



AURKIBIDEA

LEHEN TITULUA: XEDAPEN OROKORRAK 9

LEHEN KAPITULUA: PLANAREN INDARRALDIA, EDUKIA ETA ONDORIOAK.....9

- 1.1.1. artikulua.- Izaera eta lurralde-eremua9
- 1.1.2. artikulua.- Indarraldia eta ondorioak.....9
- 1.1.3. artikulua.- Dokumentazioa9

bigarren kapitula: berrikuspena, aldaketa eta INTERPRETAzioa.....9

- 1.2.1. artikulua.- Berrikuspena.....9
- 1.2.2. artikulua.- Aldaketak.....10
- 1.2.3. artikulua.- Interpretazioa.....10

BIGARREN TITULUA: PLAN OROKORRAREN GARAPENA ETA EXEKUZIOA..... 12

lehen kAPiTULua: xedapen orokorrak 12

- 2.1.1. artikulua.- Jardungo duten organoak.....12
- 2.1.2. artikulua.- Lehenetsuna garapenean.....12
- 2.1.3. artikulua.- Plangintzaren garapena eta exekuzioa12
- 2.1.4. artikulua.- Plan Orokorrarekiko lotura hierarkikoa.....12
- 2.1.5. artikulua.- Plangintzaren formulaziorako ekimena12
- 2.1.6. artikulua.- Muga-zehaztapena12

bigarren kAPiTULua: garapen Plangintza 12

- Lehen Sekzioa: Plangintza Irudiak12
 - 2.2.1. artikulua.- Hiri-antolamendurako Plan Partzialak.....12
 - 2.2.2. artikulua.- Plan Bereziak.....12
- Bigarren Sekzioa: Bestelako tresnak13
 - 2.2.3. artikulua.- Xehikapen-azterlanak13
 - 2.2.4. artikulua.- Urbanizazio-proiektuak13

hirugarren kAPiTULua: plangintzaren exekuzioa 13

- 2.3.1. artikulua.- Exekuzio-unitateen mugapena13
- 2.3.2. artikulua.- Jarduketa-sistemak.....14
- 2.3.3. artikulua.- Konpentsazio-sistema14
- 2.3.4. artikulua.- Lankidetzeta-sistema14
- 2.3.5. artikulua.- Desjabetzapen-sistema.....14

HIRUGARREN TITULUA: LURRALDEAREN HIRIGINTZA ZATIKETA ETA LURZORUAREN ERREGIMEN OROKORRA 15

lehen kapitula: xedapen orokorrak..... 15

- 3.1.1. artikulua.- Lurzoruaren zatiketa, bere sailkapenaren arabera.....15
- 3.1.2. artikulua.- Lurzoruaren zatiketa, bere kalifikazioaren arabera.....15
- 3.1.3. artikulua.- Lurzoruaren zatiketa, bere antolamendu xehekatuen arabera15
- 3.1.4. artikulua.- Lurzoruaren zatiketa, bere kudeaketa eta exekuzioaren arabera.....15

bigarren kapitula: sistema orokorren erregimena..... 16



3.2.1. artikulua.- Definizioa eta egitura.....	16
3.2.2. artikulua.- Sistema Orokorren erregulazioa	16
3.2.3. artikulua.- Titulartasuna eta hirigintza erregimena	16
3.2.4. artikulua.- Sistema Orokorren lorpena.....	16
hirugarren kapitulua: lurzoru ez-urbanizagarriaren erregimena	16
Lehen Sekzioa: Zehaztapen Orokorrak	16
3.3.1. artikulua.- Definizioa	16
3.3.2. artikulua.- Eremua.....	16
3.3.3. artikulua.- Kategoriak	16
3.3.4. artikulua.- Lurren zatikapena lurzoru ez-urbanizagarrian	17
3.3.5. artikulua.- Hirigunearen definizioa	17
Bigarren Sekzioa: Erregimen Komuneko Lurzoru Ez-urbanizagarriko Arauak	17
3.3.6. artikulua.- Definizioa	17
3.3.7. artikulua.- Erabilera-erregimena	17
3.3.8. artikulua.- Eraikuntzaren erregimena	18
Hirugarren Sekzioa: Lurzoru Ez-urbanizagarriko Auzotegietarako Arauak	19
3.3.9. artikulua.- Definizioa	19
3.3.10. Erabilera-erregimena	19
3.3.11. artikulua.- Eraikuntzaren erregimena.....	20
Laugarren Sekzioa: Babes Bereziko Lurzoru Ez-urbanizagarriko Arauak	20
3.3.12. artikulua.- Definizioa	20
3.3.13. artikulua.- Zona babestuetarako baldintzak	20
3.3.14. artikulua.- Erabilera-erregimena	20
3.3.15. artikulua.- Eraikuntzaren eta obren erregimena	20
Bosgarren Sekzioa: Bere Interes Arkeologikoagatik Bereziki Babestutako Lurzoru Ez-urbanizagarriko Arauak.....	20
3.3.16. artikulua.- Definizioa	20
3.3.17. artikulua.- Baldintzak.....	20
Seigarren Sekzioa: Lurzoru Ez-urbanizagarria. Zerbitzuguneak	21
3.3.18. artikulua.- Baldintzak.....	21
laugarren kapitulua: lurzoru urbanizagarriaren erregimena	21
3.4.1. artikulua.- Definizioa eta eremua.....	21
3.4.2. artikulua.- Jarduketa-programaren berrikuspena.....	21
3.4.3. artikulua.- Lurzoru urbanizagarriaren garapena.....	21
bosgarren kapitulua: hiri lurzoruaren erregimena.....	21
3.5.1. artikulua.- Definizioa eta eremua	21
3.5.2. artikulua.- Antolamendu-motak	21
3.5.3. artikulua.- Exekuzio-unitateak eta Jarduketa Bakanak.....	21
3.5.4. artikulua.- Jarduketa Asistematikoak	22
LAUGARREN TITULUA: UDALAREN ESKUHARTZEA ERAIKUNTZAN ETA	
LURZORUAREN ERABILERAN.....	23
lehen kapitulua: hirigintza informazioa.....	23
4.1.1. artikulua.- Plangintzaren publikotasuna	23
4.1.2. artikulua.- Plangintzaren zuzeneko kontsulta	23
4.1.3. artikulua.- Hirigintza-kontsulta	23
4.1.4. artikulua.- Hirigintza-zedula	23



bigarren kapitulua: kontserbatu beharra.....	23
Lehen Sekzioa: Kontserbatzeko Behar Orokorra	23
4.2.1. artikulua.- Kontserbatzeko betebeharra	23
4.2.2. artikulua.- Segurtasun, osasun eta apaindurarako gutxieneko baldintzak, eta Irigarritasun-baldintzak	24
4.2.3. artikulua.- Eraikinen gaineko obrak ingurura egokitzea	25
4.2.4. artikulua.- Exekuzio-aginduak eta kontserbatu beharraren muga	25
Bigarren Sekzioa: Eraikuntzen Aurri-egoera.....	25
4.2.5. artikulua.- Procedencia de la declaración de ruina.....	25
4.2.6. artikulua.- Kultur Ondasun Kalifikatu eta Inbentariatuaren Aurria.....	25
hirugarren kapitulua: hirigintza lizentziak	26
4.3.1. artikulua.- Lizentziari loturiko egintzak.....	26
4.3.2. artikulua.- Lizentziak emateko eskuduntza	26
Laugarren KapituluA: Irigarritasunaren arloan udalaren esku-hartzea	26
4.4.1. artikulua. Aplikazio-eremua:.....	26
4.4.2. artikulua	26
4.4.3. artikulua	26
BOSGARREN TITULUA: ERAIKUNTZAREN ERREGIMENA	27
lehen kapitulua: xedapen orokorrak	27
5.1.1. artikulua.- Egoera desberdinak Eraikuntzaren Erregimenen	27
bigarren kapitulua: antolamendu espresutik kanpo	27
5.2.1. artikulua.- Definizioa	27
5.2.2. artikulua.- Antolamendu Espresutik Kanpoko suposizioetan onartutako obrak	27
hirugarren kapitulua: antolamendu geroratutik kanpo	27
5.3.1. artikulua.- Definizioa	27
5.3.2. artikulua.- Antolamendu geroratutik kanpoko egoeran onartutako obra eta erabilerak	27
laugarren kapitulua: egoera toleratua	28
5.4.1. artikulua.- Definizioa	28
5.4.2. artikulua.- Egoera toleratuan onartzen diren obra eta erabilerak	28
bosgarren kapitulua: antolamenduaren barne.....	29
5.5.1. artikulua.- Definizioa	29
5.5.2. artikulua.- Alakatzeekin eta garrantzi txikiko bestelako murriztapenekin ukitutako eraikuntzak	29
SEIGARREN TITULUA: ERABILERAK ERREGULATZEN DITUZTEN ARAUAK.....	30
lehen kapitulua: xedapen orokorrak	30
6.1.1. artikulua.- Xedea.....	30
6.1.2. artikulua.- Aplikazioa	30
bigarren kapitulua: erabileren egituraketa eta definizioak	30
6.2.1. artikulua.- Erabileren egituraketa.....	30
6.2.2. artikulua.- Erabilera Baimendua eta Debekatua.....	30
6.2.3. artikulua.- Erabilera-aldaketak.....	31



hirugarren kapitulua: erabileren sailkapena, beren izaeraren arabera	31
6.3.1. artikulua.- Sarrera	31
Lehen Sekzioa: Lehen Sektoreko Jardueren Erabilera (1. Erabilera)	32
6.3.2. artikulua.- Kategoriak	32
6.3.3. artikulua.- Nekazaritza- eta abeltzaintza-erabilera	32
6.3.4. artikulua.- Erauzpen-erabilera	32
6.3.5. artikulua.- Erauzpen-erabileraren baldintza partikularrak	32
6.3.6. artikulua.- Baso-erabilera	32
Bigarren Sekzioa: Komunikazio Erabilera (2. Erabilera)	32
6.3.7. artikulua.- Definizioa	32
6.3.8. artikulua.- Kategoriak	32
6.3.9. artikulua.- Bidesarearen erabileraren baldintza partikularrak	32
6.3.10. artikulua.- Bidesare-erabileraren exekuzioaren baldintza partikularrak	33
6.3.11. artikulua.- Trenbide-erabileraren baldintza partikularrak	34
6.3.12. artikulua.- Hornitegien baldintza partikularrak	34
6.3.13. artikulua.- Ibai-erabileraren baldintza partikularrak	34
6.3.14. artikulua.- Garaje-erabileraren baldintza partikularrak	34
6.3.15. artikulua.- Garaje-aparkamendurako gutxieneko plaza-kopurua, erabilera nagusiaren arabera	34
6.3.16. artikulua.- Gutxieneko eta gehieneko zuzkiduretarako salbuespenak	35
Hirugarren Sekzioa: Azpiegitura Erabilera (3. Erabilera)	35
6.3.17. artikulua.- Definizioa	35
6.3.18. artikulua.- Kategoriak	35
6.3.19. artikulua.- Azpiegitura-erabileraren baldintza orokorrak	35
6.3.20. artikulua.- Energia Elektriakoaren Sarearen eta telekomunikazio-sarearen baldintza partikularrak	36
Laugarren Sekzioa: Ekipamendu Erabilera (4. Erabilera)	36
6.3.21. artikulua.- Definizioa	36
6.3.22. artikulua.- Kategoriak	36
6.3.23. artikulua.- Ekipamendu-erabileraren aldaketak	37
6.3.24. artikulua.- Ekipamendu-erabileraren iritsiera	37
6.3.25. artikulua.- Txikizkako merkataritza-erabileraren tolerantzia	37
6.3.26. artikulua.- Dauden ekipamenduen erregimena	37
Bosgarren Sekzioa: Egoitza Erabilera (5. Erabilera)	38
6.3.27. artikulua.- Definizioa	38
6.3.28. artikulua.- Kategoriak	38
6.3.29. artikulua.- Babes ofizialeko etxebizitza-erabilera	38
6.3.30. artikulua.- Egoitza-erabileraren baldintza partikularrak	38
6.3.31. artikulua.- Kanpo-etxebizitzak	38
6.3.32. artikulua.- Barne-etxebizitzak	38
6.3.33. artikulua.- Pieza bizigarriak	39
6.3.34. artikulua.- Aireztapen-hodiak	39
6.3.35. artikulua.- Gutxieneko etxebizitza	39
6.3.36. artikulua.- Apartamentuak	39
6.3.37. artikulua.- Banaketa	39
6.3.38. artikulua.- Altuerak	40
6.3.39. artikulua.- Sukalde eta garbigeletako aireztapen-baldintzak	40
6.3.40. artikulua.- Zaborrrerako gelak	40
Seigarren Sekzioa: Hirugarren Sektoreko Erabilera (6. Erabilera)	40
6.3.42. artikulua.—Definizioa	40
6.3.43. artikulua.—Kategoriak	40
6.3.44. artikulua.- Bulego-erabileraren baldintza partikularrak	41
6.3.45. artikulua.- Merkataritza-erabileraren baldintza partikularrak	41
6.3.46. artikulua.- 3. kategoriarako baldintza gehigarriak	42



Zazpigarren Sekzioa: Produkzio Erabilera (7. Erabilera).....	42
6.3.47. artikulua.- Definizioa y Kategoriak.....	42
6.3.48. artikulua.- Osaera- eta estetika-baldintzak	43
6.3.49. artikulua.- Produkzio-erabileraren baldintza orokorrak	43
6.3.50. artikulua.- Industri erabileraren giro-baldintzak	44
6.3.51. artikulua.- Ibilgailuak konpontzeko tailerren erabileraren baldintza partikularrak	44
6.3.52. artikulua.- Biltegi-erabileraren baldintza partikularrak.....	44
6.3.53. artikulua.- Industri erabileraren baldintza partikularrak.....	44
Zortzigarren Sekzioa: Espazio Libre eta Berdeguneen Erabilera (8. Erabilera).....	45
6.3.54. artikulua.- Definizioa	45
6.3.55. artikulua.- Kategoriak	45
6.3.56. artikulua.- Erabilera-baldintzak Espazio Libre eta Berdeguneetan.....	45
6.3.57. artikulua.- Titulartasun Publikoko Espazio Libre eta Berdeguneen baldintza partikularrak.....	45
6.3.58. artikulua.- Erabilera Publiko eta jabetza Pribatuko Espazio Libreak.....	46
6.3.59. artikulua.- Erabilera eta Jabetza Pribatuko Espazio Libreak.....	46
6.3.60. artikulua.- Behin-behineko instalazioak.....	46

ZAZPIGARREN TITULUA: ERAIKUNTZAREN DEFINIZIOAK ETA ARAU OROKORRAK..... 47

lehen kapitulua: xedapen orokorrak.....47

Lehen Sekzioa: Eraikuntzaren Xedapen Komunak	47
7.1.1. artikulua.- Aplikazio-eremua	47
7.1.2. artikulua.- Planoen sinbologia.....	47
7.1.3. artikulua.- Proposatutako eraikuntza tipoaren dimentsioen aldaketa, eraikigarritasuna handitu gabe	47
7.1.4. artikulua.- Ordezkapenak.....	47
7.1.5 artikulua.—Parametro aplikagarriak.....	48
7.1.6 artikulua.—Lerrokadurak.....	48
7.1.7 artikulua.—Berariazko antolamendua edo eraikuntza inposatuarena	48
7.1.8 artikulua.—Altueren eraketa	48
7.1.9 artikulua.—Altuerak neurtzeko modura.....	48

BIGARREN ATALA: HIRIGINTZAKO PARAMETROAK.....49

7.1.10 artikulua.—Aplikazio.....	49
7.1.11 artikulua.—Parametro aplikagarriak	49
7.1.12 artikulua.—Sabaiko koefizientea zenbatzeko modua.....	49

bigarren kapitulua: eraikinen kalitate eta higiene baldintzak.....50

7.2.1. artikulua.- Aplikazioa	50
7.2.2. artikulua.- Egoitza-erabilererako gai ez diren lokalen baldintzak.....	50
7.2.3. artikulua.- Argi- eta aireztapen-baldintzak.....	50
7.2.4. artikulua.- Beste zenbait baldintza	50

hirugarren kapitulua: patioen baldintzak

7.3.1. artikulua.- Patio-motak	50
7.3.2. artikulua.- Fatxadara irekitako patioa	50
7.3.3. artikulua.- Etxadi-patioa	50
7.3.4. artikulua.- Etxadi-patioak, behe-oinean okupazioa baimenduta dutenak	50
7.3.5 artikulua.—Barruko patioa edo partzelakoa	51
7.3.6 artikulua.—Patio itxien gutxieneko dimentsioak	51
7.3.7 artikulua.—Partzelako patioen baldintzak	51



laugarren kapitulua: ERAIKUNTZAREN SOLAIRUEN ETA HEGALKINEN BALDINTZAK.....	52
7.4.1. artikulua.- Sotoen baldintzak	52
7.4.2 artikulua.—Aparkalekurako sotoak solairuan okupatzea.....	52
7.4.3. artikulua.- Aparkalekuak beheko solairuan okupatzea.....	53
7.4.4. artikulua.- Beheko solairuaren baldintzak.....	53
7.4.5. artikulua.- Oinarreak behe-oinetan.....	53
7.4.6. artikulua.- Oinarreak industriarako edo hirugarren sektorerako lokaletan	53
7.4.7. artikulua.- Gutxieneko altuerak.....	53
7.4.8. artikulua.- Estalkipeko aprobetxamendua	54
7.4.9. artikulua.- Erlaiz edo galeria arkupedunen baldintzak.....	54
7.4.10. artikulua.- Hegalkinak.....	54
7.4.11. artikulua.- Hegalkinaren mugapena	54
7.4.12. artikulua.- Lurzati-itxierak	54
bosgarren kapitulua: estetika baldintzak	55
7.5.1. artikulua.- Aplikazioa	55
7.5.2. artikulua.- Hiri-estetika zaintzea	55
7.5.3. artikulua.- Fatxadak	55
7.5.4. artikulua.- Behe-oinen tratamendua	55
7.5.5. artikulua.- fatxada-aldaketa.....	56
7.5.6. artikulua.- Instalazioak fatxadan	56
7.5.7. artikulua.- Iragarkiak eta markesinak.....	56
7.5.8. artikulua.- Mehelinak.....	56
7.5.9. artikulua.- Mehelinak espazio publikoetara	57
7.5.10. artikulua.- Begibistako mehelinaren kontserbazioa.....	57
7.5.11. artikulua.- Materialak lurzati-patioetan.....	57
7.5.12. artikulua.- esekitokiak.....	57
7.5.13. artikulua.- Finken itxierak.....	57
7.5.14. artikulua.- Estetika-baldintzak instalazio elektrikoetarako	57
7.5.15. artikulua.- Gas-instalazioetarako baldintza estetikoak.....	58
SEIGARREN KAPITULUA: EGUZKI-ENERGIA ERAKARRI ETA APROBETXATZEKO SISTEMEN INSTALAZIOA.....	58
7.6.1 artikulua.—Definizioa	58
7.6.2 artikulua.—Eraikuntza eta etxe afektatuak	58
7.6.3 artikulua.—Erabilera afektatuak	58
7.6.4 artikulua.—Beste baldintzak.....	58
ZORTZIGARREN TITULUA: AREETAKO ORDENANTZA PARTIKULARRAK	60
xedapen orokorrak.....	60
8.0.1. artikulua.- Aldeko ordenantzak.....	60
8.0.2. artikulua.- Ordenantzaren eremuak.....	60
lehen kapitulua: areetako ordenantzak.....	60
8.1.1. artikulua.- Ariz-Benta (A) aldeko ordenantza.....	60
8.1.2. artikulua.- Kalero-Basozelai (B) Aldeko Ordenantza	61
8.1.3. San Miguel (C) Aldeko Ordenantza.....	63
8.1.4. artikulua.- C.D. Basconia (D) Aldeko Ordenantza	64
8.1.5. artikulua.- Kanda-Landaburu (E) Aldeko Ordenantza	65
8.1.6. artikulua.- Atxukarro Arearen Ordenantza (AUI-1).....	66
8.1.7. artikulua.- Laminados Velasco Arearen Ordenantza (AUI-2).....	67



8.1.8. artikulua.- A.H.V. Arearen Ordenantza (AUI-3)	67
8.1.9. artikulua.- Nervión Arearen Ordenantza (AUI-4).....	68
8.1.10. Ibaizabal Arearen Ordenantza (AUI-5).....	68
8.1.11. Etxerre Arearen Ordenantza (AUI-6)	69
8.1.12. Lapatza-Uriarte Arearen Ordenantza (AUI-7)	69
8.1.13. Ibarreta Arearen Ordenantza (C-1)	70
8.1.14. Zabalandi Arearen Ordenantza (C-2).....	71
8.1.15. Zabalandi Iparraldea Arearen Ordenantza (C-3).....	72
8.1.16. Ibaigane Arearen Ordenantza (G)	72
8.1.17. Uriarte Auzotegia Arearen Ordenantza (H)	73
8.1.18 artikulua.—Sarratu (I) aldearen ordenantza.....	74
8.1.19 artikulua.— Azbarren (J) aldearen ordenantza	75
8.1.20. artikulua.—San Fausto- Pozokoetxe eremuaren ordenantza (K)	76

bigarren kapitulua: toki sistema eta sistema orokorretarako arauak.....	77
8.2.1. artikulua.- Espazio Libreen sistema	77
8.2.2. artikulua.- Ekipamendu komunitarioko sistema orokorra	77
8.2.3. artikulua.- Ekipamendu komunitarioko sistema orokorra. Suhiltzaile-parkea	77
8.2.4. artikulua.- Hiri-hondakinak banaduta jasotzeko Sistema Orokorra - Garbigune	77
8.2.5. artikulua.- Metropoliarra. ereserba-zonak gainazalean	77
8.2.6 artikulua.—Erkidegoko Ekipamenduzko Sistema Orokorra. Menpekoen egoitza eta Eguneko Zentroa.	77
8.2.7 artikulua. Komunitate Ekipamenduaren Sistema Orokorra. San Migel Gizarte Etxea.....	77
8.2.8 artikulua. Komunitate Ekipamenduaren Sistema Orokorra. “La Basconia” Museo Eremua	78
8.2.9 artikulua.— Instalazio eta Azpiegitura Orokorren Sistema Orokorra. Zaramen Bilketa Pneumatikoaren Bilgunea.....	78
8.2.10 artikulua.— Komunitate Ekipamenduaren Sistema Orokorra. Social Antzokia handitzea	78
8.2.11 artikulua.— Komunitate Ekipamenduaren Sistema Orokorra. Uribarrin Multi-heziketako Eraikina.....	78

BEDERATZIGARREN TITULUA: GARAPENEZKO PLANGINTZAKO BALDINTZA BEREZIAK 64

lehen kapitulua: antolamendu BIDALIAREN ALDEAK HIRIKO LURZORUAN.....	64
9.1.1. artikulua.- Eremuak.....	64
9.1.2. artikulua.- Aldeen izenak	64

bigarren kapitulua: sektoreak LURZORU URBANIZAGARRIAN.....	64
Lehengo atala: Xedapen Orokorrak.....	64
9.2.1. artikulua.- Eremuak.....	64
9.2.2. artikulua.- Erabileren araupeketa	64
9.2.3. artikulua.- Sektoreen izena.....	64
Bigarren atala: Sektore urbanizagarriak Garapenean (EZEZTATUA)	64
9.2.4. artikulua.- Eremua (EZEZTATUA)	64
9.2.5. artikulua.- Garapen-tresnak (EZEZTATUA)	64
Hirugarren atala: Lurzoru urbanizagarriko Sektoreak	64
9.2.6. artikulua.- Lurzoru urbanizagarriaren araupeketa	64
9.2.7. artikulua.- San Miguel mendebaldeko sektorea (SR-1)	65
9.2.8. artikulua.- Uriarte Sektorea (SR-4).....	66
9.2.11. Pagobieta Sektorea (SR-8).....	67
9.2.12. Goiri Sektorea (SR-9)	68

HAMARGARREN TITULUA: KOMUNITATEAREN PARTE HARTZEA HIRIGINTZAKO



EGINTZAREN ONDORIOZKO GAINBALIOETAN 69

lehen kapitulua: xedapen orokorrak 69

10.1.1. artikulua.- Definizioak 69

bigarren kapitulua: banaketa aldeak, ereduak aprobetxamendua eta EGIAZKO aprobetxamendua 69

10.2.1. artikulua.- Banaketa-aldeen mugaketa 69

10.2.2. artikulua.- banaketa-aldeak hiriko-lurzoruan 69

10.2.3. artikulua.- Banaketa-aldeak lurzoru urbanizagarrian 69

10.2.4. artikulua.- Erabilera bereizgarria 69

10.2.5. artikulua.- Haztapeneko-koefizienteak 69

10.2.6. artikulua.- Ereduzko aprobetxamenduaren mugaketa 69

10.2.7. artikulua.- Ereduzko aprobetxamenduaren kalkulua hiri-lurzoruan 70

10.2.8. artikulua.- Ereduzko aprobetxamenduaren kalkulua lurzoru urbanizagarrian 70

10.2.9. artikulua.- Lehen laurtekoari dagokion Lurzoru urbanizagarrian aprobetxamenduen kalkulua 72

10.2.10. Lurzoru urbanizagarriko aprobetxamenduen kalkulua, bigarren laurterako 73

**HAMAIKAGARREN TITULUA: INGURUA ETA ERAIKUNTZA BABESTEKO
ERREGIMENA 74**

lehen kapitulua: xedapen orokorrak 74

11.1.1. artikulua.- eremua eta kategoriak 74

11.1.2. artikulua.- Definizioak 74

11.1.3. artikulua.- Obrak eraikin eta multzo babestuetan 74

11.1.4. artikulua.- Eraispenak 75

bigarren kapitulua: ustezko zona arkeologikoen erregimen berezia 75

11.2.1. artikulua.- Definizioa eta eremua 75

ustezko zona arkeologikoen zerrenda 75

11.2.2. artikulua.- jarduketa-baldintzak 75

hirugarren kapitulua: babes bereziko erregimena 75

11.3.1. artikulua.- Definizioa eta aplikazio-eremua 75

11.3.2. artikulua.- Jarduketa-baldintzak 76

11.3.3. artikulua.- Baimendutako eskuhartzeak 76

laugarren kapitulua: oinarritzko kontserbazioko erregimena 76

11.4.1. artikulua.- Definizioa 76

11.4.2. artikulua.- jarduketa-baldintzak 77

11.4.3. artikulua.- baimendutako eskuhartzeak 77

bosgarren kapitulua: ubideen eta lur gaineko uren babes-baldintzak 77

11.5.1. artikulua.- babes-baldintzak 77

11.5.2. artikulua.- Eraikinaren erregimen iragankorra 77



LEHEN TITULUA: XEDAPEN OROKORRAK

LEHEN KAPITULUA: PLANAREN INDARRALDIA, EDUKIA ETA ONDORIOAK

1.1.1. artikulua.- Izaera eta lurralde-eremua

1. Basauriko Hiri-antolamenduko Plan Orokorra udalerrriaren antolamendu integralerako tresna da.
2. Zuzenean edo bere garapenerako aurreikusita dauden plangintza-tresnen bitartez, lurzorua jabetza-eskubidearen berezko hirigintza-ahalmenak mugatzen ditu eta ahalmen horien eraginkortasuna eta legezko burutzapena baldintzatzen duten betebeharrak zehazten ditu.
3. Bere lurralde-eremua Basauriko udal mugarte osora zabaltzen da, inolako salbuespenik gabe, baina agindu jakin batzuk udal-eremu txikiagoa izango dute lurzoru-mota eta -kategoria jakinak aipatzen dituztelako.

