzeko materiala zeramika gorrixka eta/edo okrezko teila kurbatua izango da.

ii. Zuzkidura, industria eta hirugarren sektoreko eraikinen kasuan, proiektatzen den eraikinarekin eta haren ingurunearekin bat datorren edozein material erabili ahalko da.

21. Baldintza gehigarriak.

a) Jada badauden bizitegi eraikinetako aldaketak, eta beraien ezaugarri tipomorfologikoen-gatik egoitzazko eraikinen antzekoak izan daitezkeen elementu atxikiak artikuluko honetako 3. puntuan aipaturiko eraikin tipologietara egokitu ahal izango dira, une bakoitzean indarrean dagoen babes ofizialeko etxebizitzaren araudia betetzen baldin badute.

b) Lurzati eraikigarriko mugan dagoen eraikuntza bat eraiki ahal izango da, baldintza hauek betetzen baditu:

i. Zerbitzu erabileretarako edota erabilera osagarrietarako erabiltzen baldin bada, esate baterako, garajeak edo egurtegiak.

ii. Ondoko lursailean dagoen antzeko bati atxikitako eraikina izatea, edo eraikuntza proiektuak bi eraikinei erreferentzia egitea eta lanaren exekuzioa elkarrekin gauzatzea.

iii. Lurzatiaren barruan erabilera baimendu nagusietako eraikinak eraikita baldin badaude.

iv. Azalera eraikiak, gehienez, berrogeita hamar (50) metro koadroko sabaia izatea, eta altuera, puntu guztietan, hiru (3) metro baino gutxiago baldin bada.

c) Eraikigarritasuna zenbatu gabe baimenduko dira lorategietan zurez egindako elementuak, gehienez sei metro (6) koadro baldin badituzte eta estalira gehienez bi metro eta erdi (2,5); dena dela, mugetarako distantzia errespetatu egin beharko dute. Elementu hauek ez dute bizitzeko espazio bihurtu ahal izateko instalaziorik izango.

d) Artikuluko honetako parametroak eta kokapen baldintza beteta, aire libreko edo eraikineko aparkalekuak egin daitezke, txokoak, lanabesentzako etxetxoak edo antzekoak eta igerilekuak.

e) Nolanahi ere, Eraikuntzaren Kode Teknikoan (EKT) eta aplikatzen den sektoreko legerian oro har ezarritako xedapenak exijitu ahalko dira.

22. Gainerako parametroak.

Artikuluko honetan arautu ez diren parametroak 1.5.1. kapituluan ezarritako baldintzen menpe egongo dira eta, edozein kasutan, aplikatzen zaien sektoreko legerian eta oinarritzko araudian ezarritakoen menpe.

23. Erabilera baimenduak.

a) Berezko erabilera.

i. Berezko erabilera etxebizitza da, baimendutako eraikuntza motetakoa.

Sestra gaineko solairu guztietan onartzen da, eta erabilera eskusibo edo partekatuan hurrengo b) puntuko baldintzen arabera.

ii. Ardogintza industria tradizionala.

b) Erabilera bateragarriak.

i. Nekazaritzako ustiatzei lotutako biltegiak: etxebizitzako erakineko beheko solairuan, eraikin eskusiboan gehienez sabaiko berrehun eta berrogeita hamar (250) metro koadroraino, eta beheko solairuan gainerako erabilera baimenduekin partekatua, bateragarri dela frogatuz gero.

ii. Etxebizitzarekin bateragarria den industria: etxebizitza eraikineko beheko solairuan, edo baimendutako beste erabilera bat duen eraikineko beheko solairuan, betiere, bateragarria dela frogatuz gero.

iii. Komunitate ekipamendua: etxebizitzen eraikinaren beheko solairuan, eraikuntza eskusiboan eta elkarrekiko edo beste erabilera baimendu batzuekin banatua "iv" paragrafotik "viii" paragrafora ezartzen diren baldintzetan.

iv. Bulegoak: etxebizitzen eraikinaren edozein solairutan, eraikin eskusiboan edo eraikin partekatua "iv" paragrafotik "viii" paragrafora ezartzen diren baldintzetan.

v. Txikizkako merkataritza: etxebizitza eraikinaren beheko solairuan, eraikin eskusiboan eta erabilera nagusi gizarte ekipamendu, bulego, hotel eta landetxeak dituen eraikineko beheko solairuan.

vi. Jatetxeak eta tabernak: txikizkako merkataritzarako zehaztutako baldintza beretan.

vii. Hotelak eta antzekoak: eraikuntza eskusiboan, goiko solairuetan, gizarte ekipamendu, bulego eta txikizkako merkataritzarekin partekatuta eta beheko solairuan jatetxe eta tabernek partekatuta.

viii. Landetxeak eta landa turismoa: eraikin eskusiboan, etxebizitzarekin banatutako eraikuntzan, berariazko legediaren arabera, eta beheko solairuetan baimendutako erabilera guztiak banatutako eraikuntzako goiko solairuetan.

c) Dena dela, 1.5.2.2. artikuluko –"Erabilerak ezartzeko baldintza orokor komunak"- 2. puntuan xedatutakoaren arabera jokatu da beti, eta 1.3.1.3. "Hirigintzako arau hauetan ageri ez diren erabilerak" artikuluan ezarritakoa kontuan hartuko da.

### *3. atala. Industriako azpizona pribatuetako baldintza orokorrak*

#### **1.5.2.6 artikulua. Industria arrunteko b.1 azpieremuko eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra Area isolatuak**

##### 1. Aplikazio eremua.

a) Ordenantza honek oin berriko eraikuntzak eta daudenen aldaketak arautzen ditu, tresna honek proposatzen duen antolamendu xehatuarekin guztiz bat datozenak. Hala eta guztiz ere, P-5 "Eraikuntzaren baldintzak. Bide lerrokadurak eta sestrak" izeneko planoak eta hirigintzako esku hartze eremuaren arau bereziak hori aldarazteko zehaztapenak ezarri ahalko dituzte.

b) Garapen plan batek antolatutako hirigintzako esku hartze eremuan ere aplikatuko da, hain zuzen ere hark berariaz arautzen ez dituen alderdietan.

c) Proposatutako antolamendu xehatura egokitzen ez diren eraikinak 1.4.7.2 artikulutik 1.4.7.6 artikulura (biak barne) aipatzen diren xedapen orokorren bitartez arautuko dira.

##### 2. Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna.

a) Eraikigarritasuna zeharka arautzen da P-5 "Eraikuntzaren baldintzak. Bide lerrokadurak eta sestrak" planoan islatutako fatxada lerroen definizio grafikoaren eta eraikuntzaren profilarren bitartez.

b) Hura ezean, hirigintzako guztizko eraikigarritasun hauek hartuko dira kontuan:

i. Hirigintzako gehieneko eraikigarritasuna sestra gainean:

- Industria erabilera: 0,70 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- Gainerako erabilera baimenduak: 0,70 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- Eraikigarritasuna, guztira: 0,70 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

ii. Hirigintzako gehieneko eraikigarritasuna sestra azpian: 0,70 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

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

### 3. Eraikuntza tipologia.

Eraikuntzak mota honetakoak dira:

a) Industria erabilerarako dena eraikin bakarrean.

b) Industria erabilerarako dena eraikin atxikian.

c) Eraikin bakartuan baimendutako industria ez beste erabileretarako soilik direnak.

d) Aurrez deskribatutako edozein, baina aurrez dagoen eraikin bati edo batzuei atxikitako eraikinekin.

### 4. Gehieneko eta gutxieneko lurzati eraikigarria.

Finkatuta geratzen dira tresna hau behin betiko onartzeko unean dauden erregistro lurzatiak, dagokion hirigintzako esku hartze eremuaren arau partikularrean eta/ edo P\_4 planoan ("Hiri lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren kalifikazio xehatua. Garapen araubidea eta gauzatze araubideak") kontrakoa aipatu ezean. Kudeatzeko baldintzak.

### 5. Lurzati gehieneko eta gutxieneko azalera lurzaticatzeetarako.

Tresna hau behin betiko onetsi ostean eratzen diren lurzati guztiek izango dute bostehun (500) metro koadroko gutxienezko azalera, eta gehieneko azalera librea izango da.

### 6. Mugen gehieneko eta gutxieneko neurriak.

a) Tresna hau behin betiko onartu ostean eratzen diren lurzati berri guztien aurrealdeko mugaren gutxieneko neurria hogeita (20) metrokoa izango da.

b) Gainontzeko muga neurriak aukerakoak izango dira.

### 7. Sakonera eraikigarria.

Parametro hau artikulu honetako gainerako parametroak aplikatzearen emaitzak arautuko du.

### 8. Lurzati batean dauden eraikinen kopurua.

a) Finkatuta geratzen dira tresna hau behin betiko onartzeko unean daudenak, dagokion hirigintzako esku hartze eremuaren arau partikularrean eta/ edo P\_5 planoan "Eraikinen baldintzak. Bide lerrokadurak eta sestrak") kontrakoa aipatu ezean.

b) Lurzati batean baimendutako erabili bat edo gehiagotarako zenbait eraikin kokatu ahal izango dira eta jabetza horizontala baimenduko da jabetza hori baimendutako erabilera nagusi-rako dagoen eraikin adina lotetan azpizatitu badaiteke; ondorioz, horietako bakoitzak dagokion hirigintzako esku hartze eremuan ezarritako parametroak bete beharko ditu edo, halakorik ezean, ordenantza honetan ezarritakoak, lurzati independentea balitz bezala

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

Eraikin multzoak erabilera osagarri eta zerbitzarietarako sestrapeko eraikuntzak eduki ahaliko ditu, baita beste espazio eta elementu batzuk ere, denak titulartasun eta erabilera komuneak.

#### 9. Gehieneko etxebizitza kopurua.

Parametro hau ez da azpizona honetan aplikatzen.

#### 10. Eraikinen profila.

a) Eraikinen profila P-5 planoaren bidez ("Eraikinen baldintzak. Bide lerrokadurak eta sestrak") geratzen da finkatuta, eta 1.5.1.21. artikuluko ("Eraikinen profila") 3. puntuan deskribatutako sinbologia erabiliz.

b) Hirigintzako esku hartze eremuari dagokion arau bereziak parametro hori finkatu ahalko du, eta horren izaera loteslea izango da.

c) Biak ezean, erabileraren arabera, eraikinen profil hau baimentzen da:

i. Industria erabilerarako bakarrik den eraikina: II/.\_

ii. Gainerako erabilera baimenduak: II/.\_

#### 11. Eraikinen gehieneko altuera.

a) Jatorritzako kotatik erlaitzaren muturreko beheko puntura edo teilatu hegalaria, zerra-estalkien oinarriara edo antzeko irtenbideetara eraikinak izango duen gehieneko altuera erabileraren arabera finkatuko da.

i. Industria erabilerarako bakarrik den eraikina: bederatzi (9) metro.

ii. Gainerako erabilera baimenduak: zazpi (7) metro.

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

c) Eraikinen altuera osoa (goihabearen altuera) erlaitz edo teilatu-hegalaren altuerak, zerra-estalkien oinarriak edo antzeko irtenbideek, eta estalkirako baimentzen den gehieneko maldak baldintzatzen dute zeharka.

#### 12. Eraikinek okupatzen duten lurzorua.

Parametro horren zehaztapenak irizpide hauek beteko ditu, lehentasuneko orden honen arabera deskribatuta:

a) Finkatuta geratzen dira tresna hau behin betiko onartzeko unean dauden eraikinak, dagokion antolamendu xehatuko eremuaren arau partikularrean eta/ edo P\_5 planoan ("Eraikinen baldintzak. Bide lerrokadurak eta sestrak") kontrakoa aipatu ezean.

b) Eraikina ordeztu egiten bada, sestra gainean ordeztu baino lehen gauzatutako eraikigarritasuna garatu ahalko da, eta azpizona bakoitzaren ordenantzan baimentzen den sestrapeko eraikigarritasuna ere bai, nahiz eta lehengo eraikinak halakorik ez izan.

c) Eraikuntza berriaren kasuan:

i. P-5 "Eraikinen baldintzak. Bide lerrokadurak eta sestrak" planoan adierazitako beheko solairuko fatxada lerroak aplikatuko dira.

ii. Hura ezean, eraikin motaren arabera, gehieneko balio hauen bidez arautuko da parametro hori:

- Industria erabilera eraikin bakarrean: 0,70 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s.
- Industria erabilera eraikin atxikian: 0,80 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s.
- Gainerako erabilera baimenduak: 0,70 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s.
- Gehieneko okupazioa: 0,80 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s.

13. Eraikinetatik mugetaraino utzi behar den tartea.

Parametro hau P-5 "Eraikinen baldintzak. Bide lerrokadurak eta sestrak" planoan ezarriko da, gehieneko edo derrigorrezko fatxada lerroen bidez. Hura ezean, hau aplikatuko da:

a) Aurreko mugara izango duen tarterako arau hauek beteko dira:

i. Aldez aurretik existitzen zen eraikuntza batekin atxikita dauden etxebizitzek haiek zehazten duten fatxadako lerroa beteko dute, mugara atxikita egon zein ez.

ii. Gainerako kasuetan, eraikina bost (5) metro bereiziko da gutxienez.

b) Gainerako mugetan, eraikin motaren arabera, gutxienerako balio hauetan finkatzen da parametro hori:

i. Eraikin bakarra: bost (5) metro.

ii. Eraikin atxikia: bost (5) metro atxikita ez dagoen mugetan.

14. Lurzati bereko eraikinen arteko gutxienerako tartea.

a) Finkatuta geratzen dira tresna hau behin betiko onartzeko unean dauden tartea, dago-kion antolamendu xehatuko eremuaren arau partikularrean eta/ edo P\_5 planoan ("Eraikinen baldintzak. Bide lerrokadurak eta sestrak") kontrakoa aipatu ezean.

b) Lurzati beraren barruan kokatuta dauden eta nagusiki erabilera baimendu batera edo gehiagora bideratutako eraikuntzek bost (5) metroko tartea utziko dute.

Orobat, dauden eraikinei atxiki ahalko zaizkie, helburua aurrealde eraiki bat osatzea, mehelinak ezkutatzea, etab. bada.

c) Erabilera osagarrietarako erabiltzen diren eraikuntza eta eraikinek gutxienez hiru (3) metroko tartea utzi beharko dute lurzatian kokatuta dagoen edozein eraikuntza nagusirekiko.

15. Fatxadetara irekitako patioak eta etxadikoak.

Ez dira onartuko.

16. Solairuen gehieneko eta gutxienerako altuerak.

a) Industria erabilerentzat solairu bakoitzaren gutxienerako garaiera lau (4) metrokoa izango da.

b) Gainerako erabilera baimenduentzat solairu bakoitzaren gutxienerako garaiera bi metro eta erdikoa (2,5) izango da.

17. Fatxadetako irtenguneak eta sarguneak.

a) Espazio publikoaren lerrokaduraren gaineko irtenguneak eta sarguneak 1.5.1.24. artikuluan -"Fatxadetako irtenguneak eta sarguneak"- ezarritako orokorrak dira, honako salbuespenekin:

i. Zabaleran sei (6) metro baino gutxiago dauzkaten kaleetan debekatuta daude fatxadako irtengune guztiak.

ii. Gainontzeko kale eta espazio libreetan, balkoi, behatoki eta galeriak ezingo dira aurrez aurre duten espazio publikoaren zabaleraren ehuneko hamar (10) baino gehiago atera, (metro bat, gehienez jota) eta irtengune itxiak gehienez berrogei (40) cm atera ahalko dira. Bi kasuetan, ez da onartzen horiek beheko solairuan kokatzea.

b) Irtenguneek eta sarguneek, fatxada aurreko mugatik bananduta dagoenean, aurreko "a" paragrafoan ezarritako gehieneko muga izango dute.

c) Fatxadetako irtenguneek hegalean duten tarte bera utziko dute alboko mugaraino edo mehelinerraino ere.

18. Erlaitz eta teilatu-hegalen gehieneko irtegunea.

Erlaitzak eta teilatu hegala ezingo dira lerrokaduraren gainetik atera aurreko espazio publikoaren zabalaren ehuneko hamar (10) baino gehiago, berrogei (40) eta ehun (100) metro bitarteko neurriekin.

19. Altueraren gainetik onartzen diren eraikuntzak.

a) Estalkiek ehuneko berrogeita hamarreko (50) malda izango dute gehienez.

b) Estalkiaren plano zuzenean aterako da hegala ertzetik.

c) Mehelin arteko eraikinetan estalkiak bi isurki izango ditu, kanporantz isuriko dutenak, eta gailurra fatxadarekiko nahiko paraleloa izango da. Lurzatiaren formak hala eskatzen edo gomendatzen duenean, hiru isurki edo gehiagoko teilatua ezarri ahalko da, eta fatxaden gainean irtenbide konplexuak eta pinoiak azaltzea ekidindo da.

d) Argiak, eguzki plakak eta jarduerak behar dituen gainerako elementuak edo instalazioak jarri ahalko dira, baldintza bakarra kokatzen den ingurunean estetikoki integratzea izanik.

20. Baldintza estetikoak.

a) Fatxadak:

i. Fatxaden akabera behar bezala uzteko, inguruneari erreparatu eta horri egokitu beharko zaio.

ii. Fatxadako bao guztiak, solairu guztietakoak, elkarrekin lotuta egon behar dira konposizioaren aldetik.

iii. Zurajeen koloreek bat egingo dute ingurunearekin eta fatxada osatzen duten materialekin.

iv. Eraikinaren fatxadatik tximiniak igarotzea debekatuta dago.

b) Mehelinak:

i. Agerian gelditzen diren mehelinak fatxadak egin diren kalitate, ehundura eta kolore berekoak izango dira.

c) Estalkiak:

i. Estaltzeko materiala proiektatzen den eraikinarekin bat datorren edozein material izango da, kokatzen den ingurunea errespetatuz.

d) Iragartzeko elementuak:

i. Ez dituzte bete beharko lurzatiaren atzeraemangune baldintzak, baina ezingo dute inolaz ere, ezin elementurekin, finkatutako lurzatiaren lerrokadura gainditu, halako moldez non ez dagoen aireko elementurik bide publikoaren gainetik.

ii. Lurzati iragartzeko elementu bat baino ezingo da jarri eta haren gehieneko garaiera zerbitzua ematen dion eraikinarena izango da.

21. Baldintza gehigarriak.

a) Nolanahi ere, Eraikuntzaren Kode Teknikoan (EKT) eta aplikatzen den sektoreko legerian oro har ezarritako xedapenak exijitu ahalko dira.

b) Espazio eraikian, lurzatiaren batasuna zainduta, azpizatiketa eragiketarako egiteko baldintza bereziak:

Lurzati unitateari utsiz espazio eraikia azpizatitzea da jatorrizko bolumenak hainbat zatitan banatzea edo bereiztea, haren ondoren bolumen horien ezaugarriak desberdinak badira, baina lurzati unitateko espazio libre pribatuaren jabetza mankomunatu bada.

Lurzati eraikien gaineko eraikinetan zein hutsik dauden lurzatiaren gaineko eraikinetan egin daitezke.

Hemen azaltzen diren baldintza partikularrak bete beharko dituzte, eta puntu honetan arautu ez diren alderdietarako ordenantza honetako baldintza orokorrak aplikatuko dira:

i. Berriz zatitutako espazioen gehieneko eta gutxieneko azalerak.

Berriz zatitutako espazioek gutxienez 200 m<sup>2</sup>-ko azalera eraikia izan beharko dute beheko solairuan.

ii. Eraikin edo mugarainoko tartearak.

Eraikinetik mugetarainoko tartearak orokorrean ezarriko dira artikuluko honetan.

iii. Espazio libre mankomunatuaren baldintzak.

• Lurzatiaren espazio librea espazio eraiki independenteen multzoko jabetza mankomunatu eta bereizezina izango da eta ezin izango da zatitu. Beraz, ezin izango da obrako inolako itxiturarik egin lurzati zatitzeko.

• Bere azalera osoan geratu beharko da guztiz urbanizatuta.

• Derrigorrez seinaleztatu beharko dira sarbide, zamalan eta kanpoko produkzio biltegitratze guneak.

• Lurzatiaren barruko bide pribatuek ondoko gutxieneko zabalera izango dituzte:

— Noranzko bakarreko bideak, pabiloira sartzeko aterik gabeak: 4 ml.

— Noranzko bakarreko bideak, pabiloira sartzeko atea alde batean dutela: 7 ml.

— Noranzko bakarreko bideak, pabiloira sartzeko atea alde bietan dituztela: 10 ml.

— Noranzko biko bideak, pabiloira sartzeko aterik gabeak: 7 ml.

— Noranzko biko bideak, pabiloira sartzeko atea alde batean dutela: 10 ml.

— Noranzko biko bideak, pabiloira sartzeko atea alde bietan dituztenak: 13 m.

• Aparkatzeko plazak kokatzeak ezingo die lehen aipatutako bideen zabalera libreei eragin.

• Barruko bide nagusiarekiko loturetara soilik mugatuko da sarbide kopurua.

22. Dauden eraikinetako upategi tradizionalak (kalatuak) onartutako jarduketak.

Upategi tradizional edo kalatuentzat baimendutako jarduerak araudi honen 1.5.2.3. artikuluko 22. puntuan ezarritakoak dira.

23. Gainerako parametroak.

Artikulu honetan arautu ez diren parametroak 1.5.1. kapituluaren ezarritako baldintzen menpe egongo dira eta, edozein kasutan, aplikatzen zaien sektoreko legerian eta oinarriko araudian ezarritakoen menpe.

24. Erabilera baimenduak.

a) Berezko erabilera.

i. Berezko erabilera industriala da baimendutako eraikin motetan, hauek izan ezik: eraldaketako manufaktura industriak, haien industria jarduera bateraezina bada etxebizitzarekin, eta meatzaritza edo erauzketakoak.

Sestra gaineko eta sestra azpiko solairu guztietan onartzen da, eta erabilera eskusibo edo partekatuan hurrengo b) puntuko baldintzen arabera.



b) Erabilera bateragarriak.

i. Bulegoak: industria eraikinaren edozein solairutan, eraikin eskusiboan edo eraikin partekatuan "ii" paragrafotik "iv" paragrafora ezartzen diren baldintzetan.

ii. Txikizkako merkataritza: etxebizitza eraikinaren beheko solairuan, eraikin eskusiboan eta erabilera nagusi bulegoak eta hotelak dituen eraikineko beheko solairuan.

iii. Jatetxeak eta tabernak: txikizkako merkataritzarako zehaztutako baldintza beretan.

iv. Hotelak eta antzekoak: eraikuntza eskusiboan; eta goiko solairuetan bulegoekin, eta beheko solairuan txikizkako merkataritza eta jatetxe eta tabernekina partekatuta.

v. Zerbitzu publikoetako ekipamendua, lurzati eskusiboan.

vi. Landetxeak eta landa turismoa: eraikineko goiko solairuetan beheko solairuetan kokatutako baimendutako gainerako erabilerekin partekatuta eta eraikin eskusiboan.

vii. Industria jarduerari lotutako etxebizitza.

c) Erabilera lagungarriak. Araudi orokorrean jasotakoez gain, goiko solairuetan kokatutako etxebizitza erabilera industriaren, bulegoen, txikizkako merkataritzaren eta jatetxe eta tabernen lagungarritzat jotzen da.

d) Nolanahi ere, kontuan hartuko da beti 1.3.1.3. artikuluan ("Hirigintzako arau hauetan ageri ez diren erabilerak") ezarritakoa.

#### **1.5.2.7. artikulua. Industria arrunteko b2 azpieroemuko eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra Area kontzentratuak**

1. Aplikazio eremua.

a) Ordenantza honek oin berriko eraikuntzak eta daudenen aldaketak arautzen ditu, tresna honek proposatzen duen antolamendu xehatuarekin guztiz bat datozenak. Hala eta guztiz ere, P-5 "Eraikuntzaren baldintzak. Bide lerrokadurak eta sestrak" izeneko planoak eta hirigintzako esku hartze eremuaren arau bereziak hori aldarazteko zehaztapenak ezarri ahalko dituzte.

b) Garapen plan batek antolatutako hirigintzako esku hartze eremuan ere aplikatuko da, hain zuzen ere hark berariaz arautzen ez dituen alderdietan.

c) Proposatutako antolamendu xehatura egokitzen ez diren eraikinak 1.4.7.2 artikulutik 1.4.7.6 artikulura (biak barne) aipatzen diren xedapen orokorren bitartez arautuko dira.

2. Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna.

a) Eraikigarritasuna zeharka arautzen da P-5 "Eraikuntzaren baldintzak. Bide lerrokadurak eta sestrak" planoan islatutako fatxada lerroen definizio grafikoaren eta eraikuntzaren profilarren bitartez.

b) Hura ezean, hirigintzako guztizko eraikigarritasun hauek hartuko dira kontuan:

i. Hirigintzako gehieneko eraikigarritasuna sestra gainean eta azpian:

Eremu horretan azalera eraikigarria P-5 planoan zehaztutako lerrokaduren, gehieneko sakoneraren eta solairu kopuruaren parametroak aplikatzearen emaitza da.

3. Eraikuntza tipologia.

Eraikuntzak mota honetakoak dira:

a) Industria erabilerarako dena eraikin bakarrean.

b) Industria erabilerarako dena eraikin atxikian.

c) Eraikin bakartuan baimendutako industria ez beste erabilererarako soilik direnak.

d) Aurrez deskribatutako edozein, baina aurrez dagoen eraikin bati edo batzuei atxikitako eraikinekin.

4. Gehieneko eta gutxieneko lurzati eraikigarria.

Finkatuta geratzen dira tresna hau behin betiko onartzeko unean dauden erregistro lurzatiak, dagokion hirigintzako esku hartze eremuaren arau partikularrean eta/ edo P\_4 planoan ("Hiri lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren kalifikazio xehatua. Garapen araubidea eta gauzatze araubideak") kontrakoa aipatu ezean. Kudeatzeko baldintzak.

5. Lurzati gehieneko eta gutxieneko azalera lurzaticatzeetarako.

Tresna hau behin betiko onetsi ostean eratzen diren lurzati guztiek izango dute bostehun (500) metro koadroko gutxienezko azalera, eta gehieneko azalera librea izango da.

6. Mugen gehieneko eta gutxieneko neurriak.

a) Tresna hau behin betiko onartu ostean eratzen diren lurzati berri guztien aurrealdeko mugaren gutxieneko neurria hogeitun (20) metrokoa izango da.

b) Gainontzeko muga neurriak aukerakoak izango dira.

7. Sakonera eraikigarria.

Parametro hau artikulu honetako gainerako parametroak aplikatzearen emaitzak arautuko du.

8. Lurzati batean dauden eraikinen kopurua.

a) Finkatuta geratzen dira tresna hau behin betiko onartzeko unean daudenak, dagokion hirigintzako esku hartze eremuaren arau partikularrean eta/ edo P\_5 planoan "Eraikinen baldintzak. Bide lerrokadurak eta sestrak") kontrakoa aipatu ezean.

b) Lurzati batean baimendutako erabili bat edo gehiagotarako zenbait eraikin kokatu ahal izango dira eta jabetza horizontala baimenduko da jabetza hori baimendutako erabilera nagusirako dagoen eraikin adina lotetan azpizatitu badaiteke; ondorioz, horietako bakoitzak dagokion hirigintzako esku hartze eremuan ezarritako parametroak bete beharko ditu edo, halakorik ezean, ordenantza honetan ezarritakoak, lurzati independentea balitz bezala

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

Eraikin multzoak erabilera osagarri eta zerbitzarietarako sestrareko eraikuntzak eduki ahalko ditu, baita beste espazio eta elementu batzuk ere, denak titulartasun eta erabilera komunekoak.

9. Gehieneko etxebizitza kopurua.

Bat lurzatiko.

10. Eraikinen profila.

a) Eraikinaren profila P-5 planoaren bidez ("Eraikinen baldintzak. Bide lerrokadurak eta sestrak") geratzen da finkatuta, eta 1.5.1.21. artikuluko ("Eraikinen profila") 3. puntuan deskribatutako sinbologia erabiliz.

b) Hirigintzako esku hartze eremuari dagokion arau bereziak parametro hori finkatu ahalko du, eta horren izaera loteslea izango da.

c) Biak ezean, erabileraren arabera, eraikinaren profil hau baimentzen da:

i. Industria erabilerarako bakarrik den eraikina: S+II/.\_

ii. Gainerako erabilera baimenduak: S+II/.\_

### 11. Eraikinaren gehieneko altuera.

a) Jatorrizko kotatik erlaitzaren muturreko beheko puntura edo teilatu hegalaria, zerra-estalkien oinarriara edo antzeko irtenbideetara eraikinak izango duen gehieneko altuera erabileraren arabera finkatuko da.

i. Industria erabilerarako bakarrik den eraikina: bederatzi (9) metro.

ii. Gainerako erabilera baimenduak: zazpi (7) metro.

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

c) Eraikinaren altuera osoa (goihabearen altuera) erlaitz edo teilatu-hegalaren altuerak, zerra-estalkien oinarriak edo antzeko irtenbideek, eta estalkirako baimentzen den gehieneko maldak baldintzatzen dute zeharka.

### 12. Eraikinek okupatzen duten lurzorua.

Parametro horren zehaztapenak irizpide hauek beteko ditu, lehentasuneko orden honen arabera deskribatuta:

a) Finkatuta geratzen dira tresna hau behin betiko onartzeko unean dauden eraikinak, dagoen antolamendu xehatuko eremuaren arau partikularrean eta/ edo P\_5 planoan ("Eraikinen baldintzak. Bide lerrokadurak eta sestrak") kontrakoa aipatu ezean.

b) Eraikina ordeztu egiten bada, sestra ganean ordeztu baino lehen gauzatutako eraikigarritasuna garatu ahalko da, eta azpizona bakoitzaren ordenantzan baimentzen den sestrapeko eraikigarritasuna ere bai, nahiz eta lehengo eraikinak halakorik ez izan.

c) Eraikuntza berriaren kasuan:

i. P-5 "Eraikinen baldintzak. Bide lerrokadurak eta sestrak" planoan adierazitako beheko solairuko fatxada lerroak aplikatuko dira.

ii. Hura ezean, eraikin motaren arabera, gehieneko balio hauen bidez arautuko da parametro hori:

• Industria erabilera eraikin bakarrean: 1,00 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s.

• Industria erabilera eraikin atxikian: 1,00 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s.

• Gainerako erabilera baimenduak: 1,00 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s.

• Gehieneko okupazioa: 1,00 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s.

### 13. Eraikinetatik mugetaraino utzi behar den tartea.

Parametro hau P-5 "Eraikinen baldintzak. Bide lerrokadurak eta sestrak" planoan ezarriko da, gehieneko edo derrigorrezko fatxada lerroen bidez. Hura ezean, hau aplikatuko da:

a) Aurreko mugara izango duen tarterako arau hauek beteko dira:

i. Aldez aurretik existitzen zen eraikuntza batekin atxikita dauden etxebizitzek haiek zehazten duten fatxadako lerroa beteko dute, mugara atxikita egon zein ez.

ii. Gainerako kasuetan, eraikina bost (5) metro bereiziko da gutxienez.

b) Gainerako mugetan, eraikin motaren arabera, gutxieneko balio hauetan finkatzen da parametro hori:

i. Eraikin bakarra: bost (5) metro.

ii. Eraikin atxikia: bost (5) metro atxikita ez dagoen mugetan.

14. Lurzati bereko eraikinen arteko gutxienerako tartea.

a) Finkatuta geratzen dira tresna hau behin betiko onartzeko unean dauden bereizketak, dagokion antolamendu xehatuko eremuaren arau partikularrean eta/ edo P\_5 planoan ("Eraikinen baldintzak. Bide lerrokadurak eta sestrak") kontrakoa aipatu ezean.

b) Lurzati beraren barruan kokatuta dauden eta nagusiki erabilera baimendu batera edo gehiagora bideratutako eraikuntzek bost (5) metroko tartea utziko dute.

Orobat, dauden eraikinei atxiki ahalko zaizkie, helburua aurrealde eraiki bat osatzea, mehelinak ezkutatzea, etab. bada.

c) Erabilera osagarrietarako erabiltzen diren eraikuntza eta eraikinek gutxienez hiru (3) metroko tartea utzi beharko dute lurzatiaren kokatuta dagoen edozein eraikuntza nagusirekiko.

15. Fatxadetara irekitako patioak eta etxadikoak.

Ez dira onartuko.

16. Solairuen gehieneko eta gutxienerako altuerak.

a) Industria erabilentzat solairu bakoitzaren gutxienerako garaiera lau (4) metrokoa izango da.

b) Gainerako erabilera baimenduentzat solairu bakoitzaren gutxienerako garaiera bi metro eta erdikoa (2,5) izango da.

17. Fatxadetako irtenguneak eta sarguneak.

a) Espazio publikoaren lerrokaduraren gaineko irtenguneak eta sarguneak 1.5.1.24. artikuluan -"Fatxadetako irtenguneak eta sarguneak"- ezarritako orokorrak dira, honako salbuespenekin:

i. Zabaleran sei (6) metro baino gutxiago dauzkaten kaleetan debekatuta daude fatxadako irtengune guztiak.

ii. Gainontzeko kale eta espazio libreetan, balkoi, behatoki eta galeriak ezingo dira aurrez aurre duten espazio publikoaren zabaleraren ehuneko hamar (10) baino gehiago atera, (metro bat, gehienez jota) eta irtengune itxiak gehienez berrogei (40) cm atera ahalko dira. Bi kasuetan, ez da onartzen horiek beheko solairuan kokatzea.

b) Irtenguneek eta sarguneek, fatxada aurreko mugatik bananduta dagoenean, aurreko "a" paragrafoan ezarritako gehieneko muga izango dute.

c) Fatxadetako irtenguneek hegalean duten tarte bera utziko dute alboko mugaraino edo mehelinerraino ere.

18. Erlaitz eta teilatu-hegalen gehieneko irtengunea.

Erlaitzak eta teilatu hegalek ezingo dira lerrokaduraren gainetik atera aurreko espazio publikoaren zabaleraren ehuneko hamar (10) baino gehiago, berrogei (40) eta ehun (100) metro bitarteko neurriekin.

19. Altueraren gainetik onartzen diren eraikuntzak.

a) Estalkiek ehuneko berrogeita hamarreko (50) malda izango dute gehienez.

b) Estalkiaren planoak zuzenean aterako da hegalearen ertzetik.

c) Mehelinen arteko eraikinetan estalkiak bi isurki izango ditu, kanporantz isuriko dutenak, eta gailurra fatxadarekiko nahiko paraleloa izango da. Lurzatiaren formak hala eskatzen edo gomendatzen duenean, hiru isurki edo gehiagoko teilatua ezarri ahalko da, eta fatxaden gainean irtenbide konplexuak eta pinoiak azaltzea ekidingo da.

d) Argiak, eguzki plakak eta jarduerak behar dituen gainerako elementuak edo instalazioak jarri ahalko dira, baldintza bakarra kokatzen den ingurunean estetikoki integratzea izanik.

#### 20. Baldintza estetikoak.

##### a) Fatxadak:

i. Fatxaden akabera behar bezala uzteko, inguruneari erreparatu eta horri egokitu beharko zaio.

ii. Fatxadako bao guztiak, solairu guztietakoak, elkarrekin lotuta egon behar dira konposizioaren aldetik.

iii. Zurajeen koloreek bat egingo dute ingurunearekin eta fatxada osatzen duten materialekin.

iv. Eraikinaren fatxadatik tximiniak igarotzea debekatuta dago.

##### b) Mehelinak:

i. Agerian gelditzen diren mehelinak fatxadak egin diren kalitate, ehundura eta kolore berekoak izango dira.

##### c) Estalkiak:

i. Estaltzeko materiala proiektatzen den eraikinarekin bat datorren edozein material izango da, kokatzen den ingurunea errespetatuz.

##### d) Iragartzeko elementuak:

i. Ez dituzte bete beharko lurzatiaren atzeraemangune baldintzak, baina ezingo dute inolaz ere, ezein elementurekin, finkatutako lurzatiaren lerroakadura gainditu, halako moldez non ez dagoen aireko elementurik bide publikoaren gainetik.

ii. Lurzati iragartzeko elementu bat baino ezingo da jarri eta haren gehieneko garaiera zerbitzua ematen dion eraikinarena izango da.

#### 21. Baldintza gehigarriak.

a) Nolanahi ere, Eraikuntzaren Kode Teknikoan (EKT) eta aplikatzen den sektoreko legerian oro har ezarritako xedapenak exijitu ahalko dira.

b) Espazio eraikian, lurzatiaren batasuna zainduta, azpizatiketa eragiketak egiteko baldintza bereziak:

Lurzati unitateari eutsiz espazio eraikia azpizatitzea da jatorrizko bolumenak hainbat zatitan banatzea edo bereiztea, haren ondoren bolumen horien ezaugarriak desberdinak badira, baina lurzati unitateko espazio libre pribatuaren jabetza mankomunatu bada.

Lurzati eraikien gaineko eraikinetan zein hutsik dauden lurzatiaren gaineko eraikinetan egin daitezke.

Hemen azaltzen diren baldintza partikularrak bete beharko dituzte, eta puntu honetan arautu ez diren alderdietarako ordenantza honetako baldintza orokorrak aplikatuko dira:

i. Berriz zatitutako espazioen gehieneko eta gutxieneko azalerak.

Berriz zatitutako espazioek gutxienez 200 m<sup>2</sup>-ko azalera eraikia izan beharko dute beheko solairuan.

ii. Eraikin edo mugarainoko tartekak.

Eraikinetik mugetarainoko tartekak orokorrean ezarriko dira artikulu honetan.

iii. Espazio libre mankomunatuaren baldintzak.

- Lurzatiaren espazio librea espazio eraiki independenteen multzoko jabetza mankomunatu eta bereizezina izango da eta ezin izango da zatitu. Beraz, ezin izango da obrako inolako itxiturarik egin lurzattia zatitzeko.

- Bere azalera osoan geratu beharko da guztiz urbanizatuta.

- Derrigorrez seinaleztatu beharko dira sarbide, zamalan eta kanpoko produkzio biltegitratze guneak.

- Lurzatiaren barruko bide pribatuek ondoko gutxieneko zabalera izango dituzte:

- Noranzko bakarreko bideak, pabiloira sartzeko aterik gabeak: 4 ml.

- Noranzko bakarreko bideak, pabiloira sartzeko atea alde batean dutela: 7 ml.

- Noranzko bakarreko bideak, pabiloira sartzeko atea alde bietan dituztela: 10 ml.

- Noranzko biko bideak, pabiloira sartzeko aterik gabeak: 7 ml.

- Noranzko biko bideak, pabiloira sartzeko atea alde batean dutela: 10 ml.

- Noranzko biko bideak, pabiloira sartzeko atea alde bietan dituztenak: 13 m.

- Aparkatzeko plazak kokatzeak ezingo die lehen aipatutako bideen zabalera libreei eragin.

- Barruko bide nagusiarekiko loturetara soilik mugatuko da sarbide kopurua.

22. Dauden eraikinetako upategi tradizionaletan (kalatuak) onartutako jarduketak.

Upategi tradizional edo kalatuentzat baimendutako jarduerak araudi honen 1.5.2.3. artikuluko 22. puntuan ezarritakoak dira.

23. Gainerako parametroak.

Artikulu honetan arautu ez diren parametroak 1.5.1. kapituluaren ezarritako baldintzen menpe egongo dira eta, edozein kasutan, aplikatzen zaien sektoreko legerian eta oinarriko araudian ezarritakoen menpe.

24. Erabilera baimenduak.

a) Berezko erabilera.

i. Berezko erabilera industrial da baimendutako eraikin motetan, hauek izan ezik: eraldaketako manufaktura industriak, haien industria jarduera bateraezina bada etxebizitzarekin, eta meatzaritza edo erauzketakoak.

Sestra gaineko eta sestra azpiko solairu guztietan onartzen da, eta erabilera eskusibo edo partekatuan hurrengo b) puntuko baldintzen arabera.

ii. Dauden eraikinen erabilera aldatzea onartzen da, familia bakarreko etxebizitzarako erabiltzeko, artikulu honetako lerrokaduren, altueren, eraikigarritasunaren eta okupazioaren parametroak betez.

