

I - ARABAKO BATZAR NAGUSIAK ETA ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN FORU ADMINISTRAZIOA

Arabako Foru Aldundia

INGURUMEN ETA HIRIGINTZA SAILA

2/2020 Foru Agindua, urtarrilaren 9koa, onartzen duena bete direla uztailaren 24ko 193/2019 Foru Aginduan ezarritako baldintzak, zeinaren bidez behin betiko onetsi baitzen, baldintzekin, Mañuetako udalerriko planeamenduko arau subsidiarioen aldaketa puntualaren espedientea; hain zuzen ere, OR-2, OR-1 eta OR-5 ordenantzetako hainbat alderdiri eta Las Piscinas eta San Kristobal kaleen arteko bidegurutzeari buruzkoa

AURREKARIAK

Lehenengoa. Ingurumen eta Hirigintza Saileko diputatuaren uztailaren 24ko 193/2019 Foru Aginduaren bidez, behin betiko onetsi zen, baldintzekin, Mañuetako udalerriko plangintzako arau subsidiarioen aldaketa puntualaren espedientea; hain zuzen ere, OR-2, OR-1 eta OR-5 ordenantzetako hainbat alderdiri eta Las Piscinas eta San Kristobal kaleen arteko bidegurutzeari buruzkoa.

Bigarrena. 193/2019 Foru Agindu horrek berak, adierazitako baldintzak funtsezkoak ez zirela iritzita, ezarri zuen ezen, behin zuzendu ondoren, espedientea foru aldundiari igorri beharko zitzaiola, jendaurrean jartzeko izapidetik berriro pasatu gabe, haren betearazte indarra adierazteko, izapideak egiteko eta argitara emateko.

Hirugarrena. 2019ko azaroaren 18an, Aldundi honen Erregistro Orokorrean sarrera eman zitzaion espedientearen testu bateginari.

OINARRIAK

Aurkeztutako agiriak aztertu dira, eta egiaztatu da bete direla foru agindu horretan ezarritako baldintzak.

Horregatik, eta dagozkidan ahalmenak erabiliz, hau

XEDATZEN DUT

Lehenengoa. Betetzat jotzea Ingurumen eta Hirigintza Saileko foru diputatuaren uztailaren 24ko 193/2019 Foru Aginduan ezarritako baldintzak, zeinaren bidez behin betiko onetsi baitzen, baldintzekin, Mañuetako udalerriko planeamenduko arau subsidiarioen aldaketa puntualaren espedientea; hain zuzen ere, OR-2, OR-1 eta OR-5 ordenantzetako hainbat alderdiri eta Las Piscinas eta San Kristobal kaleen arteko bidegurutzeari buruzkoa.

Bigarrena. Aldaketa puntuala Arabako Hirigintza Planeamenduaren Administrazio Erregistroan sartzea.

Hirugarrena. Ebazpen hau ALHAOn argitaratzea, hirigintza araudiarekin batera.

Laugarrena. Ebazpen honek administrazio bidea amaitzen du, eta honen aurka administrazioarekiko auzi errekurtsioa aurkeztu ahal izango da EAEko Auzitegi Nagusiko administrazioarekiko auzietarako salan. Horretarako, bi hilabeteko epea izango da, ebazpena jakinarazi edo argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera.

Gasteiz, 2020ko urtarrilaren 9a

Ingurumen eta Hirigintza Saileko foru diputatua
JOSEAN GALERA CARRILLO

ALDATUTAKO ARTIKULUAK

129. artikulua- Lerrokaduratik ateratzen diren irtengune baimenduak

Lerrokaduratik ateratzen diren irtenguneek hurrengo baldintzak beteko dituzte:

a) Hegalkinek oinplanoan proiektatutako luzeraren batura ez da izan behar fatxada bakoitzaren luzaeraren erdia baino handiagoa. Hegalkinetatik alboko finketarainoko tartea gutxienez irtenunearen luzera izan behar da, eta ezin izango da inoiz izan hirurogei zentimetro (60 cm) baino gutxiagokoa. OR-1 ordenantzan, balkoi jarraituak edozein zabaleratakoak izan ahalko dira eta mehelinekiko, gutxienez, balkoi jarraituaren hegaleko tartea egon beharko da.

b) Espaloiaren sestraren gainean gutxienezko altuera librea hirurehun eta berrogei zentimetrokoa (350 cm) da.

210. artikulua. OR1 Ordenantza Eraikuntza multzokatuko bizitegi zona

1. Xedea

Mañuetan finkatuago dagoen gunearen espazio eta eraikuntza ezaugarriak gordetzean datza ordenantza; gune hori OR1 gisa mugatu da ordenantzetako kalifikazio orokorreko planoan.