1.1.2. artikulua.- Indarraldia eta ondorioak

1. Bere ordenantzak Bizkaiko Aldizkari Ofizialean argitaratu eta hogeigun egun igarotzen direnean sartu da indarrean Plana, eta bere indarraldia mugagabea izango da, egin daitezkeen aldaketa edo berrikuspenen kalterik gabe, hauek programatuta egon nahiz ez.
2. Planak, Basauriko udal mugarteari dagokionez, Plangintzako Arau Subsidiarioak guztiz ordezkatzen ditu, eta hauek indargabetuta geratzen dira Plana indarrean sartu orduko.
3. Beraz, Plan Orokorra indarrean sartzen den unean behin-betirako onartu gabe zeuden plangintzaren garapen eta exekuziorako tresna guztiak eraginik gabe geratzen dira, eta beren tramitazioa behin-betirako bertan behera uzten da.
4. Plan Orokorraren ondorioak, indarrean sartzen den unetik aurrera, indarrean dagoen Ordenamenduak esleitzen dizkionak dira.

1.1.3. artikulua.- Dokumentazioa

Plan Orokorra dokumentu idatzi eta grafiko desberdinez osatuta dago. Hauetariko batzuek lotesleak dira, eta beste batzuk soilik informatzaileak.

1. Dokumentazio loteslea

Lotesleak izango dira:

a) Dokumentu idatziak:

- **Hirigintza Arauak**, Planak proposatzen duen hirigintza antolamenduaren oinarritzko gorpuz erregulatzailea eratzten dutenak, lurzorua jabetza-eskubidearen berezko hirigintza-ahalmenak mugatzen ditu eta ahalmen horien eraginkortasuna eta legezko burutzapena baldintzatzen duten betebeharrak zehazten ditu.

definituz.

- **Jarduketa Programa**, Plan Orokorra garatzeko helburuak, jarraibideak eta estrategiak adierazten dituen, bertan adierazten diren epeen barruan, proposatzen den hiri-eredua lortzeko xedez.

b) Dokumentu grafikoak:

PLANO ZK.	PLANOAREN IZENBURUA	ESKALA
1	Oinarri Topografikoa - Kartularioa	1/5.000
2	Egitura Orokorra eta Organikoa (Erabilera Globalak)	1/5.000
3	Lurzorua Sailkapena	1/5.000
4	Ekipamendu-sistema	1/5.000
5	Ingurunearen eta Eraikinen babesa. Lurzoru Ez-urbanizagarria.	1/5.000
6	Lurzorua Kudeaketa (4 orri)	1/1.000 1/5.000
7	Banaketa Areak Hiri Lurzoruan	1/5.000
8	Zerbitzu-sareak (10 orri)	1/2.000
9	Antolamendua - Hiriaren diseinua	1/5.000
10	Antolamendua - Hiriaren diseinua (5 orri)	1/2.000
11	Antolamendua - Egoitzetarako hiriaren diseinua (5 orri)	1/1.000
12	Babes Ofizialetako Etxebizitzaren alorreko aurreikuspenak	1/5.000

2. Loteslea ez den dokumentazioa

Plan Orokorraren gainontzeko dokumentuek izaera informatzailea dute eta proposamenen formulazioan erabili diren datuak eta azterlanak zein diren adierazten dituzte. Lotesleak diren dokumentuen interpretazioa erraztuko du.

Hutsik dagoen (irabazizko aprobetxamendua izan dezakeena) lurzorua jabetza-eskubidearen berezko hirigintza-ahalmenak mugatzen ditu eta ahalmen horien eraginkortasuna eta legezko burutzapena baldintzatzen duten betebeharrak zehazten ditu.

BIGARREN KAPITULUA: BERRIKUSPENA, ALDAKETA ETA INTERPRETAZIOA

1.2.1. artikulua.- Berrikuspena

1. Plan Orokorraren berrikuspentzat hartzen da lurraldearen egitura orokor eta organikoari edo lurzorua sailkapenari loturik irizpide berriak



hartzea, lurralde-eredu desberdina aukeratzeak, bere ahalmena agortzeak edo ondorengo egoera hauetakoren bat agertzeak ekarrita:

a) Basauriko udal mugartea ukitzen duen goragoko lerruneko plangintza-tresnaren bat onartzen denean eta horrela adierazi edo beharrezkotzat jotzen duenean.

b) Planaren lurralde-eremuaren barruan populazio-aurreikuspenetan aldatzeak edo aldaketa nabarmena gertatzen denean.

Aldatzeak edo aldaketa nabarmenak hartuko da, ondorengo lau kasuetakoren bat:

- Eskubidezko populazioa 55.000 biztanletik gorakoa denean.

- Populazioaren hazkundera urteko %1,5 metagarria baino handiagoa izatea laurte oso batean zehar.

- Populazioak behera egitea urteko %1 metagarria gaindituz laurte oso batean zehar.

- Planta berriko obra-lizentziak ematea, baldin eta etxebizitzaren guztizko zenbatekoak Planaren aurreikusita dagoen guztizkoaren ehuneko berrogeita hamar (%50) gainditzen badu.

c) Lurzoruaren sailkapenean eta lurraldearen egitura orokor eta organikoan aldaketa ugari egiten denean, eraikinaren intentsitate, erabilera eta zonakatzearen alorrean egiten diren zehaztapenak mugatuta, Planak aukeratutako lurralde-ereduaren osotasun eratzailatzat hartuta.

d) Planaren indarraldiak zortzi urteko epea gainditzen duenean, Udalak Jarduketa-programaren berrikuspenean egitearekin nahikoa dela uste duenean salbu.

e) Lege eta hirigintzari loturiko esparruan aldaketa nabarmenak ekartzen dituen eta berrikuspenean komenigarritzat jotzen duen beste edozein zirkunstantzia.

2. Plan Orokor honetan barne hartzen den Jarduketa-plana lau urtero (4) berrikusiko da, legea aurreikusita dagoen tramitearen bitartez eta beroni atxekitako ondorioekin.

1.2.2. artikulua.- Aldaketak

1. Plan Orokorren aldaketatzat ulertzen da berau osatzen duen edo duten elementu baten edo batzuen aldatzea, aldatze horrek lurzoruaren sailkapenean edo kalifikazioan eta sistema orokorretan aldaketa isolatuak eragin edo Planaren Jarduketa-programaren berrikuspenean inposatzen badu ere.

2. Ez dira aldaketatzat hartuko:

- Planaren aurreikusita dauden garapen-tresnen bitartez eta bere Araudian ezartzen diren baldintzetan soluzio alternatiboak izan ditzaketen plangintzaren

berrogekitzapenak.

- Eskala planimetrikoaren aldaketen edo lurra bertan neurketa erreala egitearen ondoriozko aldaketak, Planak ezartzen dituen zifra ehuneko bost (%5) baino gehiago aldatzen ez badira.

- Planaren alderdi jakin batzuen garapenerako Udal Ordenantzen onespenean, Arau hauetan aurreikusita egon nahiz ez, beren eduki materialarekin kontraesan ez badaude edo berau ahultzen ez badute.

- Udalak Planaren alderdi jakin batzuk argitu edo interpretatzeko hartzen dituen erabakiak.

- Hiri-diseinurako planoetan akotatuta dagoen bidearen guztizko zabalera ukitzen ez duten galtzada edo aparkaleku edo peatonalizazioen egokitzapena eta trafiko-erregulazioa.

1.2.3. artikulua.- Interpretazioa

Plan honetako Arauak beren hitzez-hitzeko idazkuntza kontuan hartuz interpretatuko dira, eta beren testuinguruari dagokionez, Memorian adierazten diren helburuak eta xedeak betetzeko eta jarraian adierazten diren irizpideak kontuan izanik:

1. Dokumentu grafikoaren artean desadostasun bat egonez gero, eskala edo xehetasun handiena duena nagusituko da, eta, era berean, Hirigintzaren Antolamendua barne hartzen duten gainontzeko planoak nagusituko dira.

2. Araudi grafikoaren eta idatzizkoaren artean desadostasun bat egonez gero, idatzizko dokumentazioa nagusituko da beti, Plan Orokorra osatzen duten planoetatik datozen datuak eta zehaztapenak bildu besterik egiten ez duenean salbu.

3. Dokumentu honetan aurkitzen diren errakuntza materialak, hala idatzizkoak nola grafikoak, Udalaran Osoko Bilkurak hartutako erabakiaren bitartez zuzendu eta Bizkaiko Aldizkari Ofizialean argitaratuko dira, hauen garrantziagatik Planari aldaketaren bat egitea komeni denean salbu.

4. Planaren interpretazioan, irizpide nagusitzat hartuko dira ondorengo hau eragiten dutenak:

- Eraikuntza-aprobetxamendu eta lurzoru lotetsiaren arteko oreka handiagoa, hirigintza-kudeaketa erraztuko duena, higiezinaren merkatura egoki dadin ahalbidetuz, Toki Korporazioetako Zerbitzuen Erregelamenduen seigarren artikuluan adierazten den norbanakoaren askatasuna gutxien murrizten duen erabakia hartzeko irizpidea barne hartuz.

- Babestuta dagoen ondarearen kontserbazioa hobea.

- Gori naturalaren, paisajearen eta hiri-irudiaren ahalik eta narriadurarik txikiena.



BASAURIKO EGITAMU OROKORRA **PLAN GENERAL DE BASAURI**

- Oro har, kolektibitatearen onurarik handiena, interes pribatu edo partikularren gainetik egongo dena.



BIGARREN TITULUA: PLAN OROKORRAREN GARAPENA ETA EXEKUZIOA

LEHEN KAPITULUA: XEDAPEN OROKORRAK

2.1.1. artikulua.- Jardungo duten organoak

Plan Orokorraren garapena eta exekuzioa Basauriko Udaleri dagokio, partikularrek izan dezaketen partehartzearen eta Administrazio Zentral, Autonomiko eta Foralaren gainontzeko erakunde eta organismoen dagozkien esleipen eta eskuduntzen kaltetan izan gabe.

2.1.2. artikulua.- Lehenetsuna garapenean

Plan Orokorreko zehaztapenen garapen eta exekuziorako aurreikusita dauden jarduketak, Planaren dokumentu arautzaileetan ezartzen diren lehenetsun-ordenari eta epeei loturik egongo dira.

2.1.3. artikulua.- Plangintzaren garapena eta exekuzioa

Plan hau, bertan definituta dagoen lurzoru-motaren eta aplikagarria den legerian aurreikusitakoaren arabera, Plan Partzialen, Plan Berezien eta Xehekapen-azterlanen bidez garatuko da, eta hauek dagozkien Urbanizazio-proiektu, Desjabetzapen-proiektu, Birlursailketa-proiektu, Konpentsazio-proiektu eta Eraikuntza-obretarako Proiektuen bitartez burutuko dira.

2.1.4. artikulua.- Plan Orokorrarekiko lotura hierarkikoa

1. Plan Orokorra garatzen duten plangintza-tresnak, beronen zehaztapenetara egokitu beharko dira derri gorrez.
2. Planak aurreikusitako azpiegitura edo sistema orokorren garapen eta ezarpena xede duten Plan Bereziek, berauentzat aurreikusita dagoen azalera-eremuaren mugak berregokitu ahal izango dituzte, beren zehaztapenetara doitu eta bere diseinuan koherentzia eta erregulartasun handiagoa lortzeko xedez.

Kasu hauetan, Plan Bereziarekin aldeberean dagoen Plan Orokorraren aldaketa eta ukituta geratzen diren beronen garapenerako tresnak formulatuko dira, sartu den aldaketara egokitzeko.

2.1.5. artikulua.- Plangintzaren formulaziorako ekimena

1. Plan honen garapenerako formulatzen diren Planak edo tresnak, ekimen publiko nahiz pribatuak izan daitezke.

2. Partikularrek eskubidea dute alde aurretik plangintzaren alorreko kontsultak egiteko eta interesatzen zaizkien Antolamendu-tresnak formulatzeko, betiere kasu bakoitzean beharrezkoa den dokumentazioa aurkezten badute eta Plan Orokorrean eta Ordenamendu Juridikoan aurreikusita dagoenera egokitzen badira.

2.1.6. artikulua.- Muga-zehaztapena

1. Plan Orokorrak definitutako plangintza-eremuen mugak berregokitu ahal izango dira, dagozkien garapen-tresnetan, honako hauek hala eskatzen dutenean:
 - Dauden lerrokadurak edo eraikin-lerroak.
 - Lurraren ezaugarri topografikoak.
 - Zuhaitzak edo bestelako elementu interesgarriak egotea.
2. Berregokitzapenak ez ditu bere forman distortsioak ezarriko, ez eta Plan Orokorraren honen planoetan mugatuta dauden azalaren ehuneko bostetik (%5) gorako handitze edo txikitzeak ere.

BIGARREN KAPITULUA: GARAPEN PLANGINTZA

LEHEN SEKZIOA: PLANGINTZA IRUDIAK

2.2.1. artikulua.- Hiri-antolamendurako Plan Partzialak

1. Antolamendurako Plan Partzialen xedea, urbanizagarri gisa sailkatutako lurzoruan, Plan Orokorra dagozkien lurralde-eremuen antolamendu xehekatuen bitartez garatzea da. Planak berauentzat ezartzen dituen antolamendu lotesleko baldintzetara egokituko dira.
2. Plan Partzial bakoitzak ordenatzen duen eremuak sektorearen guztizko azalera barne hartu beharko du, sistema orokorrean dagozkien kanpo utziz. Plan Partziala formulatu baino lehen, beharrezkoa izango balitz, beroni adskribatutako sistema orokorrak Plan Berezien bidez ordenatu ahal izango dira.

2.2.2. artikulua.- Plan Bereziak

1. Plan Berezia lurraldearen antolamendu sektorialen garapenerako tresna da, hau da, bere eragina bere helburuetan barne hartzen diren hirigintzari buruzko alderdietara mugatuta dago.
2. Plan Bereziek Hirigintza Ordenamenduan ezarritako edozein xede bete ahal izango dute, eta hauetarako xehekatzen diren zehaztapenak eta dokumentuak barne hartuko dituzte, bai eta Plan Orokorraren honetatik eratortzen diren esleimenduak betetzen direla frogatzeko beharrezko dokumentuak ere.



3. Barne-erreformarako Plan Berezetan, zehaztapenen edukiaren definizio-maila lurzoru urbanizagarriko Plan Partzialen definizio-mailaren baliokidea izango da, baina derrigorrez antolamendu kontsolidatu edo erdikontsolidatuaren gainean jardungo dute. Plan Orokorrak garatzen duten plangintza-arearentzat adierazitako eraikuntza-tipologiak, intentsitateak eta erabilerak errespetatu beharko dituzte eta exekuzio-unitateen mugapena, exekuzio-epeen finkapena eta beren garapenerako jarduketa-sistemaren hautaketa barne hartuko dute.

BIGARREN SEKZIOA: BESTELAKO TRESNAK

2.2.3. artikulua.- Xehekapen-azterlanak

1. Plan Orokorra hiri-lurzoruan edo Plan Partzialak lurzoru urbanizagarrian behar bezala aplikatzeko, beharrezkoa edo komenigarria denean Xehekapen-azterlanak formulatu ahal izango dira -edo formulatu beharko dira Plan Orokorrak hala xedatzen duenean-, hirigintza ordenamenduak hauei esleitzen dizkien helburu eta xedeetarako.
2. Xehekapen-azterlanek ezingo dute:
 - Inola ere Plan Orokorrean aurreikusita dauden bide-sarearen eta gainontzeko espazio publikoen azalera murriztu.
 - Plan Orokorrak esleitutako eraikigarritasunak handitu.
 - Lurzoru-okupazioa, eraikigarritasuna eta gehieneko altuerak eta populazio-dentsitatea handitu, ez eta Plan Orokorrak esleitutako erabilera eskusiboa edo nagusia aldatu ere.
3. Xehekapen-azterlanek hirigintza ordenamenduan adierazten diren zehaztapenak barne hartuko dituzte, bai eta Plan Orokorrak honetarako bere egokitzapena justifikatzeko beharrezkoa den dokumentazio osagarria ere.

2.2.4. artikulua.- Urbanizazio-proiektuak

1. Urbanizazio-proiektuak, lurzoruaren hirigintza egokitzapenerako obrak burutzeko beharrezkoa den definizio teknikoak helburu duten obra-proiektuak dira, hiri-lurzoruan plangintza orokorra eta berezia eta lurzoru urbanizagarrian Plan Bereziak praktikan jartzeko xedez.
2. Urbanizazio-proiektuek, proiektu batean edo batzutan, bide-sarearen exekuzioari, espazio libre eta berdegune, ur-hornidura, saneamendu, energia elektrikoaren eta gas energetikoaren hornidura, telefonia eta telekomunikazioari dagozkien obrak eta Planak aurreikusten dituen edo Udalak beharrezkotzat jotzen dituen bestelako zerbitzuak ezarriko dituzte.
3. Urbanizazio-proiektuek, proiektatzen direneko

eremuaren hirigintza zerbitzuen eta elkartzen direneko zerbitzu orokorren lotura ebatzi beharko dute, eta horretarako hauek behar adinako zuzkidura edo ahalmena dutela egiaztatu beharko dute.

4. Urbanizazio-proiektuek ezingo dituzte antolamenduari eta lurzoruaren edo eraikinen erregimenari buruzko zehaztapenak barne hartu, ez eta garatzen duten Planaren aurreikuspenak aldatu ere, obren exekuzio materialak galdatzen dituen egokitzapenak burutzearen kaltetan izan gabe.
5. Urbanizazio-proiektuen edukia hirigintza ordenamenduan eta Arau hauetan ezartzen dena izango da. Instalazioen ezaugarri geometriko eta teknikoak, Udalak horretarako onetsita dituen edo etorkizunean ezartzen dituen xedapenetan adierazten dena egokituko dira.
6. Urbanizazio-proiektuak hirigintza ordenamenduan ezarritakoari jarraituz tramitatu eta onetsiko dira.
7. Helburu gisa plangintza-tresna baten garapen integrala ez duten proiektuak edota xede gisa dagoeneko burututa dagoen obra baten kontserbazioa, konponketa edo mantenimendua dutenak ez dira urbanizazio-proiektuak izango, obra arruntak baizik.
8. Udalak obra edo zerbitzu bakoitzerako Baldintza Tekniko eta Ekonomiko-administratiboaren Plegu Orokorrak idatzi ahal izango ditu, Plan Orokorrak honetan barne hartuta dauden garapenean eta definituta dauden diseinu eta kalitateari buruzko gutxieneko irizpideei loturik, aplikagarriak diren gutxieneko prezioak barne hartuz. Halakorik ezean, aplikatuko diren gutxieneko prezioak Eusko Jaurlaritzak landutako Prezioen Oinarrian ezarrita daudenak izango dira.
9. Era berean, udalerriaren eredu normalizatu ofizialak ezarri ahal izango ditu zerbitzu-sareetako elementu desberdinentzat, hala nola: luminariak, kutxetak, hustubideak, erregistro-putzuak, ixteko giltzen kutxetak, kanalizazioen ereduak sektioak eta abar, eta partikularrek ipintzen dituzten guztiak hauetara egokituko dira.

HIRUGARREN KAPITULUA: **PLANGINTZAREN EXEKUZIOA**

2.3.1. artikulua.- Exekuzio-unitateen mugapena

1. Hiri-lurzoruan ezarritako zehaztapenen exekuziorako, Planak banaketa-areen barruan bere eremuaren osotasunean lagapen, banakideketa eta urbanizaziorako legezko betebeharrak betetzea ahalbidetzen duten lur-azalerak bere eremuan barne hartzen dituzten Exekuzio Unitateak mugatzen ditu.
2. Plan honetan aurreikusita ez dauden Exekuzio Unitateen mugapena, edo dagoeneko mugatuta



dauden aldaketa, Hirigintza Ordenamenduan ezarrita dagoenaren arabera gauzatuko da, hau da, ez da beharrezkoa izango Planaren aldaketa-prozedurari jarraitzea.

aplikatuko du, eta onuraduna jabe-erkidegoa edo irisgarritasuna burutzeko behar beste obra egiteko gehiengo nahikoa duena izango da, udal ordenantza egokian xedatutakoari jarraiki. (2008ko abenduaren 22ko ohiko bilkura)

2.3.2. artikulua.- Jarduketa-sistemak

1. Plangintzak mugatutako Exekuzio Unitateen garapena, Hirigintza Arau hauetan beronentzat aurreikusita dagoen jarduketa-sistemaren bitartez gauzatuko da.
2. Nolanahi ere, Plan Orokorrean aurreikusita dagoen jarduketa-sistema aldatu ahal izango da Hirigintza Ordenamenduan xedatuta dagoenaren arabera edo beharrezkoa den garapen-tresna onartzen denean.

2.3.3. artikulua.- Konpentsazio-sistema

Konpentsazio-sistemaren helburua zera da: Exekuzio Unitate baten kudeaketa eta exekuzioa, bere perimetroan barne hartuta dagoen lurzoruaren jabeek egingo dutena, mozkinak eta kargak solidarioki bere gain hartuz, nahitaez laga beharreko lurak ekarpen gisa gaineratuz, eta urbanizazioa beren kontura eginez, Planean edo Hirigintza Jarduketako Programan zehazten diren termino eta baldintzetan.