Sestra gaineko solairu guztietan onartzen da, eta erabilera eskusibo edo partekatuan hurrengo b) puntuko baldintzen arabera.

b) Erabilera bateragarriak.

i. Bulegoak: industria eraikinaren edozein solairutan, eraikin eskusiboan edo eraikin partekatuan "ii" paragrafoetik "iv" paragrafora ezartzen diren baldintzetan.

ii. Txikizkako merkataritza: etxebizitza eraikinaren beheko solairuan, eraikin eskusiboan eta erabilera nagusi bulegoak eta hotelak dituen eraikineko beheko solairuan.

iii. Jatetxeak eta tabernak: txikizkako merkataritzarako zehaztutako baldintza beretan.

iv. Hotelak eta antzekoak: eraikuntza eskusiboan; eta goiko solairuetan bulegoekin, eta beheko solairuan txikizkako merkataritza eta jatetxe eta tabernekin partekatuta.

v. Zerbitzu publikoetako ekipamendua, lurzati eskusiboan.

vi. Landetxeak eta landa turismoa: eraikineko goiko solairuetan beheko solairuetan kokatutako baimendutako gainerako erabilerekin partekatuta eta eraikin eskusiboan.

c) Erabilera lagungarriak. Araudi orokorrean jasotakoez gain, goiko solairuetan kokatutako etxebizitza erabilera industriaren, bulegoen, txikizkako merkataritzaren eta jatetxe eta tabernen lagungarritzat jotzen da.

d) Nolanahi ere, kontuan hartuko da beti 1.3.1.3. artikuluan ("Hirigintzako arau hauetan ageri ez diren erabilerak") ezarritakoa.

4. atala. Hirugarren sektoreko eta gizarte ekipamenduetako erabilera duten azpieroemu pribatuen baldintza orokorrak

#### **1.5.2.8 artikulua. Komunitate ekipamendu pribatuko c, hirugarren eta d azpieroemuetako eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra**

1. Aplikazio eremua.

a) Ordenantza honek oin berriko eraikuntzak eta daudenen aldaketak arautzen ditu, tresna honek proposatzen duen antolamendu xehatuarekin guztiz bat datozenak. Hala eta guztiz ere, P-5 "Eraikuntzaren baldintzak. Bide lerrokadurak eta sestrak" izeneko planoak eta hirigintzako esku hartze eremuaren arau bereziak hori aldarazteko zehaztapenak ezarri ahalko dituzte.

b) Garapen plan batek antolatutako hirigintzako esku hartze eremuan ere aplikatuko da, hain zuzen ere hark berariaz arautzen ez dituen alderdietan.

c) Proposatutako antolamendu xehatura egokitzen ez diren eraikinak 1.4.7.2 artikulutik 1.4.7.6 artikulura (biak barne) aipatzen diren xedapen orokorren bitartez arautuko dira.

2. Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna.

a) Eraikigarritasuna zeharka arautzen da P-5 "Eraikuntzaren baldintzak. Bide lerrokadurak eta sestrak" planoan islatutako fatxada lerroen definizio grafikoaren eta eraikuntzaren profilarren bitartez.

b) Hura ezean, erabileraren arabera:

i. Sestra gaineko gehieneko hirigintzako eraikigarritasuna hau izango da:

- Hirugarren sektoreko erabilera: 1,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.
- Gizarte ekipamenduetarako erabilera: 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

ii. Sestra azpiko gehieneko hirigintzako eraikigarritasun dagokion erabilerari zerbitzua emateko behar dena izango da.

3. Eraikuntza tipologia.

Eraikinen eraikuntza motak bereziak eta hartzen duten erabileraren arabekoak izango dira.

4. Gehieneko eta gutxieneko lurzati eraikigarria.

Instrumentu hau behin betiko onesten den unean dauden erregistroko lurzatiak finkatuta geratuko dira, ondorioz, guztiak hartuko dira lurzati eraikigarritzat.

5. Lurzati gehieneko eta gutxieneko azalera lurzatikatzetarako.

Parametro hau ez da azpieroemu hauetarako definitzen eta, beraz, librea da.

#### 6. Mugen gehieneko eta gutxieneko neurriak.

a) Instrumentu hau behin betiko onetsi ostean eratzten diren lurzati berri guztiek izango dituzte erabileraren eta eraikuntza motaren arabera, honako gutxieneko neurri hauek aurreko aldeko mugetan:

- i. Hirugarren sektoreko erabilera: hogeita bost (25) metro.
  - ii. Gizarte ekipamendu, kirol eta aisialdiko erabilera: hogeita bost (25) metro.
  - iii. Gainerako erabilerak: librea.
- b) Gainontzeko muga neurriak aukerakoak izango dira.

#### 7. Sakonera eraikigarria.

Parametro hau artikuluko honetako gainerako parametroak aplikatzearen emaitzak arautuko du.

#### 8. Lurzati batean dauden eraikinen kopurua.

a) Instrumentu hau behin betiko onesten den unean existitzen diren eraikinak finkatuta geratuko dira.

b) Lurzati batean baimendutako erabili bat edo gehiagotarako zenbait eraikin kokatu ahal izango dira eta jabetza horizontala baimenduko da jabetza hori baimendutako erabilera nagusi-rako dagoen eraikin adina lotetan azpizatitu badaiteke; ondorioz, horietako bakoitzak dagokion antolamendu xehatuko esparruan ezarritako parametroak bete beharko ditu edo, halakorik ezean, ordenantza honetan ezarritakoak, lurzati independentea balitz bezala.

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

Eraikin multzoak erabilera osagarri eta zerbitzarietarako sestraperko eraikuntzak eduki ahalko ditu, baita beste espazio eta elementu batzuk ere, denak titulartasun eta erabilera komunekoak.

#### 9. Gehieneko etxebizitza kopurua.

Parametro hau ez da azpizona hauetan aplikatzen.

#### 10. Eraikinen profila.

a) Eraikinaren profila P-5 planoaren bidez ("Eraikinen baldintzak. Bide lerrokadurak eta sestrak") geratzen da finkatuta, eta 1.5.1.21. artikuluko ("Eraikinen profila") 3. puntuan deskribatutako sinbologia erabiliz.

b) Antolamendu xehatuko esparruari dagokion arau bereziak parametro hori finkatu ahalko du, eta horren izaera loteslea izango da.

c) Biak ezean, erabileraren arabera, eraikinaren profil hau baimentzen da:

- i. Hirugarren sektoreko erabilera: III/.\_.
- ii. Gizarte ekipamendu, kirol eta aisialdiko erabilera:
  - Aire zabaleko estali gabea: I/.\_.
  - Estalia: III/.\_.
- iii. Gainerako erabilerak: II/.\_.

#### 11. Eraikinaren gehieneko altuera.

a) Jatorrizko kotatik erlaitzaren muturreko beheko puntura edo teilatu hegalerara eraikinak izango duen gehieneko altuera zazpi (9,5) metrokoa izango da.



b) Berariaz justifikatu ondoren, gizarte ekipamendurako eraikin jakin batzuetan garatutako jarduera dela-eta hainbat osagaitan garaiera handiagoa egotea beharko balitz, aurreko paragrafoan ezarritako muga gainditzea onartuko da salbuespen bezala, eta ez da gehieneko mugarik jarriko.

c) Eraikinaren altuera osoa (goihabearen altuera) erlaitz edo teilatu-hegalaren altuerak eta estalkirako baimentzen den gehieneko maldak baldintzatzen dute zeharka.

12. Eraikinek okupatzen duten lurzorua.

Parametro horren zehaztapenak irizpide hauek beteko ditu, lehentasuneko orden honen arabera deskribatuta:

a) Instrumentu hau behin betiko onesten den unean existitzen diren eraikinak finkatuta geratuko dira.

b) Eraikina ordeztu egiten bada, sestra gainean ordeztu baino lehen gauzatutako eraikigarritasuna garatu ahalko da, eta azpizona bakoitzaren ordenantzan baimentzen den sestrapeko eraikigarritasuna ere bai, nahiz eta lehengo eraikinak halakorik ez izan.

c) Eraikuntza berriaren kasuan:

i. P-5 "Eraikinen baldintzak. Bide lerrokadurak eta sestrak" planoan adierazitako beheko solairuko fatxada lerroak aplikatuko dira.

ii. Hura ezean, erabileraren arabera, gehieneko balio hauen bidez arautuko da parametro hori:

- Hirugarren sektoreko erabilera: 0,90 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s.
- Gizarte ekipamendu, kirol, aisialdi eta kulturako erabilera:
  - Aire zabaleko estali gabea: 0,30 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s.
  - Estalia: 0,80 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s.
- Gainerako erabilerak: 1 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s.

13. Eraikinetatik mugetaraino utzi behar den tartea.

Parametro hau P-5 "Eraikinen baldintzak. Bide lerrokadurak eta sestrak" planoan ezarriko da, gehieneko edo derrigorrezko fatxada lerroen bidez. Hura ezean, hau aplikatuko da:

a) Aurreko mugara izango duen tarterako arau hauek beteko dira:

i. Aldez aurretik existitzen zen eraikuntza batekin atxikita dauden etxebizitzek haiek zehazten duten fatxadako lerroa beteko dute, mugara atxikita egon zein ez.

ii. Gainerako kasuetan, eraikina bost (5) metro bereiziko da gutxienez.

b) Gainerako mugetan, eraikinak gutxienez bost (5) metro bereizi beharko dira, eraikinaren erabilera dela eta mugara lerrokatzea gomendagarria izan ezean.

14. Lurzati bereko eraikinen arteko gutxieneko tartea.

a) Instrumentu hau behin betiko onesten den unean existitzen diren eraikinak finkatuta geratuko dira.

b) Lurzati beraren barruan kokatuta dauden eta nagusiki erabilera baimendu batera edo gehiagora bideratutako eraikuntzek bost (5) metroko tartea utziko dute gutxienez.

c) Erabilera osagarrietarako erabiltzen diren eraikuntza eta eraikinek gutxienez hiru (3) metroko tartea utzi beharko dute lurzatian kokatuta dagoen edozein eraikuntza nagusirekiko.

15. Fatxadetara irekitako patioak eta etxadikoak.

Ez dira onartuko.

16. Solairuen gehieneko eta gutxieneko altuerak.

a) Gutxieneko altuerak:

i. Beheko solairua: 3,00 m.

ii. Goiko solairuak: 2,50 m.

iii. Erdisotokoa eta sotokoa: 2,25 m.

b) Gehieneko garaiera: dagokion erabilerak eskatzen dituenak, muga eraikinaren gehieneko garaiera izanik.

17. Fatxadetako irtenguneak eta sarguneak.

a) Espazio publikoaren lerrokaduraren gaineko irtenguneak eta sarguneak 1.5.1.24. artikuluan "Fatxadetako irtenguneak eta sarguneak"- ezarritako orokorrak dira, honako salbuespenekin:

i. Zabaleran sei (6) metro baino gutxiago dauzkaten kaleetan debekatuta daude fatxadako irtengune guztiak.

ii. Gainontzeko kale eta espazio libreetan, balkoi, behatoki eta galeriak ezingo dira aurrez aurre duten espazio publikoaren zabaleraren ehuneko hamar (10) baino gehiago atera, (metro bat, gehienez jota) eta irtengune itxiak gehienez berrogei (40) cm atera ahalko dira. Bi kasuetan, ez da onartzen horiek beheko solairuan kokatzea.

b) Irtenguneek eta sarguneek, fatxada aurreko mugatik bananduta dagoenean, aurreko "a" paragrafoan ezarritako gehieneko muga izango dute.

c) Fatxadetako irtenguneek hegalean duten tarte bera utziko dute alboko mugaraino edo mehelinerraino ere.

18. Erlaitz eta teilatu-hegalen gehieneko irtengunea.

Erlaitzak eta teilatu hegalak ezingo dira lerrokaduraren gainetik atera aurreko espazio publikoaren zabaleraren ehuneko hamar (10) baino gehiago, berrogei (40) eta ehun (100) metro bitarteko neurriekin.

19. Altueraren gainetik onartzen diren eraikuntzak.

a) Zuzkidura eta/edo hirugarren sektoreko erabilerarako eraikinen teilatuetan, gehieneko malda ehuneko berrogeita hamarrekoa (50) izango da, eta ez da gutxieneko maldarik ezarri.

b) Estalkiaren plano auzenean aterako da hegalaren ertzetik.

c) Mehelinen arteko eraikinetan estalkiak bi isurki izango ditu, kanporantz isuriko dutenak, eta gailurra fatxadarekiko nahiko paraleloa izango da. Lurzatiaren formak hala eskatzen edo gomendatzen duenean, hiru isurki edo gehiagoko teilatua ezarri ahalko da, eta fatxaden gainean irtenbide konplexuak eta pinoiak azaltzea ekidingo da.

d) Estalkian ezin da mantsardarik ezarri, ezta zulorik egin ere terrazak eraikitzeko.

e) Bestalde, bertan, argi zuloak instalatu ahalko dira, baita eguzki plakak ere; estalkiaren planoarekiko paraleloan jarri beharko dira eta ezingo dira hamabost (15) cm baino gehiago atera.

f) Eskaileretako euskarriak eraikinaren fatxadatik hiru (3) metro atzera eman beharko dira gutxienez.

g) Zuzkidura eraikinen kasuan, eraikinak behar duen edozein elementu atera ahalko da teilatu planotik.

## 20. Baldintza estetikoak.

### a) Fatxadak:

i. Fatxaden akabera behar bezala uzteko, inguruneari erreparatu eta horri egokitu beharko zaio.

ii. Fatxadako bao guztiak, solairu guztietakoak, elkarrekin lotuta egon behar dira konposizioaren aldetik.

iii. Zurajeen koloreek bat egingo dute ingurunearekin eta fatxada osatzen duten materialekin.

iv. Eraikinaren fatxadatik tximiniak igarotzea debekatuta dago.

### b) Mehelinak:

i. Agerian gelditzen diren mehelinak fatxadak egin diren kalitate, ehundura eta kolore berekoak izango dira.

### c) Estalkiak:

i. Estaltzeko materiala proiektatzen den eraikinarekin bat datorren edozein material izango da, kokatzen den ingurunea errespetatuz.

## 21. Baldintza gehigarriak.

Nolanahi ere, Eraikuntzaren Kode Teknikoan (EKT) eta aplikatzen den sektoreko legerian oro har ezarritako xedapenak exijitu ahalko dira.

## 22. Gainerako parametroak.

Artikulu honetan arautu ez diren parametroak 1.5.1. kapituluaren ezarritako baldintzen menpe egongo dira eta, edozein kasutan, aplikatzen zaien sektoreko legerian eta oinarritzko araudian ezarritakoen menpe.

## 23. Erabilera baimenduak.

### a) Berezko erabilera.

i. C azpieroak: hirugarren sektorea.

ii. D azpieroak: gizarte ekipamendu pribatua.

b) Erabilera bateragarriak. Dagokion hirigintzako esku hartze eremuaren arau berezian edo garapen planean ez baldin badira erabilera bateragarritasunari buruzko baldintzak ezartzen, azpizona eskusiboki Hiri Antolamendurako Plan Orokor honetako P-4 "Hiri lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren kalifikazio xehatua. Kudeaketarako baldintzak" planoan edo, kasuan kasu, garapen planean esleitzen den erabilera bideratu behar dela ulertuko da.

c) Nolanahi ere, kontuan hartuko da beti 1.3.1.3. artikuluan ("Hirigintzako arau hauetan ageri ez diren erabilerak") ezarritakoa.

### *5. atala. Komunikazioetako azpiero publikoetako baldintza orokorrak*

#### **1.5.2.9 artikulua. Komunikazioetako e azpieroetako eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra**

##### 1. Aplikazio eremua.

a) Ordenantza honek oin berriko eraikuntzak eta daudenen aldaketak arautzen ditu, tresna honek proposatzen duen antolamendu xehatuarekin guztiz bat datozenak. Hala eta guztiz ere, P-5 "Eraikuntzaren baldintzak. Bide lerrokaturak eta sestrak" izeneko planoak eta hirigintzako esku hartze eremuaren arau bereziak hori aldarazteko zehaztapenak ezarri ahalko dituzte.

b) Garapen plan batek antolatutako hirigintzako esku hartze eremuan ere aplikatuko da, hain zuzen ere hark berariaz arautzen ez dituen alderdietan.

c) Proposatutako antolamendu xehatura egokitzen ez diren eraikinak 1.4.7.2 artikulutik 1.4.7.6 artikulura (biak barne) aipatzen diren xedapen orokorren bitartez arautuko dira.

2. Eraikuntzari buruzko baldintza orokorrak.

Baimendutako erabileraren xedeak betetzeko behar direnak; edozein kasutan, sektorean aplikatu behar den araudia beteko da.

3. Gainerako parametroak.

Artikulu honetan arautu ez diren parametroak 1.5.1. kapituluaren ezarritako baldintzen menpe egongo dira eta, edozein kasutan, aplikatzen zaien sektoreko legerian eta oinarrizko araudian ezarritakoen menpe. Azpieremu hauei aplikatzen zaien arloko araudi gisa hau azpimarratu behar da berariaz:

a) 20/1990 Foru Araua, ekainaren 25ekoa, Arabako Lurralde Historikoko errepideena.

b) 2004-2015 aldirako errepide plan integrala, ekainaren 16ko 11/2008 Foru Arauaren bidez onartua.

c) 6/1995 Foru Araua, otsailaren 13koa, Arabako Lurralde Historikoko landa bideak erabili, artatu eta zaintzekoa.

d) Arabako Lurralde Historikoko Ibilbide Berdeei buruzko urtarrilaren 23ko 1/2012 Foru Araua.

4. Erabilera baimenduak.

a) Berezko erabilera: komunikazioak eta garraioak.

b) Erabilera bateragarriak. Dagokion hirigintzako esku hartze eremuaren arau berezian edo garapen planean ez baldin badira erabilera bateragarritasunari buruzko baldintzak ezartzen, azpizona eskusiboki Hiri Antolamendurako Plan Orokor honetako P-4 "Hiri lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren kalifikazio xehatua. Kudeaketarako baldintzak" planoan edo, kasuan kasu, garapen planean esleitzen den erabilerara bideratu behar dela ulertuko da.

c) Nolanahi ere, kontuan hartuko da beti 1.3.1.3. artikuluan ("Hirigintzako arau hauetan ageri ez diren erabilerak") ezarritakoa.

6. atala. Espazio libreen azpieremu publikoetako baldintza orokorrak

#### **1.5.2.10 artikulua. Hiri espazio libreetako f.1 azpieremuko eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra**

1. Aplikazio eremua.

a) Ordenantza honek oin berriko eraikuntzak eta daudenen aldaketak arautzen ditu, tresna honek proposatzen duen antolamendu xehatuarekin guztiz bat datozenak. Hala eta guztiz ere, P-5 "Eraikuntzaren baldintzak. Bide lerrokadurak eta sestrak" izeneko planoak eta hirigintzako esku hartze eremuaren arau bereziak hori aldarazteko zehaztapenak ezarri ahalko dituzte.

b) Garapen plan batek antolatutako hirigintzako esku hartze eremuan ere aplikatuko da, hain zuzen ere hark berariaz arautzen ez dituen alderdietan.

c) Proposatutako antolamendu xehatura egokitzen ez diren eraikinak 1.4.7.2 artikulutik 1.4.7.6 artikulura (biak barne) aipatzen diren xedapen orokorren bitartez arautuko dira.

2. Gehieneko eraikigarritasun fisikoa.

a) Eraikigarritasuna zeharka arautzen da P-5 "Eraikuntzaren baldintzak" planoan islatutako fatxada lerroen definizio grafikoaren eta eraikuntzaren profilararen bitartez.

b) Hura ezean: dagokion erabilera zerbitzatzeko behar dena.

### 3. Gutxieneko lurzati eraikigarria.

ez da ezarri.

### 4. Eraikinak gehienez okupatzen duen lurzorua.

Parametro horren zehaztapenak irizpide hauek beteko ditu, lehentasuneko orden honen arabera deskribatuta:

a) Instrumentu hau behin betiko onesten den unean existitzen diren eraikinak finkatuta geratuko dira.

b) Eraikuntza berriaren kasuan:

i. P-5 "Eraikinen baldintzak" planoan adierazitako beheko solairuko fatxada lerroak aplikatuko dira.

ii. Hura ezean, eraikinaren gehieneko lurzoru okupazioa libre izango da.

### 5. Eraikinen profila.

a) Eraikinaren profila P-5 planoaren bidez ("Eraikinen baldintzak. Bide lerrokadurak eta ses-trak") geratzen da finkatuta, eta 1.5.1.21. artikuluko ("Eraikinen profila") 3. puntuan deskribatutako sinbologia erabiliz.

b) Antolamendu xehatuko esparruari dagokion arau bereziak parametro hori finkatu ahalko du, eta horren izaera loteslea izango da.

c) Biak ezean, I/\_ baimentzen da.

### 6. Eraikinaren gehieneko altuera.

Jatorrizko kotatik erlaitzaren muturreko beheko puntura edo teilatu hegalaria eraikinak izango duen gehieneko altuera hiru metro eta erdikoa (3,50) izango da.

### 7. Eraikinetik mugetarainoko tartea.

Bost (5) metrokoa izango da gutxienez, kasu honetan izan ezik: eraikinaren erabilera dela eta mugarekin lerrokatzea komeni denean.

### 8. Baldintza estetikoak.

a) Fatxadak:

i. Fatxaden akabera behar bezala uzteko, inguruneari erreparatu eta horri egokitu beharko zaio.

b) Estalkiak:

i. Estaltzeko materiala proiektatzen den eraikinarekin bat datorren edozein material izango da, kokatzen den ingurunea errespetatuz.

### 9. Gainerako parametroak.

Artikulu honetan arautu ez diren parametroak 1.5.1. kapituluaren ezarritako baldintzen menpe egongo dira eta, edozein kasutan, aplikatzen zaien sektoreko legerian eta oinarrizko araudian ezarritakoen menpe.

### 10. Erabilera baimenduak.

a) Berezko erabilera.

i. Berezko erabilera: hiriko aire zabaleko aisia eta jolasa.

ii. Gainera, espazio libreen sistema orokorrari atxikitako espazioetan hauek onartuko dira:

- Kirol, kultura edo aisialdirako ekipamenduko erabilerei lotutako instalazio eta eraikuntzak.
- Edariak, loreak, aldizkariak eta antzekoak saltzeko kioskoak, baldin eta azalera guztira hamar metro karratu (10) baino handiagoa ez bada eta erlaitzerainoko garaiera bi metro eta erdi baino gehiago ez bada, eta beraien zerbitzu lekuak ere bai (mahiak eta aulkiak dauden tokiak).
- Espazio librearen zerbitzurako barruko bideak eta gainazaleko aparkaleku publikoak.
- Lurpeko aparkaleku publiko, pribatu zein mistoak.

ii. Halaber, bete beharko dira hirigintzako esku-hartze eremuko arau berezian ezartzen diren gainerako erabilera baldintzak, edo kasuan kasu, dagokion garapen planeko ordenantzetakoak.

b) Erabilera bateragarriak. Aipatutako arau berezian edo dagokion garapen planean ez baldin badira erabilera bateragarritasunari buruzko baldintzak ezartzen, azpizona eskusiboki Hiri Antolamendurako Plan Orokor honetako P-4 "Hiri lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren kalifikazio xehatua. Kudeaketarako baldintzak" planoan edo, kasuan kasu, garapen planean esleitzen den erabilerara bideratu behar dela ulertuko da.

c) Nolanahi ere, kontuan hartuko da beti 1.3.1.3. artikuluan ("Hirigintzako arau hauetan ageri ez diren erabilerak") ezarritakoa.

#### *7. atala. Gizarte ekipamenduko azpiero publikoetako baldintza orokorrak*

### **1.5.2.11. artikulua. Komunitate ekipamendu publikoko azpieroetako eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra**

#### 1. Aplikazio eremua.

a) Ordenantza honek oin berriko eraikuntzak eta daudenen aldaketak arautzen ditu, tresna honek proposatzen duen antolamendu xehatuarekin guztiz bat datozenak. Hala eta guztiz ere, P-5 "Eraikuntzaren baldintzak. Bide lerroak eta sestrak" izeneko planoak eta hirigintzako esku hartze eremuaren arau bereziak hori aldarazteko zehaztapenak ezarri ahalko dituzte.

b) Garapen plan batek antolatutako hirigintzako esku hartze eremuan ere aplikatuko da, hain zuzen ere hark berariaz arautzen ez dituen alderdietan.

c) Proposatutako antolamendu xehatura egokitzen ez diren eraikinak 1.4.7.2 artikulutik 1.4.7.6 artikulura (biak barne) aipatzen diren xedapen orokorren bitartez arautuko dira.

#### 2. Gehieneko eraikigarritasun fisikoa.

a) Eraikigarritasuna zeharka arautzen da P-5 "Eraikuntzaren baldintzak. Bide lerroak eta sestrak" planoan islatutako fatxada lerroen definizio grafikoaren eta eraikuntzaren profilaren bitartez.

b) Hura ezean, erabileraren arabera:

i. Gehieneko eraikigarritasun fisikoa sestra gainean hau izango da 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

ii. Sestra azpiko gehieneko eraikigarritasun fisikoa dagokion erabilerari zerbitzua emateko behar dena izango da.

#### 3. Eraikuntza tipologia.

Eraikinen eraikuntza motak bereziak eta hartzen duten erabileraren arabekoak izango dira.

#### 4. Gehieneko eta gutxieneko lurzati eraikigarria.

Instrumentu hau behin betiko onesten den unean dauden erregistroko lurzatiak finkatuta geratuko dira, ondorioz, guztiak hartuko dira lurzati eraikigarritzat.

5. Lurzatien gehieneko eta gutxieneko azalera lurzatikatzearako.

Parametro hau ez da azpieremu hauetarako definitzen eta, beraz, librea da.

6. Mugen gehieneko eta gutxieneko neurriak.

a) Instrumentu hau behin betiko onetsi ostean eratzten diren lurzati berri guztiek izango dituzte erabileraren arabera, honako gutxieneko neurri hauek aurreko aldeko mugetan:

i. Gizarte ekipamendu, kirol eta aisialdiko erabilera: hogeita bost (25) metro.

ii. Gainerako erabilerak: librea.

b) Gainontzeko mугen neurriak aukerakoak izango dira.

7. Sakonera eraikigarria.

Parametro hau artikulu honetako gainerako parametroak aplikatzearen emaitzak arautuko du.

8. Lurzati batean dauden eraikinen kopurua.

a) Instrumentu hau behin betiko onesten den unean existitzen diren eraikinak finkatuta geratuko dira.

b) Lurzati batean baimendutako erabili bat edo gehiagotarako zenbait eraikin kokatu ahal izango dira eta jabetza horizontala baimenduko da jabetza hori baimendutako erabilera nagusi-rako dagoen eraikin adina lotetan azpizatitu badaiteke; ondorioz, horietako bakoitzak dagokion antolamendu xehatuko esparruan ezarritako parametroak bete beharko ditu edo, halakorik ezean, ordenantza honetan ezarritakoak, lurzati independentea balitz bezala.

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

Eraikin multzoak erabilera osagarri eta zerbitzarietarako sestrapeko eraikuntzak eduki ahalko ditu, baita beste espazio eta elementu batzuk ere, denak titulartasun eta erabilera komunekoak.

9. Gehieneko etxebizitza kopurua.

Parametro hau ez da azpizona hauetan aplikatzen.

10. Eraikinen profila.

a) Eraikinaren profila P-5 planoaren bidez ("Eraikinen baldintzak. Bide lerrokadurak eta ses-trak") geratzen da finkatuta, eta 1.5.1.21. artikuluko ("Eraikinen profila") 3. puntuan deskribatutako sinbologia erabiliz.

b) Antolamendu xehatuko esparruari dagokion arau bereziak parametro hori finkatu ahalko du, eta horren izaera loteslea izango da.

c) Biak ezean, erabileraren arabera, eraikinaren profil hau baimentzen da:

i. Gizarte ekipamendu, kirol eta aisialdiko erabilera:

• Aire zabaleko estali gabea: I/\_.

• Estalia: II/\_.

ii. Gainerako erabilerak: II/\_.

11. Eraikinaren gehieneko altuera.

a) Jatorrizko kotatik erlaitzaren muturreko beheko puntura edo teilatu hegalerara eraikinak izango duen gehieneko altuera zazpi (7) metrokoa izango da.

b) Berariaz justifikatu ondoren, eraikin jakin batzuetan garatutako jarduera dela-eta hainbat osagaitan garaiera handiagoa egotea beharko balitz, aurreko paragrafoan ezarritako muga gaintitzea onartuko da salbuespen bezala, eta ez da gehieneko mugarik jarriko.

c) Eraikinaren altuera osoa (goihabearen altuera) erlaitz edo teilatu-hegalaren altuerak eta estalkirako baimentzen den gehieneko maldak baldintzatzen dute zeharka.

12. Eraikinek okupatzen duten lurzorua.

Parametro horren zehaztapenak irizpide hauek beteko ditu, lehentasuneko orden honen arabera deskribatuta:

a) Instrumentu hau behin betiko onesten den unean existitzen diren eraikinak finkatuta geratuko dira.

b) Eraikina ordeztu egiten bada, sestra gainean ordeztu baino lehen gauzatutako eraikigarritasuna garatu ahalko da, eta azpizona bakoitzaren ordenantzan baimentzen den sestrapeko eraikigarritasuna ere bai, nahiz eta lehengo eraikinak halakorik ez izan.

c) Eraikuntza berriaren kasuan:

i. P-5 "Eraikinen baldintzak. Bide lerrokatzeak eta sestrak" planoan adierazitako beheko solairuko fatxada lerroak aplikatuko dira.

ii. Hura ezean, erabileraren arabera, gehieneko balio hauen bidez arautuko da parametro hori:

• Gizarte ekipamendu, kirol, aisialdi eta kulturako erabilera:

– Aire zabaleko estali gabea: 0,30 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s.

– Estalia: 0,80 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s.

• Gainerako erabilerak: 1 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s.

13. Eraikinetatik mugetaraino utzi behar den tartea.

Parametro hau P-5 "Eraikinen baldintzak. Bide lerrokatzeak eta sestrak" planoan ezarriko da, gehieneko edo derrigorrezko fatxada lerroen bidez. Hura ezean, hau aplikatuko da:

a) Aurreko mugara izango duen tarterako arau hauek beteko dira:

i. Aldez aurretik existitzen zen eraikuntza batekin atxikita dauden etxebizitzek haiek zehazten duten fatxadako lerroa beteko dute, mugara atxikita egon zein ez.

ii. Gainerako kasuetan, eraikina gutxienez bost (5) metro bereizi beharko da, eraikinaren erabilera dela eta mugara lerrokatzea gomendagarria izan ezean.

b) Gainerako mugetan, eraikinak gutxienez bost (5) metro bereizi beharko dira, eraikinaren erabilera dela eta mugara lerrokatzea gomendagarria izan ezean.

14. Lurzati bereko eraikinen arteko gutxieneko tartea.

a) Instrumentu hau behin betiko onesten den unean existitzen diren eraikinak finkatuta geratuko dira.

b) Lurzati beraren barruan kokatuta dauden eta nagusiki erabilera baimendu batera edo gehiagora bideratutako eraikuntzek bost (5) metroko tartea utziko dute gutxienez.

c) Erabilera osagarrietarako erabiltzen diren eraikuntza eta eraikinek gutxienez hiru (3) metroko tartea utzi beharko dute lurzatian kokatuta dagoen edozein eraikuntza nagusirekiko.

15. Fatxadetara irekitako patioak eta etxadikoak.

Ez dira onartuko.



16. Solairuen gehieneko eta gutxieneko altuerak.

a) Gutxieneko altuerak:

i. Beheko solairua: 3,00 m.

ii. Goiko solairuak: 2,50 m.

iii. Erdisotokoa eta sotokoa: 2,25 m.

b) Gehieneko garaiera: dagokion erabilerak eskatzen dituenak, muga eraikinaren gehieneko garaiera izanik.

17. Fatxadetako irtenguneak eta sarguneak.

a) Espazio publikoaren lerrokaduraren gaineko irtenguneak eta sarguneak 1.5.1.24. artikuluan -"Fatxadetako irtenguneak eta sarguneak"- ezarritako orokorrak dira, honako salbuespenekin:

i. Zabaleran sei (6) metro baino gutxiago dauzkaten kaleetan debekatuta daude fatxadako irtengune guztiak.

ii. Gainontzeko kale eta espazio libreetan, balkoi, behatoki eta galeriak ezingo dira aurrez aurre duten espazio publikoaren zabaleraren ehuneko hamar (10) baino gehiago atera, (metro bat, gehienez jota) eta irtengune itxiak gehienez berrogei (40) cm atera ahalko dira. Bi kasuetan, ez da onartzen horiek beheko solairuan kokatzea.

b) Irtenguneek eta sarguneek, fatxada aurreko mugatik bananduta dagoenean, aurreko "a" paragrafoan ezarritako gehieneko muga izango dute.

c) Fatxadetako irtenguneek hegalean duten tarte bera utziko dute alboko mugaraino edo mehelinerraino ere.

18. Erlaitz eta teilatu-hegalen gehieneko irtengunea.

Erlaitzak eta teilatu hegalak ezingo dira lerrokaduraren gainetik atera aurreko espazio publikoaren zabaleraren ehuneko hamar (10) baino gehiago, berrogei (40) eta ehun (100) metro bitarteko neurriekin.

19. Altueraren gainetik onartzen diren eraikuntzak.

a) Zuzkidura erabilerako erakinen estalkiek ehuneko berrogeita hamarreko (50) malda izango dute gehienez.

b) Estalkiaren plano auzenean aterako da hegala ertzetik.

c) Mehelinen arteko eraikinetan estalkiak bi isurki izango ditu, kanporantz isuriko dutenak, eta gailurra fatxadarekiko nahiko paraleloa izango da. Lurzatiaren formak hala eskatzen edo gomendatzen duenean, hiru isurki edo gehiagoko teilatua ezarri ahalko da, eta fatxaden gainean irtenbide konplexuak eta pinoiak azaltzea ekidingo da.

d) Estalkian ezin da mantsardarik ezarri, ezta zulorik egin ere terrazak eraikitzeko.

e) Eskaileretako euskarriak eraikinaren fatxadatik hiru (3) metro atzera eman beharko dira gutxienez.

f) Behar duen eraikinaren edozein elementu atera ahalko da teilatu planoaren gainetik.

20. Baldintza estetikoak.

a) Fatxadak:

i. Fatxaden akabera behar bezala uzteko, inguruneari erreparatu eta horri egokitu beharko zaio.

ii. Fatxadako bao guztiak, solairu guztietakoak, elkarrekin lotuta egon behar dira konposizioaren aldetik.

iii. Zurajeen koloreek bat egingo dute ingurunearekin eta fatxada osatzen duten materialekin.

iv. Eraikinaren fatxadatik tximiniak igarotzea debekatuta dago.

b) Mehelinak:

i. Agerian gelditzen diren mehelinak fatxadak egin diren kalitate, ehundura eta kolore berekoak izango dira.

c) Estalkiak:

i. Estaltzeko materiala proiektatzen den eraikinarekin bat datorren edozein material izango da, kokatzen den ingurunea errespetatuz.

21. Baldintza gehigarriak.

Nolanahi ere, Eraikuntzaren Kode Teknikoan (EKT) eta aplikatzen den sektoreko legerian oro har ezarritako xedapenak exijitu ahalko dira.

22. Gainerako parametroak.

Artikulu honetan arautu ez diren parametroak 1.5.1. kapituluaren ezarritako baldintzen menpe egongo dira eta, edozein kasutan, aplikatzen zaien sektoreko legerian eta oinarritzko araudian ezarritakoen menpe.

23. Erabilera baimenduak.

a) Berezko erabilera: gizarte ekipamendu publikoa.

b) Erabilera bateragarriak. Aipatutako arau berezian edo dagokion garapen planean ez baldin badira erabilera bateragarritasunari buruzko baldintzak ezartzen, azpizona eskusiboki Hiri Antolamendurako Plan Orokor honetako P-4 "Hiri lurzuaren eta lurzoru urbanizagarriaren kalifikazio xehatua. Kudeaketarako baldintzak" planoan edo, kasuan kasu, garapen planean esleitzen den erabilerara bideratu behar dela ulertuko da.

c) Nolanahi ere, kontuan hartuko da beti 1.3.1.3. artikuluan ("Hirigintzako arau hauetan ageri ez diren erabilerak") ezarritakoa.

*8. atala. Zerbitzu azpiegituren azpieroaren publikoen baldintza orokorrak*

**1.5.2.12. artikulua. Zerbitzu azpiegituretako h azpieroetako eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra**

1. Aplikazio eremua.

a) Ordenantza honek oin berriko eraikuntzak eta daudenen aldaketak arautzen ditu, tresna honek proposatzen duen antolamendu xehatuarekin guztiz bat datozenak. Hala eta guztiz ere, P-5 "Eraikuntzaren baldintzak. Bide lerrokadurak eta sestrak" izeneko planoak eta hirigintzako esku hartze eremuaren arau bereziak hori aldarazteko zehaztapenak ezarri ahalko dituzte.

b) Garapen plan batek antolatutako hirigintzako esku hartze eremuan ere aplikatuko da, hain zuzen ere hark berariaz arautzen ez dituen alderdietan.

c) Proposatutako antolamendu xehatura egokitzen ez diren eraikinak 1.4.7.2 artikulutik 1.4.7.6 artikulura (biak barne) aipatzen diren xedapen orokorren bitartez arautuko dira.

2. Eraikuntzari buruzko baldintza orokorrak.

Baimendutako erabileraren xedeak betetzeko behar direnak; edozein kasutan, sektorean aplikatu behar den araudia beteko da.

3. Gainerako parametroak.

Artikulu honetan arautu ez diren parametroak 1.5.1. kapituluaren ezarritako baldintzen menpe egongo dira eta, edozein kasutan, aplikatzen zaien sektoreko legerian eta oinarritzko araudian ezarritakoen menpe.

#### 4. Erabilera baimenduak.

a) Berezko erabilera: zerbitzuetarako azpiegiturak.

b) Erabilera bateragarriak. Dagokion antolamendu xehatuko esparruaren arau berezian edo garapen planean ez baldin badira erabilera bateragarritasunari buruzko baldintzak ezartzen, azpizona eskusiboki Hiri Antolamendurako Plan Orokor honetako P-4 "Hiri lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren kalifikazio xehatua. Kudeaketarako baldintzak" planoan edo, kasuan kasu, garapen planean esleitzen den erabilerara bideratu behar dela ulertuko da.

c) Nolanahi ere, kontuan hartuko da beti 1.3.1.3. artikuluan ("Hirigintzako arau hauetan ageri ez diren erabilerak") ezarritakoa.

#### 9. atala. Azpieremu guztien baldintza orokor gehigarriak

##### 1.5.2.13. artikulua. Baldintzatzaile gainjarriak dituzten aretan ezarritako muga gehigarriak

###### 1. Eremu higagarriak edo higatzeko arriskuan daudenak.

Harri edo erliebe ezaugarriengatik higadura gertakariak agertzeko posibilitate handiak dituzten guneak sartzan dira. Higadura hidriko laminarraren mailak edo balizko erretenetakoak iragartzeko aplikatutako eredia lurzoru galeren ekuazio unibertsala da, 1997ko bertsio berrikusian, RUSLE ereduakoa, zeinean lurzoru galera tasa hauek jasotzen baitira:

- 50-100 (t/ha eta urte): higadura prozesu larriak dauzkaten eremuak.
- 100-200 (t/ha eta urte): higadura prozesu oso larriak dauzkaten eremuak.
- 200 baino gehiago (t/ha eta urte): muturreko higadura prozesuak dauzkaten eremuak.

Lurralde Antolamenduaren Gidalerroen (LAG) 8. kapituluaren barruko 6.8.8 puntuan definitutako kontzeptuaren arabera dira, eta P-5 "Eraikinen baldintzak. Bide lerrokadurak eta sestrak" planoan daude jasota.

Muga gehigarriak eremu horientzat:

a) Area higagarriak sartzan diren lurzoruaren kalifikazioak baimendutako erabilerak, eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak garatzen dituzten planek edo proiektuek higaduraren aurka babesteko eta ingurumena leheneratzeko neurrien eranskin bat izan beharko dute idatzita, zeinean alderdi hauek justifikatuko baitira:

- i. Proiektuak eta elementu lagungarriak okupatu beharreko areen zuinkatzea, ondoko eremuei beharrik gabe eragitea ekiditeko
- ii. Azaleko estaldura edafikoa kendu, hautatu eta biltzea ondoren lur mugimenduek sortutako eremu artifizialen gainean berrerabiltzeko.
- iii. Berariazko landareztatze plana, sortutako ezponda eta malda azalerari behar den egonkortasuna emateko egoki diren espezieak hautatuz.

###### 2. Usteko zona arkeologikoak.

Eremu hauek kultura, gazteria eta kirol sailburuaren 1997ko maiatzaren 26ko ebazpen bidez bat datoz EAEk usteko zona arkeologiko izendatutako eremuekin (EHAA 129, 1997ko uztailak 8).

P-5 planoan ("Eraikinen baldintzak. Bide lerrokadurak eta sestrak") jaso dira grafikoki.