2. Baimendutako erabilera orokorrak

a) Berezkoa:

Bizitegi erabilera

b) Osagarriak:

Komunitate ekipamendua

Jabari eta erabilera publikoko espazio libreak

Jabari eta erabilera publikoko bideak

3. Eraikuntzako esku hartzeak

Eremu horretan, eta artikulua honetan adierazitako baldintzetan, eraikuntzako esku hartze hauek daude baimenduta:

- Oin berrikoak
- Katalogatu gabeko eraikinak berreraikitzea
- Katalogatu gabeko eraikinak aldatzea
- Katalogatutako eraikinak aldatzea
- Eraispenak

4. Baimendutako erabilera xehatuak

a) Berezko erabilerak eta erabilera bateragarriak, sestra gainean baimendutakoak, eta erabilera horien kokalekua:

- Eraikuntzakoak ez diren erabilerak: nekazaritza eta leku libreak
- Eraikuntza erabilerak:

• Berezko erabilera: Bizitegi erabilera: familia bakarreko etxea, familia anitzekoa eta kolektiboa, eraikin eskusibo edo partekatuan, ondoren azaltzen diren erabilerekin.

Etxebizitza kolektiboetara dagokienez, etxebizitzaren azalera eraikia gutxienez 70 m² izan beharko da.

- Erabilera bateragarriak:

- Bizitegi erabilera: Txoko-askaltegiak beheko solairuan, sestratik beherako solairuetan (erdisotoan edo sotoan), goiko solairuetan dagoen etxebizitza edo upeltegi batekin funtzionalki loturik badaude. Sasoiko langileen bizilekuak, beheko solairuan edo goiko solairuetan, hauek beheragoko solairuekin loturik egon eta kaletik sartzeko aparteko sarrera badaukate.

- Artisautza eta artisau edo arte lanbideak, bizitegitarako eraikinaren beheko solairuan eta eraikin eskusiboan.

- Etxeko kontsumorako produktuak konpontzea, bizitegitarako eraikinaren beheko solairuan eta eraikin eskusiboan.

- Urteko ardoaren upeltegiak, bizitegitarako eraikinaren beheko solairuan eta eraikin eskusiboan.

- Nekazaritzako ustiategiari lotuta dauden eta merkataritzakoak ez diren biltegiak, bizitegitarako eraikinaren beheko solairuan eta eraikin eskusiboan.

- Autokontsumoko abeltzaintza jarduerak: Bizitegitarako eraikinaren beheko solairuan eta eraikin eskusiboan.

- Arautu gabeko irakaskuntza, bizitegitarako eraikinaren beheko solairuan, ekipamendua ere badagoen eraikinean, eta eraikin eskusiboan.

- Kultura, osasun, laguntza, jolas, administrazio eta erlijio arlokoak: Bizitegitarako eraikinaren beheko solairuan, ekipamenduak ere badauden eraikinean eta eraikin eskusiboan.

- Bulegoak: Bizitegitarako eraikinean nahi den tokian, eta eraikin eskusiboan.

- Saltokia: Bizitegi edo ostatu eraikineko beheko solairuan eta eraikin eskusiboan.

- Ostatua: Eraikin eskusiboan eta saltokiak ere badituen eraikinaren goiko solairuetan.

- Aparkalekuak: Sotoetan eta beheko solairuan.

- Oinarrizko azpiegiturak.

b) Sotoetan, sestra gaineko solairuetako erabileren osagarri diren erabilerak bakarrik kokatu daitezke.

c) Bi kaletara ematen duten eraikinetan, adierazitako solairuak zein diren jakiteko, jatorrizko kotarik gorena duen fatxadatik neurtu ahal izango da.

5. Hirigintza eta eraikuntza parametroak

5.1. Oin berriko eraikuntza esku hartzeak

- Eraikin motak:

Eraikin atxikia

- Gutxieneko lursail eraikigarria:

arau hauek onartzen diren unean dagoen lurzati oro da.

Jatorrizko jabetza zatikatzeagatik sortutako lursailek gutxienez 6 m-ko aurrealdea izango dute eta 90 m²-ko azalera.

- Azalera eraikigarria:

Parametro hauek aplikatzearen ondoriozko azalera: baimendutako solairu kopurua, lerro-radurak eta eraikuntzaren sakonera.

- Lerrokadurak bideetara:

Fatxada lerroen planoan jarritako lerroa.

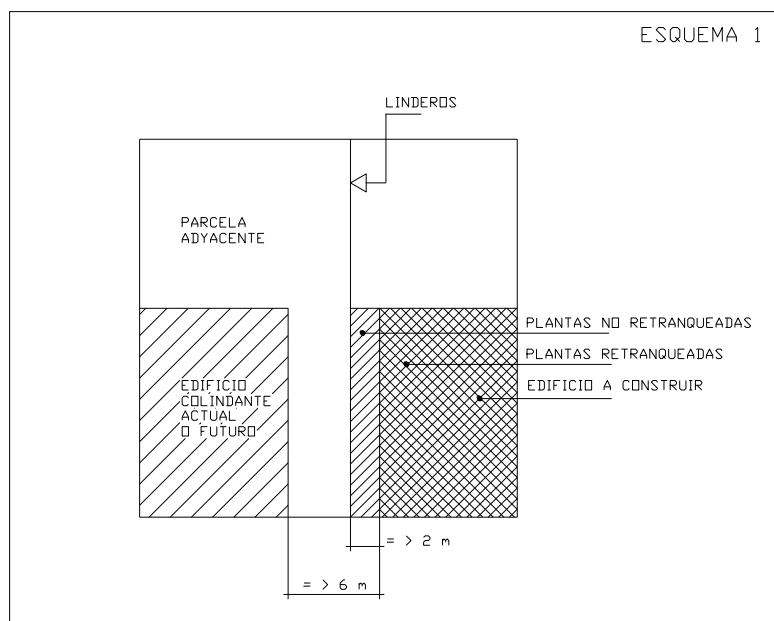
A-4204 eta A-4205 errepideetarako tinkotu gabeko hiri lurzorutik pasatzean, NR-5 planoko 5 motako sekzioa erabiliko da.