Exekuzio Unitatean barne hartuta dauden jabe guztiek erabakitako borondatezko lurzatiketaren kasuan, banakideketarako sistema hori Plan Orokorrean ezarrita dagoenari nagusituko zaio, desjabetzapen-sistemaren salbuespenarekin, aldaketa horretarako inolako prozedurarik tramitatzeko beharrik gabe, eragin automatikoa izango baitu.

Exekuzio Unitateko urbanizazio-obrak jabeek burutuko dituzte zuzenean Planak ezartzen duen edo, hala dagokionean, borondatezko lurzatiketa proiektuan finkatzen den epearen barruan. Epe hori urbanizazio-obrak hasi eta beren burutzapena osatu gabe igarotzen denean, bere exekuzioa Udalak bere gain hartuko du, eta horretarako onetsitako urbanizazio-proiektuaren arabera burutuko ditu, ukitutako jabeen kontura.

2.3.4. artikulua.- Lankidetzatza-sistema

Lankidetzatza-sisteman, Exekuzio Unitatean barne hartutako lurzoruaren jabeek nahitaez laga beharreko lurzoruak ekarpen gisa gaineratzen dute, eta Udalak urbanizazio-obrak exekutatzen ditu jabeen kontura.

2.3.5. artikulua.- Desjabetzapen-sistema

Desjabetzapen-sisteman, diharduen Administrazioak Institutu horren bitartez Exekuzio Unitatean barne hartuta dauden lurzorua eta bestelako ondasun eta eskubideak eskuratzen ditu, eta dagokion hirigintza-jarduketa burutzen du.

Udalak egoitzazko erabilera nagusia duten eraikinak irisgarri izateko beharrezko den kasuetan desjabetzea



**HIRUGARREN
LURRALDEAREN
ZATIKETA ETA LURZORUAREN
ERREGIMEN OROKORRA**

**LEHEN KAPITULUA: XEDAPEN
OROKORRAK**

3.1.1. artikulua.- Lurzoruaren zatiketa, bere sailkapenaren arabera

1. Plan honek, indarrean dagoen hirigintza legeriarekin bat etorritik, Basauriko udal mugartea lurzoru ez-urbanizagarrian, lurzoru urbanizagarrian eta hiri-lurzoruan sailkatzen du.
2. Sistema Orokorretarako erreserbatutako lurzoru, adskribatzen deneko lurzoru-motaren exekuziorako erregimen juridiko berdiner lotuta dago, bere balorazio eta lorpenaren ondorioetarako.

3.1.2. artikulua.- Lurzoruaren zatiketa, bere kalifikazioaren arabera

1. Arau hauen ondorioetarako, hirigintza kalifikazioko zona deritza kalifikazio berdina duten lurren multzoari, Plan honetako erabilera, eraikuntza, exekuzio eta, zenbait kasutan, garapenerako baldintza homogeneoei loturik baldin badaude.
2. Kalifikazio xehekatutzat ulertzen da onibar bakoitzaren erabilera eta eraikuntzarako baldintza zehatzen multzoa, era berean beronen destino publiko edo pribatua adieraziz.
3. Ondorengo antolamendu bati loturiko erabileren xehekapena, dagokion garapen-plangintzaren bitartez gauzatuko da.

3.1.3. artikulua.- Lurzoruaren zatiketa, bere antolamendu xehekatuaren arabera

1. Lurzoruaren mota eta kategoria desberdinei buruz Planean barne hartzen den antolamenduaren xehekapen-maila kontuan izanik, ondorengo antolamendu-mota hauek bereizten dira:

a? Hiri-lurzoruan

- **Eraikuntza inposatukoa:** Zuzeneko eta helburuko antolamendua duena da, bere garapena Plan Orokorren berezko zehaztapenen aplikazioak ahalbidetzen duelarik, lerroak, sestrak, altuerak, aprobetxamenduak eta erabilera-xehekapenak dituelako. Horregatik, lurzoru hau zuzenean exekuta daiteke, inolako plangintzako menpeko tresnarik tartetartzeko beharrik gabe, banakideketa zehaztearen kaltetan izan gabe.

- **Diseinatu gabeko eraikuntza:** honentzat Plan

Orokorrak parametro lotesle desberdinak **ezartzen ditu**, baina eraikinaren behin betiko konfigurazioa Xehekapen-azterlanaren idazkuntzara edo Eraikuntza-proiektura igortzen du, beti ere honek gutxieneko eremu zehatz bat barne hartzen badu.

b. Lurzoru urbanizagarrian

- **Sektoreak:** Lurzoru urbanizagarriko eremu hauetan Planak antolamenduaren egitura orokorra zehazten du Plan Partzialen idazkuntza ahalbidetzeko behar adinako zehaztasunarekin, ezartzen diren zona desberdinei intentsitateak eta erabilera globalak esleitzuz.
2. **Sistema Orokorretako lurzoruan,** Planak **Antolamendu Eragorriko eremuak eta/edo areak** mugatzen ditu, eta hauetan antolamendu xehekatua eta exekuzioa Plan Berezien bitartez burutzea ezartzen da. Hiri-lurzoruan Antolamendu Eragorriko zonekin edo lurzoru urbanizagarrian sektoreekin mugakidetasunean dauden Sistema orokorreko elementuak daudenean, hurrenez hurren Plan Berezien garapena lurzoru haietako antolamendu xehekatuarekin aldi berean egin beharko da, edo aldez aurretik Udalak exekuzioa aurreratzea erabakitzen duenean.
 3. Garapen-plangintzako eremu desberdinen mugapena Planaren dokumentazio grafikoan agertzen da, eta berauen antolamendurako baldintza espezifikoaren erregulazioa Bederatzigarren Tituluan barne hartzen da.

3.1.4. artikulua.- Lurzoruaren zatiketa, bere kudeaketa eta exekuzioaren arabera

Lurzoru-kategoria desberdinen kudeaketa eta exekuziorako baldintza espezifikoak definitzeko, Plan Orokorrak ondorengo eremu hauek mugatzen ditu:

1. Hiri-lurzoruan

- **Exekuzio Unitateak,** jarraiak edo etenak, Banaketa-areen barruan, plangintzaren exekuziorako esparru gisa, zeinetan azalera osoaren lagapen, banakideketa eta urbanizaziorako beharrian betetze osoa bermatzea posible den.
 - **Jarduketa Asistematiakoak,** Exekuzio Unitateen bitartez jardutea ezinezkoa gertatzen deneko eremuentzat.
2. **Lurzoru urbanizagarrian** Plan Orokorrek sektoreak mugatzen ditu **Plan Partzialen** bitartez kudeatu ahal izateko.
 3. **Lurzoru ez-urbanizagarrian,** Planak zona batzuk mugatzen ditu, zeinetan lurzoru-mota honetan ezartzen diren kategoria desberdinak gauzatzen diren.
 4. Planak lurzoru-eremuak mugatzen ditu Sistema orokor desberdinak garatzeko, eta hauen exekuzioa zuzenean Administrazioak gauzatzen du.



BIGARREN KAPITULUA: SISTEMA OROKORREN ERREGIMENA

3.2.1. artikulua.- Definizioa eta egitura

1. Sistema Orokorrak, Plan Orokorrak Basauriko udalerrirako hartzen duen hiri-garapenerako ereduaren arabera ezartzen duen lurraldearen egitura orokor eta organikoaren funtsezko elementuak dira.
2. Hartzen den hiri-ereduaren arabera, Planak ondorengo Sistema Orokorraren motak ezartzen ditu:
 - Espazio libre eta berdeguneen Sistema Orokorra.
 - Komunikabideen Sistema Orokorra.
 - Ekipamenduen Sistema Orokorra.
 - Azpiegitura edo instalazio orokorraren Sistema Orokorra.

3.2.2. artikulua.- Sistema Orokorraren erregulazioa

1. Sistema orokorretako elementuak lotzen diren erabileretako bakoitzaren erregulazio partikularra, beren exekuzioan errespetatu beharko diren baldintzak barne, Arau hauetan ezartzen da. Baldintza hauek edozein kasutan errespetatu egin beharko dituzte Plan Bereziek eta elementu horien exekuziorako formula daitezkeen hurrenez hurreneko Proiektu Tekniko eta Urbanizazio-proiektuek.
2. Arau hauek ezartzen duten Sistema Orokorraren antolamendu, erregulazio eta exekuziorako, Plan Berezien formulazioa nahitaezkoa izango da.
3. Gainontzeko Sistema Orokorraren edo berauen elementuen garapena, dagokion proiektu teknikoaren idazkuntzaren bitartez burutuko da.

3.2.3. artikulua.- Titulartasuna eta hirigintza erregimena

1. Sistema Orokorretara destinatutako lurrak Plan Orokorrarekin ezartzen duen erabilera edo zerbitzura afektatuta daude, eta Basauriko Udalari edo diharduen entitateari eskualdatu beharko zaizkie, aplikagarria den araudiarekin bat etorritik.
2. Udalarena ez den titulartasun publikoko lurzoruan dauden Sistema Orokorrak, beren erabilera Plan orokorrean aurreikusten denarekin bat datorrenean, Administrazio Publikoaren edo berauen titularraren Zuzenbide Publikoko Entitatearen jabetzan geratuko dira.
3. Udalarena ez den titulartasun publikokoak diren eta Planak ukitutako Sistema Orokorrarentzat aurreikusitako erabilera ez duten lurzoruek, Planak ezarritako erabilerara adskribatuta geratuko dira, eta Udalari lagatzea eskatu beharko da dagokion Sistema Orokorraren kudeaketa udalaren eskuduntzakoa

denean.

4. Titulartasun pribatuko lurzoruan kokatuta dauden Sistema Orokorrak, bere egungo erabilera Planak aurreikusitakoarekin bat baldin badator, egoera berdinean geratuko dira.

3.2.4. artikulua.- Sistema Orokorraren lorpena

1. Titulartasun publikoko Sistemak Orokorrak jabari publikorako adskribapenaren bitartez eta Plan Orokorrarekin zehaztutako erabilerarekiko afekzioaren bitartez lortzen dira.
2. Hiri-lurzoruan, Sistema Orokorretara destinatutako lurrak banaketa-areetatik kanpo geratzen dira. Ondorioz, desjabetzaren edo zuzeneko okupazioaren bitartez lortuko dira, legez aurreikusita dauden prozeduren bitartez.
3. Adskribatuta edo lurzoru urbanizagarrian dauden Sistema Orokorretara destinatutako lurrak, zuzeneko okupazioaren edo desjabetzaren bitartez lortzen dira.
4. Adskribatuta edo lurzoru ez-urbanizagarrian dauden Sistema Orokorretara destinatutako lurrak, desjabetzaren bitartez lortzen dira.

HIRUGARREN KAPITULUA: LURZORU EZ-URBANIZAGARRIAREN ERREGIMENA

LEHEN SEKZIOA: ZEHAZTAPEN OROKORRAK

3.3.1. artikulua.- Definizioa

Lurzoru ez-urbanizagarria eratzen dute, beren baldintza natural, ingurugiro-ezaugarri eta ezaugarri paisajistiko edo ekologiko, nekazaritza-balio edo hartutako lurralde-ereduagatik eta urbanizazio-prozesutik kanpo geratzeko xedez era horretan sailkatzen diren lurrak, beren baliabide naturalen erabilpen razionala burutzeko helburuarekin.

3.3.2. artikulua.- Eremua

Lurzoru ez-urbanizagarriaren sailkapena gauzatzen deneko eremuaren mugapena dagozkion planoetan adierazten da.

Lurzoru ez-urbanizagarria azpizatitzen duten erregulazio bereiziei dagozkien zonak, era berean, dokumentazio grafikoa osatzen duten planoetan adierazten dira.

3.3.3. artikulua.- Kategoriak

Erabilera-baldintzen erregulazio desberdinaren ondorioetarako, lurzoru ez-urbanizagarria ondorengo kategoria hauetan zatitzen da:

1. Erregimen Komuneko Lurzoru Ez-urbanizagarria.



2. Auzotegiak Lurzoru Ez-urbanizagarrian.
3. Lurzoru Ez-urbanizagarri Babestua.
4. Bere interes arkeologikoagatik bereziki babestutako Lurzoru Ez-urbanizagarria.
5. Lurzoru Ez-urbanizagarria. Zerbitzuguneak.

3.3.4. artikulua.- Lurren zatikapena lurzoru ez-urbanizagarrian

1. Lurzoru Ez-urbanizagarrian, aplikagarria den sektoreko legerian xedatzen dena betetzen duten lur-zatikapenak bakarrik egin ahal izango dira.

Ezin izango da inola ere lur-zatikapen burutu, dagokion sektoreko araudiak babestuta egon arren, ondorioz bere landa-izaeraren eraldaketa ekartzen duenean.

2. Mota honetako lurzoruan hirigintza-lurziketa oro legeaz kanpokoak izango dira.

Lurziketa bat hirigintzazkoa dela ulertuko da, finka nagusi batean urbanizazio-obra burutzen direnean, lurra lotetan azpizitatzen denean edo hirigune bat era dezakeen eraikuntza burutzen denean.

3. Era berean, lurziketa bat hirigintzazkoa dela ulertuko da, gutxienez baldintza hauetariko bat betetzen duenean:

Bere banaketa, lurzati-forma eta eraikuntza-tipologia landa-xedeetarako desegokia izatea edo aurkitzen deneko zonan nekazaritza- eta abeltzaintza-erabilgetarako lurziketarako jarraibide tradizionalekin bat ez etortzea; bereziki, emaitzazko loteak Arau hauek debekatutako eraikuntzarako bakarrik erabilgarriak izan daitezkeenean.

Sarbide komun eskusiboak edukitzea, hauek irudikapen kartografiko ofizialetan adierazita agertzen ez direnean, edo bere barruan ibilgailu-bide komunalak edukitzea, asfaltatuta edo trinkotuta, bi (2) metrotik gorako errodadura-zabalerarekin, espaloizintzarriak eduki nahiz ez.

Multzoarentzat ur edo energia elektrikoaren hornidurarako zerbitzuak edukitzea; edo saneamendu-sarea biltzea bakarrenekin; edo edozein zerbitzu herri-espazioetan zehar doanean.

Lurrei hirigintza erabilera emateko asmoa dagoela aditzera ematen duen eta argi eta garbi merkataritzarako den publizitatea dagoenean.

Lurziketa eta proiektuaren esleipena edo idazkuntza, edota lurretarako debekatuta dagoen hirigintza-erabilaren bat egiteko eraikuntzarako joera duten bestelako egintza pribatu edo administratiboen burutzapena garai berekoak izatea.

Hirigintza-xedearekin egindako lurziketa bat dagoela

modu isolatuan edo multzoan erakusten duen beste edozein egintza.

4. Lurzoru ez-urbanizagarrian legeaz kanpoko lurziketaren bat egonez gero, eska daitezkeen lizentziak ukatu egingo dira eta obra berehala geldiaraziko dira.

3.3.5. artikulua.- Hirigunearen definizioa

Lurzoru ez-urbanizagarriaren barneko hirigunetzat ulertzen da, hirigintza-zerbitzu komun eskariak edo beharrezko objektiboki sortzen dituen asentamendu oro, hala nola: ur-hornidurarako sarea, saneamendu-sarea, argiteria publikoaren sarea, sarbide-sistema, eta abar, hiri-destinoak duten areen bereizgarriak alegia, edo bestela 3.3.4. artikuluan 3. atalean zerrendatzen den baldintzetariko edozein azaltzea.

Honez gain, hirigunea eratu dela ulertuko da, proiektatutako eraikinean zentratutako berrehun metroko erradio duen zirkulu batean hiru etxebizitza baino gehiago daudenean.

BIGARREN SEKZIOA: ERREGIMEN KOMUNEN LURZORU EZ-URBANIZAGARRIRAKO ARRAUAK

3.3.6. artikulua.- Definizioa

Basa-izaerako edo kalitate ertaineko larretarako nekazaritza-funtziotara destinatutako lurzorua dira, zeinen lehentasunezko destinoak beren egungo erabilpenaren jarraipena izan behar duen.

3.3.7. artikulua.- Erabilera-erregimena

1. Erabilera Baimenduak

Natur ingurunearen mantenimendua.

Beren ezaugarri bereziengatik hiri-perimetroan barne hartu ezin diren onura publikoko edo gizarte-intereseko eraikinak edo instalazioak, beren izaera kontuan izanik nahitaez natur ingurunean kokatu behar direnean bakarrik. Hauen baimena Hirigintza Kudeaketarako Erregelamenduen 44.2. artikuluan ezarrita dagoen prozeduraren bitartez tramitatuko da.

Erabilera eta jabari publikoko landabideak.

Ingurunearekin bateragarriak diren hotel eta turismo ekipamenduak, halakotzat ulertuz aldibaterako ostalua asetzera destinatutako jarduerak, turismo kanpamenduak, eskola-zentro eta -koloniak, nekazal turismoa eta antzekoak, zeinen erregulazioa dagokion legeriara igortzen den.

Egoitza-erabilera, ezartzen diren mugapenekin, eta betiere ez badu hirigune bat sortzen, eta nekazaritza- eta abeltzaintza-ustategi baten barruan badago eta beronen garapenerako beharrezkoa baldin bada.

Nekazaritza eta abeltzaintzako edo baso izaerako



industriak, natur baliabide baten ustiapenera zuzenean lotetsiak, 10.000 m²ko gutxieneko lurzatia, %3ko gehieneko okupazioa, edificabilidad máxima de 0,01 m²/m²ko gehieneko eraikigarritasuna, 2 oin eta 8 m-ko gehieneko altuera eta edozein eraikinetik muga eta erreketara 15 m-ko gutxieneko separazioarekin.

Nekazaritza eta abeltzaintzako jarduerak, horrelakotzat ulertuz nekazaritza estentsiboa, lurgintza esperimental edo bereziak, estalki gabeko edo negutegi barruko baratzezaintza eta lorazaintza; animalien hazkuntza eta zaintza estabulazio-erregimenean edo erregimen librean, eta jarduera hipikoak, bai eta antzeko bestelako edozein.

2. Erabilera debekatuak:

Baimendu gisa zehaztuta ez dauden gainontzeko erabilera debekatuta geratzen dira.

Espresuki debekatzen dira etxebizitza higikorren asentamenduak, hala nola karabanak, rulotak eta abar.

Automobilien despiezaketarako establezimenduak espresuki debekatzen dira. Gaur egun automobilien despiezaketara dedikatzen diren establezimenduak, nekazaritzako jardueren barruan sartu ezin den eta beraz baimendu gabea den jarduera denez, erregimen iragankor bati loturik egongo dira, eta era honetan desagertzen ez den bitartean, edozein kasutan Plan Orokorraren behin betiko onepenetik kontatzen hasi eta gehienez ere bi urteko epean gertatuko den gertakaria, jarduerara destinatzen den espazioa hosto iraunkorreko zuhaitzekin eratutako hesi berde batekin inguratu beharko dute nahitaez, biltegitratuta dauden produktuak ikus ez daitezen eran. Landaketa-proiektuak dagokion udal lizentzia jaso beharko du.

3.3.8. artikulua.- Eraikuntzaren erregimena

Lurzoru-mota honetan baimendutako eraikuntza berriek ondorengo baldintzak bete beharko dituzte:

1. Gutxienez 20.000 m²ko azalera duen lurzatian kokatu beharko da.
2. Egoitza eraikuntza familia bakarrekoa edo bikoa izango da, eta lurzati bakoitzeko bi etxebizitza baino gehiago ez dira baimenduko.
3. Lurzati gainean 0,025 m²/m²-ko gehieneko eraikigarritasuna ezartzen da, gehienez bi (2) oin (behe-oina barne) eta zazpi (7) metroko altuerarekin teiletegalaren behe-ertzera eta bederatzi (9) metrokoarekin gailurraren punturik altuenera, biak eraikinaren inguruan sei (6) metroko lerroan barne hartutako lurraren edozein puntutik neurtuta.

Eraikigarritasun honetan sestra gaineko azalera guztia barne hartuta egongo da, garaje-aparkamendura, lanabesetarako biltegi edo txabola eta abarretara destinatutakoa barne.

Estalkipean kokatutako azalaren aprobetxamendua baimentzen da, betiere lehen oinaren azalera eraikiaren ehuneko berrogei (%40) gainditzen ez badu.

4. Edozein mugarako gutxieneko separazioa hamar (10) metrokoa izango da, eta lurzatiaren azalaren ehuneko biko (%2) gehienekora arte okupatu ahal izango da.
5. Hiri-lurzoru edo lurzoru urbanizagarrietatik gutxienez berrehun (200) metrora kokatu beharko da, errepideen legeria sektorialean ezartzen diren bide-sistematarako distantziak errespetatuz, hala dagokionean.
6. Eraikuntzak eta instalazioak kokatzen direneko landa-girora eta paisajera egokituko dira, eta inguratzen dituzten inguruarekin harmonikoak izan beharko dute bolumetria, material, akabera eta koloreei dagokienez.
7. 1945. urtea baino lehenago eraikitako familia bakarreko edo biko etxebizitzetako eraikinak, azalera eraikiaren ehuneko hogeita bost baino (%25) zabaldu ahal izango dira, betiere emaitzazko eraikinak aurreko baldintzak betetzen baditu, gutxieneko lurzatiaren baldintza salbu.
8. Nekazaritza-tresnak gordetzeko txabolak. Nekazaritza-tresnak gordetzeko txabolak Lurzoru Ez-urbanizagarrian kokatu ahal izango dira, betiere nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen efektibo bati lotetsita badaude, eta honen azalera gutxienez nekazaritzako legerian ezarritako lurgintzako gutxieneko unitatearena baldin bada, ondorengo baldintza hauek betez:
 - a. Lur edo baratzaren dimentsioa gutxienez 300 m²koa izango da.
 - b. Mugetatik gutxienez 3 m-ko distantziara eta landabide edo bide publikoaren ertzetik 7,5 m-ko distantziara kokatuko da.
 - c. Txabolak dimentsio berdinekin eta material bereberekin eraikiko dira, hau da:
 - Oinplano angeluzuzena 2,5 x 4,0 m-rekin kanpoko kotetan.
 - Teila kurbatu edo lauaren estaldura bi isurkiko estalki inklinatuaren gainean, gailur zentratuarekin oiplanoaren alderik handienaren zentzuan, %30eko aldaparekin eta teiletegala perimetro osoan 40 cm. atereaz.
 - Eraikinaren altuera: Fatxada guztien altueren batezbestekoa 2,2 m-koa izango da, lurretik teiletegalaren trasdosera neurtuta.
 - Paramentuen fabrika zarpeatua eta kanpoaldera zuriz pintatua.
 - Baoetako arotziak berdez pintatuta.
 - d. Eraikuntzaren alderik handiena derrigorrez Ipar-



Hego norabidean orientatuko da.

- e. Egun dauden instalazioak araudi berrira egokitzeko epea gehienez bi (2) urtekoa izango da, Plan Orokorraren behin betiko onespeneraren egunetik kontatzen hasita.
9. Lurzatiaren itxiera lurzoru ez-urbanizagarrian eta urbanizagarrian behin betiko onetsitako Plan Partzialik gabe.

Lurzatiaren itxierak harriz egindako horma tradizionalarekin egin ahal izango dira (ezingo dira erabili material aurrefabrikatuak ez eta hormigoirik ere), betiere hormaren gehieneko altuera lurzatiaren kotaren gainetik 1,10 m-tik beherakoa baldin bada. 2,20 m-ra bitarteko itxierak baimenduko dira zurezko, alanbrezko (arantzarik gabe) eta hesolazko hesien bitartez, bai eta landarezko itxierak (palaxuak) ere, soilik edo aurrekoekin konbinatuta. Elementu hauek, landarezko palaxuak salbu, ikusmena argi eta garbi ahalbidetuko dute.

Itxiera metalezko hesien bitartez egiten bada, hauen gehieneko altuera 2,20 m-koa izango da, 0,5 m-ko gehieneko altuerako obra-oinarria eduki ahal izanik, eta edozein materialekin eginez.

Bide, errepide edo espazio publikoen alboan doazen lurzatiaren mugakideetan, Plan Partzialak aurkakoa erregulatzen duenean salbu, itxiera honako eran kokatuko da:

- a) 6 m-tik beherako zabalera duen errepide edo espazioaren ardatzetik 5,50 m-ra.
- b) 6 m-tik gorako zabalera duen errepide edo espazioaren ertzetik 2,50 m-ra, "ertz" gisa espaloiairen zintarria interpretatuz, eta espaloirik ezean, ur-bilketarako bazter-bidea edo, hori ezean, ibilgailuen galtzadarako zolatutako zonaren muga.
- c) Egun dauden itxierak araudi berrira egokitzeko epea gehienez bi (2) urtekoa izango da, Plan Orokorraren behin betiko onespeneraren egunetik kontatzen hasita.