Muga gehigarriak eremu horientzat:

a) Eraikuntzako edozein jarduketa egin baino lehen, Euskal Herriko Ondare Kulturalari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legearen 49. artikuluan aurreikusitako azterketa eta, kasua bada, proiektu arkeologikoa aurkeztuko zaizkio arkeologiako kultura ondarearen alorrean eskuduna den organoari. Organo horren baimenik gabe ezingo da eremu horietan eraikuntzako erabilerarik ezarri.

b) Halaber, Hirigintza antolamendurako plan orokor honen 3.1.3. kapituluan ("Babes araubidea") xedatutakoa hartuko da kontuan.

### 3. Monumentu / monumentu multzo izendatzeko proposatu diren arkeologia guneak.

Eremu horiek zenbait zona arkeologikorekin datoz bat zeinek, euskal kultura ondarea babestearen arloan eskudun den organoak izendatu ez baditu ere, interes nabarmena baitaukate Arabako arkeologiaren egoera orokorrean. Hori dela eta, organo horrek aurreikusita dauka haiek babesteko espedientea zabaltzea.

Muga gehigarriak eremu horientzat:

a) Eraikuntzazko edozein jarduketa egin baino lehen, Euskal Herriko Ondare Kulturalari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legearen 49. artikuluan aurreikusitako azterketa eta, kasua bada, proiektu arkeologikoa aurkeztuko zaizkio arkeologiako kultura ondarearen alorrean eskuduna den organoari. Organo horren baimenik gabe ezingo da eremu horietan eraikuntzazko erabilerarik ezarri.

b) Halaber, Hirigintza antolamendurako plan orokor honen 3.1.3. kapituluan ("Babes araubidea") xedatutakoa hartuko da kontuan.

### 4. Kultura Ondasun Kalifikatuen erregistroan edo Euskal Kultura Ondarearen Inbentario Orokorrean erregistratutako zonak.

Arabako Lurralde Historikoko behe lurretako trikuharria sartzan da kategoria honetan, El Montecilloko 4. trikuharria, 183/2011 Dekretuaren bidez zona arkeologiko izendatutakoa, EHAAn argitaratua (152. zenbakia, 2011-08-11koa).

### 5. Korridore ekologikoen sarea.

EAEko eta AFAko korridore ekologikoen sarean sartutako zonak dira, Hiri antolamendurako plan orokor honen memorian definituak eta P-5 planoan ("Eraikuntzaren baldintzak") eta P-2.b planoan ("Baldintzatzaile gainjarriak") jasoak.

a) Gaian eskumena duen organoak korridore ekologikoak araupetzeko berariazko planifikazio eta kudeaketa neurriak onartzen ez dituen artean, hurrengo ataletan ezarritakoa hartuko da kontuan.

b) Korridore ekologikoak sartzan diren lurzoruaren kalifikazioak baimendutako erabilerak, eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak garatzen dituzten planek edo proiektuek ingurumena leheneratzeko neurrien eranskin bat izan beharko dute idatzita, zeinean alderdi hauek justifikatuko baitira:

i. Mugatutako eremua korridore ekologikoa izatea bermatzea.

ii. Esku hartze eremuaren barruko landaretza hondarretan lotura eta konektibitatea erraztea.

### 6. Lurzoru kutsatuak.

Irailaren 30eko 165/2008 Dekretuak, lurzoru kutsa dezaketan jarduerak edo instalazioak izan dituzten edo dituzten lurzoruen inbentarioari buruzkoak, jasotako lurzoruak dira, eta P-5 planoan ("Eraikinen baldintzak. Bide lerrokatuak eta sestrak") jaso dira grafikoki.

Haren arauketa ekainaren 25eko 4/2015 Legeak, lurzoru kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzekoak, jasotzen duena da.

### 7. Natura ibilbideak eta eraginak.

Natura ibilbideak sartzan dira, hala nola GR (ibilbide luzeak) eta PR (ibilbide laburrak) sareak edo antzekoak, eta P-5 planoan ("Eraikuntzaren baldintzak. Bide lerrokatuak eta sestrak") eta P-2.b planoan ("Baldintzatzaile gainjarriak") daude jasota.

Ibilbide horiek arautzeko berariazko plangintza, kudeaketa eta kontserbazio neurri zehatzak onartzen ez diren bitartean:

a) Arabako Lurralde Historikoko Ibilbide Berdeei buruzko urtarrilaren 23ko 1/2012 Foru Arauan jasotakoa hartuko da kontuan haietan.

i. Arau horren 29. artikulua garatuz, ibilbide berde baten eragin eremua lur zerrenda bi izango dira haren albo bietan, barrutik zortasun eremuak mugatuta (jabari publikoko lerroaren metro bira (2) kokatuta) eta kanpotik bidearen ertzetik sei (6) metrora kokatutako berdinketaren kanpoko ertzen distantziakide diren lerro bik mugatuta.

ii. Jabari publiko, zortasun eta eragin eremuetan arau horretan adierazitako erabilera mugak aplikatzen dira, organo eskudunak bertan aurreikusitako baimenak eman baditzake ere.

b) Horrez gain:

i. Bidetik hamar (10) metro baino gutxiagora kokatutako edozein eraikuntza erabilerak natura ibilbidearen eraginaren justifikazioa aurkeztu beharko du bere proiektuan.

#### **1.5.2.14. artikulua. Azpiegitura orokorren babes eremuetan ezarritako beste muga gehigarriak**

1. Bide komunikazioen babes eremuak.

Grafikoki irudikatuta daude P-5 planoan ("Eraikuntzaren baldintzak. Bide lerrokadurak eta sestrak") eta P-2.b planoan ("Baldintzatzaile gainjarriak")

Arabako Lurralde Historikoko errepideei buruzko ekainaren 25eko 20/1990 Foru Arauko 38, 39 eta 40 artikuluetan ezarritako jabari publiko zonek, zortasunek eta eragindako zonek eratzen dituzte. Gai honi dagokionez, zona horietan aipaturiko artikuluetako erabilpen mugak daude, eskumendun organoak eman ditzakeen aurreikusitako baimenei kalterik egin gabe.

Zona hauen gainetik daude eraikitzeko muga lerroak eta zerbitzu publiko orokorrenak, Arabako Lurralde Historikoko errepideei buruzko ekainaren 25eko 20/1990 Foru Arauaren 42. eta 44. artikuluetan ezarritakoaren arabera. Gai honi dagokionez, lerro horiek mugatutako zonetan aipaturiko artikuluetako erabilpen mugak daude, eskumendun organoak eman ditzakeen aurreikusitako baimenei kalterik egin gabe.

2. Zortasun aeronautikoen babes eremuak.

Grafikoki irudikatuta daude P-5 planoan ("Eraikuntzaren baldintzak. Bide lerrokadurak eta sestrak") eta P-2.b planoan ("Baldintzatzaile gainjarriak")

Zehazki, Eskuernagako udal mugarteko hiru lurzoruari eta lurzoru urbanizagarriari Logroño\_Agoncilloko aireportuaren zortasun aeronautikoak eragiten die, zeina uztailearen 24ko 733/2015 Errege Dekretuak, Logroño-Agoncilloko aireportuaren zortasun aeronautikoak ezartzen dituenak, ezarri baitu.

Logroño\_Agoncilloko aireportuaren zortasun aeronautikoek eragindako hiri lurzorua eta lurzoru urbanizagarriaren eremuetan ziurtatu behar da ez dagoela zortasun horiek urratzen dituen eraikuntzarik, instalaziorik edo bestelako jarduketarik –elementu guztiak (hala nola antenak, tximistorratzak, aire girotuko ekipamenduak, igogailu kutxak, kartelak, dekoratzeko erre-mateak zein eraikuntza horien gaineko beste edozein eranskin), haiek eraikitzeko behar diren baliabide mekanikoak (garabiak, etab.), lurzorua edo objektu finkoen (zutoinak, antenak, haize-sorgailuak \_haien palak barne\_, kartelak, etab.) aldaketak, zein bideen edo trenbidearen galiboa barne-, Aire Segurtasunerako Estatu Agentziaren (AES) iritziz frogatuta geratzen ez bada segurtasuna arriskuan jartzen ez dela eta aireontzien eragiketen maiztasuna nabarmen eraginda geratzen ez dela, otsailaren 24ko 584/72 Dekretuak, zortasun aeronautikoei buruzkoak, jasotako salbuespenen arabera.

Apirilaren 26ko 297/2013 Errege Dekretuak aldatutako otsailaren 24ko 584/72 Dekretuak, zortasun aeronautikoei buruzkoak, 10. artikuluan xedatutakoaren arabera, Logroño\_Agoncilloko aireportuaren zortasun aeronautikoen eremuaren gaineko proiektzio ortogonalaren barruan sartutako azalera jarduerak mugatzeko zortasun baten pean dago, eta haren arabera, Aire Segurtasunerako Estatu Agentziak (AESAs) haren barruan kokatzen diren eta aireko eragiketentzat edo instalazio erradioelektrikoen funtzionamendu zuzenarentzat arriskua ekar dezaketen jarduerak debekatu, mugatu zein baldintzatu ahalko ditu. Aukera hori jarduera horietarako onartutako lurzoruen erabilerari ere aplikatu ahal zaio, besteak beste, hauei:

- a) Turbulentziak eragin ditzakeen oztopo eraikitzeak berekin dakartzan jarduerari.
- b) Argien erabilerari, bai eta arriskua sortu edo anabasa edo okerra eragin ditzaketen proiektoreen eta laser igorgailuen izpiei ere.
- c) Itsutu egin dezaketen azalera handia eta distiratzaila erabiltzera behartzen duten jarduerari.
- d) Aerodromoaren inguruan faunaren jarduera sustatu dezaketen jarduerari.
- e) Ezin ikusizko erradiazio iturriak ezarri eta abian jarri beharra dakarten jarduerari edo komunikazio, nabigazio edo zaintza aeronautikoko sistemetan eragotzi edo kalte egin dezaketen gailu finko edo mugikorrei.
- f) Aireontzientzat arriskutsuak izan daitezkeen ke, laino, gandu edo antzeko beste zernahi fenomeno sortzen duten instalazioak ezartzea eta abian jartzea errazten duten jarduerari.
- g) Kirol edo beste zernahi jardueretarako aire euste eta propulzio bitartekoen erabilerari.

Haize-sorgailuak jartzeko aukerari dagokionez, duten garaiera handia dela eta –zeinean palen luzera sartu behar baita-, ziurtatu behar da ez dutela inolaz ere urratzen Logroño\_Agoncilloko aireportuko zortasun aeronautikoei buruzko araudia. Gauza bera gertatzen da argindarra garraiatzeko lineekin eta telekomunikazioetako azpiegiturekin ere, adibidez, telefono antenekin, mikrouhin loturekin eta gainerako egiturekin, beraien funtzionamenduaren ondorioz, plataforma altuetan kokatu behar badira.

Edozein eraikuntza, instalazio (zutoinak, antenak, haize-sorgailuak -beren palak barne-, eraikitze beharrezkoak diren baliabideak –eraikuntzako garabiak eta antzekoak barne-) edo landaketa egiteko, lehenago Aire Segurtasunerako Estatu Agentziak (AESAs) aldeko erabakia hartu beharko du, apirilaren 26ko 297/2013 Errege Dekretuak aldatutako otsailaren 24ko 584/72 Dekretuak, zortasun aeronautikoei buruzkoak, 30. eta 31. artikuluetan xedatutakoaren arabera.

Salbuespenez, 297/2013 Errege Dekretuak aldatutako zortasun aeronautikoei buruzko otsailaren 24ko 584/72 dekretuaren 33. artikuluan arabera, eraikuntzak edo instalazioak onartu ahalko dira, zortasun aeronautikoei ezarritako mugak gainditzen badituzte ere, Aire Segurtasunerako Estatu Agentziaren (AESAs) arabera, segurtasuna arriskuan jartzen ez dela eta aireontzien eragiketen erregulartasuna nabarmenki eragiten ez dela bermatuta geratzen denean. Horretarako, jarduketa berrien sustatzaileek segurtasunari buruzko azterketa aeronautiko bat aurkeztu ahalko dute, gaitutako teknikari batek sinatua, zeinean frogatzen baita segurtasuna arriskuan jartzen ez dela eta aireontzien eragiketen erregulartasuna nabarmenki eragiten ez dela, edo apantailamendu kasu bat dela.

**SEIGARRENTITULUA. LURZORU URBANIZAEZINEKO ERAIKUNTZA  
ETA ERABILERA ARAUTZEKO ORDENANTZAK****1.6.1. KAPITULUA. BABES BEREZIKO J1 ETA BABESTUTAKO J2  
LANDA EREMUETAN APLIKATU BEHARREKO ERAIKUNTZA ETA  
ERABILEREI BURUZKO ORDENANTZA OROKORRAK**

*1. atala. J1 eta J2 landa eremuetako erabilerari buruzko baldintza orokorrak*

**1.6.1.1. artikulua. Babes bereziko J1 eta Babestutako J2 landa eremuetan kalifikazio orokor-  
rrak zuzenean baimendu ditzakeen erabileren sailkapen generikoa**

1. Zona horietako landa izaerari begira eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurraldearen Antolamendurako Artezpideen matrizea garatuz, bertan onartzen diren erabileren ondoko sailkapen espezifiko hau ezartzen da.

a) Landa inguruneko berezko erabilerak.

Dokumentu arautzaile honen 10. atalean (“Landa eremua: azalpena”) daude jasota, salbuespen hauekin:

i. Guardiako (Arabako Errioxa) Eremu Funtzionaleko Lurralde Plan Partzialeko antolamendu arauen 34. artikulua arabera, mahastizaintza eta ardogintzako instalazioak edo upategiak garatzeko plan berezi bat idatziko da.

ii. Guardiako (Arabako Errioxa) Eremu Funtzionaleko Lurralde Plan Partzialeko antolamendu arauen 34. bis artikulua arabera, upategia ez beste nekazaritza erabilerarako edozein eraikuntza ezartzeko, Guardiako (Arabako Errioxa) Eremu Funtzionaleko Lurralde Plan Partzialaren 34. artikuluan upategiko eraldaketa instalazio txikietarako zehaztutako parametroak bete beharko dira, hots, plan berezi bat idatzi beharko da.

b) Onura publikoko eta interes sozialeko eraikinak, instalazioak eta azpiegiturak.

Erabilera horiek zuzenean baimendu ahal izateko baldintza hauek guztiak bete beharko dira.

i. Beraien izaera eta ezaugarrien ondorioz nahitaez landa inguruan kokatuta egon beharreko zerbitzuak eskainiko dituzten eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak izatea, erabilera publikoa edo gizarte interesekoa badute, hori horrela dela sektoreko legediak edo lurralde plangintzak adierazi badu (ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, lurzoru eta hirigintzarenak, 28.5.a artikuluan ezartzen duenaren arabera eta lege hori garatzeko presazko neurrien ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuak 4.2 artikuluan ezartzen duenaren arabera).

ii. Sistema orokorrak ez izatea.

iii. 105/2008 Dekretuak, ekainaren 3koak, ekainaren 30eko 2/2006 Legea, lurzoruari eta hirigintzari buruzkoa, garatzen duten premiazko neurrienak, 4.3 artikuluan jasotakoetan sartuta ez egotea. Hots, baldintza hauetako bat bera ere ez betetzea:

- Ingurumen inpaktuaren banakako adierazpenik behar izatea.
- 5.000 metro koadrotik gorako lurzoru azalera bati eragitea.

Erabilera hauek sartuko dira:

i. Gizarte ekipamenduak eta hirugarren sektoreko jarduerak.

ii. 8. atalaren barruko (“Espazio libreak: azalpena”) 1.3.1.16. artikuluan (“Definizioak eta motak”) 4. puntuan definitutako erabilera hartzen duten aisialdiko gune kontzentratuak.

iii. Gune zoologikoak (ehiza haztegiak eta abeltzaintza ustiategi alternatiboak izan ezik, zeinak 1.3.1.20. “Definizioak eta motak” artikuluko c.3.5 puntuan jasota baitaude), interes publikoko izendatzeko espediente organo eskudunak onartu ahal badu.



Horrelakotzat hartzen dira jarduera nagusia gune zoologikoei buruzko Eusko Jaurlaritzako apirilaren 11ko 81/2006 Dekretuaren mende duten establezimenduak. Erabilera hau soilik izango da baldin eta erabileraren jarduera nagusiak landa lurtean kokatu beharra justifikatzen badu (animaliak sendatzeko zentroak, parke zoologikoak, txakurtegiak, zaldi haztegiak eta abar). Beraz, hiri lurzoruan jar daitezkeenak (txori dendak, animaliak saltzen dituzten denak eta abar) ez dira erabilera honetan sailkatuko.

iv. B motako zerbitzuen instalazio tekniko ez-linealak.

v. Zenbait instalazio, adibidez: dorreak, irrati estazio igorle-hartzaileak, telebista eta satelite bidezko komunikazioa, eta komunikazioetako beste instalazio batzuk, antzeko eragina dutenak.

vi. Energia berriztagarriak sortzeko parkeetako instalazio teknikoak.

vii. Errepideko jabari publikoko eremuaren alboan dauden erregai hornitegiak, zerbitzu guneen barruan ez daudenak.

viii. Interes publikoko beste edozein eraikin edo instalazio, bere izaera eta ezaugarriengatik landa ingurunean kokatu behar bada.

#### **1.6.1.2. artikulua. Beste erabilera batzuk ezartzea, lurralde edota hirigintza plangintza egin aurretik**

1. Hiri antolamenduko plan orokor honen sailkapen orokorrean baimendu diren erabilerez eta jardueraz gain, Euskal Autonomia Erkidegoko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, lurzoru eta hirigintzarenak, 28.5 artikuluan deskribatutako jarduerak baimendu ahalko dira. Horretarako, prozedura hauetatik baten bat erabili beharko da:

a) Arloko lurralde plan bat eginda, baldin eta udalez gaineko administrazioak garatzen badu, bere eskumenak zorrotz baliatuz.

b) Plan berezi bat aurkeztuta, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 59,2. 2.c) artikuluan aurreikusitako artetik, bai lurralde plan batek hala eskatu duelako, bai erakunde sustatzailearen beraren ekimenez, betiere ez badu sistema orokorraren izaera

c) Guardiako (Arabako Errioxa) Eremu Funtzionaleko Lurralde Plan Partzialaren 34. eta 34.bis artikuluetan jasotako plan berezi bat onartuz, hauek ezartzeko:

i. «Eraldaketa-instalazio txikiak» (mahastizain profesionala, uzta-biltzaileen upategiak barne), urtean gehienez 250.000 litro ardo ekoizten dituztenak eta, funtsean, eraldatze- eta biltegitratze-jardueretan aritzen direnak.

ii. «Upeltegi handiak», ardo ekoizpena 250.000 litro ardo/urteko baino gehiago denean, eta, normalean, ardoaren ekoizpenaren inguruan beste jarduera osagarri batzuk eransten dituzte (ostalaritza, eta abar).

iii. Upategia ez beste nekazaritza eraikuntzak.

Plan berezi horren idazketak Guardiako (Arabako Errioxa) Eremu Funtzionaleko Lurralde Plan Partzialaren 34. eta 34.bis artikuluetan eta ondorengo aldaketetan ezarritako baldintzak eta parametroak beteko ditu.

2. Baldin eta, lurralde planik egon gabe edo beharrezkoa izan gabe, aipaturiko jarduerak sistema orokorraren izaera badute, hiri antolamenduko plan orokor honen aldaketa egingo da.

3. posible izango da beti ingurune fisikoa babesteko plan berezia idaztea, Euskal Autonomia Erkidegoko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, lurzoru eta hirigintzarenak, 59.2.c) artikuluan aipatzen dituen xedeak lortzeko. Instrumentu hori onartzeak plan orokor honetan proposatutako zonakatzea eta bere eraikuntza eta erabilera araubidea automatikoki aldatzea ekarriko du.



**1.6.1.3 artikulua. Babes bereziko J1 eta Babestutako J2 landa eremuetako erabilerari buruzko ordenantza orokorra**

## 1. Aplikazio eremua.

a) Ordenantza honek eta 1.6.1.4. eta 1.6.1.7. artikuluetan jasotakoek, landaguneetan kalifikazio orokorrak zuzenean baimentzen dituen erabilera orokorrak arautzen dituzte, nekazaritza jarduerarako garapen plangintza bat behar izateari buruz jasotako salbuespenekin.

b) Horietatik kanpo geratzen dira 1.6.1.2. artikuluan ("Beste erabilera batzuk ezartzea, lurralde edota hirigintza plangintza egin aurretik") aurreikusitako aukeraren batek baimen ditzakeen jarduerak.

## 2. Erabilera bat baimentzeko baldintza orokorrak.

Plangintza orokor honetako kalifikazio orokorrak erabilera bat zuzenean baimendu dezan, honako baldintza hauek bete behar dira:

a) 1.6.1.4 eta 1.6.1.5. artikuluetan baimendu gisa aipatzea.

b) Bertan 1.6.1.1. artikuluan aurreikusitako ezaugarriak eta inguruabarrak betetzea.

c) LAGetako 8. ataleko ("Ingurumen fisikoaren antolamendua") 5.2. puntuan babeserako ezartzen diren baldintza orokorrak betetzea, baita Guardiako (Arabako Errioxa) hirialde funtzionaleko lurralde plan partzialean (LPP) jasotakoak ere.

d) Guardiako (Arabako Errioxa) Eremu Funtzionaleko Lurralde Plan Partzialaren 34. eta 34. bis artikuluetan jasotako baldintzak betetzea.

e) Plan eta araudi sektorialek ezartzen dituzten betekizunak betetzea, aplikagarriak direnean.

f) Ingurumenaren gaineko eraginaren ebaluazioak ezarritako zuzenketa neurriak eta aurreneurriak barne hartzea, eskatu daitezkeen kasuetan.

g) 1.6.1.6 artikuluan ("Baldintza gainjarriak dituzten eremuetan erabilerei ezarritako muga gehigarriak") baldintza gainjarriak dituzten eremuei ezarritako mugak eta baldintzak betetzea.

h) 1.6.1.7. artikuluan ("Azpiegitura orokorren babes eremuetan erabilerei ezarritako beste muga gehigarriak") azpiegitura orokorrak babesteko eremuei ezarritako muga eta baldintza gehigarriak betetzea.

**1.6.1.4 artikulua. Babes bereziko J1 landa eremuetako erabilerari buruzko ordenantza orokorra**

## 1. J.1.1 zona - Babes bereziko zona: balio naturala. (Balio estrategiko handia)

a) Zona honetan aplikatzekoa den sektoreko araudian xedatutakoa beteko da.

b) Bestela, zientziaren ikerketa eta zabalkundearekin, ingurumen hezkuntzarekin eta/edo ingurunearen beraren babesarekin loturiko jarduerak baimenduko dira.

## 2. J.1.2 zona – Babes bereziko zona: balio historiko eta kulturala. (Balio estrategiko handia)

a) Zona honetan, gai horretan aplikatu behar den arautegiak aginduko du, eta ondare kulturalaren babesaren esparruko organo eskumendunak baimentzen dituen eraikuntza erabilerak onartuko dira.

b) Bestela, baimenduta geratzen dira babesera eta ikerketa, hezkuntza eta kulturaren hedapenera bideratutako erabilerak.

## 3. J.1.3 zona – Babes bereziko zona: ingurumenaren hobekuntza.

a) Arrazoi zientifikoak, topografikoak, basokoak edo horien parekoak direla eta ezinbestean lursail hartzailean kokatu behar diren erabilera publiko eta gizarte intereseko eraikin, eraikuntza

eta instalazioak, edo antzekoak, baita inguru naturalaren hezkuntza eta interpretaziorako aisialdi kontzentratukoak eta linealak ez diren zerbitzuetarako instalazio teknikoak, B motakoak.

b) Aireko eta lurpeko lineak.

c) Landa bideak.

d) A eta B motatako instalazio teknikoak.

e) Artzaintzaren erabilerarekin zuzenean lotutako eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak.

f) Finkatuta geratzen dira lehendik dauden eta Udalak baimendu dituen eraikuntzak, instalazioak eta erabilerak.

4. J.1.4 zona - Babes bereziko zona: basogintzako balioa.

a) Ikerketa eta barreiapenarekin lotutako erabilera publikoko edo interes sozialeko jarduerak, ingurumenarekiko hezkuntzarekin lotutakoak, edo ingurua babestera bideratutako beste edozein, baita ingurune naturaleko hezkuntza eta interpretaziora bideratutako aisialdi kontzentratua, mendiko aterpe publikoak eta linealak ez diren B motako zerbitzuen instalazio teknikoak ere.

b) Aireko eta lurpeko lineak.

c) Landa bideak.

d) B motako instalazio teknikoak.

e) Artzaintzako jardueri zuzenean loturiko eraikin, eraikuntza eta instalazioak.

5. J.1.5 zona - Babes berezia: nekazaritza eta abeltzaintzako balioa. (Balio estrategiko handia)

Nekazaritzako balio handiko lurzoruak izango dira, Nekazaritza eta Elikagaigintza Politikako abenduaren 23ko 17/2008 Legearen azken xedapenetan bigarrenaren ondorioetarako, zeinak 97. bis artikulua erantsi baitio lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeari:

*«97 bis artikulua. Balio agrologiko handiko lurretan egiteko proiektuen tramitazioa.*

*Balio agrologiko handikotzat jo diren lurretan hau da, euskal landa-eremua antolatzeke unean-unean indarrean dagoen erreferentzia-esparruan ezarritako definizioarekin bat hala definitu diren lurretan egitekoa den edozein proiektu edo ekintza administratibok nekazaritza-gaie-tan eskumena duen foru-organoaren txostena ere izan beharko du. Txosten hori aztertuta, Lurralde Antolamendurako Batzordeak bere txostena prestatuko du, azken txostena, loteslea izango dena hirigintza-planeamenduko figurentzat».*

Lurzoru horiek balio estrategiko handiko azpikategoriari dagozkio nekazaritza eta basogintzako LPPan eta, beraz, nekazaritza jarduera sustatzeko egokitzen dituzten erabilera hauek:

Baimendutako erabilerak:

a) Interes sozialeko eta erabilera publikoko eraikinak eta instalazioak, beren izaera eta ezau-garriak direla eta, ezinbestean zona honetan kokatu behar direnak.

b) Nekazaritzako jardueri zuzenean loturiko eraikin, eraikuntza eta instalazioak.

c) Berotegiak, mintegiak eta abar.

d) Abeltzaintzako jardueri zuzenean loturiko eraikin, eraikuntza eta instalazioak, ganadu ustiategi intentsiboak salbu.

e) Ingurumena babestu eta hobetzeko ingurumen babeseko erabilera.

f) Aisia eta jolas erabilera publiko estentsiboa.

g) Aireko eta lurpeko lineak.

h) Landa bideak.

i) A eta B motatako instalazio teknikoak.

j) Oinarrizko baliabideak ustiatzeko erabilerak.

i. Nekazaritza, eraikuntzako erabilera hauekin:

1) Upategiak.

2) Nekazaritzako jardueri zuzenean loturiko eraikin, eraikuntza eta instalazioak, upategiak izan ezik.

3) Produktuen lehenengo eraldaketari laguntzeko eraikinak, eraikuntzak eta instalazioa, beti ere, nekazaritza ustiategiarenak berarenak soilik direnean, upategiak izan ezik..

ii. Abeltzaintza, eraikuntzako erabilera hauekin:

1) Abeltzaintzako jardueri zuzenean loturiko eraikin, eraikuntza eta instalazioak.

2) Produktuen lehenengo eraldaketari laguntzeko eraikinak, eraikuntzak eta instalazioa, beti ere, abeltzaintza ustiategiarenak berarenak soilik direnean.

iv. Nekazaritza-industriak.

v. Nekazaritzako ustiategi bati hertsiki loturiko etxebizitza, ustiategiko nekazari titularra bizitzeko dena.

vi. Nekazaritza jardueraren osagarri diren jarduerak.

vii. Landa turismoko establezimenduak eta landa kanpinak, Landa inguruneko turismo osatuak arautzen dituen maiatzaren 28ko 199/2013 Dekretuaren bidez araututakoak.

Nolanahi ere, Diputatuen Kontseiluaren 2012ko abenduaren 4ko 626 Erabakian adierazitakoa beteko da. Erabaki horren bidez baimena ematen zaie nekazari eta abeltzainei jarduerari lotutako eraikinak eraikitzeko eta lurzoru mota horretan etxebizitzak eraikitzeko, ustiategi bati lotuta badago, Diputatuen Kontseiluaren azaroaren 29ko 76/2006 Foru Dekretuan xedatutako baldintzetan.

Debekatutako erabilerak:

a) Basoko landare espezie autoktonoak dauzkaten eremuetan aurreko erabilerei lotuta dauden eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak, beste eremu batean konpentsatu ahal izan ezean, beste ziorik ezean (galzorian dauden espezieen elkartzea edo pareko beste batzuk), beste onura batzuk eman ezinik (orientabide alderdiak, lur mugimenduak, sarbideetarako hurbiltasuna, airerako berotegi gasen isuriak murriztuz, etab.).

b) Zuhaitz bakartuek duten garrantzi ekologikoa dela eta, baimendutako erabilerengatik kentzen badira, kokaleku berria kendutako oin bakoitzeko ale bi landatu beharra eta 20 urtez mantentzea ezartzen da.

6. J.1.7 zona - Gainazaleko uren babesa.

EAEko ibaiak eta erreka antolatzeko Lurralde Plan Sektorialaren eta EAEko Hezeguneen Lurralde Plan Sektorialaren araudia aplikatuko da.

a) EAEko Ibai eta Erreka Ertzak Antolatzeko Lurralde Plan Sektorialeko F1 atalean uholdeei aurrea hartzeko eta ingurunea babesteko aurreikusten direnak.

b) EAEko Hezeguneen Lurraldearen Arloko Planaren araudian aurreikusitakoak.

c) Abeltzaintzako jarduera bereziak: arrain haztegiak.

d) Turismo kanpalekuak, Ibai eta Erreken LPSk, uztailearen 30eko Dekretuak, kanpinen eta beste kanpatze modalitate batzuen antolamenduari buruzkoak, ezarritako baldintza eta salbuespenak aintzat hartuta.

**1.6.1.5. artikulua. Babestutako J2 landa eremuetako erabilerari buruzko ordenantza orokorra**

## 1. J.2.1 zonak - Babestuak: natura-interesa.

Ingurumen sentikorreko eremuak izango dira, ingurugiroa babesteko otsailaren 27ko 3/1998 Lege orokorraren aplikazioaren ondorioetarako.

Baimendutako erabilerak:

- a) Kontserbazioko ingurumen babeseko erabilera.
- b) Aireko eta lurpeko lineak.
- c) Landa bideak.
- d) A eta B motatako instalazio teknikoak.

## 2. J-2-3 zona - Zaindutakoak: ingurumenaren hobekuntza B.

Baimendutako erabilerak:

- a) Ingurumena babestu eta hobetzeko ingurumen babeseko erabilera.
- b) Aireko eta lurpeko lineak.
- c) Landa bideak.
- d) A eta B motatako instalazio teknikoak.
- e) Aisia eta jolas erabilera publiko estentsiboa.

## 3. J.2.4 zona - Babestuak: basogintzako interesa.

Baimendutako erabilerak:

- a) Ingurumena babestu eta hobetzeko ingurumen babeseko erabilera.
- b) Aisia eta jolas erabilera publiko intentsibo eta estentsiboa.
- c) Aireko eta lurpeko lineak.
- d) Landa bideak.
- e) A eta B motatako instalazio teknikoak.
- f) Basoko oinarrizko baliabideak ustiatzeko erabilerak: basogintza eta baso-ustiapenak.
- g) Oinarrizko baliabideak ustiatzeko erabilerak.
- i. Abeltzaintza estentsiboa.
- ii. Beste abere ustiapen batzuk: Erlategiak.

Debekatutako erabilerak:

a) Aurreko erabilerei lotutako eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak basoko landare espezie autoktonoak dauzkaten eremuetan eta ikus arro zabalak dauzkaten puntu gorenak.

## 4. J.2.5 zona - Babestuak: nekazaritza eta abeltzaintzako interesa.

Baimendutako erabilerak:

- a) Ingurumena babestu eta hobetzeko ingurumen babeseko erabilera.
- b) Aisia eta jolas erabilera publiko intentsibo eta estentsiboa.
- c) Aireko eta lurpeko lineak.
- d) Landa bideak.
- e) A eta B motatako instalazio teknikoak.

f) Oinarrizko baliabideak ustiatzeko erabilerak.

i. Nekazaritza, eraikuntzako erabilera hauekin:

1) Upategiak.

2) Nekazaritzako jardueri zuzenean loturiko eraikin, eraikuntza eta instalazioak, upategiak izan ezik.

3) Produktuen lehenengo eraldaketari laguntzeko eraikinak, eraikuntzak eta instalazioa, beti ere, nekazaritza ustiategiarenak berarenak soilik direnean, upategiak izan ezik..

ii. Berotegiak eta mintegiak.

iii. Abeltzaintza, eraikuntzako erabilera hauekin:

1) Abeltzaintzako jardueri zuzenean loturiko eraikin, eraikuntza eta instalazioak.

2) Produktuen lehenengo eraldaketari laguntzeko eraikinak, eraikuntzak eta instalazioa, beti ere, abeltzaintza ustiategiarenak berarenak soilik direnean.

iv. Abeltzaintza jarduera nagusiaren osagarri diren jarduerak.

v. Nekazaritza ustiategi bati hertsiki loturiko familia etxebizitza bat edo biko eraikinak, ustiategiko nekazari titularrak bizitzeko direnak.

vi. Landa turismoko establezimenduak eta landa kanpinak, Landa inguruneko turismo ostatuak arautzen dituen maiatzaren 28ko 199/2013 Dekretuaren bidez araututakoak.

vii. Nekazaritza lanabesetarako etxolak.

Debekatutako erabilerak:

a) Basoko landare espezie autoktonoak dauzkaten eremuetan aurreko erabilerei lotuta dauden eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak, beste eremu batean konpentsatu ahal izan ezean, beste ziorik ezean (galzorian dauden espezieen elkartzea edo pareko beste batzuk), beste onura batzuk eman ezinik (orientabide alderdiak, lur mugimenduak, sarbideetarako hurbiltasuna, airerako berotegi gasen isuriak murriztuz, etab.).

b) Zuhaitz bakartuek duten garrantzi ekologikoa dela eta, baimendutako erabilerengatik kentzen badira, kokaleku berrian kendutako oin bakoitzeko ale bi landatu beharra eta 20 urtez mantentzea ezartzen da.

Nolanahi ere, Diputatuen Kontseiluaren 2012ko abenduaren 4ko 626 Erabakian adierazitakoa beteko da. Erabaki horren bidez baimena ematen zaie nekazari eta abeltzainei jarduerari lotutako eraikinak eraikitzeko eta lurzoru mota horretan etxebizitzak eraikitzeko, ustiategi bati lotuta badago, Diputatuen Kontseiluaren azaroaren 29ko 76/2006 Foru Dekretuan xedatutako baldintzetan.

5. J.2.7 zona - Hiri garapenerako ezegokiak.

Baimendutako erabilerak:

a) Ingurumena babestu eta hobetzeko ingurumen babeseko erabilera.

b) Aisia eta jolas erabilera publiko estentsiboa.

#### **1.6.1.6 artikulua. Baldintza gainjarriak dituzten eremuetan erabilerei ezarritako muga gehigarriak**

1. Akuiferoak kutsatzeko arriskua duten areak.

Baliabide horiek kutsatzeko arrisku ertaina, handia edo oso handia duten lurpeko akuiferoak birbetetzeko areei dagokie.

Halaber, Lurralde Antolamenduaren Gidalerroen (LAG) 8. kapituluaren barruko 6.8.8 puntuan definitutako kontzeptuaren arabera dira, eta P-2.b "Baldintzatzaile gainjarriak" planoan daude jasota.

Muga gehigarriak eremu horientzat:

a) Galarazita dago lurzoruari kutsadura igor diezaioketen erabilerak ezartzea, baita zuzenean edo zeharka lurpeko uren kalitateari erasan diezaioketenak ere, jardueri buruzko eskumena duen erakundeak, kokapenaren ezaugarriak berriaz aintzat hartu ondoren, baimendu ezean. Kasu horretan, edonola ere, lurpeko urentzat kaltegabea dela bermatzeko eskatuko da.

b) Nekazaritzako jardueretan Nekazaritzako Praktika Egokien Kodetik etorritako irizpideak aintzat hartu beharko dira (Eusko Jaurlaritzaren abenduaren 22ko 390/98 Dekretua) herbizidak, landare osasuneko produktuak edo ongarrizkoak erabiltzerakoan. Akuiferoentzat kutsagarri izatera iritsi daitezkeen dosiak saihestu egingo dira.

c) Sastegiak, minda-hobiak eta lurperatze hobiak edo substantzia kutsagarriak sor ditzaketen bestelako abeltzaintza azpiegiturak eraikiz gero, ahalmen eta diseinu neurriak ezarriko dira akuiferoak kutsatuko ez dituztela bermatzeko eta aipatu Nekazaritzako Jardunbide Onen Kodetik eratorritako gomendioak jasoko dira.

d) Berriaz galarazita daude lurpeko urak kutsa ditzaketen edozein motatako isuriak (solidoak edo likidoak), eta isuriak bideratu beharko dira eremu horietatik kanpo.

2. Eremu higagarriak edo higatzeko arriskuan daudenak.

Harri edo erliebe ezaugarriengatik higadura gertakariak agertzeko posibilitate handiak ditzuten guneak sartzan dira. Higadura hidriko laminarraren mailak edo balizko erretenetakoak iragartzeko aplikatutako eredia lurzoru galeren ekuazio unibertsala da, 1997ko bertsio berrikusian, RUSLE ereduakoa, zeinean lurzoru galera tasa hauek jasotzen baitira:

- 50-100 (t/ha eta urte): higadura prozesu larriak dauzkaten eremuak.
- 100-200 (t/ha eta urte): higadura prozesu oso larriak dauzkaten eremuak.
- 200 baino gehiago (t/ha eta urte): muturreko higadura prozesuak dauzkaten eremuak.

Lurralde Antolamenduaren Gidalerroen (LAG) 8. kapituluaren barruko 6.8.8 puntuan definitutako kontzeptuaren arabera dira, eta P-2.b "Baldintzatzaile gainjarriak" planoan daude jasota.

Muga gehigarriak eremu horientzat:

a) Irizpidea zehazten estalkia eta zuhaixkena mantentzea izango da, hura egun existitzen denean, edo, bestela, hura sartu egingo da eta zabaldu, landaredi urriko estalkia dagoen kasuan. Hori oinarritzeko babes elementua izango da higadurako fenomenoaren aurrean.

b) Debekatuta daude eraikuntzako erabilerak obra proiektuetan ez baldin badira sartzan lurzoruaren egonkortasunaren eta higagarritasunaren gaineko eragin kaltegarriak ez dela egongo bermatzen duten azterketa tekniko zehatzak.

3. Usteko zona arkeologikoak.

Eremu hauek kultura, gazteria eta kirol sailburuaren 1997ko uztailaren 4ko ebazpen bidez bat datoz EAEk balizko gune arkeologiko deklaraturako eremuekin (EHAA, 157. zenbakia, 1997ko abuztuaren 20koa), eta P-2.b "Baldintzatzaile gainjarriak" planoetan daude grafikoki jasota.

Muga gehigarriak eremu horientzat:

a) Eraikuntzako edozein jarduketa egin baino lehen, Euskal Herriko Ondare Kulturalari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legearen 49. artikuluan aurreikusitako azterketa eta, kasua bada,

proiektu arkeologikoa aurkeztuko zaizkio arkeologiako kultura ondarearen alorrean eskuduna den organoari. Organo horren baimenik gabe ezingo da inolako eraikuntza erabilerarik burutu.

b) Halaber, Hirigintza antolamendurako plan orokor honen 3.1.3. kapituluan (“Babes araubidea”) xedatutakoa hartuko da kontuan.

#### 4. Monumentu / monumentu multzo izendatzeko proposatu diren arkeologia guneak.

Eremu horiek zenbait zona arkeologikorekin datoz bat zeinek, euskal kultura ondarea babestearen arloan eskudun den organoak izendatu ez baditu ere, interes nabarmena baitaukate Arabako arkeologiaren egoera orokorrean. Hori dela eta, organo horrek aurreikusita dauka haiek babesteko espedientea zabaltzea. P-2.b “Baldintzatzaile gainjarriak” planoetan daude grafikoki jasota.

Muga gehigarriak eremu horientzat:

a) Eraikuntzazko edozein jarduketa egin baino lehen, Euskal Herriko Ondare Kulturalari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legearen 49. artikuluan aurreikusitako azterketa eta, kasua bada, proiektu arkeologikoa aurkeztuko zaizkio arkeologiako kultura ondarearen alorrean eskuduna den organoari. Organo horren baimenik gabe ezingo da inolako eraikuntza erabilerarik burutu.

b) Hirigintza antolamendurako plan orokor honen 3.1.3. kapituluan (“Babes araubidea”) xedatutakoa hartuko da kontuan haietan.