- Alboko mugetaraino utzi beharreko tartea:

Oro har, eraikina atxikia izango da.

Alabaina, ondoko gorabeheraren bat tartean badago, eraikina alboko mugetatik bereizi beharko da:

- Fatxada lerroen planoak berariaz jartzea tartea edo mugekiko tartea.
- Ondoko lurzatiren batean argi eta ikuspegi zortasunak dituzten eraikinak badaude; kasu horretan, Kode Zibilak xedatutakoa bete beharko da.
- Jabeak, hala nahi duelako, hala erabakiz gero. Horrelakoetan, eraikina, atzeraemandako lehenengo solairutik gora, gutxienez, 6 metro aldenduko da. Distantzia hura bi metroraino mugatu ahalko da baldin eta gordetzen bada ondoko lurzatietakoko egungo eraikinekiko tarte hura eta jabeek bere gain hartzen badute eraikin berriak (oin berriko edo handitzeak) aipatutako sei metroko distantziara eraikitzeko konpromisoa. Ikusi 1. eskema



- Atzeko mugaraino utzi beharreko tartea:

Fatxada lerroen planoan jarritakoak.

Mugak etxalde bereko beste lurzati batekin badauka muga, alboko mugatzat hartuko da.

- Gehieneko solairu kopurua:

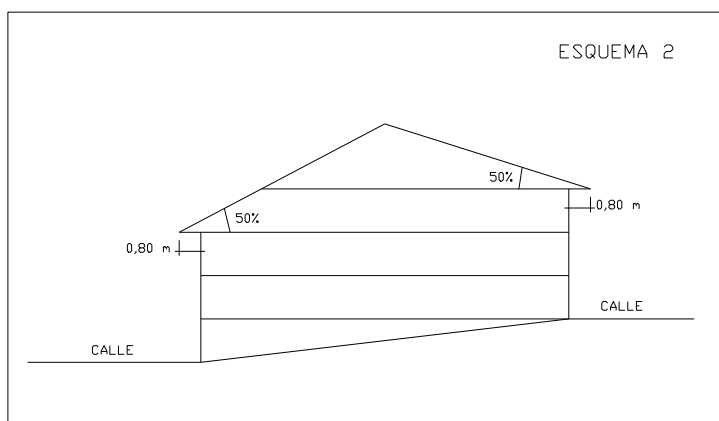
Sestratik gora: Beheko, lehen eta bigarrena.

Sestratik behera: bi solairu, erdisotoa barne, halakorik egonez gero.

Hainbat kaletara jotzen duen aurrealdea daukaten lurzatiek arau hau beteko dute:

Lurzatiaren aurrealdeak bi kaletara ematen badu izkina eginez, gehieneko solairu kopurua jatorrizko kota txikiagoa duen kalearen gainean neurtuko da.

Lurzatiak bi kaletara ematen badu izkinarik egin gabe, solairu kopurua fatxada bakoitzaren gainean neurtuko da; sestra kota handiena duen kaleari dagozkion solairuen eragina estalkiko plano handienak definitu eta mugatuko du (eraikinaren inguratzaila) ehuneko 50eko gehieneko maldarekin trazatua, azken solairu konputagarrietako sabaiei planoaren luzapenean kokatutako muturreko bi lerroetatik abiatuta, eta kota gutxien eta gehien duten kaleetako fatxadetatik 0,80 m-ra. (Ikusi 2. eskema)



- Gehieneko garaiera, jatorrizko kotaren gainetik:

Oro har, gehieneko garaiera 9 metrokoa izango da, zenbatu daitekeen azken solairuko forjatuaren barrualdetik neurtuta. Kalera begira dagoen fatxadaren erdiko puntutik neurtuko da garaiera, hura behin betiko lurrarekin elkartzen den tokian.

Hala ere, eraikiniko aurrealdeek sestra desberdinetako kaleetara ematen badute, arau hauei jarraitu beharko zaie:

$H < 1$ bada, $A=9$, $B=9+H$ izango dira.

$1 < H < 2$ bada, $A=B-H$, $B < 10$ izango dira.

$H > 2$ bada, $A=8$, $B=10$ izango dira.

Azalpena:

H: bi fatxadetako jatorrizko koten artean dagoen aldea.

A: goiko kaleko fatxadako jatorrizko kotaren gaineko gehieneko garaiera.

B: beheko kaleko fatxadako jatorrizko kotaren gaineko gehieneko garaiera.