HIRUGARREN SEKZIOA: LURZORU EZ-URBANIZAGARRIKO AUZOTEGIETARAKO ARAUAK

3.3.9. artikulua.- Definizioa

Nagusiki egoitza erabilera duten eraikuntzek guztiz edo partez okupatutako lurzoruak dira, aurrez zeuden taldeketak eratzen dituztenak eta planoetan barne hartzen direnak. Ondorengo hauek dira:

Zabalandi Auzotegia
Atxikorre Auzotegia
Etxerre Auzotegia
Finaga Auzotegia
Iruaretxeta Auzotegia
Lapatza Auzotegia

Luzarre Auzotegia

3.3.10. Erabilera-erregimena

1. Erabilera Baimenduak

Natur ingurunearen mantenimendua.

Beren ezaugarri bereziengatik hiri-perimetroan barne hartu ezin diren onura publikoko edo gizarte-intereseko eraikinak edo instalazioak, beren izaera kontuan izanik nahitaez natur ingurunean kokatu behar direnean bakarrik.

Erabilera eta jabari publikoko landabideak.

Ingurunearekin bateragarriak diren hotel eta turismo ekipamenduak, halakotzat ulertuz aldibaterako ostataua asetzerat destinaturako jarduerak, turismoko kanpamenduak, eskola-zentro eta -koloniak, nekazalturismoa eta antzekoak, zeinen erregulazioa dagokion legeriara igortzen den.

Egoitza-erabilera, ondorengo artikuluan ezartzen diren mugapenekin.

Lehendik zeuden eta Plan Orokorraren behin betiko onespeneraren unean egoitza erabilera zuten eraikinetan erreformak baimendu ahal izango dira, bolumen edo azalera eraikia zabaldu gabe, honako establezimendu hauetarako:

- Jatetxeak
- Kafe eta Bar deiturikoak
- Kafetegiak
- Tabernak, ardandegiak eta sagardotegiak

Kasu honetan, establezimenduak ezin izango du 100 m²-tik gorako azalera erabilgarria eduki, etxebizitza erabilera nagusi gisa mententzen da eta, beraz, bere baldintzak betez, bereziki gutxieneko etxebizitzari buruzkoak.

Nekazaritza eta abeltzaintzako jarduerak, horrelakotzat ulertuz nekazaritza estentsiboa, lurgintza esperimental edo bereziak, estalki gabeko edo negutegi barruko baratzezaintza eta lorazaintza.

2. Erabilera debekatuak:

Baimendu gisa zehaztuta ez dauden gainontzeko erabilerak debekatuta geratzen dira.

Animalien hazkuntza eta zaintzako erabilerak eta jarduera hipikoak espresuki debekatuta geratzen dira.

Espresuki debekatzen dira etxebizitza higikorren asentamenduak, hala nola karabanak, rulotak eta abar.

Automobilien despiezaketarako establezimenduak espresuki debekatzen dira. Gaur egun automobilien despiezaketara dedikatzen diren establezimenduak, nekazaritzako jardueren barruan sartu ezin den eta beraz baimendu gabeko jarduerak denez, erregimen iragankor bati loturik egongo dira, eta era honetan



desagertzen ez den bitartean, edozein kasutan Plan Orokorraren behin betiko onespentetik kontatzen hasi eta gehienez ere bi urteko epean gertatuko den gertakaria, jarduerara destinatzen den espazioa hosto iraunkorreko zuhaitzekin eratutako hesi berde batekin inguratu beharko dute nahitaez, biltegiatuta dauden produktuak ikus ez daitezkeen eran. Landaketa-proiektuak dagokion udal lizentzia jaso beharko du.

3.3.11. artikulua.- Eraikuntzaren erregimena

1. Lurzati neto eraikigarriko gutxieneko azalera
Etxebizitza familiabakarra2.000 m².
Etxebizitza bifamiliarra.....4.000 m².
2. Lurzati neto eraikigarriko gutxieneko zabalera: 20 m.
3. Lurzati neto eraikigarriko gehieneko okupazioa %20
4. Gehieneko eraikigarritasuna azaleran 0,3 m²/m².
5. Gehieneko eraikigarritasuna bolumenean .. 0,9 m³/m².
6. Gehieneko altuera eraikigarria 7 m.
7. Gehieneko altuera gailurrera 9 m.
8. Gehieneko oin-kopurua B + 1 + kamarotea
9. Gutxieneko separazioa, lurzati netoko mugakideetara 5 m.
10. Gutxieneko separazioa bide publikoetara 5 m.
11. Baldintza estetikoak. Oin berriko eraikuntzetarako derrigorrezkoa izango da estalki inklinatua erabiltzea %30 eta %40 bitartean, eta teila kurbatu edo laueko akabera, gorri kolorekoa.
12. 1945. urtea baino lehenago eraikitako familia bakarreko edo biko etxebizitzetako eraikinak, azalera eraikiaren ehuneko hogeita bostera (25%) zabaldu ahal izango dira, betiere emaitzazko eraikinak aurreko baldintzak betetzen baditu, gutxieneko lurzatiaren baldintza salbu.

LAUGARREN SEKZIOA: BABES BEREZIKO LURZORU EZ-URBANIZAGARRIRAKO ARAUAK

3.3.12. artikulua.- Definizioa

1. Babes bereziko lurzoru ez-urbanizagarria planoetan halakotzat seinalatutako areek eratzen dutena da, paisaje eta ingurugiroari dagokionez daukaten garrantzia eta interesagatik.
2. Lurzoru-kategoria honen lehentasunezko helburua horrelakotzat sailkatutako espazioak narriaduratik eta eraikuntzaren inbasiotik babestea da, bere jatorrizko egoera kontserbatuz.

3.3.13. artikulua.- Zona babestuetarako baldintzak

Zona hauetan oin berriko mota oro debekatuta geratzen da, espazio horiek destinatzen direneko jarduerak osatzeko xedez burutzen diren izaera publikokoak salbu. Zona hauetan dauden baso-masak mantendu egin behar dira,

baina hauek moztu eta birlandatzea baimenduta dago, bai eta egun dauden nekazaritza-jarduerak ere.

Jarduera pribatu gisa, bertako eraikinen berreraikuntza, kontsolidazio, kontserbazio, higienizazio eta zaharberrikuntzakoak bakarrik baimenduko dira.

Erabilera zerbitzari gisa haurtzaindegi-aparkamendukoak bakarrik baimenduko da.

3.3.14. artikulua.- Erabilera-erregimena

1. Erabilera baimenduak.
 - Naturaren kontserbazioa.
 - Baso-erabilera, halakotzat ulertuz basoaren kontserbazio eta hobekuntzarako zeregin guztiak, hala nola kimatzeak, garbiketa, operazio fitosanitarioak, eta abar, aplikagarria den legeria sektorialaren erregimen espezifikoaren arabera garatzen direnak.
2. Erabilera debekatuak. baimendu gisa zehaztuta dauden erabilerekin bestelakoak debekatuta geratzen dira.

3.3.15. artikulua.- Eraikuntzaren eta obren erregimena

1. Mota guztietako eraikuntza eta instalazio berriak debekatzen dira, baimentzen diren erabilerekin berezkoak izan ezik (mendi-aterpeak, bordak, mendien mantenimendua, eta abar). Eraikuntza hauek agerikoak izango dira, mehelinik gabe eta bi edo lau isurkiko estalkiekin, eta beren topografia, landaredi eta luraren morfologiagatik kokatuta daudeneko inguruaren oreka orokorrarekin bateragarriak diren zonetan kokatu beharko dira.
2. Paisajea nolabai alda dezaketen obrak debekatuta geratzen dira, hala nola espaloiak, autoen aparkalekuak, eta abar. Suebakiak baimentzen dira, ohiko baldintza teknikoekin.
3. Mota guztietako kanpo-publizitatea debekatzen da, hala euskarri artifizialaren nola naturalaren gainean, eta ondorioz, gaur egun dagoen publizitatea espresuki antolamendutik kanpo deklaritzen da, eta Plan hau indarrean sartzen den unetik kontatzen hasi eta sei (6) hilabeteko epean desmuntatu beharko da.

BOSGARREN SEKZIOA: BERE INTERES ARKEOLOGIKOAGATIK BEREZIKO BABESTUTAKO LURZORU EZ-URBANIZAGARRIRAKO ARAUAK

3.3.16. artikulua.- Definizioa

Planoetan halakotzat mugatuta dagoen lurzorua da, Finagako ingurune eta ermitari dagokiona.

3.3.17. artikulua.- Baldintzak

Arau hauetako Hamaikagarren Tituluaren Bigarren Kapituluan erregulatzen dira.



SEIGARREN SEKZIOA: LURZORU EZ-URBANIZAGARRIA.
ZERBITZUGUNEAK

3.3.18. artikulua.- Baldintzak

Izaera publiko edo pribatuko eraikinen eraikuntza baimentzen da, errepideen zirkulazio-erabilerari zuzenean loturik badaude, hala nola gasolindegia, garbiketatu-tunelak, eta abar.

Esleitutako aprobetxamendua egungo eraikinera mugatuko da, autoak konpontzeko tailerren erabilera debekatuz.

Hornitegi-erabilera ibilgailu-bide bati aurrea ematen dioten lurzatietan bakarrik baimenduko da, Herrilaretako Foru Departamentuak ezartzen dituen baldintzak betez.

Artikulu honetan xedatzen dena indarrean dagoen Errepide Legearen kalterik gabekoa da, edozein kasutan hau aplikatu behar baita.

LAUGARREN KAPITULUA: LURZORU
URBANIZAGARRIAREN ERREGIMENA

3.4.1. artikulua.- Definizioa eta eremua

1. Planak hiri-hazkunderen euskarri izatera destinatzen dituen lurrek eratzen dute lurzoru urbanizagarria, zeinen garapena eta exekuzioa Planaren indarraldiko lehen zortzi urteen barruan aurreikusita dauden, bertan ezarritako Jarduketa-programarekin bat etorritz.
2. Lurzoru urbanizagarrian populazioaren asentamendu berriak eta produkzio-jarduerak barne hartzen dira hurrenez hurreneko programaren terminoetan, lurzoru-kategoria honetan Plan orokorraren aurreikuspenen garapenerako beharrezkoak diren Sistema Orokorraren edo hauen elementuen ezarpena lotetsiz.
3. Lurzoru urbanizagarriaren sektoreen mugapena Sailkapen eta Kalifikazioko Planoan barne hartzen da, zeinean Plan Partzialen eremua adierazten den. Era berean, Jarduketa-programan Plan partzial desberdinak programatuta daudeneko laurtea ezartzen da.

3.4.2. artikulua.- Jarduketa-programaren berrikuspena

Plan Orokorraren Jarduketa-programa Udalak berrikusiko du lau (4) urtero, eta berrikuspen horren ondorioz zera egin ahal izango du, kasuak kasu:

- Lurzoru urbanizagarritik beronen zati bat kanpo uztea hiri-lurzorura gaineratzeko, Planaren exekuzioan bere jabeek legezko betebeharrak guztiak eta plangintzatik eratorritzen direnak bete baldin badituzte.
- Programaren aurreikuspenen denborazko muga beste lau (4) urtetarako zabaltzea lurzoru horren zati batean, edota komenigarritzat jotzen den epe txikiagoan, lurzoru urbanizagarriaren zati horietan dauden zirkunstantzien arabera.

3.4.3. artikulua.- Lurzoru urbanizagarriaren garapena

Lurzoru urbanizagarria Sailkapen eta Kalifikazioko Planoan mugatzen diren sektoreei dagozkien Plan Partzialen bitartez eta lurzoru-mota honetan kokatuta dauden Sistema Orokorraren exekuziorako Plan Berezien bitartez garatuko da, Planak hala ezartzen duenean.

BOSGARREN KAPITULUA: HIRI
LURZORUAREN ERREGIMENA

3.5.1. artikulua.- Definizioa eta eremua

1. Plan Orokorrak hiri-mailan barne hartuta egoteagatik eta, gainera, ondoren adierazten diren suposizioetako batean aurkitzeagatik mota honen barruan sartzen dituen lurrek eratzen dute hiri-lurzorua:
 - a. Ibilgailu-sarbidea, ur-hornidura, ur-hustubidea eta energia elektrikoaren hornidura edukitzeagatik, eta zerbitzu hauek ezaugarri egokiak dituzte bertan dagoen edo eraikiko den eraikinari zerbitzatzeko.
 - b. Beren antolamendua kontsolidatuta dutenak, eraikinak berarentzako egokiak diren espazioen bi heren gutxienez okupatzeagatik, Plan Orokorrak ezartzen duen antolamenduaren arabera.
 - c. Plangintza exekutatzekoan a) atalak adierazten dituen elementu berdinak eraginkorki lortzera iristen direnak edo eraikuntza b) atalak adierazten duen eran kontsolidatzen dutenak.
2. Hiri-lurzoruaren sailkapenak eragina dueneko eremuaren mugapena dagozkion planoetan adierazita dago.

3.5.2. artikulua.- Antolamendu-motak

Hiri-lurzoruaren osotasunaren, Sistema Orokorrak salbu, mugapena edozein izanik ere, karga eta mozkinen Banaketa-areetan, Planak lurzoru-mota honetarako eta barne hartzen den antolamendu xehekatuen arabera, ondorengo antolamendu-mota hauek ezartzen ditu:

- Eraikuntza Diseinatu edo Inposatuaren Antolamendua.
- Diseinatu Gabeko Eraikuntzaren Antolamendu Generikoa.

Beren edukia eta definizioa Arau hauetako 3.1.3. artikuluan barne hartuta daude.

3.5.3. artikulua.- Exekuzio-unitateak eta Jarduketa Bakanak

1. Hiri-lurzoruan, banaketa-areak bakoitzaren barruan eta karga eta mozkinen arteko oreka bermatzea posible denean, Planak Exekuzio Unitateak mugatzen ditu, jarraiak eta etenak, beraien azaleraren osotasunaren lagapen, banakideketa eta urbanizazioarako betebeharrak batera betetzea ahalbidetzen dutenak,



zein jarduketa-sistemaren bitartez kudeatu behar diren zehaztuz.

2. Jarduketa-programak epe bat ezartzen du, Plan Orokorra indarrean sartzen den egunetik aurrera, mugatzen diren Exekuzio-unitateetan lagapen, banakideketa eta urbanizaziorako eta lizentziak eskatzeko betebeharrak bete ahal izateko.
3. Exekuzio-unitateak grafiatzeko erabiltzen den kodea UE (EU) da, gehi unitate bakoitzari kokatuta dagoeneko banaketa-arearen zenbakia abiapuntutzat hartuz korrelatiboki esleitzen zaion zenbakia.
4. Udalak beste edozein Exekuzio-unitate mugatu ahal izango du, ofizioz edo alderdi baten eskariz, eta horrek ez du Plan Orokorren aldaketa edo alteraziorik ekarriko.

3.5.4. artikulua.- Jarduketa Asistematikoak

Hiri-lurzoruan, Planak Exekuzio-unitaterik mugatu ez dueneko eremuetan, Jarduketa Asistematikoen bitartez gauzatzen da, Arau hauek ezartzen duten moduan.



LAUGARREN TITULUA: UDALAREN ESKUHARTZEA ERAIKUNTZAN ETA LURZORUAREN ERABILERAN

LEHEN KAPITULUA: HIRIGINTZA INFORMAZIOA

4.1.1. artikulua.- Plangintzaren publikotasuna

Plangintzaren publikotasun-printzipioa honako hirigintza-informaziorako mota hauen bidez gauzatzen da:

- a. Plangintzaren zuzeneko kontsulta.
- b. Hirigintza-kontsulta.
- c. Hirigintza-zedula.

4.1.2. artikulua.- Plangintzaren zuzeneko kontsulta

Pertsona orok eskubidea du bere kabuz eta dohainik Plan Orokorra osatzen duen dokumentazioa eta berau garatzeko tresnak aztertzeko, horretarako finkatzen diren leku eta zerbitzuaren funtzionamendu-baldintzekin. Jendeak indarrean dagoen planeamenduaren dokumentuen kopiak eskuratu ahal izango ditu, horretarako ezartzen diren epeetan eta, hala balitz, sortzen den kostuarekin.

4.1.3. artikulua.- Hirigintza-kontsulta

Pertsona orok finka, Exekuzio-unitate edo Sektore bati aplikagarria zaion hirigintza-erregimenari buruzko txosten bat eska dezake idatziz, eta berau horretarako finkatuta dagoen udal-organo edo -zerbitzuak hilabeteko epearen barruan jaulki beharko du, eta hala dagokionean, kokatuta dagoeneko banaketa-areako ereduazko aprobetxamendua eta bertan aplikagarriak diren baimendutako erabileren ponderazio-koefizienteak eta hirigintza-ahalmenen lorpen-maila adierazi beharko dira informazioa eskaintzen den unean.

Eskaerari finkaren kokapen-planoa gaineratu beharko zaio, Plan Orokorreko gutxienez ere 1:2000 eskalako planoekin, edo bestela kontsultaren xede diren banaketa-areak, Exekuzio-unitate edo sektorearen zenbaki edo izendapen ofizial zehatza.

Udal zerbitzuek, eskaera egiten duenari, kokapenari buruzko beste edozein datu edo informaziorako beharrezkoak diren bestelako aurrerariak eskatzeko ahalmena dute.

4.1.4. artikulua.- Hirigintza-zedula

1. Hirigintza-zedula, finka, Exekuzio-unitate edo Sektore bati aplikagarria zaion hirigintza-erregimena eta udal mugartean barne hartutako lurretan ematen diren gainontzeko zirkunstantziak egiaztatzen dituen dokumentua da.

Zedulak bi hilabeteko epearen barruan luzatuko dira, aldez aurretik eskaria idatziz egin ondoren, eta honi

finkaren kokapen-planoa gaineratuko zaio, gutxienez ere 1:2000 eskalan.

Zedula eskatzen duenak, udal zerbitzuek eskatzen dizkieten bestelako kokapen-datuak eskaini beharko ditu.

2. Zedulek, Plangintza Erregelamenduaren 168.3 artikuluan adierazitako zehaztapenez gain, kokatuta dagoeneko banaketa-areako ereduazko aprobetxamendua eta bertan aplikagarriak diren baimendutako erabileren ponderazio-koefizienteak eta hirigintza-ahalmenen lorpen-maila adierazi beharko dute informazioa eskaintzen den unean.
3. Zedularen balio egiaztatzailea bertan egon daitezkeen hutsegite material edo egitatezkoen kalterik gabe ulertzen da, eta ezingo dituzte inola ere une bakoitzean aplikagarria den legezko eta hirigintzazko antolamenduaren indarrez finkaren gainean dauden eskubide eta betebeharrak aldatu.

BIGARREN KAPITULUA: KONTSERBATU BEHARRA

LEHEN SEKZIOA: KONTSERBATZEKO BEHAR OROKORRA

4.2.1. artikulua.- Kontserbatzeko betebeharra

1. Eraikin, ekimen partikularreko urbanizazio, lur, lorategi, kartel eta instalazioen jabeek, hauek kontserbatu egin beharko dituzte beren segurtasuna, osasungarritasuna eta apaindura publikoa bermatzeko moduan, eta xede horrekin, beharrezkoak diren mantenimendu, konponketa edo birjarpenerako obrak burutu beharko dituzte. Era berean, ingurugiroa eta ondare arkitektonikoari eta hiri-birgaikuntzari buruzko arauk bete beharko dituzte.
2. Higiezin baten jabetzari eskatzen zaion kontserbatzeko behar arrunta, legeria espezifikotik eratortzen diren errentarien betebeharrak eta eskubideen kalterik gabe ulertzen da.
3. Jabegoa kontserbatzeko behar arruntak muga bat du. Eraikina konpontzeko beharrezkoak diren eta burutu beharreko obren kostuak edo ezaugarri teknikoek higiezinaren aurria ekartzen dutenean, ez dira beharrezkoak izango, baes edo kontserbazioaren xede diren eraikinen kasuan salbu, hauen erregimena Arau hauetan ezarrita baitago.
4. Botere publikoen eta, oro har, gizartearen erabaki egokiak hartu beharra, adinekoak edota ezintasunen bat duten pertsonak eremu fisikora, eta, batik bat, egoitza-eraikinetara, sartzeari berma dadin, modu eraginkor eta errealean. (2008ko abenduaren 22ko ohiko bilkura)



4.2.2. artikulua.- Segurtasun, osasun eta apaindurarako gutxieneko baldintzak, eta Irisgarritasun-baldintzak

Eraikinak kontserbatzeko beharrak, gutxienez ere, ondorengo edukia izango dute:

1. Urbanizazioetan:

Lurzati bakoitzaren jabeak zerbitzu-sareetarako hartuneak funtzionamendu-egoera egokian mantenduko ditu.

Urbanizazio partikularretan, hauek osatzen dituzten elementu guztien kontserbazioa beren jabeen kontura joango da, Udalariei entregatu eta honek jasotzen duen arte. Gainera, jabe hauei egokituko zaie multzorako zerbitzu komunekoak diren lur eta instalazioen mantenimendua, beren jabetza pribatua izan arren, betiere hau pertsona jakin bati egotzi ezin zaionean, orduan honek burutu beharko baitu bere mantenimendua.

Udalaren jabetzako urbanizazioak, beren mantenimendua kontserbazio hirigintza-entitateei legez edo kontratu bidez esleituta badago, urbanizazio partikularrekin parekatuko dira.

Irisgarritasun-baldintzak: Bai urbanizazio partikularretan, bai eta udal jabetzakoak direnetan ere, irisgarritasuna bermatu beharko da, pertsona guztiek eta, bereziki, mugikortasun urria edo komunikaziorako zailtasunak dituzten pertsonak edo aldi baterako edo etengabeko muga psikikoa edo sentsoriala duten pertsonak modu autonomoan erabil ditzaten, aplikatu daitezkeen sektoreko araudian ezarritako xedapenei jarraiki.”

Irisgarritasun-araudira egokitzeko nahitaez egin beharreko obren ondoriozko gastuak, urbanizazio pribatuen kasuan, partikularrek ordainduko dituzte, bai eta horien mantentze-lanak eta gainerako urbanizazio-elementuak ere, harik eta udalari eman eta horrek onartu arte.

2. Eraikuntzetan:

Segurtasun-baldintzak: Eraikinak ura eta hezetasuna ez igarotzeko itxiera eta estalki estankoez mantendu beharko dira; beren egitura elementuen eta agente erasotzaileen aurrean babestuta egongo da; fatxadetako eta gainestaldurako materialak behar bezala zainduko dira erortzeko arriskurik gabe. Era berean, istripuen kontrako babesak eduki beharko dute, karek, eskubanda eta itxiera egokiekin. Igoigailu eta uretarako instalazio elektrikoak eta jasoketa edo presiozko motoreak, bai eta tximistorratzak eta gas edo berokuntzarako instalazioak ere, hauek baleude, suaren eta istripuen kontrako segurtasun-baldintzetan mantendu beharko dira. Okupatzailerik gabeko eraikinen kasuan, legez kontrako okupatzaileak ez sartzeko behar bezala itxita egon beharko dute.

Osasun-baldintzak: Higiezin gaitasuna destinatuta dauden erabilerarako mantendu beharko da, garbitasun-egoeran, hondatu ez daitezkeen, eta zerbitzu-sareen, instalazio sanitarioen, aireztapen eta argiztapenerako baldintzen egoera egokia zainduz. Honez gain, kea, partikula eta substantzia kaltegarrien jaulkipena murriztu eta kontrolatzeko elementuak funtzionamendu-egoera egokian kontserbatu beharko dira.

Apaindura-baldintzak: fatxadak garbi eta ongi pintatuta mantendu beharko dira, beharrezkoa denean estaldura eta inpostarako materialak birjarrituz, fatxada horiek txukun edukitzeko. Egoera berean mantenduko dira lorategiak, altzariak eta hesiak, hauek baleude, eta gainontzeko elementu pribatiboak barnealdean edo itxiduretan, bide publikotik ikus daitezkeenean.