#### 5. Arkeologia zona kalifikatuak.

Arabako Lurralde Historikoko behe lurretako trikuharrien izendapenean (183/2011 Dekretua, EHAA, 152. zenbakia, 2011ko abuztuaren 11koa) sartutako “El Montecillo” trikuharriaren eremu arkeologikoa sartu da. Haren bidez ondasun kulturak kalifikatzen dira trikuharri horiek, monumentu multzo kategoriarekin. Trikuharriaren eremua babestuta dago adierazpen horretan argitaratutako mugaketaren eta deskribapenaren arabera. P-2.b “Baldintzatzaile gainjarriak” planoetan daude jasota.

Muga gehigarriak eremu horientzat:

a) Adierazpena dela eta, eremuari eragin diezaiokeen beste edozein obra edo jarduketa motak babes araubidean ezarritako irizpideak bete beharko ditu eta Arabako Foru Aldundiari aurkeztu beharko zaio dagokion proiektu arkeologikoa berak onar dezan, haiek gauzatu aurretik, 7/1990 Legearen 45.5 artikuluan xedatutakoaren arabera. Proiektu horretan, kasu bakoitzean egingo den jarduera arkeologiko mota ezarriko da, 7/1990 Legearen 45.2 artikuluan xedatutakoaren arabera.

#### 6. Korridore ekologikoen sarea.

EAEko eta AFAko korridore ekologikoen sarean sartutako zonak dira, Hiri antolamendurako plan orokor honen memorian definituak eta P-2.b planoetan (“Baldintzatzaile gainjarriak”) jasoak.

Muga gehigarriak eremu horientzat:

a) Gaian eskumena duen organoak korridore ekologikoak araupetzeko berariazko planifikazio eta kudeaketa neurriak onartzen ez dituen artean, hurrengo b) eta c) puntuetan ezarritakoa hartuko da kontuan.

b) Esku hartzeek mugatutako eremua korridore ekologikoa izatea bermatu beharko dute. Lur-zoruaren kalifikazioak baimendutako erabilerak, eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak garatzen dituzten plan eta proiektuetan korridore ekologikorik egonez gero, ingurumena lehengoratzeko eta paisaia egokitzeko proiektua egin beharko da, eta proiektu hori egokia izan beharko da ingurunerako.

## 7. Europar Batasunaren intereseko habitatak.

Ekosistema horien berezko banaketa oso murrizta da edo nabarmen murriztu da lurraldean, eta beste ekosistema nabarmen batzuk ere sartzen dira, Europako habitat naturalen adierazgarri direnak (Kontseiluaren maiatzaren 21eko 92/43/EEE Zuzentaraua, Habitategi buruzkoa), Hiri antolamendurako plan orokor honen memorian definituta eta P-2.b planoetan ("Baldintzatzaile gainjarriak") jasota daudenak.

Muga gehigarriak eremu horientzat:

a) Esku hartzeek mugatutako eremua Batasunaren intereseko habitata izatea bermatu beharko dute. Lurzoruaren kalifikazioak baimendutako erabilerak, eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak garatzen dituzten plan eta proiektuetan Batasunaren intereseko habitatik egonez gero, ingurumena lehengoratzeko eta paisaia egokitzeko proiektua egin beharko da, eta proiektu hori egokia izan beharko da ingurunerako.

## 8. Lurzoru kutsatuak.

Irailaren 30eko 165/2008 Dekretuak, lurzoru kutsa dezaketen jarduerak edo instalazioak izan dituzten edo dituzten lurzoruen inbentarioari buruzkoak, jasotako lurzoruak dira, eta P-2.b planoetan ("Baldintzatzaile gainjarriak") jaso dira grafikoki.

Muga gehigarriak eremu horientzat:

a) Haren arauketa ekainaren 25eko 4/2015 Legeak, lurzoru kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzekoak, jasotzen duena da.

## 9. Natur ibilbideak eta eraginak.

Ibilbide eta zidor berdeak edo ibilbide turistikoak sartzen dira, hala nola GR (ibilbide luzeak) eta PR (ibilbide laburrak) sareak edo antzekoak, eta P-2.b planoetan ("Baldintzatzaile gainjarriak") daude jasota.

Ibilbide horiek arautzeko berariazko plangintza, kudeaketa eta kontserbazio neurri zehatzak onartzen ez diren bitartean:

a) Arabako Lurralde Historikoko Ibilbide Berdeei buruzko urtarrilaren 23ko 12/2012 Foru Arauan jasotakoa hartuko da kontuan.

i. Arau horren 29. artikulua garapenean, ibilbide berdeko ukipen eremua, zidor berdeetan izan ezik, bi lur-zerrendak osatzen dute, ibilbidearen bi alboetan. Zerrenda horietako bakoitzak muga hauek ditu: barrualdean zortasun eremua, eta kanpoaldean, zabalgunearen kanpoko ertzetik puntu guztietan (3) metrora dagoen lerroa.

ii. Jabari publiko, zortasun eta eragin eremuetan arau horretan adierazitako erabilera mugak aplikatzen dira, organo eskudunak bertan aurreikusitako baimenak eman baditzake ere.

b) Horrez gain:

i. Debekatuta dago erabilera oro, Arabako natura eta landa inguruarekin harreman zuzena izatea eta paisaiaren eta natura eta kultura balioen aberastasunaz disfrutatzea izan ezik. Nolanahi ere, 12/2012 Foru Arauaren 31. artikuluan ("lurraldeko beste jarduerekin bateragarri diren erabilerak") ezarritakoa beteko da, batez ere nekazaritzako edo basoko bide batekin bat datorrenean.

ii. Bidetik hamar (10) metro baino gutxiagora kokatutako edozein eraikuntza erabilerak natura ibilbidearen eraginaren justifikazioa aurkeztu beharko du bere proiektuan.

## 10. Saihesbideak eta eraginak.

Hiri antolamendurako plan orokor honen memorian daude definituta eta P-2.b planoetan ("Baldintzatzaile gainjarriak") daude jasota.



Muga gehigarriak eremu horientzat:

a) Edozein obra eta instalazio mota egiteko, finkoak zein behin-behinekoak izan, lehenago Foru Aldundiko organo eskudunaren baimena beharko da, beste eskumen batzuk ere egon daitezkeela kontuan hartuz.

#### **1.6.1.7 artikulua. Azpiegitura orokorren babes eremuetan erabilerei ezarritako beste muga gehigarriak**

1. Bide komunikazioen babes eremuak.

P-2.b planoetan ("Baldintzatzaile gainjarriak") grafikoki jasota, jabari publiko, zortasun eta eragin eremuek eta eraikuntzaren eta zerbitzu publiko orokorren muga lerroek –lehenengoei gainjarrita- osatzen dituzte, Arabako Lurralde Historikoko errepideei buruzko ekainaren 25eko 20/1990 Foru Arauaren 38., 39., 40., 42. eta 44. artikuluetan xedatutakoaren arabera. Arlo honi dagokionez:

a) Jabari publiko, zortasun eta eragin eremuetan arau horretan adierazitako erabilera mugak aplikatzen dira, organo eskudunak bertan aurreikusitako baimenak eman baditzake ere.

b) Eraikuntzaren muga lerroek definitutako eremuetan arau horretan adierazitako erabilera mugak aplikatzen dira, organo eskudunak bertan aurreikusitako baimenak eman baditzake ere.

2. Landa bideen babes eremuak.

P-2.b planoetan ("Baldintzatzaile gainjarriak") jasota, jabari publiko, zortasun eta eragin eremuek eta eraikuntzaren muga lerroek osatzen dituzte, Arabako Lurralde Historikoko landa bideak erabiltzeari eta babesteari buruzko otsailaren 13ko 6/1995 Foru Arauaren 13., 14., 15., 16. eta 17. artikuluetan xedatutakoaren arabera. Arlo honi dagokionez:

a) Jabari publiko, zortasun eta eragin eremuetan arau horretan adierazitako erabilera mugak aplikatzen dira, organo eskudunak bertan aurreikusitako baimenak eman baditzake ere.

b) Eraikuntzaren muga lerroek definitutako eremuetan arau horretan adierazitako erabilera mugak aplikatzen dira, organo eskudunak bertan aurreikusitako baimenak eman baditzake ere.

3. Ibilbide berdeen babes eremuak.

Jabari publikoko, zortasun eta eragindako zonek eratzen dituzte, Arabako Lurralde Historikoko ibilbide berdeei buruzko urtarrilaren 23ko 1/2012 Foru Arauko 26., 27., 28. eta 29. artikuluetan ezarritakoaren arabera. Arlo honi dagokionez:

a) Arau horren 29. artikulua garapenean, ibilbide berdeko ukipen eremua, bi lur-zerrendak osatzen dute, ibilbidearen bi alboetan. Zerrenda horietako bakoitzak muga hauek ditu: barrualdean zortasun eremua, eta kanpoaldean, zabalgunearen kanpoko ertzetik puntu guztietan sei (6) metrora dagoen lerroa.

b) Jabari publiko, zortasun eta eragin eremuetan arau horretan adierazitako erabilera mugak aplikatzen dira, organo eskudunak bertan aurreikusitako baimenak eman baditzake ere.

4. Zortasun aeronautikoen babes eremuak.

P-2.b "Baldintzatzaile gainjarriak" planoetan daude grafikoki jasota.

Zehazki, Eskuernagako udal mugarteko lurzoru urbanizaezinari batez ere hurbilketa azaleraren, VOR RWY 29 zapuztutako hurbilketa azaleraren, VOR RWY 11 amaierako hurbilketa azaleraren eta VOR RWY 11 erdiko hurbilketa azaleraren zati horizontalak eragiten die.

Logroño\_Agoncilloko aireportuaren zortasun aeronautikoei eragindako lurzoru urbanizaezinaren eremuetan ziurtatu behar da ez dagoela zortasun horiek urratzen dituen eraikuntzarik, instalaziorik edo bestelako jarduketarik –elementu guztiak (hala nola antenak, tximistorratzak, aire girotuko ekipamenduak, igogailu kutzak, kartelak, dekoratzeko erremateak zein eraikuntza

horien gaineko beste edozein eranskin), haiek eraikitze behar diren baliabide mekanikoak (garabiak, etab.), lurzorua edo objektu finkoen (zutoinak, antenak, haize-sorgailuak \_haien palak barne\_, kartelak, etab.) aldaketak, zein bideen edo trenbidearen galiboa barne-, Aire Segurtasunerako Estatu Agentziaren (AESAs) iritiz frogatuta geratzen ez bada segurtasuna arriskuan jartzen ez dela eta aireontzien eragiketen maiztasuna nabarmen eraginda geratzen ez dela, otsailaren 24ko 584/72 Dekretuak, zortasun aeronautikoei buruzkoak, jasotako salbuespenen arabera.

Apirilaren 26ko 297/2013 Errege Dekretuak aldatutako otsailaren 24ko 584/72 Dekretuak, zortasun aeronautikoei buruzkoak, 10. artikuluan xedatutakoaren arabera, Logroño\_Agoncilloko aireportuaren zortasun aeronautikoen eremuaren gaineko proiektzio ortogonalaren barruan sartutako azalera jarduerak mugatzeko zortasun baten pean dago, eta haren arabera, Aire Segurtasunerako Estatu Agentziak (AESAs) haren barruan kokatzen diren eta aireko eragiketentzat edo instalazio erradioelektrikoen funtzionamendu zuzenarentzat arriskua ekar dezaketen jarduerak debekatu, mugatu zein baldintzatu ahalko ditu. Aukera hori jarduera horietarako onartutako lurzoruen erabilerari ere aplikatu ahal zaio, besteak beste, hauei:

- a) Turbulentziak eragin ditzakeen oztopo eraikitzeak berekin dakartzen jarduerari.
- b) Argien erabilerari, bai eta arriskua sortu edo anabasa edo okerra eragin ditzaketen proiektoreen eta laser igorgailuen izpiei ere.
- c) Itsutu egin dezaketen azalera handia eta distiratzaila erabiltzera behartzen duten jarduerari.
- d) Aerodromoaren inguruan faunaren jarduera sustatu dezaketen jarduerari.
- e) Ezin ikusizko erradiazio iturriak ezarri eta abian jarri beharra dakarten jarduerari edo komunikazio, nabigazio edo zaintza aeronautikoko sistemetan eragotzi edo kalte egin dezaketen gailu finko edo mugikorrei.
- f) Aireontzientzat arriskutsuak izan daitezkeen ke, laino, gandu edo antzeko beste zernahi fenomeno sortzen duten instalazioak ezartzea eta abian jartzea errazten duten jarduerari.
- g) Kirol edo beste zernahi jardueretarako aire euste eta propulzio bitartekoen erabilerari.

Haize-sorgailuak jartzeko aukerari dagokionez, duten garaiera handia dela eta –zeinean palen luzera sartu behar baita-, ziurtatu behar da ez dutela inolaz ere urratzen Logroño\_Agoncilloko aireportuko zortasun aeronautikoei buruzko araudia. Gauza bera gertatzen da argindarra garraiatzeko lineekin eta telekomunikazioetako azpiegiturekin ere, adibidez, telefono antenekin, mikrouhin loturekin eta gainerako egiturekin, beraien funtzionamenduaren ondorioz, plataforma altuetan kokatu behar badira.

Edozein eraikuntza, instalazio (zutoinak, antenak, haize-sorgailuak -beren palak barne-, eraikitze beharrezkoak diren baliabideak –eraikuntzako garabiak eta antzekoak barne-) edo landaketa egiteko, lehenago Aire Segurtasunerako Estatu Agentziak (AESAs) aldeko erabakia hartu beharko du, apirilaren 26ko 297/2013 Errege Dekretuak aldatutako otsailaren 24ko 584/72 Dekretuak, zortasun aeronautikoei buruzkoak, 30. eta 31. artikuluetan xedatutakoaren arabera.

Salbuespenez, 297/2013 Errege Dekretuak aldatutako zortasun aeronautikoei buruzko otsailaren 24ko 584/72 dekretuaren 33. artikulua arabera, eraikuntzak edo instalazioak onartu ahalko dira, zortasun aeronautikoei ezarritako mugak gainditzen badituzte ere, Aire Segurtasunerako Estatu Agentziaren (AESAs) arabera, segurtasuna arriskuan jartzen ez dela eta aireontzien eragiketen erregularitasuna nabarmenki eragiten ez dela bermatuta geratzen denean. Horretarako, jarduketa berrien sustatzaileek segurtasunari buruzko azterketa aeronautiko bat aurkeztu ahalko dute, gaitutako teknikari batek sinatua, zeinean frogatzen baita segurtasuna arriskuan jartzen ez dela eta aireontzien eragiketen erregularitasuna nabarmenki eragiten ez dela, edo apantailamendu kasu bat dela.

Halaber, gogoratzen da Aramaioko udal mugartearen barruan, Logroño\_Agoncilloko aireportuko zortasun aeronautikoen mendean ez dauden zonetan, edozein eraikin edo egitura egiteko (zutoinak, antenak, aerosorgailuak beren palak barne direla, etab.) eta horiek eraikitze beharrezkoak diren baliabideak instalatzeko (eraikuntzako garabiak eta antzekoak barne direla), lurzorua mailaren edo jurisdikziopeko uren barruan itsas mailaren gainetik ehun (100) metro baino gehiagora kokatuko bada, Aire Segurtasuneko Estatuko Agentziaren (ASEA) aurretiazko irizpena beharko dela, aireko eragiketen segurtasunaren gaineko eraginari buruz, Zortasun Aeronautikoei buruzko otsailaren 24ko 584/72 Dekretuko 8. artikuluan xedatuta dagoenaren arabera.

#### 5. Goi tentsioko lineen babes eremuak.

P-2.b planoetan ("Baldintzazaile gainjarriak") daude jasota. Hegan egiteko zortasun eremua -otsailaren 15eko 223/2008 Errege Dekretuak onartutako goi tentsioko linea elektrikoaren baldintza teknikoari eta segurtasun bermeei buruzko Araudiaren ITC-LAT 07 instrukzio tekniko osagarriko 5.12 atalean ezarria- sartzen da hemen eta arauzko segurtasun distantziak gehitzen zaizkio alde bietara.

a) Hegan egiteko zortasuna babesteko eremu honek ez dio mendeko lurzatiaren jabeari lurzati hori hesiz ixtea edo eraikitzea galarazten, aipaturiko eremua salbu uzten badu.

b) Dena dela, otsailaren 15eko 223/2008 Errege Dekretuak onartutako goi tentsioko linea elektrikoaren baldintza teknikoari eta segurtasun bermeei buruzko Araudiko ITC-LAT 07 tresna tekniko osagarriko 5.12.1 (baso, zuhaitz eta zuhaitzientzat) eta 5.12.2 (eraikuntza eta eraikinentzat) ataletan adierazitako erabilpen mugak daude eremu honetan.

#### 6. Gasodien babes eremuak.

P-2.b planoetan ("Baldintzazaile gainjarriak") daude jasota. Intentsitaterik handienetik txikienera, eremu hauek osatzen dituzte, euren erabileren mugekin:

a) A eremua: etengabeko zortasuna. Gasbidearen ardatzaren alde bakoitzera bi (2) metroko distantzia. Ezingo da berrogeita hamar (50) zentimetro baino sakonera handiagoan goldatu eta zulorik edo antzekorik egin. Ezingo da zuhaitzik edo zurtoin altuko zuhaixkarik landatu, ezta edozein motako eraikuntzarik edo eraikinik egin ere, aldi baterakoak izan arren.

b) B eremua: hiru (3) metro A eremuko alde bakoitzean. Ezingo da zuhaitzik edo zurtoin altuko zuhaixkarik landatu, ezta edozein motako eraikuntzarik edo eraikinik egin ere, aldi baterakoak izan arren

c) C eremua: B zona bietatik bost (5) metro. Ezingo da edozein motako eraikuntzarik edo eraikinik egin, aldi baterakoak izan arren.

#### *2. atala. J1 eta J2 landa eremuetako eraikuntzari buruzko baldintza orokorrak*

##### **1.6.1.8 artikulua. Eraikuntza erabileren parametro komunak**

1. Eraikuntzako erabilerek araudi sektorialean ezarritako jabari publikorainoko eta azpiegituratarainoko tartea beteko dituzte.

2. Mugatzailea izan gabe, ondoren, tarterik ohikoenak transkribatu dira.

a) Errepideetaraino:

i. Eraikinetatik: Arabako Lurralde Historikoko Errepideen ekainaren 25eko 20/1990 Foru Arauko 42. artikuluan ezarritakoa (ALHAO, 78. zk., 1990eko uztailaren 9koa).

ii. Itxituretatik: Hogeita bost (25) metro autobidetan eta zortzi (8) gainerako errepideetan, zabalgunearen kanpoko ertzetik neurtuta.

## b) Landa bideetaraino:

i. Eraikinetatik: otsailaren 13ko 6/1995 Foru Arauak, Arabako Lurralde Historikoko landa bideak erabili, artatu eta zaintzekoak, 17. artikuluan ezartzen dituen tartearak.

ii. Itxituretatik: metro erditik metro eta erdiraino berdinketaren kanpoko ertzetik itxitura motaren arabera, eta murriz daiteke otsailaren 13ko 6/1995 Foru Arauaren 17. artikuluan xedatutakoaren arabera.

## c) Ibilbide berdeetaraino:

i. Itxituretatik: bi (2) metro berdinketaren kanpoko ertzetik.

## d) Ibai, erreka eta urtegietaraino:

i. Hirigintzaren aldetik "landa eremuko ertz" kategoria duten ertzetan, ubide publikoaren mugako lerrotik gutxieneko tarte hau gordeko dute nahitaez eraikuntzako erabilerek:

- Berrogeita hamar (50) metro urtegi, laku eta urmaeletarako.
- Hogeita hamar (30) metro,  $10 < C < 50$  Km<sup>2</sup> arroa duten ibai zatien kasuan (I. mailako tartearak).
- Hamabost (15) metro  $1 < C < 10$  Km<sup>2</sup> arroa daukaten errezentzat (0 mailako tartearak).
- Isurketentzat edo km<sup>2</sup> bat baino gutxiagoko arroa duten ur ibilguentzat (00 mailako tartearak), Uraren Legearen testu bategina onartzen duen uztailaren 20ko 1/2001 Errege Dekretuan eta ondoko aldarazpenetan ezarritakoa aplikatuko da.

ii. Gainera, eta puntu honen azken paragrafoan xedatutakoa kontuan hartuz, aurreko puntuan ezarritako mugaketa orokorrak osatuz, ehun (100) metroko tartea utziko dute derrigorrez ubide publikoko muga lerrotik:

- Lurzoru urbanizaezinak berezko ez dituen erabilerek, lursail jakin bati ezinbestean lotuta daudenek ez beste guztiek.
- Lurzoru urbanizaezinean berezkoak diren erabilerak izan arren, lursail jakin bati lotuta ez daudenek.

Nolanahi ere eta eskumen eremuak errespetatzeko (Ebroko Konfederazio Hidrografikoa), erabileren araubiderako, Uraren Legearen testu bategina onartzen duen uztailaren 20ko 1/2001 Legegintzako Errege Dekretuan eta apirilaren 11ko 849/1986 Errege Dekretuak onartu eta urtarrilaren 11ko 9/2008 Errege Dekretuak aldatutako Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamenduan xedatutakoa beteko da.

**1.6.1.9. artikulua. Ingurumena babesteko erabileraren berariazko hirigintza eta eraikuntza parametroak**

1. Ingurumena babesteko erabilerak dira honako xedeak dituztenak: natura inguru-nean egungo egoera eta baldintzetan mantentzea eta zaintzea, edo/eta izaera naturalera lehengoratzeko hura hobetzea eta birbideratzea, izaera hori jatorrizkoa zein egoki iritzitako beste bat izan.

2. Nekazaritza eta basogintzako LPParen 70. artikulua arabera, lurzoruak aurre-sailkatzeko plan tekniko bat idatzi eta eremu bakoitzean lortu beharreko helburuak ezarriko dira bertan.

**1.6.1.10. artikulua. Aisia eta atsedeen erabileraren berariazko hirigintza eta eraikuntza parametroak**

1. Aisia eta jolas jardueratzat jotzen dira helburutzat natura erabili eta gozatzea dutenak, aisialdiaren eta turismoaren ikuspegitik.

2. Erabilera publiko estentsiborako jardueri dagokienez, ez da eraikuntza erabilerarik onartzen, egokitzeko obra txikiak izan ezik (erreken gaineko pasaguneak, begiratokiak, etab.), baldintza hauek bete beharko dituztenak:

a) Horri buruzko plan edo proiektu orok ingurumena leheneratzeko eta paisaia egokitzeko proiektu bat jaso beharko du, haien ingurunearen arabera.

b) Erabilera honen arauketa, gehien bat, Euskal Autonomia Erkidegoan mendi-ibiliak antolatu eta normalizatzeko apirilaren 16ko 79/1996 Dekretuan dago jasota.

3. Erabilera publiko intentsiborako jardueri dagokienez, baldintza hauek bete beharko dituzte eraikuntzako erabilerek:

i. Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna: 35 m<sup>2</sup>t.

ii. Lursail hartzailearen azalera, gutxienez: 5.000 m<sup>2</sup>s.

Lurzati hartzailea eraikuntzaren eta/edo egin nahi den instalazioaren titularraren jabetzako edo jabari osoko titulupean aurkeztu beharko da beti.

iii. Mugetarako tarte: bost (5) metro.

iv. Hiri lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren mugara: gutxienezko tarte ehun (100) metrokoa izango da.

v. Eraikinen profila: I.

vi. Altuera, gehienez, erlaitzera edo teilatu hegalaria: hiru (3) jatorrizko kota gainetik.

vii. Horri buruzko plan edo proiektu orok ingurumena leheneratzeko eta paisaia egokitzeko proiektu bat jaso beharko du, haien ingurunearen arabera.

3. Ehiza eta arrantza jardueretarako jardueri dagokienez, baztertuta dago eraikuntza garapen mota oro.

Ehiza eta arrantzaren arauketak aplikatu beharreko nazioarteko, estatuko, autonomiako eta foruko legedietatik etorriko dira eta bereziki Ehizari buruzko apirilaren 4ko 1/1970 Legetik eta ehiza eta arrantza haizualdiei eta debekualdi bereziei buruzko urteko foru ordenantzetatik.

#### **1.6.1.11. artikulua. Nekazaritza eta abeltzaintza profesionaletako oinarrizko baliabideen ustiapen erabileraren berariazko hirigintza eta eraikuntza parametroak**

1. Upategiko eraldaketa instalazio txikiak.

a) Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna:

i. Lehendik dauden eraikuntzak: eraikitako azalera egungo eraikitako azaleraren % 25eraino handitzea ahalbidetuko da, eraikuntza berrietarako ezarritako gehieneko balioa gaintitu gabe.

ii. Eraikuntza berriak: 0,30 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, eraikin bakarrerako ezarritako gehieneko muga 8.000 m<sup>2</sup>t izanik.

b) Lurzati hartzailearen lotutako gutxienezko azalera:

i. Lehendik dauden eraikuntzei lotutakoak finkatzen dira.

ii. Eraikuntza berriak: 80.000 m<sup>2</sup>s. Jarduerak erabilera osagarriak sartuz gero lurzati hartzailearen gutxienezko azalera 120.000 m<sup>2</sup>s-koa izango da.

c) Lursail hartzailearen azalera, gutxienez:

i. Lehendik dauden eraikuntzak hartzen dituztenak finkatzen dira.

ii. Eraikuntza berriak: 5.000 m<sup>2</sup>s. Jarduerak erabilera osagarriak sartuz gero lurzati hartzailearen gutxienezko azalera 10.000 m<sup>2</sup>s-koa izango da.

Lurzati hartzailea eraikuntzaren eta/edo egin nahi den instalazioaren titularraren jabetzako edo jabari osoko titulupean aurkeztu beharko da beti. Lurzati osagarria edo osagarriak, horrelakorik badago, jabetza osoko, alokairuko edo usufruktuko titulupean jarri ahalko dira, betiere, gutxienez hamar (10) urteko epean hirigintza lotura izatearen baldintzapean eta kasuan kasuko Jabetza Erregistroan inguruabar hori inskribatzearen baldintzapean Betekizun hori betetzeko beste upeltegi batzuei lotutako lurzati guztiak (jabetzan edo lotuta) kanpoan utziko dira. Hirigintza lotura hori plan berezia behin betiko onartu aurretik frogatuko da, dagokion jabetzaren erregistroaren ziurtagiria medio.

d) Gehieneko okupazioa:

- i. Lehendik dauden eraikuntzak: 0,50 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s lurzati hartzailearen gainean neurtuta.
- ii. Eraikuntza berriak: 0,50 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s lurzati hartzailearen gainean neurtuta.

e) Mugetarako tartea:

- i. Lehendik dauden eraikuntzak finkatzen dira.
- ii. Eraikuntza berrietarako: bost (5) metro.

f) Hiri lurzorua eta lurzoru urbanizagarriaren mugara:

- i. Lehendik dauden eraikuntzak finkatzen dira.
- ii. Eraikuntza berrietarako gutxienezko tartea ehun (100) metrokoa izango da, ukuiluen eta abeletxeen kasuan izan ezik, haietan arloko araudian xedatutakoa aplikatuko baita.

g) Eraikinen profila:

- i. Lehendik dauden eraikuntzak finkatzen dira.
- ii. Eraikuntza berrietarako: II/.\_.

h) Altuera, gehienez, erlaitzera edo teilatu hegalaria:

- i. Lehendik dauden eraikuntzak finkatzen dira.
- ii. Eraikuntza berrietarako: zazpi (7) jatorrizko kota gainetik.

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

i) Beste baldintzatzaile batzuk:

- i. Baimenduko da dauden nekazaritza pabilioiak upategi bihurtzea.

Horretarako eraikin berrietarako ezarritako gainerako baldintzetara egokitu beharko dira, lurzati hartzailearen gutxienezko azaleraren, gehieneko eraikigarritasunaren eta mugetarako tartearen parametroa izan ezik.

- ii. Upategiak oinarrizko zerbitzuen premiak egoki beteko ditu.

iii. Energia berriztagarriak erabiltzea:

Energia-kontsumoari dagokionez, eraginkortasuna aintzat hartu eta, horretarako, energia berriztagarria erabiliko da.

Upeltegiek Eraikuntzako KodeTeknikoak, EKT, EA Od 4. UBSko gutxienezko eguzki ekarpena, xedatutakoa bete beharko dute: eskaria (3.1.1. puntua) lokal (administrazioa, hotela, tailerrak, jatetxea...) edo antzeko egoitza bakoitzari eman beharreko erabileren arabera zehaztuz eta, eskaturiko UBS litro kopuruaren arabera kalkulua eginez, gutxienezko eguzki ekarpena ezarri kontuan hartuta Arabako Errioxa II zonalde klimatikoan kokatzen dela. Gainera, instalazioetan

behar den energia osoaren parte bat lortzeko eraikinaren bero-sorkuntzako ekipoetakoak ez diren beroa berreskuratzeko instalazioetako energiak, baterako sorkuntza-prozesuak edo hondar-energia iturriak aprobeztatu behar dira.

iv. Paisaiari egokitzea:

Upategiak ez dira bizkarren gailurretan edo dagoen paisaia naturalaren eraldaketa larria dakarten ageriko eremuetan ezarriko. Upategien artean  $\geq 500$  metro egongo dira.

v. Aparkalekuak:

Instalazio bakoitzak egoki antolatuko du aparkaleku-zuzkidura. Aparkalekuen zenbaketa bulego eta lokaletarako aurreikusitako pertsonen okupazioaren arabera egingo da. Zenbaketa EKTn (SSA Od) ezarritako okupazio kalkuluei jarraiki egingo da. Aparkaleku horiei merkantziak garraiatzera zuzendutako ibilgailu astunetarako aparkalekuak gaineratu beharko zaizkie erabilerara osagarriak eransten dituzten eraldaketako instalazio txikietan. Horrez gain, autobusetarako aparkaleku 1 aurreikusi beharko da, turismoetarako aparkalekuez bestelako 3.000 m<sup>2</sup>ko.

vi. Arkitektura tratamendua:

Arkitektura tratamendu egokia izango du, eraikin nagusiarekin bat datorrena, lurzatian elementu sakabanatuak agertzea saihestuz.

vii. Hirigintzaren tratamendua:

Lurzati hartzailean mahastirako erabiltzen ez diren parte guztiak urbanizatu behar dira, paisiarekin integratzeko printzipioei jarraikiz.

Nolanahi ere, unean-unean indarrean dagoen Guardiako (Arabako Errioxa) Lurralde Plan Partzialean ezarritakoa aplikatuko da.

2. Upategi handiak.

a) Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna:

i. Lehendik dauden eraikuntzak: eraikitako azalera egungo eraikitako azalaren % 25eraino handitzea ahalbidetuko da, eraikuntza berrietarako ezarritako gehieneko balioa gainditu gabe.

ii. Eraikuntza berriak: 0,30 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, eraikin bakarrerako ezarritako gehieneko muga 8.000 m<sup>2</sup>t izanik.

b) Lurzati hartzailearen lotutako gutxieneko azalera:

i. Lehendik dauden eraikuntzak finkatzen dira.

ii. Eraikuntza berriak: 120.000 m<sup>2</sup>s.

c) Lursail hartzailearen azalera, gutxienez:

i. Lehendik dauden eraikuntzak finkatzen dira.

ii. Eraikuntza berriak: 10.000 m<sup>2</sup>s.

Lurzati hartzailea eraikuntzaren eta/edo egin nahi den instalazioaren titularraren jabetzako edo jabari osoko titulupean aurkeztu beharko da beti. Lurzati osagarria edo osagarriak, horrelakorik badago, jabetza osoko, alokairuko edo usufruktuko titulupean jarri ahalko dira, betiere, gutxienez hamar (10) urteko epean hirigintza lotura izatearen baldintzapean eta kasuan kasuko Jabetza Erregistroan inguruabar hori inskribatzearen baldintzapean Betekizun hori betetzeko beste upeltegi batzuei lotutako lurzati guztiak (jabetzan edo lotuta) kanpoan utziko dira. Hirigintza lotura hori plan berezia behin betiko onartu aurretik frogatuko da, dagokion jabetzaren erregistroaren ziurtagiria medio.

## d) Gehieneko okupazioa:

- i. Lehendik dauden eraikuntzak:  $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$  lurzati hartzailearen gainean neurtuta.
- ii. Eraikuntza berriak:  $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$  lurzati hartzailearen gainean neurtuta.

## e) Mugetarako tartea:

- i. Lehendik dauden eraikuntzak finkatzen dira.
- ii. Eraikuntza berrietarako: bost (5) metro.

## f) Hiri lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren mugara:

- i. Lehendik dauden eraikuntzak finkatzen dira.
- ii. Eraikuntza berrietarako gutxieneko tartea ehun (100) metrokoa izango da.

## g) Eraikinen profila:

- i. Lehendik dauden eraikuntzak finkatzen dira.
- ii. Eraikuntza berrietarako: II/..

## h) Altuera, gehienez, erlaitzera edo teilatu hegalerara:

- i. Lehendik dauden eraikuntzak finkatzen dira.
- ii. Eraikuntza berrietarako: zortzi (8) jatorrizko kota gainetik.

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

## i) Beste baldintzatzaile batzuk:

- i. Baimenduko da dauden nekazaritza pabilioiak upategi bihurtzea.

Horretarako eraikin berrietarako ezarritako gainerako baldintzetara egokitu beharko dira, lurzati hartzailearen gutxieneko azaleraren, gehieneko eraikigarritasunaren eta mugetarako tartearen parametroa izan ezik.

- ii. Upategiak oinarrizko zerbitzuen premiak egoki beteko ditu.

## iii. Energia berriztagarriak erabiltzea:

Energia-kontsumoari dagokionez, eraginkortasuna aintzat hartu eta, horretarako, energia berriztagarria erabiliko da.

Upeltegiak Eraikuntzako KodeTeknikoak, EKT, EA Od 4. UBSko gutxieneko eguzki ekarpena, xedatutakoa bete beharko dute: eskaria (3.1.1. puntua) lokal (administrazioa, hotela, tailerrak, jatetxea...) edo antzeko egoitza bakoitzari eman beharreko erabileren arabera zehaztuz eta, eskaturiko UBS litro kopuruaren araberrako kalkulua eginez, gutxieneko eguzki ekarpena ezarri kontuan hartuta Arabako Errioxa II zonalde klimatikoan kokatzen dela. Gainera, instalazioetan behar den energia osoaren parte bat lortzeko eraikinaren bero-sorkuntzako ekipoetakoak ez diren beroa berreskuratuzeko instalazioetako energiak, baterako sorkuntza-prozesuak edo hondar-energia iturriak aprobetxatu behar dira.

## iv. Paisaiari egokitzea:

Upategiak ez dira bizkarren gailurretan edo dagoen paisaia naturalaren eraldaketa larria dakarten ageriko eremuetan ezarriko. Upategien artean  $\geq 500$  metro egongo dira.



## v. Aparkalekuak:

Instalazio bakoitzak egoki antolatuko du aparkaleku-zuzkidura. Aparkalekuen zenbaketa bulego eta lokaletarako aurreikusitako pertsonen okupazioaren arabera egingo da. Zenbaketa EKTn (SSA Od) ezarritako okupazio kalkuluei jarraiki egingo da. Aparkaleku horiei merkantziak garraiatzera zuzendutako ibilgailu astunetarako aparkalekuak gaineratu beharko zaizkie erabilerara osagarriak eransten dituzten eraldaketako instalazio txikietan. Horrez gain, autobusetarako aparkaleku 1 aurreikusi beharko da, turismoetarako aparkalekuez bestelako 3.000 m<sup>2</sup>ko.

## vi. Arkitektura tratamendua:

Arkitektura tratamendu egokia izango du, eraikin nagusiarekin bat datorrena, lurzatian elementu sakabanatuak agertzea saihestuz.

## vii. Hirigintzaren tratamendua:

Lurzati hartzailean mahastirako erabiltzen ez diren parte guztiak urbanizatu behar dira, paisaiarekin integratzeko printzipioei jarraikiz.

Nolanahi ere, unean-unean indarrean dagoen Guardiako (Arabako Errioxa) Lurralde Plan Partzialean ezarritakoa aplikatuko da.

3. Eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak: Nekazaritza ustiatzei zuzenean lotuak, upategiakoak izan ezik; Produktuen lehen eraldaketan laguntzekoak, nekazaritzako ustiatzei zuzenean berarena bakar-bakarrik bada, upategiak izan ezik; Abeltzaintza jardueri zuzenean lotuak; Produktuen lehen eraldaketan laguntzekoak, abeltzaintzako ustiatzei zuzenean berarena bakar-bakarrik bada; eta Nekazaritza jarduera nagusiaren osagarri diren jarduerak.

## a) Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna:

i. Lehendik dauden eraikuntzak: eraikitako azalera egungo azalera eraikiaren % 25eraino handitzea ahalbidetuko da.

i. Eraikuntza berriak: 0,30 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, eraikin bakarrerako ezarritako gehieneko muga 8.000 m<sup>2</sup>t izanik.

## b) Lotutako gutxieneko azalera:

i. Lehendik dauden eraikuntzak finkatzen dira.

ii. Eraikuntza berriak: 0,30 Nekazaritzako Lan Unitate (NELU). Ingurumen, Lurralde Plangintza, Nekazaritza eta Arrantzako sailburuaren 2013ko ekainaren 25 18ko Aginduaren arabera. Agindu horrek finkatzen ditu, Euskal Autonomia Erkidegoko nekazaritza-ustiatzei dagokienez, laborantzen marjina gordinak, Nekazaritzako Lan Unitateak (NELU) zehazteko modulu objektiboak eta ustiatzeien gastu finkoen koefizienteak.

## c) Lursail hartzailearen azalera, gutxienez:

i. Lehendik dauden eraikuntzak finkatzen dira.

## ii. Eraikuntza berriak:

- Nekazaritzako ustiatzei zuzenean lotuak, upategiak izan ezik: 5.000 m<sup>2</sup>s.
- Produktuen lehen eraldaketan laguntzekoak, nekazaritzako ustiatzei zuzenean berarena bakar-bakarrik bada, upategiak izan ezik: 10.000 m<sup>2</sup>s.
- Abeltzaintza jardueri zuzenean lotuak: 5.000 m<sup>2</sup>s.
- Produktuen lehen eraldaketan laguntzekoak, abeltzaintzako ustiatzei zuzenean berarena bakar-bakarrik bada: 10.000 m<sup>2</sup>s.
- Abeltzaintza jarduera nagusiaren osagarri diren jarduerak: 2.000 m<sup>2</sup>s.

Lurzati hartzailea eraikuntzaren eta/edo egin nahi den instalazioaren titularraren jabetzako edo jabari osoko titulupean aurkeztu beharko da beti. Lurzati osagarria edo osagarriak, horrelakorik badago, jabetza osoko, alokairuko edo usufruktuko titulupean jarri ahalko dira, betiere, gutxienez hamar (10) urteko epean hirigintza lotura izatearen baldintzapean eta kasuan kasuko Jabetza Erregistroan inguruabar hori inskribatzearen baldintzapean Betekizun hori betetzeko beste batzuei lotutako lurzati guztiak (jabetzan edo lotuta) kanpoan utziko dira. Hirigintza lotura hori plan berezia behin betiko onartu aurretik frogatuko da, dagokion jabetzaren erregistroaren ziurtagiria medio.

d) Gehieneko okupazioa:

- i. Lehendik dauden eraikuntzak:  $0,50 \text{ m}^2/\text{s}/\text{m}^2\text{s}$  lurzati hartzailearen gainean neurtuta.
- ii. Eraikuntza berriak:  $0,50 \text{ m}^2/\text{s}/\text{m}^2\text{s}$  lurzati hartzailearen gainean neurtuta.

e) Mugetarako tartea:

- i. Lehendik dauden eraikuntzak finkatzen dira.
- ii. Eraikuntza berrietarako: bost (5) metro.

f) Hiri lurzorua eta lurzoru urbanizagarriaren mugara:

- i. Lehendik dauden eraikuntzak finkatzen dira.
- ii. Eraikuntza berrietarako gutxienezko tartea ehun (100) metrokoa izango da.

g) Eraikinen profila:

- i. Lehendik dauden eraikuntzak finkatzen dira.
- ii. Eraikuntza berrietarako: I/\_.

h) Altuera, gehienez, erlaitzera edo teilatu hegalaria:

- i. Lehendik dauden eraikuntzak finkatzen dira.
- ii. Eraikuntza berrietarako: zazpi (7) jatorrizko kota gainetik.

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

i) Beste baldintzatzaile batzuk:

- i. Oinarrizko zerbitzuen premiak egoki beteko dira.
- ii. Energia berriztagarriak erabiltzea:

Energia-kontsumoari dagokionez, eraginkortasuna aintzat hartu eta, horretarako, energia berriztagarria erabiliko da.