Upeltegi erabilera:

Eraikinak ezin izango du 9,0 metroko garaiera gainditu.

- Solairuen garaiera libreak:

Goiko solairuak:

Gutxienez 2,50 m.

Upeltegietan gehienez: libre

Gehienez 2,70 m

Beheko solairua:

Gutxienez 2,80 m.

Upeltegietan gehienez: libre

Gehienez 4,00 m.

- Fatxadako irtenguneak:

Irtenguneak eraiki ahalko dira eraikinen fatxadetan, jabari eta erabilera publikoko eremu baten aurrean badaude, baldintza hauekin:

- Eremuak gutxienez 4 metroko ikuspegi zuzenak izatea.
- Ezin izango dira irten eremu publikoaren zabaleraren ehuneko 10 baino gehiago eraikinaren aurrean; gutxienez, 40 cm izango dira, eta gehienez, 0,70 m.
- Irtengunearen garaiera libre espaloiarekiko gutxienez 3,5 m izatea.
- Luzera osoa, gehienez, fatxadaren erdia izatea, balkoi jarraituen kasuan izan ezik. Kasu horretan edozein zabaleratakoak izan ahalko dira. Mehelinekiko, gutxienez, balkoi jarraituaren hegaleko tartea egon beharko da.
- Gainerako hegalek mehelinekiko gutxienez 1 m-ra egongo dira.

- Erlaitza eta hegalek:

Erlaitzak eta hegalek ez dira 0,80 cm baino gehiago aterako fatxada lerrotik.

- Estalkiak:

Estalkia inklinatua izango da, eta gehieneko inklinazioa ehuneko 50 izango da.

Ezin izango da mantsardarik jarri.

Baldintza hauek betetzen dituzten txapitulak baimenduko dira: a) ezin izango dira fatxada planotik atera, b) ezin izango dute eraikinaren goihabea gaintitu, c) mehelinetatik metro batera egongo dira gutxienez, eta d) beren artean gutxienez zabaleraren adinako distantzia egongo da.

Eraikinak gehienez eduki dezakeen solairu kopurua badu, ezin izango da atzera eramandako teilatuperik eraiki. Estalki barruan txertatutako terrazak baimentzen dira. Mehelinetatik gutxienez metro batera egongo dira. Beheko karelak gutxienez 1,10 metroko garaiera izango du, eta gutxienez metro bat atzeratuko da eraikinaren fatxada lerrotik.

Estalduretako argiari dagokionez, argi-zuloak jarrita ere onartuko dira, baina estalkiko forjatuaren barruan sartu beharko dira.

Estalkiko materialari dagokionez, zeramikazko teila arabiarra erabiliko da, inguruan erabiltzen den kolorekoa.

- Fatxadak:

Fatxaden akabera zona horretan behar bezala uzteko, inguruneari erreparatu eta horri egokitu beharko zaio. Gomendatzen da akaberak egitea lekuan ohikoak diren harriz, geruza bakarrek mortairuaz edo antzekoaz.

- Mehelinak:

Agerian dauden mehelin guztiak fatxadatzat hartuko dira kanpoko tratamenduari dagokionez.

- Gainerako parametroak:

Fitxa honetan arautzen ez diren parametroak hirigintzako arau orokorrek arautuko dituzte.

5.2. Eraikuntza esku hartzeak badauden eraikinetan

- Katalogatu gabeko eraikinak berreraikitzea:

Katalogatu gabeko eraikin guztiak berreraiki ahalko dira baldin eta ez badaude berariaz antolamendutik kanpo eta erabilera baimendu baterako izango badira.

- Katalogatu gabeko eraikinak aldatzea:

Edozein aldaketa baimenduko da baldin eta erabilera baimendu baterako badira eta betetzen badituzte eraikinari aplikagarri zaizkion hirigintzako parametro guztiak, hala nola solairu kopurua, atzeraematea eta sakonera eraikigarria.

- Antolamendutik kanpo daudela adierazi diren eraikinetan esku hartzea:

Bakarrik egin ahalko dira kontserbazio eta apaintze lanak.

Antolamenduz kanpoko egoeraren zergatikoak desagerraraztera zuzenean bideratutakoak ere baimenduko dira, bai eta arau subsidiario hauetako 67. artikuluan finkatzen direnak ere.

5.3. Eraikuntza esku hartzeak katalogatutako eraikinetan

Katalogatutako eraikinetan egitekoak diren eraikuntzako esku hartzeak kultura ondarea babestu eta zaintzeari buruzko X. tituluan jasotako baldintzei lotuko zaizkie.

5.4. Eraisteko esku hartzeak

Katalogatu gabeko eraikinetan, eraikinaren zati bat edo eraikin osoa eraitsi ahal izango da.

Katalogatutako eraikinak kultura ondarea babestu eta zaintzeari buruzko X. tituluan jasotako baldintzei lotuko zaizkie.