Debekatuta daude mota guztietako pintadak, kartelak, letreroak, propaganda eta abar, dagokion lizentzia eskuratu eta gero dagozkien Udal Ordenantzek espresuki baimenduta ez baldin badaude.

3. Hiri-destinoa duten lurak landarerik eta gainontzeko hondakinik gabe mantendu beharko dira, bi metro eta erdiko (2,50 m.) altuera duten itxiera iraunkorrek hiritutara, presentzia, trinkotasun eta erresistentzia egokiarekin, lerrokatuta ofiziala inguratuz. Lurraren gainazalaren tratamendu egokia gauzatu beharko da, istripu-arriskua baztertzeko.

Eraikuntzarako lizentzia ematen den arte, hiri-lur hauetan Udal Agintaritzak izaera publikoko erabilerak ezarri eta baimendu ahal izango ditu, behin-behineko izaeraz eta beren jabeen baimenarekin (aparkamendua, pertsonen atsedenaldia eta egonaldia, haurrentzako jolasak eta espazimendua, desmuntatu daitezkeen behin-behineko instalazioekin). Erabilera edo instalazio horiek, partikularrek ezartzen dituen kasuan, erauzi egin beharko dira Udal Agintaritzak hala erabakitzen duenean, kalte-ordainak jasotzeko eskubiderik gabe, jabeak onartutako behin-behineko baimena Jabetzaren Erregistroan inskribatu beharko delarik.

4. Hiri-destinorik ez duten lurak (lurzoru ez-urbanizagarria), beroni egokitutako osasungarritasun eta apaindura publikorako egoera onean kontserbatu beharko dira. Horretarako, jabeak hauek aldizka garbitzeko obligazioa dauka, zaborra, hondakinak, usain txarrak, ur estankatua edo nahi ez diren animaliak bertan egon ez daitezkeen, eta behar bezalako hesia jarri beharko dute, beharrezkoa izanez gero.
5. Kartelak, iragarki argidunak eta markesinak aldeztu aurretik udal lizentzia lortu ondoren bakarrik instalatu ahal izango dira, Planak ezartzen dituen debekuak eta mugak kontuan izanik.

Elementu hauek guztiak egoera onean mantendu beharko dira baldin eta bide publikotik ikusgarriak badira.



6. **Irisgarritasun-baldintzak:** "Irisgarritasuna bermatu beharko da, pertsona guztiek eta, bereziki, mugikortasun urria edo komunikaziorako zailtasunak dituzten pertsonak edo aldi baterako edo etengabeko muga psikikoa edo sentoriala duten pertsonak modu autonomoan erabil ditzaten, aplikatu daitekeen sektoreko araudian ezarritako xedapenei jarraiki."

4.2.3. artikulua.- Eraikinen gaineko obrak ingurura egokitzea

1. Eraikinak, apaindurari dagokionez, kokatuta dauden ingurura behar bezala eraiki eta mantendu beharko dira.
2. Udalak, kasua balitz, eraikinen fatxadetan ikus daitezkeen elementuak instalatzeko lizentzia ukatu egingo du, eraikinen kanpoko itxura eraldatu edo itsusitu egiten badute, edo inguruarekiko estetikoki desagokiak gertatzen badira, eta hori kontuan izanik lehendik zeudenen erazpena eta higiezia bere lehengo egoeran uztea galdatu ahal izango du.

4.2.4. artikulua.- Exekuzio-aginduak eta kontserbatu beharrendaren muga

1. Udal Agintaritzak, ofizioz edo edozein interesatuk hala eskatuko balu, lurren, urbanizazio partikularren eta eraikinen kontserbatzeko betebeharrak bete ahal izateko beharrezkoak diren obrak exekuzioa eskatu ahal izango die beren jabeak.
2. Exekuzio-agindua betetzen ez bada, lege aurreikusita dauden zigorrak jarri eta udal-exekuzio subsidiarioa burutu ahal izango dira, jabearen kontura, edo higiezinaren zigor izaerako desjabetzapena burutu ahal izango da, indarrean dagoen legeriak baimentzen dituen terminotan.

BIGARREN SEKZIOA: ERAIKUNTZEN AURRI-EGOERA

4.2.5. artikulua.- Procedencia de la declaración de ruina

1. Eraikuntzen aurri-egoeraren deklarazioa bidezkoa izango da lege aurreikusten diren kasuetan.
2. Baliabide normalen bidez teknikoki konpon ezin daitezkeen kalteetat hartuko da, bere konponketak egitura-elementuen osotasunaren heren bat (1/3) baino gehiago berreraikitzea suposatzen duenean. Egitura-elementuak, egitura-kalkuluan euspen eta erresistentziarako funtzioa aitortuta duten elementuak dira.

Lehen ezarritako muga lortzeko, ondorengo prozedura honi jarraituko zaio:

a? Egitura-elementuen zerrenda xehekatua ezarriko da, ohikoak diren unitate metrikoetan koantifikatuko dena, egitura-elementuen multzoarekiko duten proportzionaltasuna ehunekotan kalkulatu.

b? Era berean, elementu bakoitzarentzat berreraiki behar den proportzioa portzentaiekin finkatuko da.

c? Portzentaia hauek, a) atalean lortutakoekin biderkatuta eta batuta, kalteek osotasunarekiko duten hedadura emango dute.

3. Konponketa-obra, eraikina lehendik zeuzkan segurtasun- eta osasun-baldintzetara itzultzen dutenak dira.

Konponketaren kostua aleko prezioak eta deskonposatuak aplikatuz zehaztuko da.

Eraikinaren egungo balioa (Va/Eb), ondorengo formula aplikatuz lortuko da:

$$Eb = Bb \times Dk \times Edk$$

Bb berrezarpen-balioa da, Euskal Herriko Arkitektuen Elkargo Ofizialak moduluen arabera kalkulatu duena. Dk adinagatiko depreziatio-koefiziente da, ondorengo taularen arabera kalkulatu dena:

urteak	10 arte	10etik 20ra	20tik 30era	30etik 40ra	40tik 50era	50etik 60ra
Dk	1.00	0.94	0.87	0.81	0.74	0.68

urteak	60tik 70era	70etik 80ra	80tik 90era	90etik 100era	100etik gora
Dk	0.62	0.55	0.49	0.42	0,36

(Edk) Erabilera-koefiziente da, eraikinaren kontserbazio-egoera bere eraikuntza-kalitateari loturik kontuan izanik zehaztuko dena.

4. Hamaikagarren Tituluan jasotzen denaren arabera babes bereziko erregimenen baten barruan dauden eraikinak ez dira depreziatuko, ez adinagatik ez eta erabilera-koefizientearengatik ere.
5. Patioen dimentsioei, gelen aireztaketari eta, oro har, legeria espezifikoak galdatzen dituen instalaziorik ezari buruzko akatsak ez dira kontuan izango, higiezinaren bizigarritasun-baldintzak aipatzen dituztelako eta ez beren aurri-egoera.
6. Behin-behineko uzteak eta higiezinaren bizigarritasunari loturik hartu beharreko neurriak ez dute, beren baitan eta soilik harturik, aurri-deklarazioa ekarriko.

4.2.6. artikulua.- Kultur Ondasun Kalifikatu eta Inbentariatuak

Kultur Ondasun Kalifikatu eta Inbentariatuak aurri-deklarazioa, Euskal Kultur Ondareari buruzko 7/1990 Legean ezarritakora egokituko da.



HIRUGARREN KAPITULUA: **HIRIGINTZA LIZENTZIAK**

4.3.1. artikulua.- Lizentziari loturiko egintzak

1. Eraikuntzarako egintza guztiek aginduzko udal lizentzia eduki behar dute. Aldez aurretik Udalaren lizentzia lortzeko obligazioa dute aplikagarria den hirigintza-legeriak zerrendatzen dituen egintzek eta, bereziki, Hirigintza-disziplinarako Erregelamenduaren 1. artikuluan zerrendatzen diren egintzek.
2. Aldez aurretik lizentzia lortzea ezinbestekoa izango da Planaren lurralde-eremuan burutzen diren eta aurreko atalean zerrendatzen diren jarduera guztientzat, hauek sustatzen dituzten pertsonen izaera publikoa nahiz pribatua izan arren edota kokatuta daudeneko lurrak edo higiezinak jabari edo ondasun publikokoak izan arren, itsas-lehorreko eta portuko zonan ere, eta burutu nahi den egintzak Administrazioaren beste organo baten baimena, lizentzia edo emakida galdatzen badu ere.

4.3.2. artikulua.- Lizentziak emateko eskuduntza

Edozein motako hirigintza-lizentziak eman edo ukatzea Alkateari dagokio.

LAUGARREN KAPITULUA: **IRISGARRRITASUNAREN ARLOAN** **UDALAREN ESKU-HARTZEA**

4.4.1. artikulua. Aplikazio-eremua:

1.- Irisgarritasun arloko udalaren jarduerak, oro har, jasogailuak ezartzeko desjabetzea barne, honako betekizunak betetzen dituzten higiezinetan aplikatu ahalko dira:

- a) Higiezin horien erabilera nagusiak egoitzazkoak izan beharko du, bertan osagarri diren beste erabilera batzuei kalte egin gabe.
- b) Etxebizitza horien eraikinak ez dira Plan Orokorren antolamendutik kanpoko araudian egongo.
- c) Eraikin horiek, baita horiei lotuta dauden etxebizitza eta lur-zatiek ere, irisgarritasun-zailtasunak izan behar dituzte, eta, horiek, kapitulu honetan eta garatzeko udal ordenantzan ezarritako baldintzak aplikatu beharra justifikatu beharko dute.

4.4.2. artikulua.

Irisgarritasun-arazoak konpontzeko pentsatu diren obrek eta jarduerak honako hauetan eragin dezakete:

- a) Etxebizitza horien eraikinetako lokalak eta espazioak edo horietako zatiak, bai sestra gaineko, bai sestra azpiko izan, erabilera edozein dela ere.
- b) Aurretik aipatutakoak ez beste eraikin osagarri batzuetako lokalak eta espazioak edo horietako zatiak, etxebizitza horien aipatutako eraikin horiei lotutako lur-zatian bertan daudenak.
- c) Eraiki gabeko lurzoruak, aipatutako eraikinari lotutako lur-zatikoak.
- d) Aipatutako lur-zatitik kanpoko lurzoruak, lur-zati horiek eta irisgarritasun-arazoak dituzten etxebizitzek osatzen dituzten eraikinak mugakide dituztenak.

4.4.3. artikulua

c) eta d) atalen kasuan, lurzoruak erabilera publikokoak edo jabetza pribatukoak balira horretan, administrazioak, ondare-prozedura egokiaren ondoren, beharrezko baimena emango du, dagokion udal ordenantzan ezarritako baldintzei jarraiki.



BOSGARREN TITULUA:
ERAIKUNTZAREN ERREGIMENA

LEHEN KAPITULUA: XEDAPEN OROKORRAK

5.1.1. artikulua.- Egoera desberdinak Eraikuntzaren Erregimenean

Plangintza-erregelamenduaren 19.3 artikuluan aurreikusita dagoena betez, Plan Orokor honek proposatzen duen antolamenduaren aurretik bertan zeuden eraikin, instalazio eta erabilerei aplikagarria zaien eraikuntza-erregimena definitzen da.

Ondorioe hauetarako, Eraikuntzaren Erregimenean ondorengo egoera desberdinak bereizten dira:

- Antolamendu Espresutik Kanpo.
- Antolamendu Geroratutik Kanpo.
- Toleratua.
- Antolamenduaren Barne.

BIGARREN KAPITULUA:
ANTOLAMENDU ESPRESUTIK KANPO

5.2.1. artikulua.- Definizioa

1. Antolamendu Espresutik Kanpoko egoeran barne hartzen dira Plan Orokor hau burutu baino lehen bertan zeuden eta Planarekin bat etortzen ez ziren eta Kudeaketa-planoetan espresuki grafiatuta agertzen ziren eraikin, erabilera eta instalazioak.
2. Antolamendu Espresutik Kanpoko egoeran beren zati edo elementuren bat bakarrik duten eraikinetan, eraikinaren gainontzekotik teknikoki separa daitezkeelako, antolamendutik kanpoko erregimena zati edo elementu horri soilik aplikagarria izango da, eta eraikinaren gainontzekoa erregimen horretatik kanpo geratuko da.
3. Antolamendu Espresutik Kanpoko egoera ez da aplikagarria izango Plan Orokorak babes-erregimenean barne hartzen dituen higiezinentzat, eta kasu honetan eraikuntza antolamenduarekin bat datorrela adieraziko da.

5.2.2. artikulua.- Antolamendu Espresutik Kanpoko suposizioetan onartutako obrak.

1. Antolamendu Espresutik Kanpoko egoeran barne hartutako eraikin, instalazio eta erabileretan kontserbazio, higieze eta apaindurarako obra txikiak bakarrik burutu ahal izango dira, eta ez dira onartutako konponketa, erreforma, kontsolidazio, bolumen-gehikuntza, modernizazio eta desjabetzapen-balioa gehitzeko obrak.

2. Honako Plan Orokor hau indarrean sartu baino lehen eta aldez aurreko plangintza-egoeretatik eratorritzen ziren Antolamendu Espresutik Kanpoko egoerak ukitzen zituen eraikin, lur edo instalazioetan zeuden erabilerak, garatzen jarraitu ahal izango dira jardueraren bertan behera uztea gertatzen den arte, eta debekatuta geratzen da erabilera-aldaketa, egungo jardueraren aldaketa eta beronen zatiketa edo lote-banaketa ekartzen duen eraldaketa oro, desjabetzapen-balioaren gehikuntzari uko egiten baldin bazaio ere.

HIRUGARREN KAPITULUA:
ANTOLAMENDU GERORATUTIK KANPO

5.3.1. artikulua.- Definizioa

1. Antolamendu Geroratutik Kanpoko egoeran barne hartzen dira, aurreko Kapituluaren aurrekustean den antolamendu espresutik kanpoko egoeran barne hartuta ez dauden eta ondorengo suposizio hauetakoren batean sartzen diren eraikin, erabilera eta instalazioak:

Sektore urbanizagarrien edo plan berezien eremuaren barruan dauden eraikinak, beren antolamendua garapen-plangintzak ezartzen duenarekin bat ez datorrenean. Antolamenduz kanpoko kategoria honetan behin-behineko sartzen dira, dagokion garapen-plangintzak beren behin betiko egoera zehazten duen bitartean.

2. Antolamendu Geroratutik Kanpoko egoeran beren zati edo elementuren bat bakarrik duten eraikinetan, eraikinaren gainontzekotik teknikoki separa daitezkeelako, antolamendutik kanpoko erregimena zati edo elementu horri soilik aplikagarria izango da, eta eraikinaren gainontzekoa erregimen horretatik kanpo geratuko da.
3. Antolamendu geroratutik kanpoko egoera ez da aplikagarria izango Plan Orokorak babes-erregimenean barne hartzen dituen higiezinentzat, eta kasu honetan eraikuntza antolamenduarekin bat datorrela adieraziko da, jatorrizko eraikinarenak ez diren eta babestu behar ez diren elementuak salbu, zeineri aplikagarria izango zaien antolamendu geroratutik kanpoko erregimena.
4. Higiezin bat Antolamendu Geroratutik Kanpoko egoeran kalifikatzeak, hurrengo artikuluan era xehekatuan barne hartzen diren baimendutako obren burutzapenerako laguntza eta subentzio instituzionalen emakida ez du eragozten.

5.3.2. artikulua.- Antolamendu geroratutik kanpoko egoeran onartutako obra eta erabilerak

1. Antolamendu geroratutik kanpoko egoeran barne



hartuta dauden eraikin eta instalazioen erregimenak kontserbazio, apaindura, konponketa eta kontsolidaziorako obrak burutzea ahalbidetzen du. Era berean, erreformatzeko obrak burutzea baimentzen da, desjabetzapen-balioaren gehikuntzari espresuki uko eginez, ondorengo zirkunstantzia hauek betetzen direnean:

- a) Obrek eraikitako eraikinaren guztizko azaleraren ehuneko hogeita bost (%25) baino gehiago aldatzea edo bere egitura-elementuak konpontzea ekartzen ez dutenean.
 - b) Obren exekuzio materialaren kostuak eraikinaren egungo balioaren ehuneko berrogei (%40) gainditzen ez duenean.
 - c) Obrak baliabide tekniko normalen bidez exekutatu ahal izatea.
2. Antolamendu geroratutik kanpoko erregimenean barne hartuta dauden eraikin eta instalazioetan, Plan Orokorrak edo galda daitekeen garapen-plangintzak ezarritakoarekiko egokitzapena ekartzen ez duten erabilera globalen aldaketak ez dira onartzen.
 3. Egoitza-eraikinetako merkataritza-lokaletan erabilera eta/edo jardueraren aldaketak onartzen dira, horrekin egokitzapen-obra txikiak burutzen badira ere, non eta Arau hauetako Bigarren Tituluaren arabera erreforma-obra gisa sailkatuta geratzen badira.
 4. Jarduera edo instalazioaren edozein eraldaketa debekatzen da, beronen zatiketa edo lote-banaketa ekartzen badu.

LAUGARREN KAPITULUA: EGOERA TOLERATUA

5.4.1. artikulua.- Definizioa

1. Egoera toleratuaren barruan daudela kontsideratzen da aurreko bi kapituluetan erregulatzen diren egoeretan barne hartuta ez dauden baina erabilera, lerrokadura, altuera edo aprobetxamenduari loturik dauden arazoengatik Planera desagokitze-zirkunstantziaren bat mantentzen duten eraikin, erabilera eta instalazioak.
2. Egoera honetan barne hartzen dira ondoren adierazten diren suposizioetakoren batean aurkitzen diren eraikin, erabilera eta instalazioak:
 - a) Edozein motako lurzorutan kokatuta egonik, beren kanpoko lerrokadurak Planean erabilera publikora destinatutako espazioei loturik aurreikusten diren kanpoko lerrokaduretara egokitzen ez diren eraikin, erabilera eta instalazioak, hala nola plazak, bideak, eta abar.
 - b) Edozein motako lurzorutan kokatuta egonik, beren

erabilera Planak espresuki debekatzen dituenak.

- c) Etxadi-patioen barruan osorik kokatuta dauden behe-oineko instalazioak eta eraikinak, antolamendu-baldintzen arabera eraikinak patio horiek okupatu ezin dituenen.
- d) Dokumentazio grafikoan altxapen edo lerrokadura-aldaketaren xede gisa edo bien xede gisa definitutako prozeduraren bitartez ordezkatzeko aurreikusten diren eraikinak.

5.4.2. artikulua.- Egoera toleratuan onartzen diren obra eta erabilerak

1. Egoera honetan barne hartuta dauden eraikinetan, kontserbazio eta apaindura, kontsolidazio, konponketa eta erreformarako mota guztietako obrak baimendu ahal izango dira, betiere aplikagarria den hirigintza-erregimenerako desagokitzapen fisikoaren kausak handitzen ez badira.
2. Beraz, eraikuntza antolamenduaren barruan dagoela esango da bere bizitza erabilgarria amaitu arte edo bere borondatezko ordezkapena burutu arte, eta kasu honetan eraikuntza berria plangintzan aurreikusita dauden eraikuntza, erabilera, altuera-erregimen eta abarren baldintza guztietara egokitu beharko da.
3. Erregimen honetan barne hartuta dauden eraikinetan higiezinaren erabilpena baimenduko da ordurarte zegoen erabilerekin, honen aldaketa, eraikinaren borondatezko ordezkapena edo beronen erabateko birgaikuntza burutzen ez den bitartean.

Aurreko artikuluko 2.c atalean adierazten diren instalazioei, jardueraren uztara arte zegoen erabilera mantentzea baimentzen zaie.

4. Lerrokaduren barruan aurkitzen diren eraikinetan dauden eta Plan Orokorrarekin bat ez datozten erabilerei beren jarraipena baimentzen zaie, hauek uzten diren arte. Suposizio honetan, erabilera-aldaketa onartzen da, betiere eraikinaren erabateko eraldakuntza burutzen bada eta erabilera-aldaketa horrek Planak ezarritako erregimenera egokitzea ekartzen baldin badu.
5. Lerrokaduren barruan dagoen eraikin batean bat ez datorren erabilera baten aldaketa partziala planteatzen denean eta aurreko atalaren arabera jardutea ezinezkoa denean, erabilera berriek erabilera baimendu eta osagarrien erregimen orokorra errespetatu beharko dute eraikina kokatuta dagoen zona kontuan izanik, bai eta eraikinean dauden gainontzeko erabilerekiko bateragarritasuna ere.
6. Erabilera berriak erabilera baimendu eta osagarrien erregimen orokorra errespetatzen ez duenean, baina udalaren iritzi arazoituaren arabera egungo egoerarekiko bateragarritasun hobea suposatzen duenean, hau baimendu ahal izango da, betiere



eskatzaileak eskatzen duen erabilera berriaren eta eraikinean dauden erabilera guztien artean bateraezintasunik ez dagoela frogatzen badu eta, era berean, erabilera-aldaketarekin batera, eraikinaren elementu komunetan ere beharrezkoa balitz bere funtzionamendurako beharrezkoak diren neurri zuzentzaile guztiak gaineratzen baldin baditu. Hala eta guztiz ere, Udalak baimen daitezkeen erabileren arteko bateragarritasun-erregimena ezarriko du Ordenantza baten bidez.

BOSGARREN KAPITULUA: **ANTOLAMENDUAREN BARNE**

5.5.1. artikulua.- Definizioa

Antolamenduaren barne egongo dira aurreko kapituluetan erregulatutako egoera bakar batean barne hartuta ez dauden eta, erabilerak erregulatzen dituzten Arauak eta altuera, aprobetxamendu eta lerrokaduren oinarritzko parametroak betetzeagatik, Plan honekin bat datozen eraikuntzak eta instalazioak.

5.5.2. artikulua.- Alakatzeekin eta garrantzi txikiko bestelako murriztapenekin ukitutako eraikuntzak

1. Planak egungo eraikinetako ertzen alakatzea adierazten duen kasuetan, betiere zirkunstantzia hori salbu lerrokaduren barruan aurkitzen direnean, ez dira arrazoi horrengatik Antolamenduz Kanpokotzat hartuko, betiere afekzio hori eraikinari loturik koalitiboki eta koantitiboki garrantzi txikikoa baldin bada, eta ertzaren denborazko mantenimenduak bide-oinaren garapena larriki ukitzen ez badu.
2. Irizpide berari jarraituko zaio, eraikinetan sakonera eraikigarriari eta altuera partzial, atzeraemangune, sestrapeko okupazio eta abarrei loturik egon daitezkeen garrantzi txikiko murrizketa eta desfaseen kasuan.



SEIGARREN TITULUA: ERABILERAK ERREGULATZEN DITUZTEN ARAUAK

LEHEN KAPITULUA: XEDAPEN OROKORRAK

6.1.1. artikulua.- Xedea

Hirigintza-erabilerei buruzko Titulu honetako arauen xedea lurretako zorupe, lurzoru eta hegalkinen, bertan dauden instalazio eta eraikuntzen eta etorkizunean ezarri edo alda daitezkeen destinoa ordenatu eta kontrolatzea da, bai eta bertan garatzen diren mota guztietako jarduerena ere, lurzoru-mota edozein izanik ere.

6.1.2. artikulua.- Aplikazioa

1. Erabilerak erregulatzen dituzten aginduez gain, Eraikuntzaren Arau Orokorrak eta, hala dagokionean, lurzoru, eraikin edo instalazioaren kokalekuaren arabera egokitzen diren Zonako Ordenantzak bete beharko dira.
2. Plan honek babestu eta kontserbatzen dituen eraikin eta multzoetan, zeinen erregulazio espezifikoak Arau hauetako Hamaikagarren Tituluan barne hartzen den, hura nagusitzen da Titulu honetako zehaztapenen gainetik.