Eraikinek Eraikuntzako Kode Teknikoak, EKT, EA Od 4. UBSko gutxienezko eguzki ekarpena, xedatutakoa bete beharko dute: eskaria (3.1.1. puntua) lokal edo antzeko egoitza bakoitzari eman beharreko erabileren arabera zehaztuz eta, eskaturiko UBS litro kopuruaren araberrako kalkulua eginez, gutxienezko eguzki ekarpena ezarri kontuan hartuta Arabako Errioxa II zonalde klimatikoan kokatzen dela. Gainera, instalazioetan behar den energia osoaren parte bat lortzeko eraikinaren bero-sorkuntzako ekipoetakoak ez diren beroa berreskuratzeko instalazioetako energiak, baterako sorkuntza-prozesuak edo hondar-energia iturriak aprobetxatu behar dira.

iii. Paisaiari egokitzea:

Ez dira bizkarren gailurretan edo dagoen paisaia naturalaren eraldaketa larria dakarten ageriko eremuetan ezarriko.

## iv. Aparkalekuak:

Instalazio bakoitzak egoki antolatuko du aparkaleku-zuzkidura. Aparkalekuen zenbaketa bulego eta lokaletarako aurreikusitako pertsonen okupazioaren arabera egingo da. Zenbaketa EKTn (SSA Od) ezarritako okupazio kalkuluei jarraiki egingo da.

## v. Arkitektura tratamendua:

Arkitektura tratamendu egokia izango du, eraikin nagusiarekin bat datorrena, lurzatian elementu sakabanatuak agertzea saihestuz.

## vi. Hirigintzaren tratamendua:

Lurzati hartzailean laborantzarako erabiltzen ez diren parte guztiak urbanizatu behar dira, paisaiarekin integratzeko printzipioei jarraikiz.

## 4. Berotegi eta mintegi erabilerarako jarduerak.

## 1.\_ Industria erabilera:

a) Lursail hartzailearen azalera, gutxienez: 1.000 m<sup>2</sup>s.

b) Mugetarako tartea: 3 m.

c) Hiri lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren mugara:

i. Lehendik daudenak finkatzen dira.

ii. Berrietarako gutxienezko tartea ehun (100) metrokoa izango da.

d) Gehieneko garaiera: 4,5 m.

e) Gehieneko okupazioa:

i. Lurzati hartzailea < 5.000 m<sup>2</sup>: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s lurzati hartzailearen gainean neurtuta.

ii. Lurzati hartzailea > 5.000 m<sup>2</sup>: 1.000 m<sup>2</sup>s.

f) Horri buruzko plan edo proiektu orok, "paisaia bereziak eta bikainak" baldintzatzaile gain-jarria duten eremuetan, ingurumena leheneratzeko eta paisaia egokitzeko proiektu bat jaso beharko du, haien ingurunearen arabera, gidalerro hauek jasoko dituen:

i. Alferreko lerro zuzenak sartzea ekidin behar da, negutegien neurri eta kokapen egokiak hautatuz.

ii. Ahal den heinean heskaiak eta negutegiak paisaian integratzen laguntzen duten beste elementu batzuk sartzea.

iii. Erabilera hori oso agerian dauden eta herritarrek paisaiatzat jotzen dituzten pertzepzioari ekarpen handiena egiten dioten zonetan, eta zerumugaren lerroan jartzea ekidin behar da.

iv. Kasu batzuetan, landare pantailak erabil daitezke erabileraren ikus inpaktua murrizteko, arreta berezia jarriz landare pantaila azkenean ez dadin izan ezkutatu nahi den elementua deigarri bihurtzen duen dei bat.

## 2.\_ Autokontsumoko erabilera:

Ez da mugarik ezarri lurzati hartzailearen mugei, mugetarako tarteei eta hiri lurzoru eta lurzoru urbanizagarriaren mugei dagokienez.

**1.6.1.12. artikulua. Nekazaritza eta abeltzaintza ez profesioletako oinarriko baliabideen ustiapen erabileraren berariazko hirigintza eta eraikuntza parametroak**

1. Aplikatu beharreko arloko araudiaren arabera ustiategi profesional bati ez dagozkion nekazaritza erabilerak dira.

2. Honetarako onartutako lurzoru urbanizaezineko eremuetan bakarrik, lurzati bakoitzeko etxola berri bat eraikitzea baimentzen da, lanabesak gordetzeko, zein profesionalak ez diren ukuilu edo korta txikietarako.

a) Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna: 25 m<sup>2</sup>t.

b) Lursail hartzailearen azalera, gutxienez: 2.000 m<sup>2</sup>s.

Lurzati hartzailea eraikuntzaren eta/edo egin nahi den instalazioaren titularraren jabetzako edo jabari osoko titulupean aurkeztu beharko da beti.

c) Mugetarako tartea: bost (5) metro.

d) Hiri lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren mugara: gutxieneko tartea ehun (100) metrokoa izango da.

e) Eraikinen profila: I.

f) Altuera, gehienez, erlaitzera edo teilatu hegalaria: hiru (3) jatorrizko kota gainetik.

g) Horri buruzko plan edo proiektu orok ingurumena leheneratzeko eta paisaia egokitzeko proiektu bat jaso beharko du, haien ingurunearen araberakoa eta gidalerro hauek jasotzen dituen:

i. Material ez iraunkorrek eraikiko dira, akabera margotuarekin eta teilarekin teilatuan, eta erraz desmuntatuko dira, horretarako zimendu oso urria izanik (salbuespenez eta behar bezala justifikatutako arrazoiengatik material iraunkorrek eraikitzea baimenduko da).

ii. Ahal den heinean heskaiak eta negutegiak paisaian integratzen laguntzen duten beste elementu batzuk sartzea.

iii. Erabilera hori oso agerian dauden eta herritarrek paisaiatz duten pertzepzioari ekarpen handiena egiten dioten zonetan, eta zerumugaren lerroan jartzea ekidin behar da.

iv. Kasu batzuetan, landare pantailak erabil daitezke erabileraren ikus inpaktua murrizteko, arreta berezia jarriz landare pantaila azkenean ez dadin izan ezkutatu nahi den elementua deigarri bihurtzen duen dei bat.

h) Paisaiari egokitzeko zioengatik, hauek eskatu ahalko ditu Udalak:

i. Paisaiarekin interferentziarik ahalik eta txikiena sortzen duen tokian kokatzeko.

ii. Egiturazko edo fatxada eta estalkiko material jakin batzuk hartzeko eta inguruneari hobere egokitzen zaizkion koloreak eta formak zehazteko.

i) Ezingo dute izan ur hornidurako, hondakin-urak husteko edo elektrizitate hornidurako instalaziorik.

#### **1.6.1.13. artikulua. Basogintza erabileraren berriazko hirigintza eta eraikuntza parametroak**

1. Baso erabileraren arauketa gaian eskumena duen administrazioak (Arabako Foru Aldundiko sailetatik, nekazaritza eta mendien eskumena duena, etab.) ezarritako irizpideei lotuko zaie.

2. Lanabesak, makineria eta produktua biltegitatu eta kontserbatzeko eraikuntza erabilerek baldintza hauek bete beharko dituzte:

a) Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, gehieneko muga, eraikin bat edo batzuentzat, 5.000 m<sup>2</sup>-tan finkatzen da.

b) Lotutako gutxieneko azalera: 0,30 Nekazaritzako Lan Unitate (NELU). Ingurumen, Lurralde Plangintza, Nekazaritza eta Arrantzako sailburuaren 2013ko ekainaren 18ko Aginduaren arabera. Agindu horrek finkatzen ditu, Euskal Autonomia Erkidegoko nekazaritza-ustiategiei dagokienez, laborantzen marjina gordinak, Nekazaritzako Lan Unitateak (NELU) zehazteko modulu objektiboak eta ustiategien gastu finkoen koefizienteak.

c) Lursail hartzailearen azalera, gutxienez: 10.000 m<sup>2</sup>s.

Lurzati hartzailea eraikuntzaren eta/edo egin nahi den instalazioaren titularraren jabetzako edo jabari osoko titulupean aurkeztu beharko da beti. Lurzati osagarria edo osagarriak, horrelakorik badago, jabetza osoko, alokairuko edo usufruktuko titulupean jarri ahalko dira, betiere, gutxienez hamar (10) urteko epean hirigintza lotura izatearen baldintzapean eta kasuan kasuko Jabetza Erregistroan inguruabar hori inskribatzearen baldintzapean Betekizun hori betetzeko beste batzuei lotutako lurzati guztiak (jabetzan edo lotuta) kanpoan utziko dira. Hirigintza lotura hori plan berezia behin betiko onartu aurretik frogatuko da, dagokion jabetzaren erregistroaren ziurtagiria medio.

d) Gehieneko okupazioa: 0,50 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s lurzati hartzailearen gainean neurtuta.

e) Mugetarako tartea: bost (5) metro.

f) Hiri lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren mugara:

i. Lehendik dauden eraikuntzak finkatzen dira.

ii. Eraikuntza berrietarako gutxienezko tartea ehun (100) metrokoa izango da.

g) Eraikinen profila: I.

h) Altuera, gehienez, erlaitzera edo teilatu hegalaria: zazpi (7) jatorrizko kota gainetik.

i) Horri buruzko plan edo proiektu orok ingurumena leheneratzeko eta paisaia egokitzeko proiektu bat jaso beharko du, haien ingurunearen araberakoa eta gidalerro hauek jasotzen dituen:

i. Landare pantailak erabiltzea eraikuntza horiek paisaian duten ikus inpaktua arintzeko, kontuz saihestuta pantaila azkenean ez dadin izan ezkutatu nahi den elementua deigarri bihurtzen duen dei bat, eta basa landare espezie egokiak erabiliz.

ii. Erabilera hori oso agerian dauden eta herritarrek paisaiatz duten pertzepzioari ekarpen handiena egiten dioten zonetan, eta zerumugaren lerroan jartzea ekidin behar da.

3. Bizitegi erabilera ez da basogintzako ustiategi baten erabilera lagungarria.

#### **1.6.1.14 artikulua. Nekazaritza industrialeko erabilerearen berriazko hirigintza eta eraikuntza parametroak**

1. Lehenengo eraldaketako nekazaritzako elikagaien edo basogintzako industriak, zenbait arrazoiengatik (dimentsioak, jatorrizko izendapen batekin edo zonako ekoizpenarekin zerikusia duten arazoak, osasun arazoak eta abar) landa lurzorian ezarri behar direnak, eta nekazaritzako ustiategi baten erabilera lagungarritzat jotzen ez direnak.

2. Eraikuntza erabilerek ondoko baldintzak bete beharko dituzte:

a) Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna:

i. Lehendik dauden eraikuntzak: eraikitako azalera egungo eraikitako azalaren % 25eraino handitzea ahalbidetuko da, eraikuntza berrietarako ezarritako gehieneko balioa gainditu gabe.

i. Eraikuntza berriak: 0,30 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, eraikin bakarrerako ezarritako gehieneko muga 3.000 m<sup>2</sup>t izanik.

b) Lursail hartzailearen azalera, gutxienez:

i. Lehendik dauden eraikuntzak finkatzen dira.

ii. Eraikuntza berriak: 2.000 m<sup>2</sup>s.

Lurzati hartzailea eraikuntzaren eta/edo egin nahi den instalazioaren titularraren jabetzako edo jabari osoko titulupean aurkeztu beharko da beti.

## c) Gehieneko okupazioa:

- i. Lehendik dauden eraikuntzak:  $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$  lurzati hartzailearen gainean neurtuta.
- ii. Eraikuntza berriak:  $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$  lurzati hartzailearen gainean neurtuta.

## d) Mugetarako tartea:

- i. Lehendik dauden eraikuntzak finkatzen dira.
- ii. Eraikuntza berrietarako: bost (5) metro.

## e) Hiri lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren mugara:

- i. Lehendik dauden eraikuntzak finkatzen dira.
- ii. Eraikuntza berrietarako gutxieneko tartea ehun (100) metrokoa izango da.

## f) Eraikinen profila:

- i. Lehendik dauden eraikuntzak finkatzen dira.
- ii. Eraikuntza berrietarako: I/\_.

## g) Altuera, gehienez, erlaitzera edo teilatu hegalerara:

- i. Lehendik dauden eraikuntzak finkatzen dira.
- ii. Eraikuntza berrietarako: zazpi (7) jatorrizko kota gainetik.

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

## h) Beste baldintzatzaile batzuk:

- i. Oinarrizko zerbitzuen premiak egoki beteko dira.
- ii. Energia berriztagarriak erabiltzea:

Energia-kontsumoari dagokionez, eraginkortasuna aintzat hartu eta, horretarako, energia berriztagarria erabiliko da.

Eraikinek Eraikuntzako Kode Teknikoak, EKT, EA Od 4. UBSko gutxieneko eguzki ekarpena, xedatutakoa bete beharko dute: eskaria (3.1.1. puntua) lokal edo antzeko egoitza bakoitzari eman beharreko erabileren arabera zehaztuz eta, eskaturiko UBS litro kopuruaren arabera kalkulua eginez, gutxieneko eguzki ekarpena ezarri kontuan hartuta Arabako Errioxa II zonalde klimatikoan kokatzen dela. Gainera, instalazioetan behar den energia osoaren parte bat lortzeko eraikinen bero-sorkuntzako ekipoetakoak ez diren beroa berreskuratuzeko instalazioetako energiak, baterako sorkuntza-prozesuak edo hondar-energia iturriak aprobetxatu behar dira.

## iii. Paisaiari egokitzea:

Ez dira bizkarren gailurretan edo dagoen paisaia naturalaren eraldaketa larria dakarten ageriko eremuetan ezarriko.

## iv. Aparkalekuak:

Instalazio bakoitzak egoki antolatuko du aparkaleku-zuzkidura. Aparkalekuen zenbaketa bulego eta lokaletarako aurreikusitako pertsonen okupazioaren arabera egingo da. Zenbaketa EKTn (SSA Od) ezarritako okupazio kalkuluei jarraiki egingo da. Haiei salgaiak garraiatzeko ibilgailu astunenak gehituko zaizkie.

v. Arkitektura tratamendua:

Arkitektura tratamendu egokia izango du, eraikin nagusiarekin bat datorrena, lurzatian elementu sakabanatuak agertzea saihestuz.

vi. Hirigintzaren tratamendua:

Lurzati hartzailearen urbanizazioa osotasunera hedatuko da eta paisaiarekin integratzeko printzipioekin bat etorriko da.

#### **1.6.1.15 artikulua. Nekazaritza ustiategi bati lotutako etxebizitza erabileraren berariazko hirigintza eta eraikuntza parametroak**

1. Etxebizitza erabilerarako eraikuntzak, nekazaritzako ustiategi bati lotutakoak eta nekazaria edo abeltzaina eta haren familia bizitzeko direnak, sartzen dira, zuzeneko ustiapenari zorrozki lotuta daudenak eta beharrezkoak direla frogatu ondoren.

2. Nekazaritzako ustiategiari lotutako etxebizitzako oin berriko eraikuntza lizentziak ustiapen ekonomikoaren titular eta kudeatzaileak ohiko etxebizitza gisa erabiliko duenean baino ez dira emango.

Hori dela eta, eskatzaileak baimena eskatu beharko dio aurretiaz Arabako Lurralde Historikoko Nekazaritza Sailari, gutxienez honako hauek egiaztatuta:

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

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

c) Aurkeztutako errentaren azken aitortpenean eskatzailearen sarrera arrunten % 50 baino gehiago nekazaritza edo abeltzaintza jardueraren ustiapenetik etortzea.

Lurzoru urbanizaezinean bizitegitarako erabilerarako eraikuntza obrak baimentzen dituzten lizentziek erabilera hori nekazaritza ustiategira edo landa garapenaren berezko beste erabilera batzuetara lotzen jarraitzeko legezko baldintza bete beharko dute, etenik gabe, gutxienez hogeita bost urtez. Era berean, baratze edo abeltzaintza erabilerekiko lotura frogatzeko balio duten lurzatiak, hirigintzari eta erregistroari dagokienez, baimendutako eraikinari lotuta geratuko dira.

3. Eraikuntza erabilera berriek ondoko baldintzak bete beharko dituzte:

a) Hauek beharko dituzte baimena lortu ondoren:

i. Nekazaritza ustiategia Nekazaritza Ustiategien Erregistroan izen ematea (203/2011 Dekretua, irailaren 27koa, EAeko Nekazaritzako Ustiategien Erregistroa sortu eta arautzekoa).

ii. Ustiategiaren jabetzako lurzatiaren gutxienezko azalera bat frogatzea, Arabako Lurralde Historikoko Gutxienezko Labore Unitate gisa adierazitakoaren arabera (uztailaren 8ko 168/1997 Dekretuaren 7. artikulua).

iii. Nekazaritza jardueraren justifikazio fiskala.

iv. Bideragarritasunaren eta loturaren azterketa, ustiategiak titularrari lanbide arteko gutxienezko soldataren pareko edo gehiagoko etekinak lortzea ahalbidetzen dion dimentsio ekonomikoa daukala eta familiako laneskuan gutxienez nekazaritzako lan unitate baten parekoa okupatzen duela frogatzen duena.

v. Eskatzaileak nekazaritzak lanbide trebakuntza izatearen frogagiria, nekazaritza alorreko titulu akademikoa, trebakuntza ikastaroetara joan izana edo lanbide esperientziako urteak aurkeztuz.

b) Hauek ere bete beharko dira:

i. Tipologia:

- Familia bakarreko edo familia bakarreko (A mota) erabilerarako edo eraikitako nekazaritza multzoari atxikitako eraikin bakarra.

- Eraikitako nekazaritza multzoari atxikitako eraikina, etxebizitza biko (B mota) erabilerarakoa.

ii. Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna: 0,20 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

iv. Lursail hartzailearen azalera, gutxienez: 1.000 m<sup>2</sup>s.

v. Gehieneko okupazioa: 0,20 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s lurzati hartzailearen gainean neurtuta.

vi. Mugetarainoko tartek: bost (5) metro.

vii. Eraikinen profila: II (b).

viii. Altuera, gehienez, erlaitzera edo teilatu hegalaria: zazpi (7) jatorrizko kota gainetik.

ix. Erabilera bateragarria: landa turismoko establezimenduak eta landa kanpinak, Landa inguruneke turismo ostatuak arautzen dituen maiatzaren 28ko 199/2013 Dekretuaren bidez araututakoak.

4. Dagoen etxebizitza bat nekazaritza ustiapen bati lotutako etxebizitzak ezartzeko birgaitu eta berreraikitzeke kasuan, baldintza hauek bete beharko dira:

a) Hauek beharko dituzte baimena lortu ondoren:

i. Nekazaritza ustiatagia Nekazaritza Ustiatagien Erregistroan izen ematea (203/2011 Dekretua, irailaren 27koa, EAEko Nekazaritzako Ustiatagien Erregistroa sortu eta arautzekoa).

ii. Ustiatagiaren jabetzako lurzatiaren gutxieneke azalera bat frogatzea, Arabako Lurralde Historikoko Gutxieneke Labore Unitate gisa adierazitakoaren arabera (uztailaren 8ko 168/1997 Dekretuaren 7. artikulua).

iii. Nekazaritza jardueraren justifikazio fiskala.

iv. Bideragarritasunaren eta loturaren azterketa, ustiatagiak titularrari lanbide arteke gutxieneke soldataren pareke edo gehiagoko etekinak lortzea ahalbidetzen dion dimentsio ekonomikoa daukala eta familiako laneskuan gutxienez nekazaritzako lan unitate baten parekoa okupatzen duela frogatzen duena.

v. Eskatzaileak nekazaritzak lanbide trebakuntza izatearen frogagiria, nekazaritza alorreke titulu akademikoa, trebakuntza ikastaroetara joan izana edo lanbide esperientziako urteak aurkeztuz.

b) Hauek ere bete beharko dira:

i. Gehienez etxebizitza bi (2) ezarri ahalko dira dagoen etxebizitzarako eraikin bakoitzean, eta gutxienez 150 m<sup>2</sup> (t) erabilgarri eskatuko dira etxebizitza bakoitzeko.

ii. Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna: zabaltzea onartuko da, gehienez ere eraikitako azalera osoaren ehuneko hogeita bost (25).

iii. Etxebizitza-erabilera emango zaien eraikinak leheneratu edo berritu nahi izanez gero, barruko banaketa arrazionalizatuko da, eta etxe-inguruko txabolak, gehigarri ezegonkorak eta teilapeak kenduko dira. Hala, eraikinaren eta inguruaren konfigurazioa eta itxura hobetuko dira. Xede horrekin egin beharreke obrek eraikinaren funtsezko ezaugarriak eta, edukiz gero, balio arkitektoniko eta historikoak errespetatu beharko dituzte. Kanpoko elementuei eragiten badiete, ahal izanez gero tradiziozko landa eraikuntzetako materialak erabiliko dira; eraikin bat handitzen bada, dagoen eraikinaren oso antzekoak.



iv. Nekazaritzako eta/edo abeltzaintzako bulegoak eraikin bereizi batean edo beheko solairutik gailurrerako horma isolagarri bertikal batez etxebizitzatik bereizitako batean kokatu beharko dira.

v. Dagoen bizitegi etxebizitza berreraikiz gero, ukuiluak derrigorrez jarri beharko dira eraikin bereizi batean.

vi. Erabilera bateragarria: landa turismoko establezimenduak eta landa kanpinak, Landa inguruneko turismo ostatuak arautzen dituen maiatzaren 28ko 199/2013 Dekretuaren bidez araututakoak.

#### **1.6.1.16 artikulua. Nekazaritza ustiategi bati lotu gabeko etxebizitza erabileraren berariazko hirigintza eta eraikuntza parametroak**

1. Bizitegi etxebizitzarako eraikinak sartzen dira, nekazaritzako ustiategi bati lotuta ez daudenak.

2. Hala identifikatzea ahalbidetzen duen egitura eraikiari eusten diotenak baino ezingo dira berreraiki. Ezingo dira inolaz ere berreraiki zaharren gailurrera iristen ez diren eraikuntzen hormen hondarrak eta, oro har, jatorrizko higiezinaren oin orokorra ez jatorrizko bolumetria ezagutzen uzten ez duten hondarrak.

Nolanahi ere, lurzoru urbanizaezinean dauden eta ausaz edo behar bezala egiaztatutako nahitaezko arrazoiren baten ondorioz balio-gaitz dauden, edo sistema orokorrak ezartzearen ondorioz nahitaez desjabetu direnez eraitsi behar izan diren egoitza eraikuntzak berreraikitzea baimendu ahalko da. Eskatzaileak eskatu beharko dio berreraikuntza udal administrazioari balio-gaitz gerarazi zuen zio gertatu edo, kasuan kasu, desjabetzeko okupazioa gauzatu eta hurrengo urtean. Azken kasu horretan, desjabetzearen kasuan, babes berezirik ez duen lurzoru urbanizaezinean berreraiki ahalko da.

3. Honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

i. Gehienez etxebizitza bi (2) ezarri ahalko dira dagoen bizitegi eraikin bakoitzean, eta gutxienez 150 m<sup>2</sup> (t) erabilgarri eskatuko dira etxebizitza bakoitzeko.

ii. Nolanahi ere, berreraikitzeko obrak, gehienez, jatorrizko higiezinaren osaketa bolumetrikoa errespetatu beharko du.

iii. Etxebizitza-erabilera emango zaien eraikinak leheneratu edo berritu nahi izanez gero, barruko banaketa arrazionalizatuko da, eta etxe-inguruko txabolak, gehigarri ezegonkorak eta teilapeak kenduko dira. Hala, eraikinaren eta inguruaren konfigurazioa eta itxura hobetuko dira. Xede horrekin egin beharreko obrek eraikinaren funtsezko ezaugarriak eta, edukiz gero, balio arkitektoniko eta historikoak errespetatu beharko dituzte. Kanpoko elementuei eragiten badiete, ahal izanez gero tradiziozko landa eraikuntzetako materialak erabiliko dira; eraikin bat handitzen bada, dagoen eraikinaren oso antzekoak.

#### **1.6.1.17 artikulua. Nekazaritza turismoko eta landa kanpineko establezimendu erabileraren berariazko hirigintza eta eraikuntza parametroak**

1. Jarduera hori nekazaritzako ustiategi batean ezartzea landa-inguruneko turismo-ostatuak establezimenduak arautzen dituen apirilaren 16ko 199/2013 Dekretuak (edo ondorengo araudi osagarriak) arautzen du.

Bertan, nekazaritza arloan eskudun den foru sailaren ziurtagiria eskatzen da, titularrak diharduten nekazariak direla ziurtatzen duena, eta nekazaritzako ustiategiari eusteko nekazaritza turismoan jarduten den bitartean. Araudi horretan zehazten dira establezimendu horiek bete behar dituzten baldintzak, ostatu emateko modalitateei, gela kopuruari, haien dimentsioei eta abarri dagokienez.

3. Halaber, honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

i. Tipologia:

- Familia bakarreko edo familia bakarreko (A mota) erabilerarako edo eraikitako nekazaritza multzoari atxikitako eraikin bakarra.

- Eraikitako nekazaritza multzoari atxikitako eraikina, etxebizitza biko (B mota) erabilerarakoa.

ii. Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna: 0,20 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

iv. Lursail hartzailearen azalera, gutxienez: 1.000 m<sup>2</sup>s.

v. Gehieneko okupazioa: 0,20 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s lurzati hartzailearen gainean neurtuta.

vi. Mugetarainoko tartea: bost (5) metro.

vii. Eraikinen profila: II (b).

viii. Altuera, gehienez, erlaitzera edo teilatu hegalaria: zazpi (7) jatorrizko kota gainetik.

ix. Erabilera bateragarria: nekazaritzako ustiategi bati lotutako etxebizitza erabilera.

#### **1.6.1.18 artikulua. Interes publikoko izendatutako eraikin, eraikuntza eta instalazioen berriazko hirigintza eta eraikuntza parametroak**

1. Hiri antolamendurako plan orokor honetako kalifikazio orokorrak zuzenean baimendutako erabilera eta jardueraz gain, berriaz edo bakar-bakarrik sektoreko legedia aplikagarriak edo lurralde plangintzak interes publikoko izendatutako zuzkidura, ekipamendu eta jarduerak ezartzeko jarduerak baimendu ahalko dira, nolana ere, eta kasu zehatz horretarako, goru aldundiaren ebazpenaren bidez interes publikoko izendatu direnak.

2. Eraikuntza erabilera berriek ondoko baldintzak bete beharko dituzte:

i. Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna: librea.

ii. Lursail hartzailearen azalera, gutxienez: librea.

iii. Gehieneko okupazioa: 0,25 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s lurzati hartzailearen gainean neurtuta.

iv. Mugetarako tartea: bost (5) metro.

v. Hiri lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren mugara:

- Lehendik dauden eraikuntzak finkatzen dira.

- Eraikuntza berrietarako gutxienezko tartea ehun (100) metrokoa izango da.

vi. Eraikinen profila: II/\_.

vii. Altuera, gehienez, erlaitzera edo teilatu hegalaria: zazpi (7) jatorrizko kota gainetik.

3. Dagoen bat birgaitu eta berreraikiz gero, baldintza hauek bete beharko ditu:

i. Nolanahi ere, berreraikitzeko obrak, gehienez, jatorrizko higiezinaren osaketa bolumetrikoa errespetatu beharko du.

ii. Eraikinak leheneratu edo osorik berri nahi izanez gero, barruko banaketa arrazionalizatuko da, eta etxe-inguruko txabolak, gehigarri ezegonkorak eta teilapeak kenduko dira. Hala, eraikinaren eta inguruaren konfigurazioa eta itxura hobetuko dira. Xede horrekin egin beharreko obrek eraikinaren funtsezko ezaugarriak eta, edukiz gero, balio arkitektoniko eta historikoak errespetatu beharko dituzte. Kanpoko elementuei eragiten badiete, ahal izanez gero tradiziozko landa eraikuntzetako materialak erabiliko dira; eraikin bat handitzen bada, dagoen eraikinaren oso antzekoak.

### 3. atala. J1 eta J2 landaguneen baldintza gehigarriak

#### 1.6.1.10 artikulua. Ingurumen baldintzak

##### 1. Eraikuntza eta eraikin berriei dagokienez:

a) Ezar daitekeen eraikuntza berria arkitektura mota tradizionalei egokitu beharko zaizkie eta araudi honek eskatzen dituen baldintza guztiak bete.

b) Eraikinik gabeko esparruetan lorategiak jarriko dira, jabari bioklimatikoari dagozkion espezie autoktonoak dituztenak.

c) Debekatuta daude mehelin fatxadak justifikatuta egon ezean.

d) Eraikuntza berria nekazaritza edo natura testuinguruan integratuko da, haien arteko kontaktu eremua era egokian tratatuz, zuhaitzen bidez, bideari segida emanez edo antzeko moduetan.

e) Telebista, irrati eta bestelako antenak ahalik eta gutxien ikusten den tokian kokatuko dira.

f) Argindar edo telekomunikazio linea berriak lurperatu beharko dira, posible bada.

g) Ur beltzentzat hartutako konponbide gisa, ahal denean putzu beltzak ezabatuko dira eta araztegiak instalatuko dira.

h) Ezingo dira iragarkiak, kartelak, publizitate hesiak edo antzeko ezaugarriko instalazioak jarri, eta, bakar-bakarrik, Udalak kasu bakoitzerako finkatzen dituen ezaugarriak dituzten kartel adierazleak edo informaziokoak baimendu ahalko dira.

##### 2. Bide azpiegiturei dagokienez:

a) Tamaina handiko ezpondak saihestuko dira, bai horizontalak bai bertikalak, eta egokia izango da harri lehorrezko edo hormigoi armatuzko hormak eraikitzea, bistako harrizko harlangaitzez estalita edo paisaia tratamendu egokiarekin, eta haien mantentzea bermatu beharko da.

b) Behar diren lur erauzketek edo lubetek ezingo dute paisaia aldatu, eta ingurunearekin bat datorren azaleko tratamendu bat emango zaie, izan landaketa, birlandaketa edo antzeko beste batzuk, baina jabari bioklimatiko bereko espezieekin beti, eta haien mantentzea bermatu beharko da.

c) Proiektuan sartu behar dira, bidearen kondizio teknikoek ahalbidetzen badute, bazterguneak, oinezkoentzako bide ertzak eta errepide ertzetako espezie erresistenteen sailak; espezie horiek, ahal izanez gero, autoktonoak eta bideak zeharkatzen duen azpiegituraren jabari bioklimatiko berekoak izan behar dute, eta inolaz ere ez espezie inbaditzaileak.

d) Irekiera berriko bideekin mugan dauden zonetan, landareen geruza desagertzea saihestuko da. Obren izaeragatik horiek ez galtzea edo ez hondatzea ezinezkoa izan den tokietan, birjarri egin beharko dira.

##### 3. Bestelako baldintzak:

a) Arroketan, ezpondetan, mendietan edo antzeko elementuetan izenak edo errotuluak jartzea debekatuta dago, ingurune naturalari eraso egitea badakar.

b) Sakan edo ibai baten ibilguari erabat edo neurri batean eragiten dion edozein jarduerak aurreikusi egingo du isurketako urak hustu egingo direla, eta uraren ibilbidearen lerroan oztopoak jartzea saihestuko da.

#### 1.6.1.20 artikulua. Baldintza gehigarriak

##### 1. Itxitura eta hesiei dagokienez.

Eraikuntza erabilerak har ditzaketan lurzatiak 1.5.1.30 artikuluan (Hesiak) ezarritako baldintzetan hesitu ahalko dira, haien iragazitasun ekologikoa justifikatuz beti.

Nolanahi ere, eraikuntzako erabilerak hartzen ez dituzten lurzatiek itxiturak burdinazko hari edo sare elektrifikatu gabekoak izango dira, metro eta erdiko garaiera izango dute eta ez du animaliak joan eta etortzea eragotziko. Saretak eta igarobide iragazkorak jarriko dira. Horretarako, sareten gutxienerako azalera hirurehun (300) cm<sup>2</sup>-koa izango da, alboak gutxienez hamar (10) cm-koak izango dira, eta sarearen beheko ertzetik hirurogei (60) cm-ra kokatutako ilaran, sareten argia gutxienez sei ehun (600) cm<sup>2</sup>-koa izango da, alboak gutxienez hogeita (20) cm-koak izango direlarik.

## 2. Abeltzaintzako ustiategiei dagokienez.

Abeltzaintzako ustiategiek Abeltzaintzako ustiategietako arau teknikoak, higieniko eta sanitarioak eta ingurumenekoak ezartzen dituen irailaren 22ko 515/2009 Dekretuan (EHAA, 203. zk., 2009ko urriaren 22koa) ezarritako baldintzak beteko dituzte.

## 3. Nekazaritzako ustiategi bati zorrozki lotutako etxebizitzari dagokienez.

Nekazaritzako ustiategi ekonomiko bati lotutako planta berriko etxebizitza bat eraikitzeko lizentziak eta agiriak emateko, baldintza beteko direla berma daitezen, lurzoru eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 31. artikuluan ezarritakoa bete beharko da.

Udal baimena eman aurretik, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 31.1 artikuluan adierazitakoarekin bat etorritik, Foru Aldundiko nekazaritza arloko organo eskumendunaren baimena lortu beharko da. Organo horrek ezarri du zer prozedura jarraitu behar den eta zer baldintza bete behar diren, Diputatuen Kontseiluaren azaroaren 29ko 76/2006 Foru Dekretuan eta Nekazaritza sailburuaren urtarrilaren 25eko 8/07 Foru Aginduan eta hurrengoetan.

## 4. Nekazaritzako ustiategiei zuzenean loturiko eraikin, eraikuntza eta instalazioei dagokienez.

Eraikuntza baten obrarako udal baimena eskatzen denean, ustiategiaren titularrak ondoko agiri hauek aurkeztu beharko ditu Udalean:

a) Arabako Foru Aldundiaren Nekazaritza Sailaren ziurtagiria, eraikina justifikatzen duen nekazaritza-ustiategia Arabako Nekazaritza Ustiategien Erregistroan erregistratuta dagoela ziurtatzen duena, eta dagokion urteko lan-unitateen kopurua.

b) Lotutako partzela alokatzen bada, lurzati horren titularrak berariaz onartzea.

c) Familiako etxebizitza eraikinak badira, aurrekoen gain, aurreko 3. puntuan adierazitako baimena.

Ustiategiari atxikitako lurzoru oro, zona banaketa edozein dela ere, gutxienerako azalera zehazterakoan honen barruan sartu ahal izango da.

Lurzati hartzaileari gutxienezko beste lurzoru bat lotzea exijitzen duten eraikuntzetan, ustiategiko beste lurzati batzuk lotu ahalko dira, Arabako beste udalerrri arabarren batean kokatutakoak barne.

## 5. Interes publiko edo gizarte intereseko eraikin, eraikuntza eta instalazioei lotutako etxebizitzari dagokienez.

a) Haien hartzaile diren lurzatietan kokatu beharko dira eta haien zerbitzua emateko erabilera izango dute. Beraz, eraikin horien parametroak –eraikigarritasuna, lurraldearen okupazioa, eta abar-erabilera nagusiaren barruan sartuko dira.

## 6. Gune zoologikoei eta ehiza haztegiak lotutako etxebizitzari dagokienez.

a) Baimenduko dira dimentsio hauek badauzkate:

i. Lor abereen edo lanerakoen ustiategiak: hogeita hamar (30) animalia etxebizitzako.

ii. Larrugintzarako animalien haztegiak: bostehun (500) animalia etxebizitzako.

iii. Ehizarako animalien haztegiak: mila (1000) ugaztun edo mila (1000) hegazti etxebizitzako.

iv. Zakur, katu, hegazi dotore eta antzeko espezieen haztegiak: berrehun (200) ugaztun edo seiehun (600) hegazi etxebizitzako.

b) Haien hartzaile diren lurzatietan kokatu beharko dira eta haiei zerbitzua emateko erabilera izango dute. Beraz, eraikin horien parametroak –eraikigarritasuna, lurra okupazioa, eta abar-erabilera nagusiaren barruan sartuko dira.

7. Lurzati beraren barruan 1.6.1.7-1.6.1.18 artikuluetan araututako bestelako erabileren eskaerari dagokionez:

a) Erabilera bateragarriak dira eremu beraren barruan baimendutako guztiak.

b) Aplikatuko diren gehieneko eraikuntza parametroak erabilerarik murriztaile edo zorrotzenarenak izango dira.

c) Eska daitekeen gehieneko NELU kopurua erabilerarik murriztaile edo zorrotzenari dagokiona izango da.

8. Lurra, zaborteziak eta hondakindegia egokitzei dagokionez.

Lurzoru urbainzaezinean lurzoru mota oro eta, haien artean, lurrez edo hondakinez betetakoak, edo hondakin geldoen isurketak egokitzeko, udal lizentziaz gain, indarreko araudian xedatutako baimenak lortu beharko dira (Hondakinak zaborteziatan utziz eta betegarriak burutuz deuseztatzea arautzen duen otsailaren 24ko 49/2009 Dekretua).

Esku hartze horiek, euren proiektuen barruan edo memoria baten barruan, hala badagokie, urak bildu eta bideratzeko ebazpenaren eta proposamenaren ingurumen egokitasunaren justifikazio bat izan beharko dute.

Obren titularrak landaretza naturala berri beharko du, beharrezko landare lurra geruza barne, obren ondorioz, hura suntsitu den lur azalean.

9. Aurkikuntza arkeologiko, paleontologiko, mineralogiko, historiko, geologiko zein kulturei dagokienez.

Gerta daiteke arkeologia, paleontologia, mineralogia, historia edota, oro har, geologia edo kultura aurkikuntzak izatea, halako ondasunetarako egoki ez diren zehaztapenak dituzten zonetan. Halakorik gertatuz gero, eskumena duen erakundeak erabaki ondoren, kautelazko neurri gisa, etenda geratuko dira eragindako lurretan esku hartzeko baimenak eta lizentziak. Eta etenda jarraituko dute, harik eta hirigintzako arauak aldatuta plangintza egoera berrira egokitu arte, edo aldakuntza hori interes orokorraren kontrakoa izateagatik ukatu arte. Halako aurkikuntzak berehala jakinarazi behar zaizkie haiek egiaztatzeko, babesteko edo ustiatzeko eskumena duten erakunde edo organismoak.

10. Gertakari edo istripuei dagokienez, haiek naturalak izan zein ez.

Naturak nahiz gizakiak eraginda lurzoru bat zona jakin batekoa izatea dakarten baldintzak galduz gero, gertaera hori ez da nahikoa arrazoi izango kalifikazio hori aldatzeko. Aitzitik, hasierako egoerara leheneratzeko neurriak gauzatu beharko dira.

## XEDAPEN IRAGANKORRA

### Lehenengoa

1. [Plan orokorra indarrean sartzean tramitazio fasean dagoen eta hasieran onartu gabe dagoen plangintzak planean ezartzen diren zehaztapenak bete beharko ditu.

2. Antolamendu xehatuko planak eta plan orokor hau indarrean sartzen den unean behin-behinean onartuta ez dauden antolamendu eta gainerako gauzatze tresnak, udalak aukeratuak, behin betiko onartu ahalko dira plan orokor honetan zehaztutako edukien eta zehaztapenen arabera, edo, bestela, indargabetutako arau subsidiarioetako edukien eta zehaztapenaren arabera.

### Bigarrena

Lurzoru urbanizaezinaren osoko eraketa formulatzeko, berrikusteko edo aldatzeko prozesuetan murgilduta dauden hirigintza dokumentuek, plan hau indarrean jartzeko unean hasierako onarpena izan ez dutenek, haren xedapenetara egokitu beharko dituzte euren zehaztapenak, haiek berrikusteko edo aldatzeko prozeduren arabera.

Nolanahi ere, indarreko udal hirigintza plangintza orokorra plan honetan xedatutakora egokitu beharko da, hura indarrean jarri eta urte biko epean.

### Hirugarrena

1. Hirigintza antolamenduaren udal ordenantza osagarriak egin eta behin betiko onartu arte, haietan arautu behar diren alor eta kontu guztien araubide juridiko-urbanistikoa hiri antolamendurako plan orokor hau indarrean sartu baino lehenago indarrean egon diren xedapenetan ezarritakoa izango da, horien arau maila eta izaera edozein direla ere.

Zehazki, hurrengo idatz zatian adierazten diren baldintzekin, honako xedapen hauek indarrean segituko dute.

a) Eskuernagako arau subsidiarioen III. titulua, "Lurzoruaren erabileraren gaineko diziplina eta esku-hartzea"; -ALHAOn argitaratutako testu bategina (128. zenbakia, 2006ko azaroaren 8koa)-.

b) Hirigintzako lurzikatzeen eta urbanizazio proiektu eta obren, eraikuntzaren, beste hirigintza jarduketa batzuen eta jarduera eta instalazioen edukiak eta gutxieneko baldintzek, arauen II. tituluko 13 23 bitarteko artikuluetan (biak barne) ezarritakoek.