6. Jabari eta erabilera publikoko espazio librearen erabilerarekin xehatuz kalifikatutako lurretan aplikagarri diren baldintzak eta parametroak

a) Erabilera xehatuak: Arau hauetako 83. artikuluan jasoak.

b) Instalazio eta eraikuntzen eraikuntza baldintza eta parametroak:

Arau hauetako 83. artikuluan jasotako instalazio eta eraikuntzak baimenduko dira.

7. Jabari eta erabilera publikoko bide erabilerarekin xehatuz kalifikatutako lurretan aplikagarri diren baldintzak eta parametroak

a) Erabilera xehatuak:

Errepideko zirkulazioko kaleak

Oinezkoentzako kaleak

Aparkalekuak

Babeseko berdeguneak

b) Onartutako instalazioak eta eraikuntzak:

Jarritako erabilera garatzeko beharrezkoak direnak.

211. artikulua. OR2 Ordenantza Eraikuntza bakartuko bizitegi zona

1. Xedea

Mañuetako eraikuntza bakartuko hiri lurzorua antolatzea; eraikin mota hori OR2 gisa mugatu da ordenantzetako kalifikazio orokorreko planoan.

2. Berezko erabilera

a) Berezkoa:

Bizitegi erabilera

b) Osagarriak:

Jabari eta erabilera publikoko bideak

3. Eraikuntza esku hartzeak:

Eremu honetan, eta artikuluko honetan adierazitako baldintzetan, eraikuntzako esku hartze hauek daude baimenduta:

- Oin berrikoak
- Eraikinak aldatzea
- Eraispenak

4. Baimendutako erabilera xehatuak

a) Berezko erabilera xehatuak eta erabilera bateragarriak, sestra gainean baimendutakoak.

1) Eraikuntza erabilerak:

• Berezko erabilera:

Bizitegi erabilera: familia bakarreko etxea eta familia anitzeko etxea edo etxebizitza kolektiboa, bizitegitarako erabilera baizik ez duen eraikinean edo ondoko erabileraren bat ere baduen eraikinean.

Etxebizitza kolektiboari dagokienez, etxebizitzaren azalera eraikia gutxienez 50 m² izan behar da.

• Erabilera bateragarriak:

– Bizitegi erabilera: Txoko-askaltegiak beheko solairuan, sestratik beheko solairuetan (erdisotoan edo sotoan), goiko solairuetan dagoen etxebizitza edo upeltegi batekin funtzionalki loturik badaude. Sasoiko langileen bizilekuak, beheko solairuan edo goiko solairuetan, hauek behegoko solairuekin loturik egon eta kaletik sartzeko aparteko sarrera badaukate.

– Nekazaritzakoa: Biltegiak, mintegiak eta berotegiak.

– Urteko ardoaren upeltegiak, bizitegitarako eraikinaren beheko solairuan eta eraikin eksklusiboan.

– Abeltzaintzakoa: Norbere kontsumorako abeltzaintza jarduerak.

– Nekazaritzako ustiategiari lotuta dauden eta merkataritzakoak ez diren biltegiak eta urteko ardoen upeltegiak, bizitegitarako eraikinaren beheko solairuan eta eraikin eksklusiboan.

– Biltegiak eta handizkako merkataritza.

– Komunitate ekipamendua: Hezkuntza-, kultura-, osasun-, laguntza-, jolas-, administrazio-, erlijio-, kirol- eta hiriko segurtasun-arlokoa eta hiriko zerbitzuetakoak.

– Bulegoak: Bizitegitarako eraikinean nahi den tokian, eta eraikin eksklusiboan.

– Saltokia: Bizitegi edo ostatu eraikineko beheko solairuan eta eraikin eksklusiboan.

– Ostatua: Eraikin eksklusiboan eta saltokiak ere badituen eraikinaren goiko solairuetan.

– Oinarrizko azpiegiturak.

2) Eraikuntzakoak ez diren erabilerak: nekazaritza eta leku libreak.

b) Sotoetan, sestra gaineko solairuetako erabileren osagarri diren erabilerak bakarrik kokatu daitezke.

5. Hirigintza eta eraikuntza parametroak.

5.1. Oin berriko eraikuntza esku hartzeak

• Eraikin motak:

Bizitegitarako erabilera:

Etxebizitza bakarreko eraikin bakartua

Bi etxebizitzako eraikin bakartua (etxe bikiak edo bi familiakoak).

Etxebizitza kolektiboko eraikin bakartua

Erabilera partekatua:

Etxebizitza 1 edo 2ko eraikin bakartua

Bizitegitarako ez den erabilera:

Eraikin bakartua

- Gutxieneko lursail eraikigarria:

Arau hauek onartzen diren unean dagoen lurzati oro da.

Jatorrizko jabetza zatikatzeagatik sortutako lursailek ezaugarri hauek izango dituzte:

Etxebizitza 1eko eraikina: aurrealdea gutxienez 15 m-koa eta gutxieneko azalera 500 m²-koa.

Bi etxebizitzako eraikina: aurrealdea gutxienez 15 m-koa eta gutxieneko azalera 1000 m²-koa (500 m² etxebizitza bakoitzeko).