BIGARREN KAPITULUA: ERABILEREN EGITURAKETA ETA DEFINIZIOAK

6.2.1. artikulua.- Erabileren egituraketa

Ondorengo erabilera-motak ezartzen dira:

1. Lurraldean kokatzeko duten edo ez duten posibilitatearen arabera:
 - a) Erabilera baimenduak
 - Bereizgarria edo nagusia
 - Toleratuak
 - b) Erabilera debekatuak
2. Jarduerak bere inguruari loturik duen egoeraren arabera, ondorengo egoera hauek ezartzen dira:
 - a) Etxebizitzetarako eraikinean kokatutako erabilera, hauetako espazio komun zeharrek sarbidearekin, etxebizitzaren barruan ere.
 - b) Etxebizitzetarako eraikinean ezarritako erabilera, baina etxebizitzaz bestelako oinean kokatuta, bide publikotik sarbide zuzena, independentea eta etxebizitzetatik separatuta izanik.
 - c) Erabilera anitzeko eraikinean kokatutako erabilera, etxebizitzarena salbu eta mota honetako inolako

eraikinik gabe, gutxienez 8 metroz separatuta egon beharko dutelarik. Sarbide komunak eta eraikineko gainontzeko lokalekiko independenteak izan ditzake. Egoera honen baliokidea izango da, eraikin berean egonik etxebizitza-erabileraren edozein puntutik 8 metrotik gorako separazioa duen bertan garatzeko jarduerak.

d) Zonako erabilera nagusiarekin bat datozen erabileren familia bakar batera osorik dedikatzen den eraikin bakanean garatu beharreko erabilera, eta kale edo espazio publikotik sarbidea duena.

e) Hiriguneetatik bakandutako eraikinean kokatutako erabilera.

f) Eraikinaren euskarria duen edo ez duen erabilera, erabilera hori nagusia den zonan kokatua.

3. Jardueraren ezaugarrien edo izaeraren arabera, ondorengo erabilera hauek:

- 1) lehen sektoreko jardueren erabilerak
- 2) komunikazio-erabilera
- 3) azpiegitura-erabilera
- 4) ekipamendu-erabilera
- 5) egoitza- eta etxebizitza-erabilerak
- 6) hirugarren sektoreko erabilera
- 7) industri edo produkzio-jardueren erabilerak
- 8) espazio libreen erabilera

Erabilera posible guztiek aurreko kategorietakoren batean barne hartuta egon behar dute. Espresuki ez dagoen kasuan, hauetakoren batera asimilatu behar da, bere funtsezko ezaugarriak kontuan izanik, eta honen berezko zehaztapenak aplikatuko zaizkio.

6.2.2. artikulua.- Erabilera Baimendua eta Debekatua

1. **Erabilera Baimendua.** Erabilera baimenduak dira beren hurrenez hurrenko zona edo azpizonen erregulazioan espresuki onartuta daudenak.
2. **Erabilera Debekatua.** Erabilera debekatuak dira zona edo area bakoitzean espresuki debekatuta dauden erabilerak eta berauei asimilatutakoak.

Erabilera baimenduen barruan bi kategoria bereizten dira:

Erabilera bereizgarria edo nagusia, baimenduta dauden gainontzekoen gainetik nagusitzen denean eta zonari ezaugarri berezia ematen dionean. bere intentsitatea Ereduzko Aprobetxamenduak definitzen duena izango da, eta beron loturik egongo dira Planak Banaketa-area berean baimentzen dituen gainontzeko erabilerak.

Erabilera toleratuak, beren intentsitate edo dimentsioak zonan nagusiak diren edo programatuta dauden ezaugarriak aldatzen ez dituztenean. Zonaka xehekatutako arauetan tamaina edo portzentaia mugak ezartzen dira erabilera bereizgarriari loturik.



6.2.3. artikulua.- Erabilera-aldaketak

Lehendik dauden eraikinetan ezarri nahi diren erabilera-aldaketak izaera orokorrean baimendu ahal izango dira, betiere ondorengo arauetan adierazten diren baldintzak betetzen baldin badira. Dagokion udal lizentzia lortu beharko dute.

HIRUGARREN KAPITULUA: ERABILAREN SAILKAPENA, BEREN IZAERAREN ARABERA

6.3.1. artikulua.- Sarrera

- a) Erraz eta argi eta garbi ulertu ahal izateko, erabilerak zenbakitze ordinal baten bidez egituratzen dira (1. erabilera), eta honen barruan erabilera desberdin bakoitzak izan ditzakeen kategoria desberdinak bereizten dira (1. kategoria), eta, hala dagokionean, dagokien azpikategoriak.
- b) Titulu honetan erregulatzen diren erabilera-mota eta klaseak izaera enuntziatiboa dute. Erabileraren bat espresuki barne hartzen direnetakoren batean argi eta garbi sartu ezin denean, bere ezaugarrien arabera antz handiena duenean barne hartuko da, aldez aurretik Udal Zerbitzu Teknikoek txosten arrazoitua jaulki ondoren.
- c) Erabileren laburpena

1 Lehen sektoreko jardueren erabilera

- 1.1. Nekazaritza- eta abeltzaintza-erabilera
- 1.2. Erauzpen-erabilera
- 1.3. Baso-erabilera

2 Komunikazio-erabilera

- 2.1. Bidesare-erabilera.
- 2.2. Trenbide-erabilera.
- 2.3. Metropoli-trenbidearen erabilera.
- 2.4. Ibai-erabilera.
- 2.5. Erregaien hornitegi-erabilera.
- 2.6. Ibilgailuak kokatu eta aparkatzeko erabilera.

3 Azpiegitura-erabilera

- 3.1. Energia Elektrokoaren Sarea
- 3.2. Ur-hornidurarako Sarea
- 3.3. Saneamendu-sarea
- 3.4. Telekomunikazio-sarea
- 3.5. Gas-sarea
- 3.6. Hondakin Solidoen Tratamendua

4 Ekipamendu-erabilera

- 4.1. Administrazio-zerbitzuak.

- 4.2. Kirol-ekipamendua
- 4.3. Irakaskuntza-ekipamendua
- 4.4. Osasun-ekipamendua
- 4.5. Erlijio-ekipamendua
- 4.6. Asistentzi-ekipamendua
- 4.7. Atsedeen, aisialdi eta ikuskizunetarako
- 4.8. Gizarte- eta kultur ekipamendua

5 Egoitza-erabilera

- 5.1. Familia bakarreko edo biko etxebizitza bakana edo adosatua
- 5.2. Etxebizitza kolektiboa
- 5.3. Etxebizitza erantsia
- 5.4. Egoitza komunitarioa
- 5.5. Hotel-erabilera

6 Hirugarren sektoreko erabilerak

- 6.1. Bulegoak.
 - 6.1.1. Bulegoak, etxebizitzarekin batera.
 - 6.1.2. Gainontzeko bulegoak.
- 6.2. Txikizkako merkataritza-erabilera.
 - 6.2.1. Merkataritza-erabilera.
 - 6.2.2. Ostalaritza-erabilera.
- 6.3. Izaera kontzentratuko merkataritza-erabilera.
 - 6.3.1. Merkataritza-zentro edo -galeriak.
 - 6.3.2. Erosten handiak.
 - 6.3.3. Hipermerkatua.

7 Jarduera industrial edo produktiboen erabilerak

- 7.1. Industrialak.
 - 7.1.1. Etxebizitzaren barruan onartutako industria.
 - 7.1.2. Etxebizitzarekin bateragarria den industria.
 - 7.1.3. Etxebizitzarekin bateragarria ez den industria.
 - 7.1.4. Bestelako industriak.
- 7.2. Etxebizitzarekin bateragarria den biltegia.
 - 7.2.1. Handizkako merkataritzarik gabeko biltegia
 - 7.2.2. Handizkako merkataritza duen biltegia
- 7.3. Etxebizitzarekin bateragarria ez den biltegia.

8 Espazio libreen erabilera

- 8.1. Titulartasun publikoko berdeguneak eta oinezkoentzako areak.
- 8.2. Jabetza pribatuaren gaineko erabilera publikoko espazio libreak.
- 8.3. Erabilera eta jabetza pribatuko espazio libreak.



LEHEN SEKZIOA: LEHEN SEKTOREKO JARDUEREN ERABILERA (1. ERABILERA)

6.3.2. artikulua.- Kategoriak

1. Nekazaritza eta abeltzaintza-erabilera
2. Erauzpen-erabilera
3. Baso-erabilera

6.3.3. artikulua.- Nekazaritza- eta abeltzaintza-erabilera

Nekazaritza- eta abeltzaintza-erabilerara, lurgintza-eragiketarak eta abeltzaintzarekin erlazioatutako jarduerak barne hartu, baimendu edo sustatzeko landaketa era eraikinetara dedikatutako espazioak destinatuko dira, era berean animaliak eta nekazaritza- eta abeltzaintza-zerbitzuak barne hartzeko instalazioak, siloak, zisternak, nekazaritza-makineriarako biltegiak, negutegiak, lorazaintza eta barazkizaintza barne hartzen direlarik.

Animalien granjen erabilera intentsiboak jarduerarekin hasteko lizentziari loturik egongo dira, eta proiektuak ingurugiro-inpaktuak murrizteko hartu beharreko neurri zuzentzaileak ziurtatu beharko ditu.

6.3.4. artikulua.- Erauzpen-erabilera

Erauzpen-erabilerak, aire zabaleko edo galeria bidezko meategietarako eta mota guztietako harrobiatarako beharrezkoak diren instalazioak eta eraikuntzak barne hartzen ditu.

6.3.5. artikulua.- Erauzpen-erabileraren baldintza partikularrak

Erauzpen-erabilera espresuki debekatzen da udal mugarte osoan.

6.3.6. artikulua.- Baso-erabilera

Baso-erabilerak, mendien zuzeneko ustiapen gisa mota horretako aprobetxamendura eta era horretan lortutako produktuen lehen transformazioetara destinatutako jarduerak barne hartzen ditu.

Erabilera honetan ez dira barne hartzen ondoren egiten diren zuraren transformazio-prozesuak eta bere tratamendurako gainontzeko prozesu industrialak, erabilera produktibotzat hartzen direlako.

BIGARREN SEKZIOA: KOMUNIKAZIO ERABILERA (2. ERABILERA)

6.3.7. artikulua.- Definizioa

1. Komunikazio eta garraioren destinatzen diren areetan garatzen diren jarduerak barne hartzen ditu, bai eta pertsona, merkantzia eta edozein motako garraio publiko nahiz pribatuko ibilgailuen pasaera eta

egonaldira erreserbatutako espazioak ere.

2. Era berean, erabilera baimendu guztiak eta erabilera nagusiaren osagarriak barne hartzen ditu, esate baterako zirkulazioaren funtzionamendu egokiagoaren beharizanak betetzera destinatzen diren establezimendu publikoak, aparkamendu-areak, aparkaleku publikoak eta abar, bai eta garraioaren erabiltzaileen segurtasuna eta erosotasuna errazteko beharrezkoak direnak ere.

6.3.8. artikulua.- Kategoriak

1. Bidesare-erabilera.
2. Trenbide-erabilera.
3. Metropoli-trenbidearen erabilera.
4. Ibai-erabilera.
5. Erregaien hornitegi-erabilera.
6. Ibilgailuak kokatu eta aparkatzeko erabilera.

“Aparkamendu-areatzat” ulertzen da, galtzadatik kanpo dagoen eta ibilgailu automobilaren geltoki edo terminalera bereziki destinatzen den area edo leku irekia.

“Aparkaleku” edo “garaje-aparkaleku” izena ematen zaie, eraikuntzen zorupean, lurzoruan edo erregularki ibilgailu automobilaren zaindara destinatutako eraikuntza eskusiboetan kokatuta dauden espazioei, bai eta ibilgailuen pasaera, itxarote edo egonaldiako erantsitako lekuei ere.

Aparkalekuaren barruan ez dira sartzen automobilaren mantenimendura destinatzen diren instalazio mekaniko bereziak, hauek industri jarduerak gisa sailkatuko baitira.

6.3.9. artikulua.- Bidesarearen erabileraren baldintza partikularrak.

1. Bidesarearen erabilera-erregimena ondorengo hauen bidez zehaztuko da: Errepideei buruzko Legea eta bere erregelamendu bidezko garapenak; Bizkaiko Foru Aldundiaren Xedapenak; jabari publikoari dagokion erregulazioa; eta Arau hauetan aurreikusten dena.
2. Errepideekin mugakide diren lurrek Bizkaiko Errepideei buruzko otsailaren 18ko 2/93 Foru Arauak ezartzen dituen jabetza-mugapenak dituzte, babes-zonen artean honako hauek bereiziz: jabari publikokoa, zortasunekoa eta afekziokoa. Zona hauek errepidearen bi aldeetara zabaltzen dira eta beren zabalera, beti bere ardatzarekiko horizontalki eta perpendikularki neurtuta lur-berdinketaren kanpoko ertzetik, honako hau da:



Sarea	Jabari publikoko zona	Zortasun-zona	Afekzio-zona
Lehentasunezko interesa	8 m.	25 m.	100 m.
Oinarrizkoa	3 m.	8 m.	50 m.
Gainontzeko errepideak	3 m.	8 m.	30 m.

- Aurreko puntuan aipatu den Foru Arauean definitutako obra publikoaren mugari loturik eraikuntza berriak egokitu beharko direneko eraikuntza-lerroa, beti galtzadaren kanpoko ertzetik neurtuko dena, hiri-lurzoruan dagokion plangintzak ezartzen duena izango da.
- Bidesarearen mugakide diren ondasunen jabeak, galtzadaren ertzaren eta eraikuntza-lerroaren arteko lur-errenkada apaindura- eta garbitasun-baldintza egokian mantentzera behartuta daude, eta obligazio hori ez badute betetzen lehengo egoeran utzi beharko dute.
- Bidesarearen elementu berrien exekuzioa Proiektu Tekniko espezifikoaren (Eraikuntza-proiektua) tramitazioaren bitartez gauzatu ahal izango da.
- Planak aurreikusten duen tokiko bidesarea jabari publikoan barne hartuta geratu beharko da, legez ezarrita dauden kudeaketa-mekanismoen bitartez. Ondorioz, hala gainazalaren nola zorupearen erabilerak jabari publikoaren erregimen orokorrari loturik egongo dira.
- Gainazalean, ibilgailuen eta oinezkoen bideen berezko instalazioez gain, hiri-altzarien ezarpenari buruzko instalazio publikoak bakarrik baimenduko dira, hala nola: farolak, eserlekuak, lorontziak, garraio kolektiboko markesinak eta abar, eta, ezohiko izaeraz, erabilera berezi eta pribatiboko beste zenbait, esate baterako: gutunontziak, telefono-instalazioak, prentsa edo kupoak saltzeko kioskoak eta abar.

Era berean baimendu ahal izango dira, emakida bidez, Hornitegi-erabilerari loturiko instalazioak (1.4. erabilera), industriako erregelamendu sektoriala betetzen badute eta Hirigintza-zerbitzuek aldeko txostena jaulkitzen badute.
- Jabari publikoaren zorupean, hiri-instalazioei, garraio kolektiboei (metroa eta trenbidea) eta egoiliarrentzako nola txandakako aparkamenduei loturiko erabilerak bakarrik baimendu ahal izango dira, emakida-erregimenean. Era berean, Udalak aparkamendu-erabilera baimendu ahal izango emakida bidez, zona jakin bateko peatonalizazio-baldintzak hobetu nahi direnean edo aldameneko orubearen aprobetxamendu razionala baimendu nahi denean, batez ere bere sakonera eraikigarria 16 metrotik beherakoa denean.

- Planoetan agertzen den espaloi, galtzada eta hiri-altzarien tratamenduaren diseinu grafikoa aldatu ahal izango da, eta horrek ez du Plan Orokorraren alterazio edo aldaketarik ekarriko.

- "Salbuespenez, sestra-azpiko aparkalekuaren erabilera pribatua jasotzen da, erabilera eta jabari publikoko lurzorua azpikoa, UE-08 burutzapen-unitatean, bere ordenantza arautzailean eta planaren dokumentazio grafikoa definitutako bide publikoaren zorupearen zatian." (2008/09/16ko osoko bilkura)

6.3.10. artikulua.- Bidesare-erabileraren exekuzioaren baldintza partikularrak

Ibilgailu eta oinezkoentzako komunikazio-sarea ondorengo ezaugarri hauek kontuan izanik proiektatuko da:

Hiri-lurzoruan galtzada, espaloi eta aparkaleku edo eskailera eta arrapalek eratzen duten multzoaren dimentsioak, Plan Orokorr honetako antolamendu-planoetan irudikatzen direnak izango dira.

Zona publikoetan zoladuren exekuziorako gutxieneko ezaugarriak, ibilgailuentzat edo oinezkoentzat diren kontuan izanik, honako hauek izango dira:

a) ibilgailu-galtzadetan

Zoladura-mota: zurruna

Zeharkako sekzioa akordio paraboliko zentralarekin eta bere muturretara %1eko gutxieneko aldaparekin, rigolaren amaierako zona batekin, %2koa, 20 cm-ko gutxieneko zabalerarekin, Vitoria motako hormigoi zuriaekin, 15 cm-ko lodiera eta 17 cm-ko gutxieneko altuera duen granitozko zintarriaren bidez espaloiarekin errematatua, aglomeratutik; granito-kordioa 20 cm-ko H-150 hormigoiko geruza baten gainean asentatuko da.

Zoladura, Proctor eraldatuaren %95era perfilatu eta trinkotuko zelaiarekin osatuko da. Labe garaiko zepa geldoko edo zahorra artifizialeko oinarri bikorduna, 20 cm-ko lodierakoa, Proctor eraldatuaren %98ra trinkotua. 150 kg./cm² erresistentzia bereizgarria duen masa-hormigoizko 25 cm-ko oinarria, 15 m. bakoitzeko dilatazio-junturekin, S edo D motako berotako aglomeratuaren erregularizazio-geruza, arido ofitikoarekin eta 4 cm-ko gutxieneko lodierarekin. Errodadura-geruza gutxienez 3 cm-koa izango da. Bi itsaspen-garaztaketa emultsio kationikoarekin exekutatu da.

b) Espaloietan

Zoladura baldosa salferromo edo takodun zurikoa izango da, 30 x 30ekoa, zona nagusia dena kontuan izanik.

Zeharkako sekzioak %2ko gutxieneko aldapa izango du galtzadarantz.

Zoladura garaztaketa perfilatuaren bitartez prestatutako eta Proctor eraldatuaren %95era trinkotuko zelaiarekin osatuko da. Labe garaiko zepa geldoko edo zahorra



artifizialeko oinarri bikorduna, 15 cm-ko lodierakoa. 150 kg./cm² erresistentzia bereizgarria duen masa-hormigoizko 15 cm-ko oinarria. Ibi iraunkorrak mailazoarekin indartuko dira.

c) Oinezkoentzako pasealeku eta plazetan

Zolatutako zonak aurreko atalean zehaztutakora egokituko dira, proiektuaren justifikazio arrazoitua dagoenean salbu. Zabalerak hala gomendatzen duenean, 3 cm-ko lodierako asfaltuzko aglomeratua erabili ahal izango da harrobiko oinarri bikordunaren gainean, trinkotua, eta 1,5 cm-ko gutxieneko lodiera duen zarpeketarekin.

Eskailera publikoen gehieneko dimentsioa 16 cm-koa izango da mailarterako, gutxieneko mailagaina 30 cm-tan finkatuz.

6.3.11. artikulua.- Trenbide-erabileraren baldintza partikularrak

Trenbide-sarearen erabilera-erregimena dagokion legeria sektorialak zehaztuko du.

6.3.12. artikulua.- Hornitegien baldintza partikularrak

1. Izaera orokorrean, instalazio hauek bateraezina dira beste edozein erabilerarekin eraikin edo lurzati berean, artikuluko honetako 3. atalean adierazten diren salbuespenarekin.

Tailer, garaje eta aparkaleku estalien barruan hornigailuak espresuki debekatuta daude.

2. Joan-etorria ez oztotatzeko behar adina aparkaleku izango dituzte, gutxienez 2 plaza hornigailu bakoitzeko.
3. Erantsita dauden automobilaren zerbitzurako tailer, garbiketa-zona edo merkataritza-ekipamendu txikiek ezin izango dute 100 metro karratutik gorako azalera eduki, eta lokalaren 25 metro karratu bakoitzeko aparkaleku-plaza 1 eduki beharko dute.

Hornitegiekin zuzenean erlazionatuta ez dauden eta aurreko atalean adierazten ez diren gainontzeko instalazio- eta erabilera-mota guztiak debekatuta daude.

4. Hornitegiaren ibilgailuen mantenimendu, konponketa eta salmentarekin erlazionatuta dauden jarduerak ezin izango dira garatu.
5. Hornitegien kokapena plangintzan aurreikusita dagoena izango da. Ezin izango dira jendearen joan-etorri handiko eraikinen edo ikastetxeen mugakideak izan.
6. Hornitegiek 3000 m²-ko gutxieneko lurzatia edukiko dute, bide publikoaren aurrean egongo dena eta bertatik zuzeneko sarbidea izango duena.

6.3.13. artikulua.- Ibai-erabileraren baldintza

partikularrak

Ibai-ubideek eta beren babes-zonek okupatzen dituzten lurak jabari publikoak izango dira eta bertan ez da inolako erabilerarik baimenduko.

Erregulazio honen helburua uraren zirkulazio librea babestu eta ziurtatzea, beren gainezkatzeari saihestea eta urbanizazio- eta eraikuntza-prozesuak dagokion legeria espezifikoaren aurreikuspenen betetzea ez duela oztotatzeko bermatzea da.

Erabilera honek definitutako areetan ez da baimenduko, inolako kasutan, edozein motako eraikuntza- edo instalazio-obrak burutzea. Honez gain, Uraren Legeriak horretarako ezartzen dituen zortasun guztiak errespetatu beharko dira.

Hala eta guztiz ere, lehenago zerrendatu diren elementuekin zuzenean erlazionatuta dauden obra edo instalazioak burutzea baimenduko da, esate baterako zubiak, urtegiak, ur-hartuneak eta abar, bai eta Plan honetan edo berau garatu eta osatzen duten aurreikusita dauden ertzen kanalizazio eta urbanizaziorako obrak ere.

Obra hauetan barne hartuko dira lorazaintza, zuhaitzen zaintza eta saneamendukoak.

6.3.14. artikulua.- Garaje-erabileraren baldintza partikularrak

Antolamendurako Plan Orokorrak, Plan Partzialek, Barne-erreformarako Plan Bereziek eta Xehekapen-azterlanek ondorio horretarako definitzen dituzten zonetan kokatuta dauden oin berriko eraikin eta instalazioek, beren erabilera eta destinoaren arabera, eraikinen barruan, erantsitako eraikinetan edo eraikuntzari esleitutako lurzatiaren beraren lurretan, ibilgailuak aparkatzeko espazioak barne hartu beharko dituzte, ondoren adierazten diren modulu bereizgarrien arabera. Erabilera desberdinak dituzten eraikinen kasuan, erabilera bakoitzaren arabera beharrezkoak diren aparkaleku-plazak batura beteko da. Bide publikoetan kokatuta dauden plazak ez dira ondorio hauetarako zenbatuko.

6.3.15. artikulua.- Garaje-aparkamendurako gutxieneko plaza-kopurua, erabilera nagusiaren arabera

1. Osasun-ekipamendurako erabilera, 4. kategoria.

Gutxienez: plaza bat hamar (10) oheko eta/edo plaza bat kontsulta eta administrazioa destinatzen diren ehun (100) metro karratu erabilgarriko.

2. Ekipamendu-erabilera oro har.

Gutxienez: plaza bat ehun (100) metro karratu erabilgarriko.



3. Egoitza-erabilera (Etxebizitza).

Gutxienez: plaza eta erdi etxebizitza edo apartamentu bakoitzeko. Laurogeita hamar (90) metro karratu erabilgarritik gorako etxebizitzak baldin badaude, plaza bat barne hartu beharko da berrogeita hamar (50) metro karratu erabilgarriko edo laurogeita hamar (90) metro karratu erabilgarritik gorako etxebizitzaren gehiegizko batura kontuan hartzearen emaitzazko frakzioa.

4. Egoitza-erabilera, 4 eta 5. kategoriak (Egoitza komunitarioa eta hotel-erabilera).

Gutxienez: plaza bat hamar (10) hotel-plazako.

5. Hirugarren Sektoreko Erabilera, 1. kategoria, (bulegoak).

Gutxienez: plaza bat bulegotara destinatutako hirurogeita hamabost (75) metro karratu erabilgarriko.

6. Hirugarren Sektoreko Erabilera, merkataritza-erabilera 2 eta 3.1. kategoriatan (Txikizkako eta merkataritza-galeriak).

Gutxienez: plaza bat merkataritza-erabilerara destinatutako hirurogeita hamabost (75) metro karratu erabilgarriko.

7. Hirugarren Sektoreko Erabilera, merkataritza-erabilera 3.2 eta 3.3. kategoriatan (Erosten handiak eta Hipermerkatuak).

Gutxienez: plaza bat merkataritza-erabilerara destinatutako hogeita (20) metro karratu erabilgarriko.