2. Aurreko atalean ezarritako xedapenen indarraldia ondoren aipatzen den zentzuan baldintzatuta dagoela ulertuko da:

a) Oro har, aipatutako xedapenetan jasotzen diren zehaztapenak indarrean daude, bai eta hiri antolamenduko plan orokor honetan ezartzen diren aurreikuspenak osatzen dituztenak ere.

Beti ere, baldin eta hiri antolamenduko plan orokor honetan berariaz eta osoki arautzen diren gai eta alorrei eragiten badiete edo horiek aplikatzea han ezartzen diren aurreikuspenekiko kontrajarria denean, azken horretan ezartzen diren zehazpenak nagusituko dira.

b) Aipatutako "Hirigintza antolamenduko ordenantza osagarriak" behin betiko onartzeak xedapen horiek guztiak eta xedapen iragankor hau, ordenantzetan ezartzen diren baldintzekin, indargabetzea eragingo du.

### XEDAPEN INDARGABETZAILEAK

#### Lehenengoa

1. Oro har, plan orokor honek urriaren 3ko 876/2006 Foru Aginduaren bidez onartutako indarreko arau subsidiarioen dokumentua ordeztu eta indargabetzen du, baita egun arte egondako aldaketak ere, ezarritako xedapen iragankorrak kaltetu gabe.

2. Halaber, indargabetuta geratzen da garapeneko plangintza edo plangintza orokorra garatzeko idatzi eta onartutako beste figura batzuk, proposatutako antolamendu berriarekin kontraesanak izan eta/edo bateraezinak izanez gero, eta hori guztia ezarritako xedapen iragankorrak kaltetu gabe.

Ez dira indargabetuko plan orokor honetako araudi orokorrean edo zehatzean berariaz adierazi diren agiriak.

### AZKEN XEDAPENAK

#### Lehenengoa

1. Araudi hau Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren testua eta bertako artikulua behin betiko onartzen dituen erabakia aldizkari ofizialean argitaratzen denean sartuko da indarrean.

## 2. LIBURUA. ARAU PARTIKULARRAK

## TITULU BAKARRA. ANTOLAMENDU XEHATUKO EREMUAK

## 2.1.1 KAPITULUA. HIRI LURZORUKO HIRIGINTZA ESKU HARTZE AREAK

## 2.1.1.1. artikulua. Hirigintzako VI.01 esku hartze eremua. Hiri izaerako herrigune zaharra

AZALPEN OROKORRA		
IZENA	VI.01	
AZALERA	65.452,04 m <sup>2</sup> s	
MUGAKETA	GUZTIRA	P_1 planoa
	KALIFIKAZIO OROKORRA	P_3 planoa
	KALIFIKAZIO XEHATUA	P-4 planoa
HELBURUAK	Gune historikoko bizitegi bilbea finkatzea	

EGITURA ANTOLAMENDUA							
SAILKAPENA	HIRI LURZORUA						
	MOTA	DEFINIZIOA	GEHIENEK O ETXEBIZITZA KOP.	GEHIENEKO ERAIKIGARRITASUNA		ERABILERA BATERAGARRIAEN %	ERABILTZEKO BALDINTZAK
				S/G	S/A		
KALIFIKAZIO OROKORRA	A.1	1.3.2.5 art., 1. puntua	Librea.	ANTOLAMENDU XEHATURA joz			1.3.2.5 art., 1. puntua
	A.2	1.3.2.5 art., 2. puntua	Librea.				1.3.2.5 art., 2. puntua
	B.1	1.3.2.5 art., 4. puntua	–				1.3.2.5 art., 4. puntua
	C.2	1.3.2.5 art., 6. puntua	–				1.3.2.5 art., 6. puntua
	D.8	1.3.2.5 art., 7. puntua	–				1.3.2.5 art., 7. puntua
	F.1	1.3.2.5 art., 9. puntua	–				1.3.2.5 art., 9. puntua
	G.0	1.3.2.5 art., 11. puntua	–				
	G.1		–				
	G.2		–				
	G.4		–				
	G.9		–				
I.1	1.3.2.5 art., 13. puntua	–	1.3.2.5 art., 13. puntua				
BILAKAERA ETA OKUPAZIOAK O ESTRATEGIA	Ez da ezarri eremuko jarduketan programazioan eraginik duen esku hartzeko jarraibide berezirik.						
GARAPEN ARAUBIDEA	HAPO zuzenean gauzatzea bertatik (P-4 planoa) xehatuta antolatuta egoteagatik						
EPEALDIK	GARAPENKO PLANGINTZA EGIN ETA ONARTZEA			Ez da kontuan hartzen			
	LURZORUAREN PROGRAMAZIOA			Ez da kontuan hartzen			
SISTEMA OROKORREN SAREA	DESKRIBAPENA			D.8, E.1, F.1, G.0, G.1, G.2, G.4, G.9, I.1			
	ESKURATZEKO BALDINTZAK			–			
	GAUZATZEKO BALDINTZAK			–			
BABESTEKO GIDALERROAK	INGURUMENA			Egikaritze unitateen garapenean zein beste edozein garapen edo esku hartzetan, kontuan hartuko dira ingurumen azterketa estrategikoaren ingurumen memoriatik datozen zehaztapenak.			
	KULTURA			P-5 planoa eta HAPOren 3. LIBURUA			
TOKIKO SISTEMEN EZAUGARRIAK			P-4 planoa				
URBANIZATZEKO GUTXIENEN BALDINTZAK			1.4.5.3 artikulua				
ANTOLAMENDU XEHATUA							

KATEGORIZAZIOA		URBANIZAZIOAK FINKATUTAKO HIRI LURZORUA Eraikuntzako lanei ekitean frogatuko da proposatutako eraikineko eraikigarritasun haztatua dagoeneko gauzatutakoa baino gehiago dela, zehazteko lursailak kategorian hau lortuko duen: <i>haztatutako eraikigarritasuna gehitzeagatik finkatutako edo finkatu gabeko hiri lurzorua.</i>					
MOTAK	ERAIKIGARRITASUNA	GEHIENENKO ETXEBIZITZA KOP.	ERABILTZEKO BALDINTZAK		ERAIKUNTZAREN BALDINTZAK	* BALDINTZA ZEHATZAK	
			erabilera bateragarrien eraikigarritasun %	Gainerako parametroak			
a.1	1.5.2.3 art., 2. puntua	1.5.2.3 art., 9. puntua	Antolamendu eremuko berezko erabileraren berdina edo txikiagoa	1.5.2.3 art.	1.5.2.3 art.	851 eta 852. lurzatiak	
a.2	1.5.2.4 art., 2. puntua	1.5.2.4 art., 9. puntua		1.5.2.4 art.	1.5.2.4 art.	-	
b.1	1.5.2.6 art., 2. puntua	1.5.2.6 art., 9. puntua		1.5.2.6 art.	1.5.2.6 art.	-	
c.2	1.5.2.8 art., 2. puntua	1.5.2.8 art., 9. puntua		1.5.2.8 art.	1.5.2.8 art.	-	
d.8	1.5.2.8 art., 2. puntua	-		1.5.2.8 art.	1.5.2.8 art.	-	
e.1.2	1.5.2.9 art., 2. puntua	-		1.5.2.9 art.	1.5.2.9 art.	-	
f.1.1	1.5.2.10 art., 2. puntua	-		1.5.2.10 art.	1.5.2.10 art.	-	
f.1.2							
f.1.3							
f.1.4							
g.0	1.5.2.11 art., 2. puntua	-		1.5.2.11 art.	1.5.2.11 art.	-	
g.1							
g.2							
g.4							
g.9							
i.1	-	-		1.3.2.5 eta 1.4.7.10 artikulua	-	-	
LERROKADURAK ETA SESTRAK	P-5 planoak						
ANTOLAMENDUTIK KANPO	-						
PLANGINTZAREKIN BATEZ DATOZEN ERAIKINAK	-						
GAUZATZEKO ARAUBIDEA	P-4 planoak						
AZPIEGITURAK ETA ZERBITZUAK	P-6 planoak						
HAZTAPEN KOEFIZIENTEAK	D dokumentua. Ekonomia eta finantza bideragarritasunaren azterketa eta iraunkortasun ekonomikoari buruzko memoria * Hala ere, uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizonetako (denak edo batzuk) egungo egoera ekonomiko eta hirigintzarako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira egoerara egokitzeko eta berriak ezarriko dira azpizonetan eraikigarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan.						
* BALDINTZA ZEHATZAK							



## 2.1.1.2. artikulua. Hirigintzako VI.02 esku hartze eremua. Upategi industria eremua

AZALPEN OROKORRA		
IZENA	VI.02	
AZALERA	57.336,00 m <sup>2</sup> s	
MUGAKETA	GUZTIRA	P-1 plano
	KALIFIKAZIO OROKORRA	P-3 plano
	KALIFIKAZIO XEHATUA	P-4 plano
HELBURUAK	Industria bilbea finkatzea	

EGITURA ANTOLAMENDUA							
SAILKAPENA	HIRI LURZORUA						
KALIFIKAZIO OROKORRA	MOTA	DEFINIZIOA	GEHIENEK O ETXEBIZITZA KOP.	GEHIENEK O ERAIKIGARRITASUNA		ERABILERA BATERAGARRIAEN %	ERABILTZEKO BALDINTZAK
				S/G	S/A		
	B.1	1.3.2.5 art., 4. puntua	–	ANTOLAMENDU XEHATURA joz			1.3.2.5 art., 4. puntua
	B.2	1.3.2.5 art., 5. puntua	–				1.3.2.5 art., 5. puntua
	E.1	1.3.2.5 art., 8. puntua	–				1.3.2.5 art., 8. puntua
	F.1	1.3.2.5 art., 9. puntua	–				1.3.2.5 art., 9. puntua
	H.2	1.3.2.5 art., 12. puntua	–				1.3.2.5 art., 12. puntua
	I.1	1.3.2.5 art., 13. puntua	–				1.3.2.5 art., 13. puntua
BILAKAERA ETA OKUPAZIOAK O ESTRATEGIA	Ez da ezarri eremuko jarduketan programazioan eraginik duen esku hartzeko jarraibide berezirik.						
GARAPEN ARAUBIDEA	HAPO zuzenean gauzatzea bertatik (P-4 plano) xehatuta antolatuta egoteagatik						
EPEALDIK	GARAPENEN PLANGINTZA EGIN ETA ONARTZEAK			Ez da kontuan hartzen			
	LURZORUAREN PROGRAMAZIOA			Ez da kontuan hartzen			
SISTEMA OROKORREN SAREA	DESKRIBAPENA			E.1, F.1, H.2, I.1			
	ESKURATZEKO BALDINTZAK			–			
	GAUZATZEKO BALDINTZAK			–			
BABESTEKO GIDALERROAK	INGURUMENA			Egikaritze unitateen garapenean zein beste edozein garapen edo esku hartzetan, kontuan hartuko dira ingurumen azterketa estrategikoaren ingurumen memoriatik datozen zehaztapenak.			
	KULTURA			P-5 plano eta HAPOren 3. LIBURUA			
TOKIKO SISTEMEN EZAUGARRIAK			P-4 plano				
URBANIZATZEKO GUTXIENEN BALDINTZAK			1.4.5.3 artikulua				

ANTOLAMENDU XEHATUA								
KATEGORIZAZIOA		URBANIZAZIOAK FINKATUTAKO HIRI LURZORUA Eraikuntzako lanei ekitean frogatuko da proposatutako eraikineko eraikigarritasun haztatua dagoeneko gauzatutakoa baino gehiago dela, zehazteko lursailak kategoriatan hau lortuko duen: <i>haztatutako eraikigarritasuna gehitzeagatik finkatutako edo finkatu gabeko hiri lurzorua.</i>						
KALIFIKAZIO XEHATUA	MOTAK	ERAIKIGARRITASUNA	GEHIENENKO ETXEBIZITZA KOP.	ERABILTZEKO BALDINTZAK		ERAIKUNTZAREN BALDINTZAK	* BALDINTZA ZEHATZAK	
				erabilera bateragarrien eraikigarritasun %	Gainerako parametroak			
KALIFIKAZIO XEHATUA	b.1	1.5.2.6 art., 2. puntua	1.5.2.6 art., 9. puntua	Antolamendu eremuko berezko erabilera berdina edo txikiagoa		1.5.2.6 art.	1.5.2.6 art.	-
	b.2	1.5.2.7 art., 2. puntua	1.5.2.7 art., 9. puntua	Antolamendu eremuko berezko erabilera berdina edo txikiagoa		1.5.2.7 art.	1.5.2.7 art.	-
	e.1.1	1.5.2.9 art., 2. puntua	-	1.5.2.9 art.		1.5.2.9 art.	-	-
	e.1.2							
	f.1.1	1.5.2.10 art., 2. puntua	-	1.5.2.10 art.		1.5.2.10 art.	-	-
	h.2	1.5.2.12 art., 2. puntua	-	1.5.2.12 art.		1.5.2.12 art.	-	-
	i.1	-	-	1.3.2.5 eta 1.4.7.10 artikulak		-	-	-
LERROKADURAK ETA SESTRAK	P-5 planoa							
ANTOLAMENDUTIK KANPO	-							
PLANGINTZAREKIN BATEZ DATOZEN ERAIKINAK	-							
GAUZATZEKO ARAUBIDEA	P-4 planoa							
AZPIEGITURAK ETA ZERBITZUAK	P-6 planoa							
HAZTAPEN KOEFIZIENTEAK	D dokumentua. Ekonomia eta finantza bideragarritasunaren azterketa eta iraunkortasun ekonomikoari buruzko memoria * Hala ere, uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizonetako (denak edo batzuk) egungo egoera ekonomiko eta hirigintzarako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira egoerara egokitzeko eta berriak ezarriko dira azpizonetan eraikigarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan.							

2.1.1.3 artikulua. Hirigintzako VI.03 esku hartze eremua. Aldirietako bizitegi eremua. Area isolatuak

AZALPEN OROKORRA		
IZENA	VI.03	
AZALERA	55.075,80 m <sup>2</sup> s	
MUGAKETA	GUZTIRA	P-1 planoak
	KALIFIKAZIO OROKORRA	P-3 planoak
	KALIFIKAZIO XEHATUA	P-4 planoak
HELBURUAK	Mendebaldeko aldirietako bizitegi bilbea lohiz bete eta finkatzea	

EGITURA ANTOLAMENDUA								
SAILKAPENA	HIRI LURZORUA							
KALIFIKAZIO OROKORRA	MOTA	DEFINIZIOA	GEHIENEK O ETXEBIZITZA KOP.	GEHIENEKO ERAIKIGARRITASUNA		ERABILERA BATERAGARRIAEN %	ERABILTZeko BALDINTZAK	
				S/G	S/A			
		A.2	1.3.2.5 art., 2. puntua	Librea	ANTOLAMENDU XEHATURA joz			1.3.2.5 art., 2. puntua
		A.3	1.3.2.5 art., 3. puntua	Librea				1.3.2.5 art., 3. puntua
		D.8	1.3.2.5 art., 7. puntua	–				1.3.2.5 art., 7. puntua
		E.1	1.3.2.5 art., 8. puntua	–				1.3.2.5 art., 8. puntua
		F.1	1.3.2.5 art., 9. puntua	–				1.3.2.5 art., 9. puntua
		G.5	1.3.2.5 art., 11. puntua	–				1.3.2.5 art., 11. puntua
BILAKAERA ETA OKUPAZIOAK O ESTRATEGIA	Ez da ezarri eremuko jarduketan programazioan eraginik duen esku hartzeko jarraibide berezirik.							
GARAPEN ARAUBIDEA	HAPO zuzenean gauzatzea bertatik (P-4 planoak) xehatuta antolatuta egoteagatik							
EPEALDIK	GARAPENEN PLANGINTZA EGIN ETA ONARTZEA			Ez da kontuan hartzen				
	LURZORUAREN PROGRAMAZIOA			Ez da kontuan hartzen				
SISTEMA OROKORREN SAREA	DESKRIBAPENA		D.8, E.1, F.1, G_5					
	ESKURATZEKO BALDINTZAK		–					
	GAUZATZEKO BALDINTZAK		–					
BABESTEKO GIDALERROAK	INGURUMENA		P-5 planoak eta HAPOren 4. LIBURUA Egikaritze unitateen garapenean zein beste edozein garapen edo esku hartzetan, kontuan hartuko dira ingurumen azterketa estrategikoaren ingurumen memoriatik datozen zehaztapenak.					
	KULTURA		P-5 planoak eta HAPOren 3. LIBURUA					
TOKIKO SISTEMEN EZAUGARRIAK			P-4 planoak					
URBANIZATZEKO GUTXIENENKO BALDINTZAK			1.4.5.3 artikulua					

ANTOLAMENDU XEHATUA							
KATEGORIZAZIOA		URBANIZAZIOAK FINKATUTAKO HIRI LURZORUA Eraikuntzako lanei ekitean frogatuko da proposatutako eraikineko eraikigarritasun haztatua dagoeneko gauzatutakoa baino gehiago dela, zehazteko lursailak kategorია hau lortuko duen: <i>haztatutako eraikigarritasuna gehitzeagatik finkatutako edo finkatu gabeko hiri lurzorua.</i>					
KALIFIKAZIO XEHATUA	MOTAK	ERAIKIGARRITASUNA	GEHIENENKO ETXEBIZITZA KOP.	ERABILTZEKO BALDINTZAK		* BALDINTZA ZEHATZAK	
				erabilera bateragarrien eraikigarritasun %	Gainerako parametroak		
KALIFIKAZIO XEHATUA	a.2	1.5.2.4 art., 2. puntua	1.5.2.4 art., 9. puntua	1.5.2.4 art.		1.5.2.4 art.	-
	a.3	1.5.2.5 art., 2. puntua	1.5.2.5 art., 9. puntua	1.5.2.5 art.		1.5.2.5 art.	-
	b.1	1.5.2.6 art., 2. puntua	1.5.2.6 art., 9. puntua	1.5.2.6 art.		1.5.2.6 art.	-
	d.8	1.5.2.8 art., 2. puntua	-	1.5.2.8 art.		1.5.2.8 art.	-
	e.1.1	1.5.2.9 art., 2. puntua	-	1.5.2.9 art.		1.5.2.9 art.	-
	e.1.2	1.5.2.9 art., 2. puntua	-	1.5.2.9 art.		1.5.2.9 art.	-
	f.1.1	1.5.2.10 art., 2. puntua	-	1.5.2.10 art.		1.5.2.10 art.	-
	g.5	1.5.2.11 art., 2. puntua	-	1.5.2.11 art.		1.5.2.11 art.	-
LERROKADURAK ETA SESTRAK		P-5 planoa					
ANTOLAMENDUTIK KANPO		P-5 planoa eta BALDINTZA ZEHATZAK					
PLANGINTZAREKIN BAT EZ DATOZEN ERAIKINAK		-					
GAUZATZEKO ARAUBIDEA		P-4 planoa					
AZPIEGITURAK ETA ZERBITZUAK		P-6 planoa					
HAZTAPEN KOEFIZIENTEAK		D dokumentua. Ekonomia eta finantza bideragarritasunaren azterketa eta iraunkortasun ekonomikoari buruzko memoria * Hala ere, uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizonetako (denak edo batzuk) egungo egoera ekonomiko eta hirigintzarako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira egoerara egokitzeko eta berriak ezarriko dira azpizonetan eraikigarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan.					
* BALDINTZA ZEHATZAK							
-		-					

## 2.1.1.4. artikulua. Hirigintzako VI.04 esku hartze eremua. Jauregia bizitegi eremua

AZALPEN OROKORRA		
IZENA	VI.04	
AZALERA	5.212,39 m <sup>2</sup> s	
MUGAKETA	GUZTIRA	P-1 plano
	KALIFIKAZIO OROKORRA	P-3 plano
	KALIFIKAZIO XEHATUA	P-4 plano
HELBURUAK	Erdialdeko bizitegi bilbea lohiz bete eta finkatzea	

EGITURA ANTOLAMENDUA							
SAILKAPENA	HIRI LURZORUA						
KALIFIKAZIO OROKORRA	MOTA	DEFINIZIOA	GEHIENEK O ETXEBIZITZA KOP.	GEHIENEK O ERAIKIGARRITASUNA		ERABILERA BATERAGARRIAEN %	ERABILTZEKO BALDINTZAK
				S/G	S/A		
	A.2	1.3.2.5 art., 2. puntua	12	2.606,19 m <sup>2</sup> .	1.303,09 m <sup>2</sup> .	Antolamendu eremuko berezko erabileraren berdina edo txikiagoa	1.3.2.5 art., 2. puntua
E.1	1.3.2.5 art., 8. puntua	–	ANTOLAMENDU XEHATURA joz			1.3.2.5 art., 8. puntua	
BILAKAERA ETA OKUPAZIOAK O ESTRATEGIA	Ez da ezarri eremuko jarduketan programazioan eraginik duen esku hartzeko jarraibide berezirik.						
GARAPEN ARABIDEA	(P-4), hirigintzako jarduketa-programa, birzatatzea eta urbanizazio proiektua						
EPEALDIK	GARAPENEN PLANGINTZA EGIN ETA ONARTZEA		Ez da kontuan hartzen				
	LURZORUAREN PROGRAMAZIOA		Ez da kontuan hartzen				
SISTEMA OROKORREN SAREA	DESKRIBAPENA		E.1				
	ESKURATZEKO BALDINTZAK		–				
	GAUZATZEKO BALDINTZAK		–				
BABESTEKO GIDALERROAK	INGURUMENA		P-5 plano eta HAPOn 4. LIBURUA Egikaritze unitateen garapenean zein beste edozein garapen edo esku hartzetan, kontuan hartuko dira ingurumen azterketa estrategikoaren ingurumen memoriatik datozen zehaztapenak.				
	KULTURA		P-5 plano eta HAPOn 3. LIBURUA				
TOKIKO SISTEMEN EZAUGARRIAK			Espazio libreetako azpiero publikoa (f.1.3): _ Plaza / oinezkoentzako eremuetarako espazio libre publiko bat mugatuko da, sarbidea kale Nagusitik izango duena, P-4 eta P-5 planoetan jaso denez. <u>Komunikazioetako azpiero publikoa (e.2.2)</u> _ Eremurako ibilgailuentzako sarbidea kale nagusitik egingo da eta ez da sarbide berririk egingo A_3214 errepidetik				
URBANIZATZEKO GUTXIENEN BALDINTZAK			1.4.5.3 artikulua				

ANTOLAMENDU XEHATUA							
KATEGORIZAZIOA		HIRI LURZORU FINKATU GABEA					
KALIFIKAZIO XEHATUA	MOTAK	ERAIKIGARRIT ASUNA	GEHIENEO ETXEBIZITZA KOP.	ERABILTZEKO BALDINTZAK		ERAIKUNTZA REN BALDINTZAK	* BALDINTZA ZEHATZAK
				erabilera bateragarrien eraikigarritasun %	Gainerako parametroak		
	a.2	1.5.2.4 art., 2. puntua	12	1.5.2.4 art.		1.5.2.4 art.	–
	e.1.1	1.5.2.9 art., 2. puntua	–	1.5.2.9 art.		1.5.2.9 art.	–
	e.1.2	1.5.2.9 art., 2. puntua	–	1.5.2.9 art.		1.5.2.9 art.	–
	e.2.2	1.5.2.9 art., 2. puntua	–	1.5.2.9 art.		1.5.2.9 art.	–
	f.1.3	1.5.2.10 art., 2. puntua	–	1.5.2.10 art.		1.5.2.10 art.	–
	g.0	1.5.2.11 art., 2. puntua	–	1.5.2.11 art.		1.5.2.11 art.	–
LERROKADURAK ETA SESTRAK		P-5 plano eta hirigintzako jarduketa-programa					
ANTOLAMENDUTIK KANPO		–					
PLANGINTZAREKIN BAT EZ DATOZEN ERAIKINAK		–					
GAUZATZEKO ARAUBIDEA		P_4 plano _ Egikaritze unitate bakar batean (UE-1) garatu beharreko jarduketa integratu bat (AI.01) mugatzen da, P-4 planoan ("Hiri lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren kalifikazio xehatua. Kudeaketarako baldintzak") mugatua _ Jarduketa integratua garatzen ez den bitartean, ezingo da jarduketarik egin eremuan, lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 101. artikuluan xedatutakoa kaltetu gabe.					
AZPIEGITURAK ETA ZERBITZUAK		P-6 eta Urbanizazio proiektua					
HAZTAPEN KOEFIZIENTEAK		D dokumentua. Ekonomia eta finantza bideragarritasunaren azterketa eta iraunkortasun ekonomikoari buruzko memoria * Hala ere, uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizonetako (denak edo batzuk) egungo egoera ekonomiko eta hirigintzarako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira egoerara egokitzeko eta berriak ezarriko dira azpizonetan eraikigarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan.					
AURREIKUSITAKO ERAIKUNTZA TIPOLOGIAK		Familia bakarreko etxebizitza atxiki trinkoa edo erpin komunarekin eraikin bakarrean (C mota) Familia anitzeko etxebizitzak dentsitate baxuko eraikin trinko eta irekian (D mota)					
* BALDINTZA ZEHATZAK							
		Hirigintzako esku hartze hau bizitegi eremua lurzoria kutsa dezaketen jardueren eraginpean ego den kokaleku batean dago, kontsulten aldia IHOBE Ingurumen kudeaketarako Sozietate Publikoak emandako informazioari eta Lurzoruaren kutsadura prebenitu eta zuzentzeko 4/2015 Legearen I. eranskinean jasotakoari jarraiki. Kokagune hau 01057_00003 kodearekin dago erregistratuta eta, beraz, bera garatu aurretik lurzoria kutsa dezaketen jarduerak edo instalazioak izan dituzten edo dituzten lurzoru inbentarioari buruzko irailaren 30eko 165/2008 Dekretuan xedatutakoa aplikatuko zaio. Kutsatuta egon daitezkeen EAeko lurzoru katalogoa					
		UE.01 egikaritze unitatea, P-4 planoan planoan ("Hiri lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren kalifikazio xehatua. Kudeaketarako baldintzak") mugatuta dagoena, jarduketa integratu bakar bati (AI.01) dagokio					

## 2.1.1.5. artikulua. Hirigintzako VI.05 esku hartze eremua. Viura bizitegi eremua

AZALPEN OROKORRA		
IZENA	VI.05	
AZALERA	7.102,88 m <sup>2</sup> s	
MUGAKETA	GUZTIRA	P-1 planoa
	KALIFIKAZIO OROKORRA	P-3 planoa
	KALIFIKAZIO XEHATUA	P-4 planoa
HELBURUAK	Erdialdeko bizitegi bilbea lohiz bete eta finkatzea	

EGITURA ANTOLAMENDUA							
SAILKAPENA	HIRI LURZORU FINKATU GABEA						
KALIFIKAZIO OROKORRA	MOTA	DEFINIZIOA	GEHIENEK O ETXEBIZITZA KOP.	GEHIENEKO ERAIKIGARRITASUNA		ERABILERA BATERAGARRIAEN %	ERABILTZEKO BALDINTZAK
				S/G	S/A		
	C.2	1.3.2.5 art., 6. puntua	-	5.100 m <sup>2</sup> .	2.916 m <sup>2</sup> .	Antolamendu eremuko berezko erabileraren berdina edo txikiagoa	1.3.2.5 art., 6. puntua
	A.2	1.3.2.5 art., 2. puntua	14	2.463,60 m <sup>2</sup> .	2.916 m <sup>2</sup> c	Antolamendu eremuko berezko erabileraren berdina edo txikiagoa	1.3.2.5 art., 2. puntua
F.1	1.3.2.5 art., 9. puntua	-	ANTOLAMENDU XEHATURA joz			1.3.2.5 art., 9. puntua	
BILAKAERA ETA OKUPAZIOAK O ESTRATEGIA	Ez da ezarri eremuko jarduketan programazioan eraginik duen esku hartzeko jarraibide berezirik.						
JARDUKETA SISTEMA	Lankidetzeta.						
GARAPEN ARAUBIDEA	Plan berezia, hirigintzako jarduketa-programa, birzatatzea eta urbanizazio proiektua						
EPEALDIK	GARAPENEN PLANGINTZA EGIN ETA ONARTZEA			HAPOnen testu bategina argitaratu eta 12 hilabete			
	LURZORUAREN PROGRAMAZIOA			Lehen laurtekoa 1. lehen tasuna			
SISTEMA OROKORREN SAREA	DESKRIBAPENA		F.1				
	ESKURATZEKO BALDINTZAK		5 poligonoko katastroko 21. lurzatiari dagokion lurzoruaren % 50 eskuratzea				
	GAUZATZEKO BALDINTZAK		-				
BABESTEKO GIDALERROAK	INGURUMENA		P-5 plano eta HAPOnen 4. LIBURUA Egikaritze unitateen garapenean zein beste edozein garapen edo esku hartzetan, kontuan hartuko dira ingurumen azterketa estrategikoaren ingurumen memoriatik datozen zehaztapenak.				
	KULTURA		P-5 plano eta HAPOnen 3. LIBURUA				
TOKIKO SISTEMEN EZAUGARRIAK			P-4 plano				
URBANIZATZEKO GUTXIENEN BALDINTZAK			1.4.5.3 artikulua				

ANTOLAMENDU XEHATUA							
KATEGORIZAZIOA		HIRI LURZORU FINKATU GABEA					
KALIFIKAZIO XEHATUA	MOTAK	ERAIKIGARRITASUNA	GEHIENENKO ETXEBIZITZA KOP.	ERABILTZEKO BALDINTZAK		ERAIKUNTZAREN BALDINTZAK	* BALDINTZA ZEHATZAK
				erabilera bateragarrien eraikigarritasun %	Gainerako parametroak		
	c.2	1.5.2.8 art.	-	1.5.2.8 art.		1.5.2.8 art.	-
	a.2	1.5.2.4 art., 2. puntua	14	1.5.2.4 art.		1.5.2.4 art.	-
	e.1.2	1.5.2.9 art., 2. puntua	-	1.5.2.9 art.		1.5.2.9 art.	-
	f.1.1	1.5.2.10 art., 2. puntua	-	1.5.2.10 art.		1.5.2.10 art.	-
	f.1.3	1.5.2.10 art., 2. puntua	-	1.5.2.10 art.		1.5.2.10 art.	-
	g.0	1.5.2.11 art., 2. puntua	-	1.5.2.11 art.		1.5.2.11 art.	-
LERROKADURAK ETA SESTRAK		Plan berezia, P-5 planoak eta hirigintzako jarduketa-programa					
ANTOLAMENDUTIK KANPO		-					
PLANGINTZAREKIN BAT EZ DATOZEN ERAIKINAK		-					
GAUZATZEKO ARAUBIDEA		Plan bereziak eta P-4 planoak garatu beharrekoa _ Egikaritze unitate bakar batean (UE-2) garatu beharreko jarduketa integratu bat (AI.02) mugatzen da, P-4 planoan ("Hiri lurzuaren eta lurzoru urbanizagarriaren kalifikazio xehatua. Kudeaketarako baldintzak") planoan mugatua _ Jarduketa integratua garatzen ez den bitartean, ezingo da jarduketarik egin eremuan, lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 101. artikuluan xedatutakoa kaltetu gabe.					
AZPIEGITURAK ETA ZERBITZUAK		P-6 eta Urbanizazio proiektua					
HAZTAPEN KOEFIZIENTEAK		D dokumentua. Ekonomia eta finantza bideragarritasunaren azterketa eta iraunkortasun ekonomikoari buruzko memoria * Hala ere, uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizonetako (denak edo batzuk) egungo egoera ekonomiko eta hirigintzarako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira egoerara egokitzeko eta berriak ezarriko dira azpizonetan eraikigarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan.					
AURREIKUSITAKO ERAIKUNTZA TIPOLOGIAK		Hirugarren sektoreko erabilerako eraikinen eraikuntza motak bereziak eta hartzen duten erabileraren arabera izango dira.  Familia anitzeko etxebizitzak dentsitate baxuko eraikin trinko eta irekian (D mota)					
* BALDINTZA ZEHATZAK							
		Hirigintzako esku hartze eremuaren garapenera atxikita geratzen da 5 poligonoko katastroko 21. lurzatiari dagokion lurzuaren % 50 lortzea, zeina gizarte ekipamenduko sistema orokor gisa kalifikatuta baitago.  UE.02 egikaritze unitatea, P-4 planoan ("Hiri lurzuaren eta lurzoru urbanizagarriaren kalifikazio xehatua. Kudeaketarako baldintzak") mugatuta dagoena, jarduketa integratu bakar bati (AI.02) dagokio  Eremua garatzeko behar den plan berezia izapidetzean, uren legearen 25.4 artikuluan aurreikusitako aurreko txostena eskatuko da, Jabari Hidrauliko Publikoaren Araudiaren 78.1 artikuluan xedatutakoa kaltetu gabe. UR Agentziaren 18-09-4ko txostenaren eta CHEren 18-09-14koaren arabera, ez da beharko uholde arriskuaren azterketarik.					



## 2.1.1.6. artikulua. Antolamendu xehatuko VI.06 eremua. Las Coronillas bizitegi eremua

AZALPEN OROKORRA		
IZENA	VI.06	
AZALERA	7.253,99 m <sup>2</sup> s	
MUGAKETA	GUZTIRA	P-1 planoa
	KALIFIKAZIO OROKORRA	P-3 planoa
	KALIFIKAZIO XEHATUA	P-4 planoa
HELBURUAK	Mendebaldeko aldirietako bizitegi bilbea lohiz bete eta finkatzea	

EGITURA ANTOLAMENDUA							
SAILKAPENA	HIRI LURZORU FINKATU GABEA						
KALIFIKAZIO OROKORRA	MOTA	DEFINIZIOA	GEHIENEK O ETXEBIZITZA KOP.	GEHIENEKO ERAIKIGARRITASUNA		ERABILERA BATERAGARRIAEN %	ERABILTZEKO BALDINTZAK
	S/G	S/A					
	A.3	1.3.2.5 art., 3. puntua	14	2.176,20 m <sup>2</sup> c	1.088,10 m <sup>2</sup> c	Antolamendu eremuko berezko erabileraren berdina edo txikiagoa	1.3.2.5 art., 3. puntua
BILAKAERA ETA OKUPAZIOAK O ESTRATEGIA	Ez da ezarri eremuko jarduketan programazioan eraginik duen esku hartzeko jarraibide berezirik.						
JARDUERA SISTEMA	Ituna.						
GARAPEN ARAUBIDEA	Plan berezia, hirigintzako jarduketa-programa, birzatatzea eta urbanizazio proiektua						
EPEALDIK	GARAPENEN PLANGINTZA EGIN ETA ONARTZEA			Ez da kontuan hartzen			
	LURZORUAREN PROGRAMAZIOA			Bigarren laurtekoa 1. lehentasuna			
SISTEMA OROKORREN SAREA	DESKRIBAPENA		-				
	ESKURATZEKO BALDINTZAK		5 poligonoko katastroko 21. lurzatiari dagokion lurzoruaren % 50 eskuratzea				
	GAUZATZEKO BALDINTZAK		-				
BABESTEKO GIDALERROAK	INGURUMENA		P-5 planoa eta HAPOn 4. LIBURUA Egikaritze unitateen garapenean zein beste edozein garapen edo esku hartzetan, kontuan hartuko dira ingurumen azterketa estrategikoaren ingurumen memoriatik datozen zehaztapenak.				
	KULTURA		P-5 planoa eta HAPOn 3. LIBURUA				
TOKIKO SISTEMEN EZAUGARRIAK			P-4 planoa				
URBANIZATZEKO GUTXIENEN BALDINTZAK			1.4.5.3 artikulua				

ANTOLAMENDU XEHATUA								
KATEGORIZAZIOA		HIRI LURZORU FINKATU GABEA						
KALIFIKAZIO XEHATUA	MOTAK	ERAIGARRIT ASUNA	GEHIENEO ETXEBIZITZA KOP.	ERABILTZEKO BALDINTZAK		ERAIKUNTZA REN BALDINTZAK	* BALDINTZA ZEHATZAK	
				erabilera bateragarrien eraigarritasun %	Gainerako parametroak			
		a.3	1.5.2.5 art., 2. puntua	14	1.5.2.5 art.		1.5.2.5 art.	–
		e.1.2	1.5.2.9 art., 2. puntua	–	1.5.2.9 art.		1.5.2.9 art.	–
f.1.1	1.5.2.10 art., 2. puntua	–	1.5.2.10 art.		1.5.2.10 art.	–		
LERROKADURAK ETA SESTRAK		Plan berezia, P-5 plano eta hirigintzako jarduketa-programa						
ANTOLAMENDUTIK KANPO		–						
PLANGINTZAREKIN BATEZ DATOZEN ERAIKINAK		–						
GAUZATZEKO ARAUBIDEA		Plan berezia, P-4 plano _ Egikaritze unitate bakar batean (UE-3) garatu beharreko jarduketa integratu bat (AI.03) mugatzen da, P-4 planoan (“Hiri lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren kalifikazio xehatua. Kudeaketarako baldintzak”) planoan mugatua _ Jarduketa integratua garatzen ez den bitartean, ezingo da jarduketarik egin eremuan, lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 101. artikuluan xedatutakoa kaltetu gabe.						
AZPIEGITURAK ETA ZERBITZUAK		P_6 eta urbanizatzeko proiektua						
HAZTAPEN KOEFIZIENTEAK		D dokumentua. Ekonomia eta finantza bideragarritasunaren azterketa eta iraunkortasun ekonomikoari buruzko memoria * Hala ere, uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizonetako (denak edo batzuk) egungo egoera ekonomiko eta hirigintzarako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira egoerara egokitzeko eta berriak ezarriko dira azpizonetan eraigarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan.						
AURREIKUSITAKO ERAIKUNTZA TIPOLOGIAK		Bi familiako etxebizitza eraikin bakartuan (B mota) Familia bakarreko etxebizitza atxiki trinkoa edo erpin komunarekin eraikin bakarrean (C mota) Familia anitzeko etxebizitzak dentsitate baxuko eraikin trinko eta irekian (D mota)						
* BALDINTZA ZEHATZAK								
–		UE.3 egikaritze unitatea, P-4 planoan planoan (“Hiri lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren kalifikazio xehatua. Kudeaketarako baldintzak”) mugatuta dagoena, jarduketa integratu bakar bati (AI.03) dagokio						
–		Hirigintzako esku hartze eremuaren garapenari atxikita geratzen da 5 poligonoko katastroko 21. lurtzari dagokion lurzoruaren % 50 lortzea, zeina gizarte ekipamenduko sistema orokor gisa kalifikatuta baitago.						