Etxebizitza kolektiboko eraikin bakarra: aurrealdea gutxienez 20 m-koa eta gutxieneko azalera 1000 m²-koa.

Gainerako erabilera: aurrealdea gutxienez 15 m-koa eta gutxieneko azalera 500 m²-koa.

- Eraikigarritasuna:

Eraikigarritasuna 0,9 m² izango da.

- Distantzia bide publikora, gutxienez:

Fatxada lerroen planoan jarritako lerroa, ez badago, 3m, fatxadatik gehien ateratzen den puntutik neurtuta.

A-4204 eta A-4205 errepideetarako tinkotu gabeko hiri lurzorutik pasatzean, NR-5A planoko 5 motako sekzioa erabiliko da.

- Distantzia mugetara, gutxienez:

Fatxada lerroen planoan jarritako lerroa, ez badago, 3 m, fatxadatik gehien ateratzen den puntutik neurtuta.

Azalera eraikigarria gauzatzea eragozten duten aipatutako baldintzetako lurzatietan, eraikina mugei atxiki ahalko zaie kasu hauetan:

– Hara sartzeko eremu publikoari begira dagoen lurzatiaren aurrealdea 11 metrotik beherakoa izatea.

– Eraikinen bat hormaitsu baten bidez mugari atxikita badago.

– Lurzati mugakideetan bi eraikin aldi berean eraikitzea, eta jabeek berariaz adierazita atxikitzea.

– Mugakide diren jabeek berariaz onartzea.

Aurreko guztia argi eta bista zortasunak egotearen kaltetan gabe; kasu horretan, Kode Zibilak xedatutakoa bete beharko da.

- Eraikinen arteko tartea:

Lurzati bereko eraikinen arteko tartea 5 metrokoa izango da gutxienez, betiere neurtuta fatxadatik gehien ateratzen den puntutik (balkoia, leku itxia...).

- Gehieneko solairu kopurua:

Sestratik gora: Bi solairu eta estalki arteko solairua.

Sestratik behera: Bi solairu eta erdisotoa.

Solairu kopurua jatorrizko kota baxuena duen fatxada gainean neurtuko da.

- Gehieneko garaiera, jatorrizko kotaren gainetik:

Eraikinak ezin izango du 8,5 metroko garaiera gainditu, kalera ematen duen fatxadaren erdiko puntutik neurtuta, hura behin betiko lurrarekin elkartzen den tokian.

Upeltegi erabilera: Eraikinak ezin izango du 11 metroko garaiera gainditu.

- Solairuen garaiera librea:

Beheko solairua:

Gutxienez: 2,50 m.

Upeltegietan gehienez: Libre

Gehienekoa, gainerakoetan: 4,50 m.

Goiko solairua:

Gutxienez: 2,50 m.

Upeltegietan gehienez: Libre

Gehienez: 2,80 m.

- Fatxadako irtenguneak:

Balkoi, balkoi jarraitu, begiratoki eta gauza irtenen neurriak libreak dira baldin eta betetzen badira ezarritako mugekiko eta lurzati berean kokatuta dauden eraikinekiko tartekak.

- Erlaitza eta hegalak:

Erlaitzak eta hegalak ez dira 0,80 cm baino gehiago aterako fatxada lerrotik.

- Estalkiak:

Estalkia inklinatua izango da, eta gehieneko inklinazioa ehuneko 50 izango da.

Ezin izango da mantsardarik jarri.

Txapitulak baimenduko dira baldintza hauekin: a) ezin izango dira fatxada planotik atera, b) ezin izango dute eraikinaren goihabea gainditu, c) mehelinetatik metro batera egongo dira gutxienez, eta d) beren artean gutxienez zabaleraren adinako distantzia egongo da.

Eraikinak gehienez eduki dezakeen solairu kopurua badu, ezin izango da atzera eramandako teilatuperik eraiki. Estalki barruan txertatutako terrazak baimentzen dira. Mehelinetatik gutxienez metro batera egongo dira. Beheko karelak gutxienez 1,10 metroko garaiera izango du, eta gutxienez metro bat atzeratuko da eraikinaren fatxada lerrotik.

Terrazak onartuko dira baldin eta lau isurkiko estaliaren barruan badaude eta eraikinak solairuan hartzen duen azaleraren ehuneko 30eko azalera baino gutxiago badaukate.

Estalduretako argiari dagokionez, argi-zuloak jarrita ere onartuko dira, baina estalkiko forjatuaren barruan sartu beharko dira.

Estalkiko materialari dagokionez, zeramikazko teila arabiarra erabiliko da, inguruan erabiltzen den kolorekoa.

- Fatxadak:

Fatxaden akabera zona horretan behar bezala uzteko, inguruneari erreparatu eta horri egokitu beharko zaio. Gomendatzen da akaberak egitea lekuan ohikoak diren harriz, geruza bakarrek mortairuaz edo antzekoaz okre koloreetan.

- Mehelinak:

Agerian dauden mehelin guztiak fatxadatzat hartuko dira kanpoko tratamenduari dagokionez.

- Gainerako parametroak:

Fitxa honetan arautzen ez diren parametroak hirigintzako arau orokorrek arautuko dituzte.