8. Erabilera produktibo industrial eta biltegi-erabilera, kategoria guztietan.

Gutxienez: plaza bat industri erabilerara destinatutako ehun (100) metro karratu erabilgarriko edo biltegi-erabilerara destinatutako berrehun eta berrogeita hamar (250) metro karratu erabilgarriko. Bi kasuetan aparkaleku-plazak eraikin itxian edo lurzatian bertan aire zabalean kokatuta egon daitezke, eta kale ofizialeko plazak ez dira konputatzen.

9. Eraikina aurreko atalean adierazitako erabilera bat baino gehiagotara destinatzen denean, aparkaleku-plazak gutxienezko kopurua erabilera desberdinei dagokienak batuz lortuko da.

Aparkalekuen gutxienezko aurreikuspenei buruz xedatzen dena, eraikitako azaleraren zabalkuntza-xede diren eraikinei ere aplikagarria izango zaie. Aurreikuspena, zabalkuntzarako aurreikusitako guttizkoari dagokiona izango da.

Aparkalekuen aurreikuspenei buruzko arauak ere aplikagarriak izango dira erabilera-aldaketa suposatzen duten eraikin edo instalazioen aldaketa-kasuetan.

10. Egoitza-erabilerarako izan ezik, aparkaleku-plazak ehuneko berrogeita hamar (%50) gutxienez erabilera

librekoak izango dira erabiltzaile edo bisitarientzat.

Merkataritza-erabilera dagoenean, plazak ehuneko bost (%) gutxienez karga eta deskargarako erreserbatuta egongo dira.

Egoitza-erabilerarako izan ezik, gutxienezko kopuruari dagokion aparkaleku-plazak ezingo dira inolara ere itxi edo beste erabilera desberdin batzuetara destinatatu.

6.3.16. artikulua.- Gutxienezko eta gehieneko zuzkiduretarako salbuespenak

Ezarrita dauden gutxienezko zuzkidurak betetzetik salbuespena geratzen dira, ondorengo ezaugarri hauetako bat betetzen duten hiri-lurzoruko eraikinak:

- Laurehun (400) metro karratutik beherako azalera duen lurzati baten gainean eraikita egotea.
- Beren fatxadaren pareko aldea hamar (10) metrotik beherakoa izatea.
- Eraikin eraldatuak, birgaituak edo zabalduak izatea, edo hauek erabilerak aldatzea, edo zuzkidurak lortzeko erabateko zailtasuna frogatuta geratzea.

HIRUGARREN SEKZIOA: AZPIEGITURA ERABILERA (3. ERABILERA)

6.3.17. artikulua.- Definizioa

Azpiegitura-erabilerak oinarritzko azpiegiturak barne hartzen dituzten destinatutako dauden espazioak eta jarduerak barne hartzen ditu.

6.3.18. artikulua.- Kategoriak

1. Energia Elektrikoaren Sarea
2. Ur-hornidurarako Sarea
3. Saneamendu-sarea
4. Telekomunikazio-sarea
5. Gas-sarea
6. Hondakin solidoen tratamendua eta ezabaketa

6.3.19. artikulua.- Azpiegitura-erabileraren baldintza orokorrak

Plan Orokorraren garapen-plangintza nahiz beronen exekuzioan idazten den eta azpiegitura-instalazioak ukitzen dituen beste edozein proiektu, idazkuntza burutzen duen entitatearen eta erakunde kudeatzaileen edo, hala dagokionean, konpainia emakidadunen arteko koordinazio gorenarekin landu beharko da. Lankidetzaren lehen faseko gauzatu beharko da eta era integratuz burutuko da, prozesu osoan zehar. Dokumentazioan, entitate inplikatuaren arteko burutzapen koordinaturako beharrezkoak diren akordioei dagokiena barne hartu beharko da.



6.3.20. artikulua.- Energia Elektriakoaren Sarearen eta telekomunikazio-sarearen baldintza partikularrak

1. Energia elektrikoaren hornidurari eta telekomunikazio-sareari dagokienez, hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian ezin izango da inolako aireko instalaziorik egin.
2. Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian, energia hornitzeko eta telekomunikazioetarako instalazio guztiak lurpean egingo dira. Horretarako beharrezkoak diren obren exekuzioa Udalak galdatu ahal izango du, lerroakadura eta sesten definizioa ahalbidetzen duten urbanizazio-obrak dagoeneko burututa egon arren edo hauek aldeberean burutzeko aukera dagoenean. Nolanahi ere, Urbanizazio-proiektu berrietan sarea lurpean instalatzea derrigorrezkoa izango da.
3. Energia elektrikoa produzitzeko azpiestazioak eta zentroak espresuki debekatzen dira udal mugarte osoan, horretarako espresuki sailkatuta dagoen Instalazioen Sistema Orokorreko lurzoruen salbuespen bakarrekin, eta dagokion Zonako Antolamenduan beronentzat jasotzen diren baldintzetan.
4. Eraikin batean Transformazio-zentroen instalazioa ezin izango da bigarren sotoaren azpitik kokatu.
5. Bide publikoa ezin izango da sestra gainean inolako instalazio laguntzailerekin okupatu, zerbitzu publikoetara lotetsitako instalazioekin salbu.

LAUGARREN SEKZIOA: EKIPAMENDU ERABILERA (4. ERABILERA)

6.3.21. artikulua.- Definizioa

Ekipamendu-erabilerak hiritarrari bere atsedenaldi, heziketa, kultur aberaste, osasun, laguntza, ongizate eta bizi-kalitatea hobetzeko beharrezkoak diren zerbitzuak eskaintzera destinatutako jarduerak barne hartzen ditu.

Beren erabilera-erregimenaren arabera publikoak edo pribatuak izango dira, lehenengoak dagozkien Sistema Orokor edo Toki-sistemetan barne hartuta egonik.

6.3.22. artikulua.- Kategoriak

1. **Administrazio-zerbitzuak.** Tokiko, Erkidegoko edo Estatuko Administrazioen eta beren organismo autonomoen ordezkartzako erabilera publikoko jarduerak eta jardura burokratikoak eta teknikoak barne hartzen dituzte, bai eta berauen funtzionamenduari zuzenean lotuta dauden jarduerak ere.
2. **Kirol-ekipamendua.** Kirolerako edo gorputz-hezikuntzako espezialitateen praktika, irakaskuntza edo erakusketara destinatutako jarduerak barne hartzen ditu, bai eta jardura nagusiaren jardura osagarriak ere. Ez ditu fisikoki eta funtzionalki beste erabilera

batzuei loturik dauden jarduerak barne hartzen, hala nola unibertsitate-erabilerak, irakaskuntza-erabilerak eta abar.

3. **Irakaskuntza-ekipamendua.** Pertsonen giza eta adimen-heziketara destinatutako jarduerak barne hartzen ditu, beren maila desberdinetan; ikerketa, zaintza eta administrazioarako jardura osagarriak ere barne hartzen ditu, hala nola jantokiak, kafetegiak, zaintza eta kontserbazioaz arduratzen den pertsonalarentzat destinatutako etxebizitza eta abar, betiere erabilera nagusiari lotetsita badaude eta beronen osagarri baldin badira.
4. **Osasun-ekipamendua.** Zerbitzu mediko edo kirurgikoen eta ospitale-zerbitzuen orientazio, prebentzio, informazio, administrazio eta prestaziora destinatutako jarduerak barne hartzen ditu, bai eta nagusiaren osagarriak diren jarduerak ere.

Ez dira despatxu profesionaletan, osasun-zentroetatik kanpo, eskaintzen diren zerbitzu medikoak barne hartzen, hauek gainontzeko profesionalak bezala hartzen baitira.

5. **Erlijio-ekipamendua.** Erlijioaren kultura destinatzen diren espazio eta eraikuntzak barne hartzen ditu, bai eta kultu honi eta elkarbizitza erlijiosorako moduei loturik daudenak ere, esate baterako komunitateak, komentuak, monasterioak, ermitak, elizak eta gune parrokiak, basilikak, katedralak, kaperak, apeztexeak edo egoitza erlijiosoak, edozein erlijiotako kulturako zentroak, eta abar.
6. **Asistentzi-ekipamendua.** Pertsonen toxikotasun, gaixotasun kroniko edo minusbalio, marjinazio, erabateko probrezia eta babes juridikorik ezarekin erlazionatuta dauden arazoei buruzko informazio, orientazio eta zerbitzugintza edo laguntzetara destinatutako jarduerak barne hartzen ditu.

Kategoria honetan barne hartzen dira, oro har, dagozkien erregistro ofizialetan inskribatuta dauden eta onegintza- eta gizarte-xedeetara destinatzen diren jardura guztiak.

7. **Atsedan, aisialdi eta ikuskizunetarako ekipamendua.** Aisialdia, harreman-bizitza, denbora libre eta, oro har, atsedanarekin lotutako jarduerak barne hartzen ditu, bai eta beste erabilera batzuetan barne hartuta ez dauden antzeko jarduerak ere, ondorengo eraikin, lokal eta instalazio hauetan burutzen direnak: zine-aretoak, antzokiak, kontzertu-aretoak, bilera-aretoak, auditorietza-aretoak, kasinoak eta kirol-jardueren irabazizko erakusketarako instalazioak.
8. **Gizarte- eta kultur ekipamendua.** Ezagutzen zaintza, transmisio eta kontserbaziora, arteen erakusketak eta ikerkuntzara destinatutako jarduerak, gizarte- eta kultur jarduerak, herreman edo elkartegintzako jarduerak eta nagusiaren osagarriak diren jarduerak



barne hartzen ditu.

Kategoria honetan barne hartuta daude, adibide gisa: kultur etxeak, kongresu eta erakusketetarako jauregiak, luburutegiak, artxiboak, museoak, erakustaretoak, auzo-elkarte, kultur elkarte, kirol-elkarte eta hiritar-elkarteen zentroak, klubak, egoitzak, eta abar.

Alderdi politiko, sindikatu, Elkargo profesional, Enpresen, gremioen eta eskulangintzazko taldeek eta antzeko entitateek burutzen dituzten erabilera kolektiboko jarduerak, bai eta hotel- eta ostalaritza-erabilerak ere, beren kategoria guztietan, baimenduta geratzen dira Plan Orokorrean definituta dauden industri sektoreetako ekipamendurako lurzoruan.

6.3.23. artikulua.- Ekipamendu-erabileraren aldaketak

Plan Orokorrean behin betiko onespeneren datan beronen planoetan ekipamendu-kalifikazioa zeukaten lurzoruak eta eraikin osoak edo hauen zati esanguratsuak, hauek kokatuta zeudeneko zona edo arearen erabilera-erregimenean beste erabilera desberdin bat izaera orokorrean baimenduta baldin badago ere, deskribatutako ekipamendu-erabilerako beste kategoriatarako batean bakarrik aldatu, ordezkatu edo birmoldatu ahal izango dira.

6.3.24. artikulua.- Ekipamendu-erabileraren iritsiera

1. Erabileren planoan Planak xede horretara destinatzen dituen lurzoruak zehazten dira, hauek Sistema Orokor edo Toki-sistema gisa hartzearen edo ez hartzearen kaltetan izan gabe. Ekipamendu-erabilerak izaera irekia dute, eta honela, ezarritako erabileraren instalazioa gauzatzeko anean hirigintza-baldintzek berauek aldatzea gomendatzen badute, hau ez da Plan Orokorrean aldatzat hartuko, erabilera hori ekipamendu-erabileren edo hiri-zerbitzuen ekipamendu-erabileren barruan mantentzen baldin bada, eta gainera eraikin berean erabilera edo kategoria hauekiko bat baino gehiago elkartu ahal izango da.
2. Eraikin berean elkartuta dauden ekipamenduen kasuan, ezarrita dagoen jardura bakoitzarentzat sarbide independentea edukitzea derrigorrezko baldintza izango da. Plan Orokorrean behin betiko onespeneren data baino lehen bertan zeuden eraikinentzat baldintza hau ez da derrigorrezkoa izango, baldin eta berau betetzea ezinezkoa dela frogatzen badute.

6.3.25. artikulua.- Txikizkako merkataritza-erabileraren tolerantzia

1. Ekipamendurako eraikinetan kokatuta dauden eta txikizkako merkataritzara destinatzen diren erabilerak bere horretan jarraitzeko aukera izango dute eta beren jardura ere aldatu ahal izango dute, inolako mugarik gabe, betiere honek beren azalera gehitzea ekartzen ez

badu.

2. Bertako eraikinaren ordezkapenaren kasuan, egungo ekipamenduen erreformagatik edo ekipamendu-erabilera berri batekin ordezkatzeagatik, eraikin berriak merkataritza-lokaletarako azalera bat barne hartu ahal izango du behe-oinetan, lehendik zegoenaren baliokidea izango dena, betiere lizentzia eman aurretik behar bezala frogatuta geratu baldin bazen.
3. Ekipamendurako eraikin berrietan txikizkako merkataritza-erabilera toleratuko da, behe-oinetan kokatutako lokaletan, betiere lokal hauek ondoren adierazten diren baldintza hauek betetzen baldin badituzte:

- Beren jabetza eta ekipamenduarena titulartasun berarekin mantendu beharko da, orubearen erabileraren eta bere jabetzaren artean erabateko elkarrekotasuna bermatzeko xedez.
- Ordutegiak jardura nagusian ezarrita daudenetara egokituko dira.
- Merkataritza-lokalen azalera eraikiak sakonerako hamar (10) metroen barruan sartuta geratu beharko du, fatxadako lerroakuraren paraleloan neurtuta beti.
- Lokalen fatxadaren garapen linealak ezingo du fatxada-lerroakuraren luzeraren ehuneko hirurogei (%60) gainditu, kalearen tarteune bakoitzean neurtuko dena.
- Adierazi diren hiru baldintzak Planak adierazitako kale-lerroakurarekin bat datozen eta, noski, hiri-lurzoruan edo lurzoru urbanizagarrian kokatuta dauden eraikinentzat edo fatxada-tarteuneentzat bakarrik izango dira aplikagarriak. Ezingo dira inolara ere lurzatiaren barruan kokatuta dauden eraikinetan edo fatxada-tarteuneetan aplikatu.

6.3.26. artikulua.- Dauden ekipamenduen erregimena

1. Eraikin osoetan edo hauen zati esanguratsu batean erabilera horretara destinatuta dauden ekipamendu guztiak, bai eta planoetan grafikoki adierazitako orubeak eta beren azken erabilera ekipamendu-erabilerareki bat datorreneko eraikinak barne hartzen dituzten lurzoruak, Ekipamendu-erabilerari lotetsita geratzen dira.
2. Plan honek baimendu gabeko bestelako erabilerak barne hartzen dituzten ekipamenduetara destinatutako egungo eraikinak antolamendu barnekoetat hartzen dira, erabileraren aldaketa burutzen den artean edo eraikina ordezkatzen den artean. Nolanahi ere, dauden erabilerak iraunarazteko mota guztietako brak burutu ahal izango dira, hauekin baimendu gabeko erabileretara destinatutako azalera handitzen ez baldin bada.



BOSGARREN SEKZIOA: EGOITZA ERABILERA (5. ERABILERA)

6.3.27. artikulua.- Definizioa

Pertsonen ostatatzera destinatutako eraikinetan garatzen den erabilera da.

6.3.28. artikulua.- Kategoriak

1. **Familia bakarreko etxebizitza bakana, bikoitza edo adosatua.** Eraikin baten osotasunean familia bakarra barne hartzen dutenak dira, eta eraikin hau bakanduta, adosatuta edo taldekatuta egon daiteke, berdin dio. Bere lurzatiarekin batera erregistro-unitate bakarra eratzen du, bidetik sarbide eskusibito eta independentea dauka, erabilera gutxi gorabehera murriztua duena, baina publikoa.
2. **Etxebizitza Kolektiboa.** Beste batzuekin taldekatuta egonik, eraikuntza-elementu komunak elkarrekin eta batez ere kanpoaldetik erabiltzen dituen da.
3. **Ostatua, normalki pertsona batek edo bi pertsonak okupatuta egongo dena, logelara destinatutako gela bakarrekoa bada eta bere guztizko azalera erabilgarria hirurogei (60) m²-tik beherakoa baldin bada, apartamentua izango da.**
4. **Etxebizitza Erantsia.** Instalazio baten zaintza eta kontserbazioaz arduratzen den pertsonalari destinatutako etxebizitza bakarra da. Beste erabilera nagusi baten osagarri gisa onartzen da, eskusibitoki, bere eraikuntza-gorputzaren zati gisa edo lurzatiaren barruan.
5. **Egoitza komunitarioa.** Egoitza komunitarioaren erabilera, egoitzan nolabaiteko izaera iraunkorarekin ostatu komunitarioa, jantoki-zerbitzu arruntarekin edo gabe, eskaintzen duten jardueri dagokie, etxebizitza-unitaterik eratu gabe. Etxebizitzak edo apartamentuak ezin izango dira erabilera honetan barne hartu, zerbitzu zentralizatuak baldin badituzte ere.
6. **Egoitza komunitarioko erabilera destinatutako eraikinek zerbitzu komunak eduki ahal izango dituzte, hala nola bilera-gelak, bainu termal edo medizinalen aretoak, oratorioak, jatetxe propioa, kafetegi propioa, ikuztegia, garbitasuna, eta abar.**
7. **Hotel-erabilera.** Legeria espezifikoki loturik dauden establezimenduek aldi baterako ostalua ematera destinatuz burutzen dituzten jarduerak barne hartzen ditu.

Kategoria honetatik espresuki kanpo uzten dira 7. erabilera eta 2. kategorian (txikizkako merkataritza) barne hartuta dauden taberna, jatetxe eta antzeko ostalaritza-jarduerak, erabilera nagusiari loturik ez baldin badaude.

6.3.29. artikulua.- Babes ofizialeko etxebizitza-

erabilera

Aurreko erabilera eta kategoriak edozein izanik ere, etxebizitza babestueren erabilera espezifikoki gisa definitzen da etxebizitza babes ofizialeko erregimenen batean dagoenean, erregimen hau estatuko nola erkidegoko administrazioek erregulatu arren. Aurrekoa bezala, familia bakarrekoa bakana edo adosatua, kolektiboa edo erantsia izan daiteke. Arau hauetan biltzen diren aurreikuspenak betetzat hartuko dira Behin betiko kalifikazioa edo arazuz ezarritako antzekoa lortzen denean, eta ondorio guztietarako balioa izango dute, bereziki erabilera arteko ponderazio erlatiboko koefizienteen balorazio eta aplikazioaren ondorioetarako. Kalifikazio hori galtzeak, Plan orokorrak mota honetako etxebizitzetara ematen diren hirigintza- eta ekonomi onurak automatikoki galtzea ekarriko du.

6.3.30. artikulua.- Egoitza-erabilera baldintza partikularrak

1. Egoitza-eraikuntza berrietan, espresuki debekatzen ez bada, hirugarren sektoreko erabilera (6. erabilera) 1.1 kategoria (bulegoak, etxebizitzarekin batera) baimentzen da, baina erabilera nagusiarekin jarraituz eta bere baldintzak betetz, bereziki gutxienezko etxebizitzaren baldintzak, eta bertarako sarbide independenterik gabe.
2. Egoitza-erabilera behe-oinetan eta lehen oinean merkataritza-lokalak baimentzen dira, etxebizitzetik sarbide independentea badute eta Ostalaritzako Udal ordenantza ezarritako mugak errespetatuz.
3. Egoitza-eraikinetan, merkataritzara destinatutako lehen oinak ez dira behe-oineko lokalarekiko independenteak izango, bi oinen artean kontaktua edukiz goiko edo lehen oinaren azalaren %15aren azalera erregular baliokidean.

6.3.31. artikulua.- Kanpo-etxebizitzak

Etxebizitza guztiak kanpora begira egongo dira eta, beraz, gutxienez baldintza hauetako bat beteko dute:

- a) Erabilera publikoko kale edo plaza edo espazio publiko bi bide edo gehiago edukitzea.
- b) Bide publiko irekitako espazio libre pribatu batera bi bide edo gehiago edukitzea, oin horretan 8 metroko diametroko zirkulua marraztu ahal izanik.

Etxebizitzek lehendik aipatutako espazioetako batera bi gela eduki beharko dituzte eta sei metroko fatxada alde eduki beharko dute.

6.3.32. artikulua.- Barne-etxebizitzak

Ez daude baimenduta. halakotzat hartuko dira aireztapen eta eguzkitaratzeko baldintzak betetzen ez dituztenak, edo espazio libre pribatu itxietara bakarrik ematen dutenak.



6.3.33. artikulua.- Pieza bizigarriak

Pieza bizigarri guztiak kanpoko espazioarekin komunikatuta egongo dira, 1 m²-ko gutxieneko azalera duen baoarekin eta betiere lokalaren oinak duenaren 1/8 baino handiagoa, baotik kontatzen hasi eta gutzizko sakonera 10 metrotik gorakoa ez bada.

Baibugela edo garbigelek ez dute derrigorrez zuzeneko komunikazioa eduki behar kanpoko espazioarekin, baina kasu horretan bidezko diren aireztapen-hodi eta -sistemak instalatu beharko dira. kanpoko espaziora baoarik badago, bere gutxieneko azalera 0,25 m²-koa izango da.

Bigarren argiak ez dira onartzen inolako kasutan; trasteleku edo armairuetara destinatzen den eta zuzeneko argi eta aireztapenik ez duen ezein lokalek ez du oinean 1,60 metrotik gorako alderik eduki.

6.3.34. artikulua.- Aireztapen-hodiak

Oin berriko eraikinek aireztapenerako hodiak eduki beharko dituzte, gaoiko oinetatik independenteak, lonjatik estalkira iristen direnak. Lonja edo lokal bakoitzeko 15 x 15 sekzioko hodia kokatuko da edo lonja edo lokalaren 100 m²-ko frazioko, honen azalera zifra hori baino handiagoa baldin bada.

6.3.35. artikulua.- Gutxieneko etxebizitza

1. Osaera eta programa

Etxebizitzak gutxienez egon, jan eta kozinatzeoko gela bat, logela bat, garbigela osatu bat (bainuontzi, konketa eta komunarekin) eta esekitokira destinatutako espazio bat eduki beharko du.

Hiru edo lau logelako etxebizitzetan gutxienez bi garbigela egongo dira, bat osatua eta beste dutxa, konketa eta komuna izango duena.

2. Piezen gutxieneko azalera eta dimentsioak

- Etxebizitza guztietan egongelaren (E), jangelaren (J) eta sukaldearen (S) gutxieneko azalera erabilgarriak logela-kopuruaren eta pieza bakoitzari erabilera bat edo gehiago esleitzearen arabera zehaztuko dira, ondorengo taula honen arabera:

	EJS	EJ	S	E	SJ
logela 1	18	14	5	12	7
2 logela	20	16	6	14	8
3 logela	22	18	7	16	9
4 logela	24	20	8	18	10

- Logelen gutxieneko azalera erabilgarria 6 m²-koa izango da indibidualetan eta 8 m²-koa bikoitzetan. Etxebizitza guztietan gutxienez logela baten azalera 10 m²-tik gorakoa izango da.

- Egongelaren, sukaldearen eta logelen oin-azaleran (E, EJ eta EJS) ondoren adierazten den gutxieneko diametroa duen zirkulu bat marraztu ahal izango da:

Egongela: 2,80 m.

Sukaldea: 1,60 m.

Logela nagusia: 2,50 m.

Gainontzeko logelak: 1,90 m.

- Korridoreek 0,85 metroko gutxieneko zabalera edukiko dute, eta garotzeko zabalera ezongo da berauen ezein puntutan 0,80 m-tik beherakoa izan.

- Etxebizitzetara sartzeko baoen gutxieneko zabalera era berean 0,80 metrokoa izango da.

6.3.36. artikulua.- Apartamentuak

Etxebizitza-unitatea apartamentutzat hartuko da, etxebizitza-unitatearen gutxieneko programa betez 60 m² erabilgarriak gainditzen ez dituenean.

Ezingo ditu bi logela baino gehiago eduki ez eta guztira lau pieza bizigarri baino gehiago (egongela, sukaldea eta bi logela), banaketako pieza osagarriak, bainugela eta/edo garbigela eta abar kontuan hartu gabe, hauek ez baitira pieza bizigarritzat hartuko.

Sukaldea, independentea baldin bada, estalkirako hodi batekin bakarrik aireztatu ahal izango da.