2.1.1.7 artikulua. Hirigintzako VI.07 esku hartze eremua. San Torcuato Hegoaldea bizitegi eremua

AZALPEN OROKORRA		
IZENA	VI.07	
AZALERA	7.388,14 m <sup>2</sup> s	
MUGAKETA	GUZTIRA	P-1 plano
	KALIFIKAZIO OROKORRA	P-3 plano
	KALIFIKAZIO XEHATUA	P-4 plano
HELBURUAK	Ipar-mendebaldeko aldirietako bizitegi bilbea lohiz bete eta finkatzea	

EGITURA ANTOLAMENDUA							
SAILKAPENA	HIRI LURZORU FINKATU GABEA						
KALIFIKAZIO OROKORRA	MOTA	DEFINIZIOA	GEHIENK O ETXEBIZITZA KOP.	GEHIENK O ERAIKIGARRITASUNA		ERABILERA BATERAGARRIAEN %	ERABILTZEKO BALDINTZAK
				S/G	S/A		
	A.3	1.3.2.5 art., 3. puntua	12	2.216,44 m <sup>2</sup> c	1.108,22 m <sup>2</sup> c	Antolamendu eremuko berezko erabileraren berdina edo txikiagoa	1.3.2.5 art., 3. puntua
E.1	1.3.2.5 art., 8. puntua	–	ANTOLAMENDU XEHATURA joz			1.3.2.5 art., 8. puntua	
BILAKAERA ETA OKUPAZIOAK O ESTRATEGIA	Ez da ezarri eremuko jarduketan programazioan eraginik duen esku hartzeko jarraibide berezirik.						
GARAPEN ARABIDEA	(P-4), hirigintzako jarduketa-programa, birzikatzea eta urbanizazio proiektua						
EPEALDIK	GARAPENK O PLANGINTZA EGIN ETA ONARTZEA		Ez da kontuan hartzen				
	LURZORUAREN PROGRAMAZIOA		Lehen laurtekoa 2. lehentasuna				
SISTEMA OROKORREN SAREA	DESKRIBAPENA		E.1				
	ESKURATZEKO BALDINTZAK		–				
	GAUZATZEKO BALDINTZAK		–				
BABESTEKO GIDALERROAK	INGURUMENA		P-5 plano eta HAPOn 4. LIBURUA Egikaritze unitateen garapenean zein beste edozein garapen edo esku hartzetan, kontuan hartuko dira ingurumen azterketa estrategikoaren ingurumen memoriatik datozen zehaztapenak.				
	KULTURA		P-5 plano eta HAPOn 3. LIBURUA				
TOKIKO SISTEMEN EZAUGARRIAK			Komunikazioetako azpideremu publikoa (e.1.2): _ Eremurako ibilgailuentzako sarbidea eremuaren hegoaldean kokatutako kaletik egingo da eta ez da sarbide berririk egingo A-3214 errepidetik P-4 plano				
URBANIZATZEKO GUTXIENK O BALDINTZAK			1.4.5.3 artikulua				

ANTOLAMENDU XEHATUA							
KATEGORIZAZIOA		HIRI LURZORU FINKATU GABEA					
KALIFIKAZIO XEHATUA	MOTAK	ERAIKIGARRIT ASUNA	GEHIENENKO ETXEBIZITZA KOP.	ERABILTZEKO BALDINTZAK		ERAIKUNTZA REN BALDINTZAK	* BALDINTZA ZEHATZAK
				erabilera bateragarrien eraikigarritasun %	Gainerako parametroak		
KALIFIKAZIO XEHATUA	a.3	1.5.2.5 art., 2. puntua	12	1.5.2.5 art.		1.5.2.5 art.	-
	e.1.1	1.5.2.9 art., 2. puntua	-	1.5.2.9 art.		1.5.2.9 art.	-
	e.1.2	1.5.2.9 art., 2. puntua	-	1.5.2.9 art.		1.5.2.9 art.	-
	e.2.1	1.5.2.9 art., 2. puntua	-	1.5.2.9 art.		1.5.2.9 art.	-
	f.1.1	1.5.2.10 art., 2. puntua	-	1.5.2.10 art.		1.5.2.10 art.	-
	f.1.3						
	f.1.4						
g.0	1.5.2.11 art., 2. puntua	-	1.5.2.11 art.		1.5.2.11 art.	-	
LERROKADURAK ETA SESTRAK	P-5 planoa eta hirigintzako jarduketa-programa						
ANTOLAMENDUTIK KANPO	-						
PLANGINTZAREKIN BATEZ DATOZEN ERAIKINAK	-						
GAUZATZEKO ARAUBIDEA	P-4 planoa _ Egikaritze unitate bakar batean (UE-4) garatu beharreko jarduketa integratu bat (AI.04) mugatzen da, P-4 planoan ("Hiri lurzuaren eta lurzoru urbanizagarriaren kalifikazio xehatua. Kudeaketarako baldintzak") planoan mugatua _ Jarduketa integratua garatzen ez den bitartean, ezingo da jarduketarik egin eremuan, lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 101. artikuluan xedatutakoa kaltetu gabe.						
AZPIEGITURAK ETA ZERBITZUAK	P-6 eta Urbanizazio proiektua						
HAZTAPEN KOEFIZIENTEAK	D dokumentua. Ekonomia eta finantza bideragarritasunaren azterketa eta iraunkortasun ekonomikoari buruzko memoria * Hala ere, uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizonetako (denak edo batzuk) egungo egoera ekonomiko eta hirigintzarako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira egoerara egokitzeko eta berriak ezarriko dira azpizonetan eraikigarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan.						
AURREIKUSITAKO ERAIKUNTZA TIPOLOGIAK	Bi familiako etxebizitza eraikin bakartuan (B mota) Familia bakarreko etxebizitza atxiki trinkoa edo erpin komunarekin eraikin bakarrean (C mota) Familia anitzeko etxebizitzak dentsitate baxuko eraikin trinko eta irekian (D mota)						
* BALDINTZA ZEHATZAK							
-	UE.4 egikaritze unitatea, P-4 planoan planoan ("Hiri lurzuaren eta lurzoru urbanizagarriaren kalifikazio xehatua. Kudeaketarako baldintzak") mugatuta dagoena, jarduketa integratu bakar bati (AI.03) dagokio						

## 2.1.1.8. artikulua. Hirigintzako VI.09 esku hartze eremua. San Torcuato Iparraldea bizitegi eremua

AZALPEN OROKORRA		
IZENA	VI.09	
AZALERA	3.599,64 m <sup>2</sup> s	
MUGAKETA	GUZTIRA	P-1 plano
	KALIFIKAZIO OROKORRA	P-3 plano
	KALIFIKAZIO XEHATUA	P-4 plano
HELBURUAK	Erdialdeko bizitegi bilbea lohiz bete eta finkatzea	

EGITURA ANTOLAMENDUA							
SAILKAPENA	HIRI LURZORU FINKATU GABEA						
KALIFIKAZIO OROKORRA	MOTA	DEFINIZIOA	GEHIENEK O ETXEBIZITZA KOP.	GEHIENEKO ERAIKIGARRITASUNA		ERABILERA BATERAGARRIAEN %	ERABILTZEKO BALDINTZAK
				S/G	S/A		
	A.2	1.3.2.5 art., 2. puntua	5	1.439,85 m <sup>2</sup> c	719,92 m <sup>2</sup> c	Antolamendu eremuko berezko erabileraren berdina edo txikiagoa	1.3.2.5 art., 2. puntua
F.1	1.3.2.5 art., 9. puntua	–	ANTOLAMENDU XEHATURA joz			1.3.2.5 art., 9. puntua	
BILAKAERA ETA OKUPAZIOAK O ESTRATEGIA	Ez da ezarri eremuko jarduketan programazioan eraginik duen esku hartzeko jarraibide berezirik.						
JARDUERA SISTEMA	Lankidetzatza.						
GARAPEN ARAUBIDEA	Plan berezia, hirigintzako jarduketa-programa, birzatatzea eta urbanizazio proiektua						
EPEALDIK	GARAPENEN PLANGINTZA EGIN ETA ONARTZEA			HAPOnen testu bategina argitaratu eta 12 hilabete			
	LURZORUAREN PROGRAMAZIOA			Lehen laurtekoa lehentasunezko 1 zenbakia			
SISTEMA OROKORREN SAREA	DESKRIBAPENA		F.1				
	ESKURATZEKO BALDINTZAK		–				
	GAUZATZEKO BALDINTZAK		–				
BABESTEKO GIDALERROAK	INGURUMENA		P-5 plano eta HAPOnen 4. LIBURUA Egikaritze unitateen garapenean zein beste edozein garapen edo esku hartzetan, kontuan hartuko dira ingurumen azterketa estrategikoaren ingurumen memoriatik datozen zehaztapenak.				
	KULTURA		P-5 plano eta HAPOnen 3. LIBURUA				
TOKIKO SISTEMEN EZAUGARRIAK			P-4 plano				
URBANIZATZEKO GUTXIENENKO BALDINTZAK			1.4.5.3 artikulua				

ANTOLAMENDU XEHATUA							
KATEGORIZAZIOA		HIRI LURZORU FINKATU GABEA					
KALIFIKAZIO XEHATUA	MOTAK	ERAIGARRIT ASUNA	GEHIENEO ETXEBIZITZA KOP.	ERABILTZEKO BALDINTZAK		ERAIKUNTZA REN BALDINTZAK	* BALDINTZA ZEHATZAK
				erabilera bateragarrien eraigarritasun %	Gainerako parametroak		
	a.2	1.5.2.4 art., 2. puntua	5	1.5.2.4 art.		1.5.2.4 art.	–
	e.1.2	1.5.2.9 art., 2. puntua	–	1.5.2.9 art.		1.5.2.9 art.	–
	f.1.1	1.5.2.4 art.	–	1.5.2.10 art.		1.5.2.10 art.	–
	f.1.3	1.5.2.4 art.	–	1.5.2.10 art.		1.5.2.10 art.	–
	g.0	1.5.2.11 art., 2. puntua	–	1.5.2.11 art.		1.5.2.11 art.	–
LERROKADURAK ETA SESTRAK	Plan berezia, P-5 plano eta hirigintzako jarduketa-programa						
ANTOLAMENDUTIK KANPO	–						
PLANGINTZAREKIN BATEZ DATOZEN ERAIKINAK	–						
GAUZATZEKO ARAUBIDEA	<p>Plan bereziak eta P-4 planoak garatu beharrekoa</p> <p>– Egikaritze unitate bakar batean (UE-5) garatu beharreko jarduketa integratu bat (AI.05) mugatzen da, P-4 planoan (“Hiri lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren kalifikazio xehatua. Kudeaketarako baldintzak”) planoan mugatua</p> <p>– Jarduketa integratua garatzen ez den bitartean, ezingo da jarduketarik egin eremuan, lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 101. artikuluan xedatutakoa kaltetu gabe.</p>						
AZPIEGITURAK ETA ZERBITZUAK	P-6 eta Urbanizazio proiektua						
HAZTAPEN KOEFIZIENTEAK	<p>D dokumentua. Ekonomia eta finantza bideragarritasunaren azterketa eta iraunkortasun ekonomikoari buruzko memoria</p> <p>* Hala ere, uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizonetako (denak edo batzuk) egungo egoera ekonomiko eta hirigintzarako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira egoerara egokitzeko eta berriak ezarriko dira azpizonetan eraigarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan.</p>						
AURREIKUSITAKO ERAIKUNTZA TIPOLOGIAK	Familia bakarreko, biko eta anitzeko etxebizitza dentsitate baxuko eraikin trinko eta irekian (D mota)						

* BALDINTZA ZEHATZAK	
	<p>720 P-1 lurzatiak sasoiko langileen ostalua dauka eta antolamenduz kanpo geratzen da hura.</p> <p>Plan bereziak konpondu beharko ditu eremu osoko arazoak, ateratako lurzatiarako geroko irisgarritasuna azpimarratuz bereziki, egun foru errepidetik San Torcuato kalera dagoen irisgarritasuna oztopatu gabe.</p> <p>UE.5 egikaritze unitatea, P-4 planoan (“Hiri lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren kalifikazio xehatua. Kudeaketarako baldintzak”) mugatuta dagoena, jarduketa integratu bakar bati (AI.05) dagokio</p>

## 2.1.1.9. artikulua. Hirigintzako VI.010 esku hartze eremua. Errota bizitegi eremua

AZALPEN OROKORRA		
IZENA	VI.10	
AZALERA	2.179,79 m <sup>2</sup> s	
MUGAKETA	GUZTIRA	P-1 plano
	KALIFIKAZIO OROKORRA	P-3 plano
	KALIFIKAZIO XEHATUA	P-4 plano
HELBURUAK	Erdialdeko bizitegi bilbea lohiz bete eta finkatzea	

EGITURA ANTOLAMENDUA							
SAILKAPENA	HIRI LURZORU FINKATU GABEA						
KALIFIKAZIO OROKORRA	MOTA	DEFINIZIOA	GEHIENEK O ETXEBIZITZA KOP.	GEHIENEKO ERAIKIGARRITASUNA		ERABILERA BATERAGARRIAEN %	ERABILTZEKO BALDINTZAK
				S/G	S/A		
	A.2	1.3.2.5 art., 2. puntua	4	871,91 m <sup>2</sup> c	435,95 m <sup>2</sup> c	Antolamendu eremuko berezko erabileraren berdina edo txikiagoa	1.3.2.5 art., 2. puntua
F.1	1.3.2.5 art., 9. puntua	–	ANTOLAMENDU XEHATURA joz			1.3.2.5 art., 9. puntua	
BILAKAERA ETA OKUPAZIOAK O ESTRATEGIA	Ez da ezarri eremuko jarduketan programazioan eraginik duen esku hartzeko jarraibide berezirik.						
JARDUERA SISTEMA	Ituna.						
GARAPEN ARAUBIDEA	Plan berezia, hirigintzako jarduketa-programa, birzatatzea eta urbanizazio proiektua						
EPEALDIK	GARAPENEN PLANGINTZA EGIN ETA ONARTZEA			HAPÖren testuategina argitaratu eta 12 hilabete			
	LURZORUAREN PROGRAMAZIOA			Lehen laurtekoa lehentasunezko 1 zenbakia			
SISTEMA OROKORREN SAREA	DESKRIBAPENA		F.1				
	ESKURATZEKO BALDINTZAK		–				
	GAUZATZEKO BALDINTZAK		–				
BABESTEKO GIDALERROAK	INGURUMENA		P-5 plano eta HAPÖren 4. LIBURUA Egikaritze unitateen garapenean zein beste edozein garapen edo esku hartzetan, kontuan hartuko dira ingurumen azterketa estrategikoaren ingurumen memoriatik datozen zehaztapenak.				
	KULTURA		P-5 plano eta HAPÖren 3. LIBURUA				
TOKIKO SISTEMEN EZAUGARRIAK			P-4 plano				
URBANIZATZEKO GUTXIENENKO BALDINTZAK			1.4.5.3 artikulua				

ANTOLAMENDU XEHATUA							
KATEGORIZAZIOA		HIRI LURZORU FINKATU GABEA					
KALIFIKAZIO XEHATUA	MOTAK	ERAIKIGARRIT ASUNA	GEHIENEO ETXEBIZITZA KOP.	ERABILTZEKO BALDINTZAK		ERAIKUNTZA REN BALDINTZAK	* BALDINTZA ZEHATZAK
				erabilera bateragarrien eraikigarritasun %	Gainerako parametroak		
KALIFIKAZIO XEHATUA	a.2	1.5.2.4 art., 2. puntua	5	1.5.2.4 art.		1.5.2.4 art.	–
	e.1.2	1.5.2.9 art., 2. puntua	–	1.5.2.9 art.		1.5.2.9 art.	–
	f.1.1	1.5.2.4 art.	–	1.5.2.10 art.		1.5.2.10 art.	–
	f.1.3	1.5.2.4 art.	–	1.5.2.10 art.		1.5.2.10 art.	–
	g.0	1.5.2.11 art., 2. puntua	–	1.5.2.11 art.		1.5.2.11 art.	–
LERROKADURAK ETA SESTRAK	P-5 plano eta HJP, birzatzitzeko proiektua, urbanizazio proiektua						
ANTOLAMENDUTIK KANPO	–						
PLANGINTZAREKIN BATEZ DATOZEN ERAIKINAK	–						
GAUZATZEKO ARAUBIDEA	Plan bereziak eta P-4 planoak garatu beharrekoa _ Egikaritze unitate bakar batean (UE-6) garatu beharreko jarduketa integratu bat (AI.06) mugatzen da, P-4 planoan ("Hiri lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren kalifikazio xehatua. Kudeaketarako baldintzak") planoan mugatua _ Jarduketa integratua garatzen ez den bitartean, ezingo da jarduketarik egin eremuan, lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 101. artikuluan xedatutakoa kaltetu gabe.						
AZPIEGITURAK ETA ZERBITZUAK	P-6 eta Urbanizazio proiektua						
HAZTAPEN KOEFIZIENTEAK	D dokumentua. Ekonomia eta finantza bideragarritasunaren azterketa eta iraunkortasun ekonomikoari buruzko memoria * Hala ere, uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizonetako (denak edo batzuk) egungo egoera ekonomiko eta hirigintzarako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira egoerara egokitzeko eta berriak ezarriko dira azpizonetan eraikigarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan.						
AURREIKUSITAKO ERAIKUNTZA TIPOLOGIAK	Familia bakarreko, biko eta anitzeko etxebizitza dentsitate baxuko eraikin trinko eta irekian (D mota)						
* BALDINTZA ZEHATZAK							
	UE.6 egikaritze unitatea, P-4 planoan planoan ("Hiri lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren kalifikazio xehatua. Kudeaketarako baldintzak") mugatuta dagoena, jarduketa integratu bakar bati (AI.06) dagokio						



## 2.1.2 KAPITULUA. LURZORU URBANIZAGARRIKO HIRIGINTZAKO ESKU HARTZE EREMUAK

## 2.1.2.1. artikulua. Hirigintzako VI.08 esku hartze eremua. Herrera industria sektorea

AZALPEN OROKORRA		
IZENA	VI.08	
AZALERA	17.324,97 m <sup>2</sup> s	
MUGAKETA	GUZTIRA	P-1 planoa
	KALIFIKAZIO OROKORRA	P-3 planoa
	KALIFIKAZIO XEHATUA	–
HELBURUAK	Lurzorua industria jardueretarako handitzea.	

EGITURA ANTOLAMENDUA							
SAILKAPENA	SEKTORIZATUTAKO LURZORU URBANIZAGARRIA						
	MOTA	DEFINIZIOA	GEHIENEK O ETXEBIZITZA KOP.	GEHIENEKO ERAIKIGARRITASUNA (berezko erabilera)		ERABILERA BATERAGARRIAEN %	ERABILTZEKO BALDINTZAK
				S/G	S/A		
KALIFIKAZIO OROKORRA	B.1	1.3.2.5 art., 4. puntua	–	15.000 m <sup>2</sup> t.	10.500 m <sup>2</sup> t.	Antolamendu eremuko berezko erabileraren berdina edo txikiagoa	Berezko erabilera: industria arrunta
	E.1	1.3.2.5 art., 8. puntua	–	ANTOLAMENDU XEHATURA joz			1.3.2.5 art., 4. puntua
	F.1	1.3.2.5 art., 9. puntua	–				1.3.2.5 art., 8. puntua
	I.1	1.3.2.5 art., 13. puntua	–				1.3.2.5 art., 9. puntua
							1.3.2.5 art., 13. puntua
BALDINTZA BEREZIAK	P-4 planoan jasotakoaren arabera, Herrera errekaen ertz bietan kokatutako zumardia babesteko eremu bat mugatuko da, eta F.1.1 espazio libreen sistema orokorrean sartuta geratuko da. Sektoreko eremuan upategiaren edo pabiloien handitzea ezartzeak ezingo ditu eraldatu hiri egitura ez hirigunearen irudia.						
BILAKAERA ETA OKUPAZIOAK O ESTRATEGIA	Ez da ezarri eremuko jarduketaren programazioan eraginik duen esku hartzeko jarraibide berezirik. Eraikuntzak gutxienez okupatzen duen lurzorua: Sektorearen azaleraren % 30 (EAELHLren 77.5 art.)						
JARDUERA SISTEMA	Ituna.						
GARAPEN ARAUBIDEA	PLAN PARTZIALA, HIRIGINTZAKO JARDUKETA PROGRAMA, BIRZATITZEA, URBANIZAZIO PROIEKTUA (P_4 planoa)						
EPEALDIK	GARAPENEN PLANGINTZA EGIN ETA ONARTZEA			HAPO gauzatzeko bi laurtekoen barruan.			
	LURZORUAREN PROGRAMAZIOA			HAPO gauzatzeko bi laurtekoen barruan.			
SISTEMA OROKORREN SAREA	DESKRIBAPENA			F.1.1, E.1, I.1			
	ESKURATZEKO BALDINTZAK			–			
	GAUZATZEKO BALDINTZAK			–			
BABESTEKO GIDALERROAK	INGURUMENA			P-5 planoa eta HAPÖren 4. LIBURUA Plan partzialaren garapenean zein beste edozein garapen edo esku hartzetan, kontuan hartuko dira ingurumen azterketa estrategikoaren ingurumen memoriatik datozen zehaztapenak.			
	KULTURA			–			
TOKIKO SISTEMEN EZAUGARRIAK	P-4 planoa						
URBANIZATZEKO GUTXIENENKO BALDINTZAK	1.4.5.3 artikulua						

ANTOLAMENDU XEHATUA							
KATEGORIZAZIOA		-					
KALIFIKAZIO XEHATUA	MOTAK	ERAIKIGARRIT ASUNA	GEHIENAKO ETXEBIZITZA KOP.	ERABILTZeko BALDINTZAK		ERAIKUNTZA REN BALDINTZAK	* BALDINTZA ZEHATZAK
				erabilera bateragarrien eraikigarritasun %	Gainerako parametroak		
		Azpiekintzak eta haien eraikuntzako baldintzak, jabaria eta erabilera derrigorrezko plan partzialean zehaztuko dira 1.5.2 kapituluaren (Hiri lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko azpiekintzetan aplikatzen diren eraikuntzako eta erabilera ordenantza orokorrak) jasotako parametro eta baldintzen pean.					
LERROKADURAK ETA SESTRAK		P-5 plano eta plan partziala					
ANTOLAMENDUTIK KANPO		-					
PLANGINTZAREKIN BAT EZ DATOZEN ERAIKINAK		-					
GAUZATZeko ARAUBIDEA		_P-4 plano.					
AZPIEGITURAK ETA ZERBITZUAK		P-6 plano eta plan partziala					
HAZTAPEN KOEFIZIENTEAK		D dokumentua. Ekonomia eta finantza bideragarritasunaren azterketa eta iraunkortasun ekonomikoari buruzko memoria * Hala ere, uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizonetako (denak edo batzuk) egungo egoera ekonomiko eta hirigintzarako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira egoerara egokitzeko eta berriak ezarriko dira azpizonetan eraikigarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan.					
* BALDINTZA ZEHATZAK							
		Eremua garatzeko behar den plan partziala izapidetzean, uren legearen 25.4 artikuluan aurreikusitako aurreko txostena eskatuko da, Jabari Hidrauliko Publikoaren Araudiaren 78.1 artikuluan xedatutakoa kalte gabe. UR Agentziaren 18-09-4ko txostenaren eta CHEn 18-09-14koaren arabera, ez da beharko uholde arriskuaren azterketarik.					

### 3. LIBURUA. HISTORIA, ARKITEKTURA ETA ARKEOLOGIA ONDAREA ETA NATURGUNEAK BABESTEKO ARAUAK

#### TITULU BAKARRA

##### 3.1.1. KAPITULUA. ELEMENTU KATALOGATUEN SAILKAPENA

###### 3.1.1.1. artikulua. Katalogoaren formulazioa

1. Hiri antolamendurako plan orokor honetako zehaztapenen dokumentu osagarri gisa, eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 76. artikuluan ezarritakoarekin bat etorritik, kapitulu honetan jasotzen den katalogoa formulatzen da, eta bertan, udalerrian dauden elementu eraiki eta naturalak, beren interes artistiko, kultural, historiko edo naturakoa dela eta esku hartze kaltegarrietatik zaindu eta babestu behar direnak, zerrendatzen dira.

2. Halaber, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 53.1.e eta 56.1.g artikuluetan eskatzen den babes araudia ematen da, katalogatutako elementuetan aplikatzeko.

###### 3.1.1.2 artikulua. Ondare Katalogatua Babesteko Plan Bereziaren formulazioa

1. Udalak udalerriko ondare katalogatua babesteko plan berezi bat formulatu ahalko du titulu honetan jasotzen den babes araudia osatzeko helburuarekin, eta katalogatutako eraikin edo inguru desberdinetarako babes neurri zehatzak definituko ditu, eta horrez gain, horietan esku hartzeko aukerak xeheki arautuko ditu.

2. Halaber, plan bereziak eraikin eta inguru katalogatuen zerrenda eta sailkapena (titulu honetan zehaztutakoak) aldatu ahal izango ditu.

###### 3.1.1.3. artikulua. Elementu katalogatuen sailkapena

1. Katalogatutako elementuen babes araudia aplikatzeko, ondorengo sailkapena ezartzen da.

a) Interes historiko eta arkitektonikoko ondarea.

i. Interes orokorreko / autonomikoko ondasunak.

- Ondasun kalifikatu eta inbentariatuak.

- Monumentu / monumentu multzo izendatzeko proposatu diren ondasunak.

ii. Toki / udal intereseko ondasunak.

iii. Elementu txikiak.

b) Interes arkeologikoko ondarea.

i. Arkeologia zonak.

- Kalifikatu eta inbentarioan sartutako eremu arkeologikoak.

- Monumentu / monumentu multzo izendatzeko proposatu diren arkeologia guneak.

ii. Ustezko zona arkeologikoak.

c) Natura intereseko ondarea.

##### 3.1.2. KAPITULUA. KATALOGOA

###### 3.1.2.1. artikulua. Ondasun kalifikatu eta inbentariatuak

1. Kategoria horren barruan sartzen dira euskal kultura ondarearen babesaren alorrean eskuduna den organoak interes historiko eta arkitektonikoko elementu gisa kalifikatu eta inbentarioan sartu dituenak.

2. Tresna hau onartzeko unean, Monumentu Multzo kategoriarekin kalifikatutako ondasun bakarra Arabako Errioxako (Araba) ardoaren eta mahastien paisaia kulturala da eta kalifikazio hori Arabako Errioxako (Araba) ardoaren eta mahastien paisaia kulturala kultur ondasun, monumentu-multzo kategoriarekin, kalifikatzeko ekainaren 3ko 89/2014 Dekretuaren bidez lortu du (EHAAn argitaratutako Dekretua, 111 zenbakian, 2014ko ekainaren 13an, ostiralez).

Ardoaren eta mahastien paisaia kulturala Arabako Errioxa deritzon eremu geografikotik zabaltzen da –Euskal Autonomia Erkidegoaren esparruan-, eta harekin identifikatzen da. Udal mugarte hauek sartzen dira bertan: Mañueta, Kripan, Eltziego, Bilar, Kripan, Bastida, Biasteri, Lantziego, Lapuebla de Labarca, Leza, Moreda Araba, Navaridas, Oion, Samaniego, Eskuernaga eta lekora.

Euskal Kultura Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legearen 12. artikulua ondu ondorioetarako, garrantzi bereziko ondasunak dira aurreko babesa duten ondasunen espedienteetan hala ageri direnak.

Hauek dira Eskuernagako udal mugarterako adierazpen horretan bereizitako elementu azpimarragarriak:

i. Etxolatxoak, etxetxoak eta mahats etxolak:

ii. Labar dolareak:

- San Andrés 1 dolarea
- San Andrés 4 dolarea
- San Andrés 6 dolarea
- Matapaja 1 dolarea
- Matapaja 2 dolarea
- Matapaja 3 dolarea

iii. Terrazak eta labore bankuak: \_.

iv. Ondare ukiezinaren elementuak: \_.

### **3.1.2.2. artikulua. Monumentu / monumentu multzo izendatzeko proposatu diren ondasunak**

1. Kategoria honetan sartzen dira, euskal kultura ondarea babesteko arloan eskudun den organoak egindako kultura ondarearen arloko balorazio analisien ondoren, lege euskal kultura ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legean aurreikusitako mekanismoen bidez babesteko proposamena duten elementuak (monumentu kalifikatu eta inbentariatuak).

2. Tresna hau behin-behinean onartzen den unean, honako hau da horien zerrenda:

- 1. San Andres eliza
- 2. Eskuernagako Andre Maria ermita
- 11. Gernikako plazako 3ko etxea
- 12. Peciña Samaniegotarren jauretxea (Indianoaren etxea)
- 13. Solanako markesaren jauregia
- 15. Herreria 26ko etxea

### **3.1.2.3. artikulua. Toki / udal intereseko ondasunak**

1. Artikulu honetan jasotzen da interes historiko eta arkitektonikoa daukaten eta, sailkatuta eta inbentarioan sartuta eta monumentu / monumentu multzo izendatzeko proposatuta ez dauden arren, haiek babestea udal interesekotzat jotzen den ondasunen zerrenda.

2. Tresna hau behin betiko onartzen den unean, honako hau da horien zerrenda:

(Eusko Jaurlaritzako Kultura Ondarearen zuzendaritzak emandako zerrendako elementuen helbideak zuzendu dira, herriko egungo kale izendegira egokituz. Elementuen identifikazioa errazteko, jatorrizko zerrendako ordena zenbakiak utzi dira.) Parentesi artean adierazi dira babestu beharreko intereseko elementuak.

- 3. San Torkuato basiliza
- 5. Herreria 5eko etxea (harlandua, armarría – nitxoa, zangoak, erlaitzak, harrizko horma mailak, balkoiak, mentsulak, burdin hesiak)
- 7. Etxe armarriduna, Nagusia 2 (harlandua, armarría – nitxoa, arkuak, sarrera garrantzitsuak)
- 8. Nagusi 2ko etxea, kalezuloko portalea (harlandua, sarrera garrantzitsuak)
- 17. Las Cañas zubia (harlandua, arkuak)
- 21. 1 zenbakiko zubia (Herrera erreka) Mañuetarako errepidearen bidegurutzeara (harlandua, arkuak)
- 25. San Roke 4-6ko etxea (harlandua, zangoak, erlaitzak, harrizko horma mailak, balkoiak, mentsulak, burdin hesiak)
- 30. Herreria 6ko etxea, kale Nagusirako zeharbidea (harlandua, arkuak, sarrera garrantzitsuak)
- 32. Herreria 4ko etxea (harlandua, armarría, arkuak, sarrera garrantzitsuak)

#### 3.1.2.4. artikulua. Elementu txikiak

1. Artikulu honek ingurumen, etnografia eta historia intereseko beste eraikuntza eta elementu batzuk jasotzen ditu, aurreko artikuluetan jasota egon gabe, babestu beharrekotzat jotzen direnak.

2. Tresna hau behin betiko onartzeko unean, hau da haien zerrenda (parentesi artean Victorino Palacios Mendoza jaunak egindako "Arkitektura ondarea –Elementu txikiak–" izeneko dokumentuak elementu bakoitzari esleitutako kodea ageri da; dokumentua Eskuernagako Udalaren udal artxibategian eskura daiteke):

• Erlategia	(VIB_1)
• Aterpea	(VIB_5)
• Etxetxoa	(VIB_6)
• Etxetxoa	(VIB_9)
• Etxetxoa	(VIB_10)
• Aterpea	(VIB_12)
• Etxola	(VIB_15)
• Etxola	(VIB_17)
• Etxola	(VIB_19)
• Etxola	(VIB_24)
• Etxetxoa	(VIB_27)
• Etxola	(VIB_29)
• Etxola	(VIB_30)
• Etxola	(VIB_31)
• Pilotalekua	(VIB_33)
• Iturri_uraska. Iturri zaharra. Ikuztegia	(VIB_34)
• Bolo jokoa	(VIB_35)
• Errota	(VIB_36)
• Elurtegia	(VIB_37)

• El Molinoko zubi pasagunea	(VIB_38)
• Leizeetako zubia	(VIB_39)
• Elizako zubia	(VIB_40)
• "Las cañas" zubia	(VIB_42)
• "El Arca" zubia	(VIB_43)
• Ureztailua	(VIB_44)
• Teileria	(VIB_45)
• Dolarea	(VIB_46)
• Lagunillasko dolarea (Nagunillas)	(VIB_47)
• Matapaja 1 dolarea	(VIB_48)
• Matapaja 2 dolarea	(VIB_49)
• Matapaja 3 dolarea	(VIB_50)
• San Andrés 1 dolarea	(VIB_51)
• San Andrés 2 dolarea	(VIB_52)
• San Andrés 3 dolarea	(VIB_53)
• San Andrés 4 dolarea	(VIB_54)
• San Andrés 5 dolarea	(VIB_55)
• San Andrés 6 dolarea	(VIB_56)

3. Arestian zerrendatutako elementu bakoitzaren informazioa Victorino Palacios Mendoza jaunak egindako "Arkitektura ondarea –Elementu txikiak–" izeneko dokumentuan zehaztu da. Dokumentua Eskuernagako Udalaren udal artxibategian eta Arabako Foru Aldundiko Ondare Historiko eta Arkitektonikoaren Zerbitzuaren artxibategi digitalean eskura daiteke.

### 3.1.2.5. artikulua. Kalifikatu eta inbentarioan sartutako eremu arkeologikoak

1. Artikulu honetan euskal kultura ondarearen babesaren arloan eskumena daukan organoak kalifikatu eta inbentariatutako arkeologia zonen zerrenda ageri da.

2. Tresna hau hasiera batean onartzeko unean, Eskuernaga udalerrriak eremu arkeologiko hauek dauzka inskribatuta Euskal Autonomia Erkidegoko Kultura Ondasun Kalifikatuen erre-gistroan edo Kultura Ondarearen Inbentario Orokorrean:

- Arabako Lurralde Historikoko behe lurretako trikuharriak. 183/2011 Dekretua (EHAA, 152 zenbakia, 2011ko abuztuaren 11koa)

- 4. "El Montecillo"ko trikuharria

### 3.1.2.6. artikulua. Monumentu / monumentu multzo izendatzeko proposatu diren arkeologia guneak

Tresna hau hasiera batean onartzeko unean, Eskuernaga udalerrriak ez dauka eremu arkeo-logikorik proposatuta monumentu / monumentu multzo izendatzeko.

### 3.1.2.7. artikulua. Ustezko arkeologia zonak

1. Artikulu honetan euskal kultura ondarea babesteko eskumena daukan organoak zehaztu-tako ustezko arkeologia zonak ageri dira (Ebazpena, 1997ko maiatzaren 26koa, Kultura, Gazteria eta Kirol Sailburuordearena, Eskuernagako (Araba) ustezko arkeologia zonak zehaztu dituen (EHAA, 129. zk., 1997ko uztailaren 8koa).

2. Tresna hau behin-behinean onartzeko unean, hauek dira haien zerrenda eta grafikoki irudikatzen dituen planoak:

- 1. San Andres eliza (B) [P\_5 planoak]
- 2. Andre Mariaren ermita (B) [P\_5 planoak]

- 3. Solanako markesaren jauregia (A) [P\_5 plano]

(A) gakoa eraikinaren horma barneko area

(B) gakoa eraikinaren horma barneko area + 15 metro haren inguruan, kanporengoko ertzetik neurtuta.

### 3.1.2.8. artikulua. Natur interesa duten ondareko eremuak

1. J.1.1 eremuak (Babes bereziko zona: balio naturala) eta J.2.1 eremuak (Zona babestuak: natura-interesa) osatzen dituzten natura balioeko eremuak sartzen dira.

2. Eskuernaga udalerriko katalogoaren barruan jaso dira J.2.1 eremuak (Zona babestuak: natura-interesa), udalerriko landaretza potentziala osatzen zuten baso masa autoktonoak biltzen dituztenak, P\_2 "Lurzoru urbanizaezinenaren kalifikazioa" planoetan grafikoki jaso direnak.

## 3.1.3. KAPITULUA. BABES ARAUBIDEA

### 1. atala. Babes araubidea aplikatzeko oinarrizko definizioak

#### 3.1.3.1. artikulua. Kontzeptuen definizioa

1. Bolometriari dagokionez: Jatorrizko eraikinaren oinarrizko eraikin-bolumena ezin da aldatu (sakonera eraikia, erlaitzaren altuera, estalkiko elementu orokorrak eta abar).

2. Kanpoko irudiari dagokionez: Ezin dira aldatu aurreko eta atzeko fatxadetako eraikuntza-eta apainketa-elementuak (aurreko fatxadako beheko solairukoak barne), erlaitzak, estalkiak, estalkiko elementu bereziak, barruko elementu komunak (ataria, eskailera-kaxa, tranpalak eta patioak) eta espazio pribatuetako elementu garrantzitsuenak.

3. Oinarrizko banaketa tipologikoari dagokionez: ezin da aldatu espazio publikoen eta espazio pribatu eta kolektiboen arteko erlazioa zehazten duten oinarrizko logika (sarbide, eskailera-kaxa, barruko patio eta abarren kokagunea).

4. Egiturazko banaketari dagokionez: Jatorrizko egitura iraunkorra ahal den heinean errespetatu behar da. Salbuespenez, barne patioak aldatzeko lanak baimendu ahal izango dira, baldin eta argiztapen eta aireztapen hobekuntza nabarmenak ekartzen badizkiete bertara ematen duten gelei eta ez badituzte arriskuan jartzen oinarrizko ezaugarri tipologikoak edo elementu apaingarri esanguratsuak. Gaizki dauden egiturazko elementuen ordez berriak jar daitezke eta egituraren eta zimenduaren osaerak aldatu daitezke, baldin eta horrek egonkortasuna eta segurtasuna areagotzen baditu.

#### 3.1.3.2 artikulua. Eraikuntza esku hartzeen definizioa eta irismena

1. Mantentzea eta kontserbazioa: Arabako Errioxako (Araba) ardoaren eta mahastien paisaia kulturalaren barruan sartutako etxolatxoak, etxetxoak edo mahats etxolen berriazko eraikuntzako esku hartze mota, eraikuntza horien akaberaren elementuak konpondu, berritu edo ordeztzea eta haiek hondatzea ekiditeko behar diren baldintza orokorrak emateko beharrezko obra txiki guztiak egitekoa.

Mantentze eta kontserbazioko esku hartze batean sartutako obrek ez dute eraginik izango eraikinaren egonkortasunean.

Honakoak izan daitezke mantentzeko eta kontserbatzeko esku hartze batean barne hartutako obrak:

a) Teilatua konpontzeko obrak; egiturazko elementuak ordeztu daitezke (ikus artikuluko honetako 6. puntua), baina formari eutsiz.

b) Eraikinaren edozein elementu irazgaizteko obrak.

c) Narriatuta dagoen beste akabera elementuren bat konpontzea helburu duten obrak, horiek egitura edo sostengu funtzioaren bat dutenean izan ezik.

d) Aurreko horien antzeko garrantzi edo garrantzi bereko gainerako obrak.

Mantentzeko eta kontserbatzeko esku hartzean barne hartutako obrek eranskin itsusgarriak kentzea eragin dezakete eta egokiak ez diren kanpoko estalduraren tratamenduetan ere eragin dezakete, bai estaldura-materialari, bai, hala badagokio, pintura, kolore eta ehundurari dago-kienez.

2. Zaharberritze zientifikoa: arkitekturaren ikuspegitik berariazko balioak dituela-eta hiri-ehu-  
nean berebiziko garrantzia duen eraikin edo instalazio batean eta, hala badagokio, eraiki ga-  
beko lurretan egindako eraikuntzako esku-hartzea da, bere nolakotasunak zaintzera eta balioa  
ematera bideratutakoa, bere barnean aipatutako balio horiei dagokienez egoki izango den edo  
diren erabilerak ahalbidetuko dituena.

Eraikuntzaren elementu tipologikoak, formalak eta egiturazkoak errespetatuz egindako  
zaharberritze zientifikoa honako obrak har ditzake barne:

a) Arkitektura-itxura zaharberritzea eta aldatutako zatiak jatorrizko egoerara lehengoratzea  
honako hauek eginez:

- i. Barruko edo kanpoko fatxadak zaharberritzea.
- ii. Barruko espazioak zaharberritzea.
- iii. Eraitsi edo erraustutako eraikinaren zati baten edo batzuen berreraikitze filologikoa.
- iv. Jatorrizko espazioen banaketa eta antolaketa zaintzea edo lehengoratzea.

v. Eraikuntza-unitatearen zati diren eraikitako lurren (patio, klaustro, plaza, baratze, lorategi  
eta abarren) jatorrizko egoera zaintzea edo lehengoratzea.

b) Berreskuratu ezin diren zatiak ordezkatzu sendotzea (ikus artikulu honetako 6. puntua),  
ondoren adierazitako egituraren inguruko elementuen kokapena edo kotak aldatu gabe:

- i. Kanpoko eta barruko sostengu-hormak.
- ii. Forjatuak eta gangak.
- iii. Eskailerak.
- iv. Estalkia, estaltzeko jatorrizko materiala lehengoratzea.

c) Gehigarri apalgarriak eta interesa areagotzen ez duen edo eraikuntzaren, eraikuntza uni-  
tatearen edo inguruaren jatorrizko ezaugarri arkitektonikoekiko kontraste negatiboa eragiten  
duen duela gutxiko obra oro kentzea.

d) Funtsezko instalazio teknologikoak eta higienearen eta osasunaren ingurukoak jartzea,  
aurretiaz adierazitakoa errespetatzen den heinean.

3. Kontserbatzeko zaharberritzea: Arkitekturaren ikuspegitik berariazko baliorik izan ez arren  
eraikitako ondarearen alderdi interesgarria den eraikin edo instalazio batean eta, hala bada-  
gokio, eraiki gabeko lurretan egindako eraikuntzako esku-hartzea da. Alderdi interesgarri izan  
ohi dira tipologiaren ikuspuntutik garrantziko elementua delako, barruko banaketa, banaketa  
bertikaleko elementuen antolaketa, lur-zatiko kokapena eta antolaketa edo beste edozein ez-  
augarri morfologikori dagokienez.

Zaharberritze kontserbatzailea eraikuntza zaintzera eta bere funtzionalitatea ziurtatzera bi-  
deratutakoa izan ohi da. Horretarako betiere eraikuntzaren elementu tipologikoak, formalak eta  
egiturazkoak errespetatuko dituzten obrak egingo dira eta horien barnean ez da baimenduko  
horiekin bat ez datorren erabilerarik. Esku-hartze horrek eraikuntza osatzen duten elementuak  
sendotzea (ikus artikulu honetako 6. puntua), zaharberritzea eta berriztatzea, baimendutako era-  
bilerak egiteko beharrezko elementu berriak gehitzea eta eranskin itsusgarriak kentzea hartuko  
ditu barne. Zaharberritze kontserbatzaileak honako kategorietan sailka ditzakegu:



a) A kategoriako zaharberrikuntza artatzailea: honako eraikin hauei aplikatuko zaie: beren kontserbazio-egoera dela eta eraikinaren alderdi tipologiko, formal eta egiturazkoei balioa ematea ahalbidetzen duten eta erabat berreskuratzeko aukera eskaintzen duten eraikuntzei. Honako obra hauek har ditzake barne:

i. Alderdi arkitektonikoari balioa ematea, hau da, jatorrizko balioak berreskuratzea, ondoren adierazitakoak eginez:

- Kanpoko eta barruko fatxadak zaharberritzea. Azken horietako zati batzuk aldatzea ahalbidetuko da, betiere osaketaren batasuna hausten ez den eta balio estilistiko bereziko elementuak errespetatzen diren bitartean.