5.2. Eraikuntza esku hartzeak badauden eraikinetan

- Eraikinak berreraikitzea:

Eraikin guztiak berreraiki ahalko dira baldin eta ez badaude berariaz antolamendutik kanpo eta erabilera baimendu baterako izango badira.

- Eraikinak aldatzea:

Edozein aldaketa baimenduko da baldin eta erabilera baimendu baterako izango badira eta betetzen badituzte eraikinari aplikagarri zaizkion hirigintzako parametro guztiak, hala nola solairu kopurua, atzeraematea eta sakonera eraikigarria.

- Antolamendutik kanpo daudela adierazi diren eraikinetan esku hartzea

Bakarrik egin ahalko dira kontserbazio eta apaintze lanak.

Antolamenduz kanpoko egoeraren zergatikoak desagerraraztera zuzenean bideratutakoak ere baimenduko dira, bai eta arau subsidiario hauetako 67. artikuluan finkatzen direnak ere.

5.3. Eraisteko esku hartzeak

Katalogatu gabeko eraikinetan, eraikinaren zati bat edo eraikin osoa eraitsi ahal izango da.

Katalogatutako eraikinak kultura ondarea babestu eta zaintzeari buruzko X. tituluan jasotako baldintzei lotuko zaizkie.

6. Jabari eta erabilera publikoko bide erabilerarekin xehatuz kalifikatutako lurretan aplikagarri diren baldintzak eta parametroak

a) Erabilera xehatuak:

Ibilgailuen zirkulazioko edo oinezkoentzako kaleak

Babes lorategiak

b) Onartutako instalazioak eta eraikuntzak:

Jarritako erabilera garatzeko beharrezkoak direnak.

214. artikulua. OR5 Ordenantza Nekazaritza eta abeltzaintzako zona

1. Xedea

Mañuetako nekazaritza eta abeltzaintza zonako hiri lurzorua antolamendua egitea; zona hori OR5 gisa mugatu da ordenantzetako kalifikazio orokorreko planoan.

2. Baimendutako erabilera orokorrak

a) Berezoak:

Upelategiak

Abelategiak

b) Osagarriak:

Jabari eta erabilera publikoko bideak

3. Eraikuntza esku hartzeak:

Eremu honetan, eta artikuluko honetan adierazitako baldintzetan, eraikuntzako esku hartze hauek daude baimenduta:

- Oin berrikoak
- Aldaketak
- Eraispenak

4. Baimendutako erabilera xehatuak

a) Baimendutako erabilera berezko eta bateragarriak:

– Eraikuntza erabilerak:

- Berezko erabilera:

– Bizitegi erabilera: nahitaez upeltegi edo nekazaritzako ustiategi bati lotuta egon behar duen familia etxebizitza (gehienez, bi etxebizitza)

- Upeltegiak
- Abeltzaintza ustiategiak

– Nekazaritza biltegiak

- Erabilera bateragarriak:

– Bizitegi erabilera: txoko-askaltegiak. Sasoiko langileen bizilekua

– Artisautza eta arte produktuak

– Oinarrizko azpiegiturak

– Eraikuntzaz bestelako erabilerak:

Nekazaritzakoa eta eremu libreak

5. Hirigintza eta eraikuntza parametroak

5.1. Oin berriko eraikuntza esku hartzeak

- Eraikin motak:

Eraikin bakarra

- Gutxieneko lursail eraikigarria:

Arau hauek onartzen diren unean dagoen lurzati oro da.

Jatorrizko jabetza zatikatzeagatik sortutako lursailek ezaugarri hauek izango dituzte:

Aurrealdea gutxienez 20 m-koa eta gutxieneko azalera 500 m²-koa.

- Okupazioa:

Lurzatiaren ehuneko 80 baino gutxiago.

- Eraikigarritasuna:

0,80 m²/m²

- Distantzia bide publikora, gutxienez:

Fatxada lerroen planoan jarritakoak eta, halakorik egon ezean, 3 m.

A-4204 eta A-4205 errepideetarako tinkotu gabeko hiri lurzorutik pasatzean, NR-5A planoko 5 motako sekzioa erabiliko da.

- Mugetarako tartea:

Fatxada lerroen planoan jarritakoak eta, ez badago, 3 m, fatxadatik gehien ateratzen den puntutik neurtuta.

Azalera eraikigarria gauzatzea eragozten duten aipatutako baldintzetako lurzatietan, eraikina mugei atxiki ahalko zaie kasu hauetan:

- Mugari atxikitako eraikin bat egotea.

- Lurzati mugakideetan bi eraikin aldi berean eraikitzea, eta jabeek berariaz adierazita atxikitzea.

- Mugakide diren jabeek berariaz onartzea.

Aurreko guztia argi eta bista zortasunak egotearen kaltetan gabe; kasu horretan, Kode Zibilak xedatutakoa bete beharko da.

- Gehieneko solairu kopurua:

Sestra gainean:

Bizitegitarako erabilera upeltegiari edo nekazaritza eta abeltzaintzako ustiategiari lotuta:

Bi solairu (beheko solairua barne)

Gainerako erabilerak:

Beheko solairua

Sestratik behera: bi solairu, erdisotoa barne

- Gehieneko garaiera, jatorrizko kotaren gainetik:

Bizitegitarako erabilera upeltegiari edo nekazaritza eta abeltzaintzako ustiategiari lotuta:

Eraikinak ezin izango du 7,0 metroko garaiera gainditu.

Upeltegi erabilera:

Ardogintzan nahitaezkoa da.

Gainerako erabilerak:

Eraikinak ezin izango du 4,5 metroko garaiera gainditu.

Kalera begira dagoen fatxadaren erdiko puntutik neurtuko dira garaiera horiek, hura behin betiko lurrarekin elkartzen den tokian.

- Solairuen garaiera librea:

Beheko solairua:

Gutxienez: 2,80 m.

Upeltegiekin gehienez: Libre

Gehienekoa, gainerakoetan: 4,50 m.

Goiko solairua:

Gutxienez: 2,50 m.

Gehienez: 2,80 m.

- Fatxadako irtenguneak:

Kalera ematen duten fatxadetan eraiki ahalko dira, eraikinaren inguratze lerroan, baldintza hauek betez gero:

- Aurkako fatxadarekiko distantzia gutxienez 8 metro izatea.
- Irtenguneak ez gainditzea 0,80 m.
- Irtengunearen garaiera librea jatorrizko kotarekiko gutxienez 3,5 m izatea.
- Luzerak, guztira, ez gainditzea fatxadarenaren erdia.

Eraikinaren mugimendu eremuaren barruan, irtenguneak libreak dira baldin eta betetzen badira fatxada lerroen planoan edo "Alboko mugetaraino utzi beharreko tarte" paragrafoan adierazitako alboko mugekiko distantziak.

- Erlaitza eta hegalak:

Erlaitzak eta hegalak ez dira 0,80 cm baino gehiago aterako fatxada lerrotik.

- Estalkiak:

Estalkia inklinatua izango da, eta gehieneko inklinazioa ehuneko 50 izango da.

Ezin izango da mantsardarik jarri.

Baldintza hauek betetzen dituzten txapitulak baimenduko dira: a) ezin izango dira fatxada planotik atera, b) ezin izango dute eraikinaren goihabea gainditu, c) mehelinetatik metro batera egongo dira gutxienez, eta d) beren artean gutxienez zabaleraren adinako distantzia egongo da.

Eraikinak gehienez eduki dezakeen solairu kopurua badu, ezin izango da atzera eraman-dako teilatuperik eraiki. Estalki barruan txertatutako terrazak baimentzen dira. Mehelinetatik gutxienez metro batera egongo dira. Beheko karelak gutxienez 1,10 metroko garaiera izango du, eta gutxienez metro bat atzeratuko da eraikinaren fatxada lerrotik.

Estalduretako argiari dagokionez, argi-zuloak jarrita ere onartuko dira, baina estalkiko for-jatuaren barruan sartu beharko dira.

Estalkiko materialari dagokionez, zeramikazko teila arabiarra erabiliko da, inguruan erabiltzen den kolorekoa.

- Fatxadak:

Fatxaden akabera zona horretan behar bezala uzteko, inguruneari erreparatu eta horri egokitu beharko zaio. Gomendatzen da akaberak egitea lekuan ohikoak diren harriz, geruza bakarrek mortairuaz edo antzekoaz.

- Gainerako parametroak:

Fitxa honetan arautzen ez diren parametroak hirigintzako arau orokorrek arautuko dituzte.

5.2. Eraikuntza esku hartzeak badauden eraikinetan

- Eraikinak berreraikitzea:

Eraikin guztiak berreraiki ahalko dira baldin eta ez badaude berriaz antolamendutik kanpo eta erabilera baimendu baterako izango badira.

- Eraikinak aldatzea:

Edozein aldaketa baimenduko da baldin eta erabilera baimendu baterako izango badira eta betetzen badituzte eraikinari aplikagarri zaizkion hirigintzako parametro guztiak, hala nola solairu kopurua, atzeraematea eta sakonera eraikigarria.

- Antolamendutik kanpo daudela adierazi diren eraikinetan esku hartzea:

Bakarrik egin ahalko dira kontserbazio eta apaintze lanak.

Antolamenduz kanpoko egoeraren zergatikoak desagerraraztera zuzenean bideratutakoak ere baimenduko dira, bai eta arau subsidiario hauetako 67. artikuluan finkatzen direnak ere.

5.3. Eraisteko esku hartzeak

Katalogatu gabeko eraikinetan, eraikinaren zati bat edo eraikin osoa eraitsi ahal izango da.

6. Jabari eta erabilera publikoko bide erabilerarekin xehatuz kalifikatutako lurretan aplikagarri diren baldintzak eta parametroak

a) Erabilera xehatuak:

Ibilgailuen zirkulazioko edo oinezkoentzako kaleak

Babes lorategiak

b) Onartutako instalazioak eta eraikuntzak:

Jarritako erabilera garatzeko beharrezkoak direnak