- Barneko espazioak zaharberritzea, arkitektura edo kulturaren inguruko garrantzi nabarmena duten elementuak direnean.

ii. Artikulu honetako 2. puntuko b), c) eta d) letretan adierazitakoak.

b) B kategoriako artatzeko esku hartzea: eraikin hauei aplikatuko zaie: kontserbazio-egoera txarra edo erdipurdikoa duten eta, balio berezia duten elementu arkitektonikorik ez izan arren, ondare eraikiaren zati interesgarritzat har daitezkeen eraikuntzei. Honako obra hauek har ditzake barne:

i. Alderdi arkitektonikoari balioa ematea, honako hauek eginez:

- Kanpoko eta barruko fatxadak zaharberritzea. Azken horietan baoak irekitzea ahalbidetuko da, betiere osaketaren batasuna hausten ez den bitartean.

- Barneko espazioak zaharberritzea. Horietan bertako forjatuen kotak aldatzea ahalbidetuko da, betiere leihoen kotei eta erlaitzen lerroei bere horretan eusten zaien bitartean.

ii. Egoera txarrean dauden egitura-elementuak sendotzea (ikus artikulu honetako 6. puntua) eta, hala badagokio, kendu eta berriak jartzea. Hori eginez gero, eraikuntzaren zati handi batean forjatuen kotak aldatu ahal izango dira

iii. Artikulu honetako 2. puntuko c) eta d) letretan adierazitakoak.

c) C kategoriako zaharberrikuntza artatzailea: honako eraikin hauei aplikatuko zaie: zaharberritze zientifikoan barne hartu ezin diren erdi eraitsitako eraikinei, baina jatorrizko eraikuntzako tipoa berrezartzeko aukera eskaintzen dutenei, aurkitutako agiri fidagarriei esker badugulako jatorrizko eraikuntzako tipoaren antolamenduaren berri. Ondorio horietarako, honako obra hauek egin ahal izango dira, arkitekturaren alderdiari balioa emateko helburuarekin:

i. Elementu bertikalak eta horizontalak -atariak, eskailera-blokeak, arkupeak, galeriak eta abar- jatorrizko egoerara lehengoratzea.

ii. Eraikuntza-unitatearen forma, dimentsioak eta eraikuntzaren eta eraikuntza-unitatearen zati irekien -patio, klaustro eta abarren- arteko erlazioa jatorrizko egoerara lehengoratzea.

iii. Eraikuntzako tipoa osatzen duten gainerako elementu guztiak lehengoratzea.

4. Kontserbatzea eta apaintzea: eraikuntzako esku-hartzeetako bat da, honakoak lortzea helburu duena: dauden eraikuntzetako akabera elementuak konpontzea, berriztatzea edo ordezkatzeta, eraikuntza horietako gutxieneko bizigarritasun-baldintzei (gutxieneko higie-ne-zerbitzuen, bainu, komun eta sukaldeko gasen aireztapenaren eta bizitzeko egoki diren gainerako gelen ingurukoei) eustea edo horiek eskaintzea, uraren hornidura, elektrizitate, berogailu eta saneamenduari dagokienez indarrean dagoen legeriaren arabera instalazio egokiak jartzea, geletako argitasuna eta aireztapena hobetzea, beharrezkoa izanez gero fatxada baoak konponduz edo berriak eginez, eta eraikinak narriatzea saihesteko gutxieneko baldintzak eta ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketara babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren II. eta III. eranskinetan zehazten diren gutxieneko bizigarritasun baldintzak izateko obra txikiak.

Zaintzeko eta apaintzeko esku-hartze batean barne hartutako obrek ez dute eraginik izango eraikuntzaren egonkortasunean, ez zimenduei, ez sostengu-egiturei, ez estalkiaren egiturari dagokienez. Alabaina, nolabaiteko eragina izan dezake azalera erabilgarriaren barne-banaketan, baina eraikinean funtsezko instalazio teknologikoak eta higienearen eta osasunaren ingurukoak jartzeko eta aurrez adierazitako gutxieneko bizigarritasun baldintzak betetzeko helburuarekin bakarrik.

Honakoak izan daitezke zaintzeko eta apaintzeko esku-hartze batean barne hartutako obrak:

a) Fatxaden itxura aldatzen duten obra txikiak, baoetan eragina dutenak edo bao berriak irekitzea eragiten dutenak, horiek lehendik dagoen azalera erabilgarriaren banaketa eta fatxaden osaera orokorra aldatzen ez dituztenean.

b) Estalkia konpontzeko obrak. Hala badagokio, petralak eta bestelako egitura-elementuak ere aldatu ahal izango dira, baina betiere horien formari eutsiz.

c) Eraikinaren edozein elementu irazgaizteko obrak.

d) Fatxada, balkoietako hegalkin, begiratoki, erlaitz eta sarbideetako ateetako egurra ordezkatzeko obrak. Horrelakoetan lehendik zeuden material eta diseinuen antzekoak erabili beharko dira, lehengoak hobetzeko horiek aldatzea aholkatzen denean izan ezik.

e) Narriatuta dagoen beste akabera elementuren bat konpontzea helburu duten obrak, horiek egitura edo sostengu funtzioaren bat dutenean izan ezik.

f) Eraikinaren banaketan eragiten edo hori aldatzen ez duten barneko obrak, besteak beste, luzitzea, pintatzea, zolatzeak egitea eta konpontzea, barneko arotzeria-lanak, iturgintza, berogailu eta fumisteriako konponketak, sukaldeak eta aparatu sanitarioak aldatzea eta funtsezko instalazio teknologikoak eta higienearen eta osasunaren ingurukoak jartzea.

g) Aurreko horien antzeko garrantzi edo garrantzi bereko gainerako obrak.

Zaintzeko eta apaintzeko esku-hartzean barne hartutako obrek eranskin itsugarriak kentzea eragin dezakete eta egokiak ez diren kanpoko estalduraren tratamenduetan ere eragin dezakete, bai estaldura-materialari, bai, hala badagokio, pintura, kolore eta ehundurari dagokienez.

5. Sendotzea: eraikuntzako esku-hartze bat da, helburu hauek dituena: zaintzeko eta apaintzeko esku-hartzeen kasuan adierazitako helburuak, batetik; eta eraikuntzaren egonkortasuna hobetzea, bestetik. Hori egitura elementuak berriztatuz eta ordezkatzuz egingo da.

Sendotzeko esku-hartze batean barne hartutako obrak honakoak izango dira, zaintzeko eta apaintzeko esku-hartzeen kasuan adierazitakoez gain: egoera txarrean dauden egitura elementuak ordezkatzeko, nahiz eta berriak beste material batekoak izan (ikusi artikulua honetako 6. puntua), eta egonkortasuna eta segurtasuna areagotzea ondorio izango duten egituraren eta zimentazioaren osaketaren inguruko gainerako lanak.

Egitura elementuak ordezkatzeko obrek forjatuen kotak aldatu ahal izango dituzte pixka bat, erlaitzaren eta leihoen kotei bere horretan eutsiz.

Egitura sendotzeko obrak egin ondoren, eraikinaren gainerako elementuak berregin beharko dira jatorrian zituzten formaren eta banaketaren inguruko ezaugarrien arabera, aipatutako obra horiek berriz egiteko eraistea eskatzen duten kasuetan.

6. Kaltetutako egiturazko elementuak berritu behar izanez gero, jatorrizko materiala erabili behar da (normalean egurra). Material desberdinak (hormigoia edo metala) indargarri zehatzetan, muturreko kondiziotan eta zehatz-mehatz aztertutako betekizun espezifikoekin bakarrik erabili daitezke, salbuespen gisa. Betiere, ziurtatu behar da esku-hartzea itzulgarria izatea, jatorrizko egitura errespetatzea, eta zaintzea, batetik, jatorrizko eraikuntza-sistemaren kontzeptua (sistema malgua, ez zurruna), eta bestetik, karga-transmisioaren sistema (dauden

elementuen zeregin estrukturala finkatzea; elementu horiek karga-hormak, harlangaitz-hormak eta egurrezko arkupeak izan ohi dira).

7. Artikulu honetako 2-5 puntuetan deskribatutako definizioak ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketara babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuan ezarritakoetan oinarritzen dira zeinak, era berean, Arabako Foru Aldundiko Ondare Historiko eta Arkitektonikoaren Zerbitzuak garatu baititu.

#### *2. atala. Babes araubidea*

##### **3.1.3.3. artikulua. Ondasun eta elementu katalogatuak babesteko araubide orokorra**

1. Katalogoan dauden ondasunetan eta elementuetan ezin da egin suntsiketa edo narriadura dakarren esku hartzerik; hala ere, baliorik gabeko eranskinak eta ondasunaren edo elementuaren berezko izaera aizuntzen duten eranskinak kendu daitezke.

2. Dagokion udal-lizentzia eskatu aurretik, doakion jabeak edo sustatzaileak Udalari kontsulta egin ahal izango dio, jakiteko, batetik, berak proiektatutako esku-hartzea ezarritako babes-helburuei behar bezala egokitzen zaien, eta, bestetik, nola gauzatzen den, zehatz-mehatz eta egiazki, eraikinak eta horien elementuak babesteko betebeharra. Xede horrekin, Udalari egin beharreko obraren oinarritzko alderdiak behar beste zehaztasunez definitzen dituen aurreproiektu edo dokumentu bat aurkeztuko dio. Udalak, kontsulta horrekiko izan dezakeen erantzuna edozein delarik ere, dagokion lizentzia emateko ebazpenean baldintza gehigarriak ezartzeko aukera izango du.

3. Nolanahi ere, jabeak edo sustatzaileak zuzenean eskatu dezake lizentzia; gerta liteke proiektua gero Udalaren ebazpenean ezartzen diren baldintzetara moldatu behar izatea, baliozkoa izateko, eta baliteke, halaber, baimendu nahi den esku hartzea ezestea teknikariek egiten dituzten txostenetan artapenerako ezartzen diren irizpideekin bat ez etortzeagatik.

4. Bai kontsulta, bai eraikuntza edo obra proiektua bidezko erakundeari helarazi behar zaizkio (Eusko Jaurlaritzari edo Arabako Foru Aldundiari), kasuan kasukoari proiektuko esku hartzeak eragiten dieten ondasunen legezko tutoretza noren esku dagoen.

5. Katalogatutako ondasunetan egin nahi diren obrek indarreko lege xedapenetan zein aurreko idatz zatietan aipatutako kasuetan ematen diren ebazpenetan ezartzen diren baldintzak bete behar dituzte.

6. Euskal kultur ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legean ezarritako araubidean dauden eraikinak edo eraikin horietako elementuak aurrietan daudela deklaratzeko lege horretako 36. artikuluan ezarritako araubidea eta prozedura aplikatu behar dira.

##### **3.1.3.4. artikulua. Interes historiko eta arkitektonikoko ondarearen babes araubidea**

1. Interes historiko eta arkitektonikoko babes araubidea artikuluan jaso da, «Arabako Errioxako (Araba) ardoaren eta mahastien paisaia kulturala» kalifikatu eta inbentariatutako ondasunarena izan ezik (89/2014 Dekretua, EHAA, 111 zk., 2014ko ekainaren 13a, ostiralez), zeina hurrengo artikuluan jaso baita berariaz.

2. Monumentu / monumentu multzo izendatzeko proposatutako ondasunetan bolumentria, kanpoko irudia eta banaketa tipologikoa eta oinarritzko egiturazkoa errespetatzen dituzten obrak baimenduko dira, eta obra horiek zaharberitze zientifikoko eta kontserbatzeko zaharberitzeko kategorietan sartuko dira, baita eraberritzeko eta/edo aldatzeko beste edozein eraikuntzako esku hartze ere, Arabako Foru Aldundiko Ondare Historiko eta Arkitektonikoaren Zerbitzuaren edo ondare historikoa babesteko arloan eskudun den organoaren aldeko txostena badu.

Halaber, ondare elementu horri kautelazko babes ingurunea emateko xedearekin, gutxienez hamabost (15) metroko atzerapena errespetatzea gomendatzen da ondasun horietan, eraikuntzarik, instalaziorik eta eraikuntzari atxikitako eraikuntza berriko hesirik gabe, eta, nolana ere, ez egitea ingurunearen ezaugarriak desitxuratzen dituen jarduketarik.

3. Toki / udal intereseko ondasunetan eta elementu txikietan bolumentria, kanpoko irudia eta banaketa tipologikoa eta oinarriko egiturazkoa errespetatzen dituzten obrak baimenduko dira, eta obra horiek sendatzeko, kontserbazio eta apainketako, kontserbatzeko zaharberritzeko eta zaharberritze zientifikoko kategorietan sartuko dira, baita eraberritzeko eta/edo aldatzeko beste edozein eraikuntzako esku hartze ere, Arabako Foru Aldundiko Ondare Historiko eta Arkitektonikoaren Zerbitzuaren edo ondare historikoa babesteko arloan eskudun den organoaren aldeko txostena badu.

4. Nolanahi ere eta araudi honen 3.1.1.2 artikuluan («Ondare Katalogatua Babesteko Plan Bereziaren formulazioa») jasotako plan berezia egin arte, eta kontuan hartuz katalogatutako elementu bakoitzarentzako esku hartze irizpideak orokorrak direla, txostena eskatuko zaio Arabako Foru Aldundian kultura ondarean eskudun diren organoei edo, bestela, Eusko Jaurlaritzari, haietan edozein esku hartze egin aurretik.

5. Ondasun bakoitzarentzat onartutako eraikuntza kontzeptu eta esku hartzeen definizioak eta haien irismena araudi honen 1. atalean («Babes araubidea aplikatzeko oinarriko definizioak») azaldutakoak dira.

### **3.1.3.5. artikulua. Ondasun kalifikatu eta inbentariatuaren babes araubidea: Arabako Errioxako (Araba) ardoaren eta mahastien paisaia kulturala 89/2014 Dekretua**

#### **1. Ondare historiko eta arkitektonikoko ondasun kalifikatu eta inbentariatuak**

Kultura ondasun kalifikatuko babes espedienteak duten elementuen babes araubidea banakako espedienteetan zehaztutakoa izango da.

Euskal Kultura Ondarearen Inbentario Orokorrean inskribatutako ondasun arkitektonikoe-tarako espedienteetan eta Euskal Kultura Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legean adierazitakoa aplikatuko da, batez ere lege horren 20. artikuluan eta hurrengoetan adierazitakoa eta espedienteek eurek dioten bezala.

#### **2. Kalifikatu eta inbentarioan sartutako eremu arkeologikoak.**

Kategoria hau jaso duten eremu arkeologikoe-tarako Euskal Kultura Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legearen 45.5 artikuluan adierazitakoa aplikatuko da eta, hala balitz, baita haien banakako izendapenetan ezarritakoa ere.

#### **3. Monumentu / monumentu multzo izendatzeko proposatu diren ondasunak.**

Ez da horri buruzko oharrik jaso.

#### **4. Monumentu / monumentu multzo izendatzeko proposatu diren arkeologia guneak.**

Euskal Kultura Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legearen 49. artikulua, balizko arkeologia guneak finkatzeko araudia ezartzen duen urriaren 8ko 234/1996 Dekretuan garatu duenak, emandako babesak aplikatuko zaie, baita egindako izendapen zehatzetan xedatutakoa ere.

#### **5. Etxolatxoak, etxetxoak edo mahats etxolak.**

##### **a) Irizpide orokorra.**

Mantentze eta kontserbazio-jarduketak onartuko dira, inolaz ere handitzekoak, obra berrikoak edo berreraikitzeak.

##### **b) Esku hartze araubidea mugaketa eremuan.**

Mahats etxolen mugaketa eremuetan egin nahi den esku hartze edo jarduera orok Arabako Foru Aldundiko Kultura Ondarearen Zerbitzuaren txostena beharko du zeinak, hura ikusita, egokia bada, hartu behar diren neurri zuzentzaileak ezarriko baititu, beharrezkoak izanez gero. Txosten horretatik kanpo geratzen dira tradizioz eremuan egin eta elementuaren arkitektura zuzenean eraldatzen ez duten jarduerak. Egingo den esku hartzeak mahats etxolen arkitektura

zuzenean eraldatzen badu, ezinezkoa izango da zerbitzu horren aldeko txostena, kalteak eta eraikin horien izaera tradizionala kaltetzen duten esku hartzeak ekiditeko.

#### 6. Labar dolareak.

Mugaketa horren xede diren labar dolareak kokatzen diren harkaitz agerpenetan egin nahi den esku hartze edo jarduera orok Arabako Foru Aldundiko Arkeologia Zerbitzuaren aldeko txostena beharko du zeinak, hura ikusita, hartu behar diren neurri zuzentzaileak ezarriko baititu, beharrezkoak izanez gero. Txosten horretatik kanpo geratzen dira eremuan tradizioz egin diren jarduerak, harkaitz agerpenak zuzenean eraldatzen ez badituzte; hala balitz, txostena eskatu beharko bada.

Harkaitz agerpenetan edozein jarduera edo esku hartze egiteko Arabako Foru Aldundiko Ondare Historiko, Artistiko eta Arkeologikoaren Zerbitzuaren derrigorrezko txostena beharko da. Debekatuta dago dolareen izaerari eragiten dion jarduketa oro, baita haiek kokatuta dauden agerpenaren sistemari eragiten dietenak ere. Dolareen oinarri diren agerpenetan zabalkundeko jarduerak eta hondarrak kontserbatzekoak baino ez dira onartuko.

Kasu bakoitzean aztertu beharko da labar egitura horiek eskualdean ohikoa den eguraldi txar etengabe eta saihestezinetik babesteko biderik egokiena, handiegiak izateagatik edo material desegokiak edukitzeagatik, egun paisaiak daukan oreka zuzena hausten duten instalazioak ekidinez beti.

#### 7. Terrazak eta labore bankuak.

Labore sistemak, bankadak, hormak, plataformak eta terrazak, nekazaritza eta abeltzaintzako erabilera historikoarekin eratu direnak, paisaia horren osagaiak dira. Plan estrategiko bat egin behar da, eremuko mahastizaintza eta ardogintzako eta nekazaritzako jarduera mantentzea bermatuz, errebalorizazioa ahalbidetu eta lurzati horiek mantendu eta kudeatzeko estrategiak ezarriko dituen, ahal den heinean haiek kentzea saihestuz eta eratu dituen nekazaritzako us-tiapena erraztuz.

Arabako Foru Aldundiak eta/edo Eusko Jaurlaritzak sustatu ahalko dute dokumentu hori egitea, erakunde biek Guardia - Arabako Errioxako Kuadrillarekin lankidetzan parte hartzen dutela ziurtatuz. Nolanahi ere, eta plan estrategikoez ezarritako zehaztapenek babes araubide honetan aurreikusitako manuei eragin diezaieketenez, egin aurretik, Eusko Jaurlaritzan kulturaren arloan eskudun den sailaren aldeko txostena beharko da.

#### 8. Ondare ukiezinaren elementuak.

Ildo beretik, dagokien administrazio publikoek (Eusko Jaurlaritzak, Arabako Foru Aldundiak, Guardia - Arabako Errioxako Kuadrilla eta dagokien udalek) Arabako Errioxako kultura ukiezinaren adibide adierazgarri gisa sartutako ondare ukiezinaren adibideak, izendapen honetan jaso direnak, sustatzeko neurriak ezarri beharko dituzte. Haiek dokumentatu, aztertu eta ikertzea sustatuko dute, eta beste eremu batzuetatik etorkizunean ezagutaraztea bermatzeko egin daitezkeen ekimenen alde egingo dute.

### **3.1.3.6 artikulua. Interes arkeologikoko ondarea babesteko araubidea**

1. Kalifikatu eta inbentarioan sartutako arkeologia zonetako jarduketek izendapen ekintzan euskal ondarearen babesaren alorrean eskuduna den organoak egindako babes araubidea beteko dute. Edonola ere, proposamen horiek kalifikatutako edo inbentarioan sartutako eremu arkeologikoei eragiten dien edozein obra edo jarduera gauzatzean, Arabako Foru Aldundiaren aurrean dagokion proiektu arkeologikoa onartzeko eta Euskal Kultur Ondareari buruzko 7/1990 Legeko 45.5 artikuluan zehazten denaren arabera aurkeztu beharko dela esan nahi dute

Hala eta guztiz ere, Udalaren babespeko eraikinetan eta monumentu / monumentu multzo izendatutako arkeologia zonetan dauden katalogotik kanpoko eraikinetan antolamendu

xehatuko esparruaren fitxan edota azpizonako ordenantzetan ezarritako arautegia aplikatuko da, aurreko puntuan aipatutako baimena lortu ondoren.

2. Proposamen horiek monumentu / monumentu multzo izendatzeko proposatutako eremu arkeologikoei eragiten dien edozein obra edo jarduera gauzatzean, Arabako Foru Aldundiaren aurrean dagokion proiektu arkeologikoa onartzeko eta Euskal Kultur Ondareari buruzko 7/1990 Legeko 45.5 artikuluan zehazten denaren arabera aurkeztu beharko dela esan nahi dute

Hala eta guztiz ere, Udalaren babespeko eraikinetan eta monumentu / monumentu multzo izendatzeko proposatutako arkeologia zonetan dauden katalogotik kanpoko eraikinetan antolamendu xehatuko esparruaren fitxan edota azpizonako ordenantzetan ezarritako arautegia aplikatuko da, aurreko puntuan aipatutako baimena lortu ondoren.

3. Ustezko arkeologia zonetan Euskal Kultur Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legeko 49. artikuluan xedatutakoa aplikatuko da (urriaren 8ko 234/1996 Dekretuak garatu du; honen bidez ustezko arkeologia zonak zehazteko araubidea ezarri da eta arkeologia aztarnak egon litezkeen zonetan egin nahi diren obren sustatzaileak eta jabeak azterlan hau aurkeztera behartzen dute: zonaren arkeologia balioa eta balio horrek obra proiektuan izan dezakeen eraginari buruzko azterlana). Ondoren Arabako Foru Aldundiak edukiko du eskumena arkeologia proiektua beharrezkoa den zehazteko.

Aipatutako legean ezarritako prozesua bukatu ondoren eta ustezko arkeologia zona ez bada arkeologia zona izendatzen, hiri antolamendurako plan orokor honetan ezartzen den hirigintzako araudia aplikatuko da, bai eta organo eskudunak ezartzen dituen kautelazko neurriak ere.

#### **3.1.1.7. artikulua. Natur intereseko ondarea babesteko araubidea**

1. Eremu horietan 1.6.1.5. artikuluko ("Babestutako J2 landa eremuetako erabilerari buruzko ordenantza orokorra") 1. puntuan ezarritako araubidea aplikatuko da, J.2.1 eremuari (Babestuak: natura-interesa) dagokiena.

2. Halaber, eremu horiek «ingurumen sentikorreko eremuak» izango dira, ingurugiroa babesteko otsailaren 27ko 3/1998 Lege orokorraren aplikazioaren ondorioetarako.

#### **3.1.1.8. artikulua. Katalogoaren eta babes araubidearen aldaketa**

1. Katalogoa automatikoki aldatuko da, eta horrek ez du antolamendu orokorraren aldaketarik ekarriko, organo eskudunak arkitektura edo arkeologia ondasunen bat kalifikatzen edo inbentarioan sartzen duenean, edo lekuren bat natur interesekoa dela adierazten duenean. Gauza bera gertatuko da aipatutako organoak katalogazioa eta araubide aplikagarria aldatzen dizkienean dagoeneko kalifikatuta, inbentarioan sartuta edo deklaraturik dauden ondasun eta inguruei. Babes-araubidea adierazpenaren egintzan ezartzen dena izango da.

2. Toki /udal intereseko ondasunak eta elementu txikiak eraldatu ahal izateko, aldaketa egin beharko da tresna honetan. Hala ere, 3.1.1.2 "Ondare Katalogatua Babesteko Plan Bereziaren formulazioa" artikuluan adierazitako plan berezia idatzi eta onartzen bada, katalogoa eta babes araubidea aldatzeko plan hori aldatu beharko da.

**4. LIBURUA. INGURUMEN ZAINZAKO PLANA****TITULU BAKARRA****1.4.1 KAPITULUA. XEDEA****1.4.1.1 artikulua. Xedea**

1. Programaren helburua Eskuernagako hiri antolamendurako plan orokorraren proposamenak eragin diezaiokeen ingurumen kalitatea zaintzea bermatzea da.

Beraz, sustatzaileak jarduketa batzuk hartuko ditu bere gain xede hauekin:

a) Arau subsidiarioen berrikuspenaren helburuak eta zehaztapenak betetzen direla bermatzea.

b) Neurri zuzentzaileak betetzen direla bermatzea eta haien eraginkortasunaren jarraipena egitea, emaitzak aurreikuspenetatik urruntzen badira behar diren neurriak hartu ahal izateko.

2. Programak aurreikusitako inpaktu kaltegarrien eta/edo onuragarrien tamaina zein plangintza garatzeko fasean eta proiektatu eta eraikitze fasean sor litezkeen aurreikusi gabeko gorabeherak egiaztatzen dituen kontrol tresna izan behar du.

Halaber, desbideratzeak hautemango dira espero diren ondorioetan eta hartutako neurri zuzentzaileen eraginkortasunean. Beharrezkoa bada, neurri berriak proposatu eta bideratuko dira edo jasotakoak aldatuko dira. Horrela adierazitako helburuak beteko dira eta, ondorioz, ingurumenaren gaineko eraldaketak minimizatuko dira.

Neurri zuzentzaileen aplikazioa egiaztatzeko definitutako ingurumen faktore bakoitzerako hemen deskribatutako ingurumen adierazleen jarraipena egingo da.

**1.4.2 KAPITULUA. EGITURAZKO ADIERAZLEAK****1.4.2.1 artikulua. Egiturazko adierazleak eta programazioa**

1. Adierazle hauek aztertuta, udal plangintzaren bilakaera ezagut daiteke.

2. Hauek dira egiturazko adierazleak lurzoru urbanizaezinerako:

LURZORU URBANIZAEZINA		
ADIERAZLEA	UNITATEAK/BALIO KONPARATIBOA	PROGRAMAZIOA
Lurzoru urbanizaezinen azalera / udalerriko azalera guztia	%	Urtekoa
Lurzoru urbanizaezineko babes bereziko eremuen azalera (J1) / udalerriarren azalera	%	
Lurzoru urbanizaezineko babestutako eremuen azalera (J2) / udalerriarren azalera	%	
Lurzoru urbanizaezineko J.1.1 eta J.1.2 eremuen azalera / udalerriarren azalera		
Lurzoru urbanizaezineko J.1.5 eremuen azalera / udalerriarren azalera		
J.1.5 eta J.2.5 eremuetan dauden zuhaitz eta zuhaixka estratuen orbanak	Erkaketa IEEn sartutako ortoargazkian eta landareen mapan	
Lurzoru urbanizaezinetan dauden landare autoktonoen orbanak	Erkaketa IEEn sartutako ortoargazkian eta landareen mapan	
A ingurumen hobekuntzako (J13) eta B ingurumen hobekuntzako (J23) babes bereziko lurzoru urbanizaezinen bilakaera	Erkaketa IEEn sartutako ortoargazkian, landareen mapan eta batasunaren intereseko habitaten mapan	
Lurzoru urbanizaezineko babes bereziko eremuen azalera (J1) / udalerriarren azalera	%	



## 3. Hauek dira egiturazko adierazleak hiri lurzorurako:

HIRI LURZORUA		
ADIERAZLEA	UNITATEAK/BALIO KONPARATIBOA	PROGRAMAZIOA
Hiri lurzoruaren azalera / udalerriko azalera guztia	%	Urtekoa
Urbanizazioak finkatu gabeko hiru lurzoruaren azalera / udalerriko azalera guztia	%	
Berdeguneen azalera (espazio libreen sistema orokorra edo tokikoa) / biztanleak	m <sup>2</sup> /Biztanle kop.	
Berdeguneen azalera (espazio libreen sistema orokorra edo tokikoa) / hiri lurzoruaren azalera	m <sup>2</sup> /Ha	
Etxebizitza kopurua / hiri lurzoruaren azalera antolamendu xehatuko eremuko	Etxebizitzak/Ha	
Etxebizitza berrirako lizentzia kopurua	Kop.	
Etxebizitzak birgaitzeko obrak handiko lizentzien kopurua	Kop.	
Hornidura sareko uraren kontsumoa	m <sup>3</sup> /urte	Lau hilekoa
Hondakin urak sortzea	m <sup>3</sup> /urte	Lau hilekoa
Hondakinak sortzea eta birziklatzea eta gaikako bilketa: beira, papera eta kartoia, ontziak	Kg/biztanle/urte	
T <sub>n</sub> /urte	Lau hilekoa	
Udalerriko elektrizitate kontsumoa	Kw/biztanle	Lau hilekoa

## 4. Hauek dira egiturazko adierazleak hiri lurzoru finkatugaberako:

LURZORU URBANIZAGARRIA		
ADIERAZLEA	UNITATEAK/BALIO KONPARATIBOA	PROGRAMAZIOA
Lurzoru urbanizagarriaren azalera / udalerriko azalera guztia	%	Urtekoa
Bizitegiko lurzoru urbanizagarriaren azalera / lurzoru urbanizagarriaren azalera	%	
Industriako lurzoru urbanizagarriaren azalera / lurzoru urbanizagarriaren azalera	%	

## 1.4.2.2. artikulua. Arduraduna

1. Betetzeko arduraren Eskuernagako Udalarena izango da.

2. Bildutako informazioa aztertu eta urteko txostena egingo du hautemandako gorabehera eta anomalia guztiekin. Kontrol jakin batzuk egitean independentzia ziurtatzeko, Udalak ikuskatzeko arduradunak ingurumen aholkularitza independente baten laguntza izatea aholkatzen da.

## 1.4.3 KAPITULUA. OBRAK PROIEKTATU ETA GAUZATZEKO ADIERAZLEAK

## 1.4.3.1 artikulua. Obrak proiektatu eta gauzatzeko adierazleak, eta programazioa

1. Adierazle horien analisi xehea plangintza prozesuko geroko faseetara atzeratu behar da; zehazkiago, planifikatutako jarduketetatik datozen obrak proiektatu eta gauzatzeko faseetara.

2. Hauek dira lurzoruaren egoeraren eta nekazaritza ahalmenaren jarraipenerako adierazleak:

LURZORUA ETA NEKAZARITZA AHALMENA		
ADIERAZLEA	PROTOKOLOA	PROGRAMAZIOA
Obratik kanpoko lurzoruaren eraldaketa	— Obra planean aurreikusitako zuinkatzea egin eta mantentzen dela egiaztatzea. — Obra planean aurreikusitako seinaleztatutako eremuetatik kanpo ibilgailuen zirkulazioaren mugatzea betetzen dela egiaztatzea	Iraunkorra obra osoan



LURZORUA ETA NEKAZARITZA AHALMENA		
ADIERAZLEA	PROTOKOLOA	PROGRAMAZIOA
Hondakinak egotea	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Hondakinaren kudeaketa plana eta obra plana betetzen direla egiaztatzea:</li> <li>- Hondakinak kudeatzeko eremuaren mugaketa egiaztatzea.</li> <li>- Arriskurik gabeko hondakinak gaika banantzea.</li> <li>- Hondakin arriskutsuak hondakinaren LER kodeen etiketak dauzkaten biltegi estankoetan biltegitratzea, area mugatu, aireztatu eta estalietan.</li> </ul>	Iraunkorra obra osoan
Isuriak egotea	— Obra plana betetzen dela egiaztatzea:	Iraunkorra obra osoan
	- Isuriak manipulatzeko eremuaren mugaketa egiaztatzea.	
	- Produktuen isuriak horretarako diren instalazioetan manipulatzeta.	
Metaketak eta landare lurra	- Olio, hidrokarburo, koipe eta antzeko hondakinekin kutsatutako urak udal saneamendura edo ingurunera ez isurtzea.	Iraunkorra obra osoan
	— Obra plana betetzen dela egiaztatzea:	
	- Metaketetarako eremuaren mugaketa egiaztatzea.	
	- Lurzoruak maneiatzeko programa egiaztatzea.	
	— Lurren balantzea egiaztatzea.	
	— Soberako landare lurra berrerabiltzen dela egiaztatzea.	Obraren amaiera

### 3. Hauek dira hidrologia eta hidrogeologiaren egoeraren jarraipenerako adierazleak:

HIDROLOGIA ETA HIDROGEOLOGIA		
ADIERAZLEA	PROTOKOLOA	PROGRAMAZIOA
Gainazaleko uren drainatzea	— Obra planean aurreikusitako zuinkatzea eta haren drainatze sarea egin eta mantentzen dela egiaztatzea.	Iraunkorra obra osoan
Hondakinak egotea	— Hondakinaren kudeaketa plana eta obra plana betetzen direla egiaztatzea:	Iraunkorra obra osoan
	- Hondakinak kudeatzeko eremuaren mugaketa egiaztatzea.	
	- Arriskurik gabeko hondakinak gaika banantzea.	
	- Hondakin arriskutsuak hondakinaren LER kodeen etiketak dauzkaten biltegi estankoetan biltegitratzea, area mugatu, aireztatu eta estalietan.	
Isuriak egotea	— Obra plana betetzen dela egiaztatzea:	Iraunkorra obra osoan
	- Isuriak manipulatzeko eremuaren mugaketa egiaztatzea.	
	- Produktuen isuriak horretarako diren instalazioetan manipulatzeta.	
	- Olio, hidrokarburo, koipe eta antzeko hondakinekin kutsatutako urak udal saneamendura edo ingurunera ez isurtzea.	
Ingurumenaren leheneratzea	— Ingurumena leheneratzeko plana gauzatzen dela egiaztatzea.	Obraren amaiera
	— Obraren hondakinik edo haren isuri zantzurik ez dagoela begiz ikuskatzea.	

### 4. Hauek dira landareen egoeraren jarraipenerako adierazleak:

LANDAREDIA		
ADIERAZLEA	PROTOKOLOA	PROGRAMAZIOA
Landareetan eragina izatea	— Obra planean aurreikusitako zuinkatzea egin eta mantentzen dela egiaztatzea.	Iraunkorra obra osoan
	— Jarduketa eremuaren barruan euren interesagatik edo kontserbatzeko markatu diren espezieen berriazko kontrola.	
	— Inguruko landareen hostoetan hauts partikulak edo antzekoak dauden begiz ikuskatzea.	
Ingurumenaren leheneratzea	— Ingurumena leheneratzeko planak espezie exotikorik ez daukala egiaztatzea.	Obra hasieran
	— Ingurumena leheneratzeko plana gauzatzen dela egiaztatzea.	Obraren amaiera

## 5. Hauek dira faunaren eta habitaten egoeraren jarraipenerako adierazleak:

FAUNA / HABITATAK		
ADIERAZLEA	PROTOKOLOA	PROGRAMAZIOA
Faunan eraginak izatea	— Obra planean aurreikusitako zuinkatzea egin eta mantentzen dela egiaztatzea. — Obra planean aurreikusitako seinaleztatutako eremuetatik kanpo ibilgailuen zirkulazioaren mugatzea betetzen dela egiaztatzea.	Iraunkorra obra osoan
Kudeaketa plana	— Kudeaketa planak betetzen direla egiaztatzea.	Obra hasieran

## 6. Hauek dira paisaiaren egoeraren jarraipenerako adierazleak:

PAISAIA		
ADIERAZLEA	PROTOKOLOA	PROGRAMAZIOA
Obraren ingurunea eraldatzea	— Obra planean obrek eta haien elementu lagungarriek lurzorua ahalik eta gutxien okupatzeko aurreikusitako zuinkatzea egin eta mantentzen dela egiaztatzea.	Iraunkorra obra osoan
Ingurumenaren leheneratzea	— Ingurumena leheneratzeko planak eta proiektuak berak euren gaineko plangintzan eta udal ordenantzetan aurreikusitako neurriak jasotzen dituztela egiaztatzea.	Obra hasieran
	— Ingurumena leheneratzeko plana gauzatzen dela egiaztatzea.	Obraren amaiera

## 7. Hauek dira atmosferaren egoeraren jarraipenerako adierazleak:

ATMOSFERA		
ADIERAZLEA	PROTOKOLOA	PROGRAMAZIOA
Ibilgailuen Azterketa Teknikoa	— Obrako makineria eta ibilgailuen egoera eta mantentzea kontrolatzea (urriaren 14ko 2042/1994 Errege Dekretua, ibilgailuen azterketa teknikoa arautzen duena).	Obra hasieran
Hautsa egotea	— Airea hautsik gabe edukitzeko neurriak betetzen direla egiaztatzea: - Kamioiak olanez estaltzea. - Aldizkako garbiketa obra publikorako erratz-makinen bidez. - Metaketetarako eremua egiaztatzea. - Obraren irteeran kamioiak eskuz garbitzea.	Iraunkorra obra osoan
	— Balizko arriskuak jardueraren ezaugarrien arabera.	Unekoak (eguraldiaren arabera)

## 8. Hauek dira zarataren egoeraren jarraipenerako adierazleak:

ZARATA		
ADIERAZLEA	PROTOKOLOA	PROGRAMAZIOA
Ibilgailuen Azterketa Teknikoa	— Obrako makineria eta ibilgailuen egoera eta mantentzea kontrolatzea (urriaren 14ko 2042/1994 Errege Dekretua, ibilgailuen azterketa teknikoa arautzen duena).	Obra hasieran
Isurketa balioak	— Otsailaren 22ko 212/2002 Errege Dekretua, kanpoan erabiltzeko makinek ingurumenean sortzen dituzten soinu-emisioak arautzen dituena, betetzen dela egiaztatzea.	Obra hasieran
Lan ordutegia	— Obra plana lan ordutegiei dagokienez betetzen dela egiaztatzea.	Iraunkorra obra osoan
Makineriaren joanetorriak	— Obra plana ibilgailuen joanetorrien kokapenari eta abiadurari dagokienez betetzen dela egiaztatzea.	Iraunkorra obra osoan

## 9. Hauek dira gizarte ongizatearen eta ingurune sozioekonomikoaren adierazleak:

GIZARTE ONGIZATEA / INGURUNE SOZIOEKONOMIKOA		
ADIERAZLEA	PROTOKOLOA	PROGRAMAZIOA
Obretako Segurtasun eta Osasun Azterlana eta Oinarrizko Segurtasun eta Osasun Azterlana	— 1627/1997 Errege Dekretua, urriaren 24koa, eraikuntza obretarako gutxieneko segurtasun eta osasun neurriak ezartzen dituena, betetzen dela egiaztatzea.	Obra hasieran eta iraunkorra obra osoan
Salaketak edo kexak eragozpenengatik	— Kexaren azterketa, gainerako faktoreetan aipatutako adierazleak berrikustea eta hartu beharreko neurri zuzentzailea baloratzea: - Zaratari lotutako adierazleak. - Trafikolari lotutako adierazleak. - Hautsari lotutako adierazleak.	Unean unekoa
Zerbitzuetan eraginak izatea	— Egikaritze proiektuaren eta obra planaren aurreikuspena egiaztatzea.	Unean unekoa

**1.4.3.2 artikulua. Arduraduna**

1. Udalerrian obra bat proiektatu eta gauzatzeko fase bakoitzean, azaldutako adierazle bakoitzari buruz bildutako informazioa kontrolatu eta aztertuko da, eta zerrenda bat egingo da hautemandako anomalia guztiekin.

2. Horretarako, proiektio eta obra fasean ingurumen arduradun bat izendatuko da eta berak zaindu eta erregistratuko ditu haiek garatzean sortutako gorabeherak. Beraz, alde batetik, arduratuko da proiektuan adierazitako neurri guztiak sartzen direla eta, bestetik, obrak adierazitako neurrien arabera egiten direla.

Arduradunak erregistro liburu bat eraman beharko du eta bertan, mugarri bakoitzeko, egingo dako ikuskapenak eta zaindutako alderdien egoera zein hartutako neurri bereziak idatziko ditu, halakorik balego, horri buruzko txostena idatziz. Ingurumen jarraipeneko egunkari bat sortuko du horrek.

3. Kontrolak egitean independentzia ziurtatzeko, ingurumen gainbegirale bat egongo da, proiektugile, eraikitzaile eta/edo sustatzailearengandik independente dena. Udalekoa zein kanpoko ingurumen aholkularitza batekoa izan ahalko da.