Apartamentuak, aurkako adierazpen espresua dagoenean salbu, etxebizitzekin elkar daitezke, eraikin berean, eta hauetarako onartuta dauden taldeketako edozein sor dezakete indibidualki edo etxebizitzekin batera.

Artikulu honetan adierazten diren ondorioetarako salbu, Arau hauetan etxebizitzei edo etxebizitza-unitatei buruz egiten den aipamen oro apartamentuetara hedatuko da, eta hauek, beren neurria edozein izanik ere, egoitza-unitatearen izaera edukiko dute.

6.3.37. artikulua.- Banaketa

Etxebizitza-unitatearen espazioen zatibanaketa librea da, mugapen bakar batekin, hots; logelak eta garbigelak beti espazio independenteak izango dira. Sukaldetik ezingo da zuzenean beste edozein garbigela eta logelara sartu.

Logela guztiek sarbidea izango dute zirkulazio-espazioetatik edo egonelatik, eta inola ere ezingo dute berete logela batetik sarbide bakarra izan.. Ateondoa, korridore edo banatzailea ez den beste edozein espazio ezin izango da derrigorrez igaro beharreko gunea izan beste lokal batera, bainugelara izan ezik. Kasu hauetan etxebizitzan beste bainugela bat egongo da, gutxienez, lehen bezala adierazitako sarbidearekin.

Armairu barneratuek irekitzen diren geletako azalerarako konputatuko dute, betiere gutxienez bi metroko aurrealdea eta altuera badute.



6.3.38. artikulua.- Altuerak

1. Etxebizitza-unitate guztietan gutxieneko altuera librea 2,50 metrokoa izango da, bainugela eta zirkulazio-zonetan salbu, hauetan 2,10 metrora jaitxi daitekeelarik. Altuera librea gehienez ere 3 metrokoa izango da, duplex topologiaren ondorioz egon daitezkeen altuera bikoitzeko espazioen kaltetan izan gabe, kasu horretan bi altuera bezala konputatuz.
2. Pertsonen egonaldira dedika daitezkeen pieza txapitulatuek gutxienez beren azaleraren erdia ezarrita dagoen gutxienekoaren berdina izango dute, eta azaleraren gainontzeko zatian altuera teilatuaren aldapen arabera jaitxi ahal izango da 1,50 metrora arte.
3. 1,50 metrotik gorako altuera duen piezaren azalera erabilgarri osoa kubikatzetik ondorioztatzen den bolumena, aurreko artikuluetan pieza desberdinetarako definitutako azalera eta altuerarako baldintzak aplikatzearen ondoriozkoaren baliokidea izango da gutxienez.

6.3.39. artikulua.- Sukalde eta garbigeletako aireztapen-baldintzak

1. Sukaldeek aireztapen eta ke-hustuketarako ongorengo hodiak izango dituzte estalkira arte:

Gori-aireztapenera destinatutako bat, kolektore orokorrean 400 cm²-ko gutxieneko sekzioa eta hodi indibidualetan 150 cm²-koa izan beharko duena.

Bigarren bat etxebizitza bakoitzerako independentea, sukaldetik datozen keak eta gasak hustutzero destinatua. Sukaldea egongelari inkorporatuta dagoenean, hodi horrek aireztagailu zentrifugo bat eduki beharko du, 300 m³/ordu ateratzea bermatuko duena.

Hirugarren bat ur beroko eta berokuntzako berogailu edo galdararen konbustio-gasetarako, berau sukaldean kokatuta baldin badago.
2. Garbigelek eta despentesek aireztapen-hodi bat izango dute eraikinaren estalkira arte, aurreko atalean adierazi bezala.
3. Aireztapen-hodi guztiak estalkian zurgagailu estatiko batekin errematatuta egongo dira, konbustio-gasen hustuketara destinatutakoak salbu, txapel itxurako elementuekin errematatutako direnak.

6.3.40. artikulua.- Zaborrrerako gelak

Eraikitzen diren eraikin berriek zaborrak Udalak normalizatutako ontzietan sartzeko gela bat eduki beharko dute (gelaska honen azalera 2 m²-koa izango da 12 etxebizitzako, gutxienez 0,80 m-ko zabalera eta 2,80 m-ko altuerarekin).

Gela honen lurzoruak zoladura leundu eta iragazkaitzezkoa izango du, erabat garbigarria eta %1 eta

%2ren arteko aldaparekin eraikinaren estolderiara lotutakohustubide baterantz. Era berean, gela ureztatzeko ur-hartunea izango du kanika edo bolako 2 giltzarekin eta mahukarekin, lokalaren azalera osoa estali beharko duena. Hormak aliketatuta egongo dira sabaiaraino.

Aireztapen ona eduki beharko du, teilategalaren gainetik 2 m-ko altuerara dagoen hodiarekin, argiztapen artifiziala eta sakagailu denborizatuko etengailua. Lokal hauek higiezinaren etxabeetan kokatuko dira, jasoketarako ibilgailua dabilen kale publikoaren espaloia sestraren eta higiezinako garajeen irteeraren alboan, sarrera horren ibi iraukorraz baliatzeko zaborra kargatzerakoan.

SEIGARREN SEKZIOA: HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA (6. ERABILERA)

6.3.42. artikulua.—Definizioa

Hurrengoetarako diren jarduerak egitea: merkataritzako transakzioak, zerbitzu pertsonal, administratibo, tekniko edo monetazkoak, merkatugaikoak, salbu eta ekipamendu eta hiri eta administrazioak

6.3.43 artikulua.—Kategoriak

1. Bulegoak:

Bulegoen erabilera barruan daude zeregin enpresa, administrazio, burokrazia, teknika, sorgarritasun, monetazkoak eta zerbitzu finantzario eta informazioak ematekoak, eta bitartekari profesionalenak eta antzeko zerbitzuak.

Egoera honetan sartzen dira, adibide gisa, bankuen egoitzak eta bulegoak, aholkularitzak, agentziak, enpresen egoitza sozial edo teknikoak, langela, idazgela eta kontsulta profesionalak, aseguru baltzuak, bulegoak, errentamenduzko zerbitzuak, bulegoak orokorrean, e.a.

Tamainaren arabera, hona haien azpisailkapena:

1.1. Idazgela profesionalak, 100 m²-tik beherako azalera erabilgarrikoak eta, erabilera nagusia modura izaten dirauen etxebizitzarekin bat eginik daudenez gero, horren baldintzak bete egiten dituztenak, batik bat gutxieneko etxebizitzari dagozkionak, eta beronetik aparteko sarbidea eduki ezin dutenak.

1.2. Idazgela profesionalak eta bulego administratiboak eta teknikoak orokorrean, bai aparteko eraikinean zein beste erabilera bat duen eraikinean daudenean, baina beti aparteko sarbidearekin.

Eraikitze-data 1985eko abenduaren 17tik lehenagokoa duten etxebizitza kolektiboko eraikinetan, idazgela profesional, kontsulta eta, orokorrean, bulego administratibo eta teknikotarako jarduketarako eguneratzeko eta obretarako lizentzien instalazio, legeztatze edo kontzesioa ahalbidetuko da, nahiz eta higiezinako atari komunitate aparteko sarbiderik izan ez, beti ere egiaztatu egiten bada sortzen duen pertsonen trafikoa ez dela 6



[pertsone/ordukotik gorakoa.](#)

2. Txikizkako merkataritzakoa, hitzartu gabeko izaerakoa

2.1. Merkataritzako erabilera. Aurretiazko erakusketa eta, txikizka, merkaturagailu edo zerbitzu pertsonalen erosketa, salmenta edo trukaketarako jarduerak dira, beren berehalako pilaketa barne, non ezarri egiten dela harreman kualifikatu gabea hurrengoetan: trukaketa eta ondasun eta produktuen merkaturatzeko diren jardueretan, makinaria txikiaren konponketan, zerbitzu pertsonaletan eta, orokorrean, zerbitzuen eskaintzan.

Ondasun eta produktuen merkaturatzean sartzen dira, adibide gisa, hurrengo dendak: elikadura, edariak, tabakoa, ehunak, jantzizigintza, lurrindegiak, drogadendak, etxeko ekipamendua eta ehunak e.a.

2.2. Ostalaritzako erabilera. Ostalaritzako zerbitzuak eskaintzen dituzten artean daude: jatetxeak, tabernak, kafetegiak, dastalekuak, pubak, diskotekak, jolas-aretoak, jai-aretoak e.a.

Horien berariazko arautzea, ondorio gehigarriak sorrarazten dituzten ostalaritza eta joko eta jolas aretoen establezimenduen kokapen, instalazio eta ikuskaritzako baldintzen udal ordenantza arautzailean dago.

3. Txikizkako merkataritzakoa, izaera trinkoa duena:

Hona horien azpisailkapena:

3.1. Merkataritza zentroa eta Merkataritzako galeriak:

Aurreko egoeran adierazi diren jarduera berdinak ditu, nahiz eta kasu honetan modu trinkoan burutu, sarbide eta elementu komunekin. Egoera hau, beste erabilaren izaera osagarrian ulertzen da, eta ez eraikin eskusiboetan.

Merkataritza zentroa eta Merkataritzako galeriaren izaera hartzen da, elementu eta sarbide komunak merkataritzako hiru unitate edo aparteko jardueratik gora erabiltzeagatik edo azalera erabilgarriko berrehun eta berrogeita hamar (250) metro koadrotik gora edukitzeagatik.

3.2. Erosetxe handiak:

Aurreko apartatuetan zerrendatu diren moduko jarduerak ditu, berezitasuna izanik eraikin eskusibo baten erabilera nagusia direla, ezar daitezkeen erabilera osagarriei kalterik egin gabe. Erosetxe handiaren kontzeptuak, horretarako den espazio osoaren kudeaketa bakarra du ondoriozko.

3.3. Hipermerkata:

Gorago zerrendatu diren txikizkako merkataritzako jarduerak dira, seihun (600) metro koadrotik gorako azalera handitan, ia beti horizontalak, garatuak, sektore edo adar jakin batean espezializazioaren inguruan lagunduak.

6.3.44. artikulua.- Bulego-erabileraren baldintza partikularrak

1. Bulegoetara destinatutako lokalak Arau hauetako

Zazpigarren Tituluan aurreikusten diren kalitate eta higieneari loturiko baldintzetara egokituko dira. Bulegoetara destinatutako lokalak ez dute erakusleio, salmenta-gune edo publikoarentzako gunerik izango bide publikoarekin kontaktu zuzenean.

2. Erdisotoetan finkatzen diren eta bide publikotik sarrera duten bulego-lokaletan desnibela eskailera baten bidez gaindituko da metro bateko sakonera duen mailburuarekin gutxienez. Eskailera honen zabalera metrotik gorakoa izango da. Sarreraren altuera librea gutxienez 1,90 metrokoa izango da eta lokalarena gutxienez 2,70 metrokoa.
3. Erdisotoan finkatzen diren bulegoak ez dira goiko lokaletik independenteak izango, eta honi eskaileren bidez loturik egongo dira, gutxienez ere 1,30 metroko zabalarekin, publikoak erabiltzen dituzte. Erdisotoan dagoen lokal honen altuera librea gutxienez hiru metrokoa izango da.
4. Gainontzeko oinetan, bulego-lokalen gutxienezko altuera Ordenantza orokorretan finkatzen dena izango da.
5. Auzokoei eta oinezkoiei oztopoak, usainak, keak zaratak eta bibrazioak ezabatuko direla bermatzeko beharrezkoak diren instalazioak galdutako dira.

6.3.45. artikulua.- Merkataritza-erabileraren baldintza partikularrak

1. Lokalean jendearentzat destinatutako zonak ezingo du etxebizitzekin zuzeneko komunikazioa ez eta sarbiderik ere izan. Eraikinean etxebizitza-erabilera baldin badago, hauek eskailera, sarrera edo igogailu independenteak izango dituzte. Merkataritza-lokalen eta beren biltegiak ezingo dira komunikatu etxebizitzekin, eskailera-kaxa edo ezkaratzekin.
2. Behe-oinaren azpitik ezartzen diren saltokiak ezingo dira goian duten lokaletik independenteak izan, eta hauekin lotuta egon beharko dute gutxienez 1,30 metroko zabalera duen eskailerarekin.
- Lehen oinean ezartzen diren saltokiak ezingo dira azpian duten lokaletik independenteak izan, eta hauekin lotuta egon beharko dute gutxienez 1,30 metroko zabalera duen eskailerarekin, oin osoa merkataritza-erabilerara dedikatzen denean eta bere sargarritasuna behar bezala ziurtatzen denean salbu.
3. Publikoaren zerbitzurako eskailerek, merkataritza-lokaletan, gutxienez 1,30 metroko zabalera izango dute, eta edozein kasutan establezimenduan aurreikus daitezkeen erabilera-intentsitatearen arabera izango da.
4. Merkataritza-lokalek **zerbitzu sanitarioak izan behar dituzte, indarren dagoen legeriaren arabera, Laneko Segurtasun eta Higienaren gainean. Edozein kasutan, merkataritzako jarduerak 10 pertsona baino gehiago**



izango balitu, garbigela bakar bat izan beharko du, bai gizon bai emakumeentzat bakarra, hori mugikortasun murriztua duten pertsonentzat egokitua egon behar du, eta komun bat eta konketa izan behar ditu; eta hori horrela, 11 pertsonetarik hasita sexu bakoitzarentzat garbigela bat egon behar du, eta guztientzat izango den garbigela egokitua. Zerbitzuek ezingo dute zuzenean gainontzeko lokalekin komunikatu, eta hori horrela, aurretik isolatuko duen eremu edo atondo batekin instalatu beharko da. (Aldaketa 2010/01/28ko Udalbatza).

Multzo bat osatzen dutenean, Azoka, Elikadura-galeria eta Merkataritza-pasaietan gertatzen den bezalaxe, lokal bakoitzari dagozkion komun-zerbitzuak taldekatu ahal izango dira, aurreikus daitekeen eskaria estaltzeko moduan, lokal indibidualenak batuta..

6.3.46. artikulua.- 3. kategoriarako baldintza gehigarriak

1. Ez dira seiehun (600) metrotik gorako azalera duten hipermerkatuak onartzen egoitzarako hiri-areetan.
2. Seiehun (600) metrotik gorako azalera duten hipermerkatuetan, eraikitzekeko lizentzia emateko zera frogatu beharko da: establezimendu hauek trafikoaren gainean eragin ditzaketen inpaktuen onargarritasuna, hala inguru hurbilean nola ukituta gera daitezkeen hiriko beste puntu batzutan. Teknikari eskudun batek burututako trafiko-azterlana aurkeztu beharko da.

Ondorengo zehaztapenak bete beharko dituzte, Sekzio honetan barne hartzen diren eta aplikagarriak zaizkien zehaztapenez gain.

a) Sargarritasuna

I. Ibilgailu-trafikoaren sarbidea bide nagusietatik zerbitzu-bideen bitartez egin beharko da, lurzorua kalifikazio-planoetan era desberdinean ezartzen diren kasuetan salbu.

II. Karga eta deskarga lanak gainontzeko trafikoetatik banadutako zonan egin beharko dira, lehentasunez kalearen mailan kokatua egongo dena, eta itxaroteko espazio bat eta igarotzeko beste bat edukiko dute.

III. Oinezkoen sarbidea proiektuan ezarri beharko da, merkataritza-zentroa kokatuta dagoen zonako oinezkoentzako sarearekin nola artikulatzen den zehaztuz.

IV. Zentro edo galeria gisa antolatutako merkataritza-lokalak (3.1 erabilera), Zonako ordenantzan hala baimentzen bada, behe-oinean eta lehen oinean eskusiboki ezar daitezke. Horretarako galeriak jendearentzat gutxienez bi sarbide izango ditu, 4 metroko gutxienezko zabalerakoa bakoitza, eta elkarrengandik urrun dauden puntuetan kokatuta.

b) Ibilgailu-aparkalekuak

I. Lokalen guztizko azalera, beren biltegi eta egoitzak barne, 600 metro karratutik gorakoa denean, lurzati edo eraikinaren barruan, derrigorrezko aparkalekuez gain, hornidura eta banaketarako ibilgailuen karga eta deskargarako eragiketarik burutzeko espresuki egokitutako espazioak edukiko dituzte, derrigorrezko aparkalekuen ehuneko hamarreko (%10) zenbatekotik gorako plaza-kopuruarekin.

II. Zentroko erabiltzaileentzako ibilgailu-aparkalekuak kalearen mailan kokatu ahal izango dira erabilera espezifikoko areetan, edota desnibelean eraikinaren soto, oin edo estalkietan; nolabahi ere, aparkalekuan eta beren sarbideetan bide publikotik sor daitezkeen kontrako inpaktuak (bisualak, akustikoak, bibrazioak, kea, zarata, eta abar) behar bezala konpondu beharko dira pantailak eta abar jarritz.

ZAZPIGARREN SEKZIOA: PRODUKZIO ERABILERA (7. ERABILERA)

6.3.47. artikulua.- Definizioa y Kategoriak

Produktzio-erabilera, materia eta produktu landuen fabrikazio, transformazio eta biltegitratzeari dagokiona da.

1. Industrialak.

Sortzen dituzten ondorioen arabera, jarduera hauek lau azpikategoriatan sailkatzen dira.

Beren kokamenduaren arabera ezartzen dira 6.2.1.2. artikuluan Hirigintza-arau hauetan barne hartzen diren erabilera guztietarako definitu diren sei egoerak.

Jarraian adierazten diren mugak aplikatzeko honako arau hauek kontuan izango dira:

Potentzia konputatuak es du karga-jasogailuak, igogailuak, labe elektrikoak, aire-egokigailuak, berogailua eta lokala egokitzeko edo bere mantenimendurako beste batzuk eragiteko behar adinako potentzia barne hartuko, ez eta instalatzen diren elementu zuzentzaileei dagokiena ere.

Potentziaren dentsitatea zehazteko konputatutako azalera industri jarduerara destinatutakoa bakarrik barne hartuko du, despatxu, bulego eta industrialak ez diren beste egoitza osagarrietarako erabil daitekeena kanpo utziz.

Gehieneko mugak, beren kokalekuan baimen daitezkeen kategoria gorenari dagozkionak izango dira.

1.1. Etxebizitza-eraikinean edo barruan onartutako jarduera. (6.2.1. artikulua 2. paragrafo a eta b egoerak). Etxebizitzarentzat gogaikarriak ez diren jarduerak barne hartzen ditu, eta eskuz eragindako makinak edo aparatuak edota bakoitzak 1 Kw.tik beherako potentzia duen motoreak erabiltzen dituzten



eta erabilera horretara 200 m² eraiki baino gutxiago destinatzen diren izaera indibidual edo familiarrekoak barne hartzen ditu.

Kategoria honetan barne hartua egoteko, instalatzen den potentzia ez da 0,03 kw/m²-tik gorakoa izango, eta instalatzen den potentzia, guztira, 3 kw-tik beherakoa izango da.

1.2. Etxebizitzarekin bateragarria den jarduera. (6.2.1. artikulua 2. paragrafo c eta d egoerak). Gas, hauts edo usainik sortzen ez duten eta aldameneko etxebizitzentzat gogaikarriak izan daitezkeen zarata edo bibrazioak sortzen ez duten tailer edo industria txikiak barne hartzen ditu. Zortzi lanpostu baino gutxiago eta 3 kw-ko potentzia baino txikiagoko motoreak dituzten industria edo tailerrak barne hartzen dira, guztizko azalera eraikia 600 m²-tik gorakoa ez denean.

Kategoria honetan barne hartua egoteko, instalatzen den potentzia ez da 0,045 kw/m²-tik gorakoa izango, eta instalatzen den potentzia, guztira, 15 kw-tik beherakoa izango da.

1.3. Egoitza-zonetan onartzen ez den baina industrial, hirugarren erabilerako edo misto gisa kalifikatutako zonetan onartzen den jarduera. (6.2.1. artikulua 2. paragrafo e eta f egoerak). Neurri zuzentzaileak hartu arren etxebizitzarentzat gogaikarriak izan daitezkeen jarduerak dira, eta beraz ez dira egoitza-zonetan onartuko, baina bai ordea industri edo zerbitzuetarako zonetan. Industria bakoitzeko gehieneko azalera eraikia ez da 1000 m²-tik gorakoa izango ez eta instalatutako potentzia 48 Kw-tik gorakoa izango ere.

Kategoria honetan barne hartua egoteko, instalatzen den potentzia ez da 0,06 kw/m²-tik gorakoa izango.

1.4. Beren neurria, instalatutako potentzia edo sortzen duten nekeagatik aurrekoetan barne hartu ezin diren industri jarduerak.

2. Etxebizitzarekin bateragarria den biltegia, etxebizitza-erakinean, baina sarbide independentearekin.

En esta categoría se distinguen las siguientes:

2.1. Handizkako merkataritzarik gabeko biltegia, materia, ondasun edo produktu inokuoak edo gogaikarri gisa sailkatuak biltegitzera dedikatzen diren jarduerak barne hartzen ditu, betiere dagozkien neurri zuzentzaileak betetzen baldin badituzte. Lokal hauetan banaketa errazteko beharrezkoak diren eragiketa sekundarioak egin ahal izango dira, hala nola paketatzea, etiketa jartzea eta abar.

2.2. Handizkako merkataritza duen biltegia, gehieneko azalera osoa 250 metro karratukoa dutenak, produktu inokuoak edo gogaikarri gisa sailkatuak biltegitzera eta saltzera dedikatzen diren

jarduerak barne hartzen ditu, betiere dagozkien neurri zuzentzaileak betetzen baldin badituzte, eta, oro har, jendaurreko zuzeneko salmenta-zerbitzurik ez duten biltegiak.

3. Etxebizitzarekin bateraezina den biltegia, handizkako salmentarekin edo gabe.

Jarduera osasungaitz, kaltegarri edo arriskutsu gisa salkatzea eragiten duten ondasun eta produktuen biltegitratze eta salmentara dedikatutako jarduerak barne hartzen ditu.

6.3.48. artikulua.- Osaera- eta estetika-baldintzak

Industri eta biltegi-jarduerak, eraikin propioetan, honako zehaztapenak kontuan izan beharko dituzte:

1. Bulego eta zerbitzuetako eraikinak lurzatiarako sarbidearen aldamenean kokatu beharko dira, beren fatxada nagusia lerrokadura nagusirako doikuntza bidez garatuta.

Lurzatiaren barnean ez da bulego edo zerbitzuetarako eraikinen eraikuntzarik onartzen alde aurretik lurzatiaren alde nagusiaren eraikuntza ez bada osatu erabilera horietara destinatutako eraikinekin, lurzatiaren alde nagusiztat hartuz lerrokadura nagusiak dewfinitzen duena.

2. Fatxadaren frontea bulego eta zerbitzuetara destinatutako eraikinarekin estalita ez dagoen zatietan, frontea fabrikazio edo biltegitratzerako nabeekin osatu beharko da bere osotasunean, fatxada-tratamendua bulego-gorputzean erabilitako tratamendura egokituz.

3. Fatxaden akabera kalitate oneko materialekin egin beharko da eta bere elementuak harmonikoki kokatuta egongo dira. Debeakututa dago erabilitako materialak faltsutzea, eta beren benetako balioarekin aurkeztuko dira.

4. Hala mehelin-hormak nola ondoren zabal daitezkeen paramentuak fatxada bat bezala tratatu beharko dira, eta obra amaituaren kalitatea eskaini beharko dute.

5. Kanpoko paramentuen gainean zuzenean pintatutako errotuluak erabiltzea debekatuta dago. Nolanahi ere, erabiltzen diren errotuluak agente atmosferikoak jasaten dituzten materialekin egingo dira. Eraikinaren jabeak izango dira beti beren mantenimendu- eta kontserbazio-egoera egokiaren erantzule.

6.3.49. artikulua.- Produkzio-erabileraren baldintza orokorrak

1. Produkzio-jarduera bat baimentzeko, honek Jarduera Gogaikarri, Osasungaitz, kaltegarri eta Arriskutsuen Erregelamenduak, garatzen den jarduera espezifikorako aplikagarria den legeriak eta dagozkien Udal Ordenantzek ezartzen dituzten baldintzak bete beharko dira.



2. Argiztapena eta aireztapena modu naturalean ez bada egiten, argiztapen, aireztapen eta aire-egokitzapenerako instalazioen proiektuak aurkeztu beharko dira, xehetasun-maila handiarekin, Udalak onartu ahal izateko, eta instalazio hauetan aldizkako ikuskapenak egingo dira lokala ireki aurretik eta bere funtzionamenduan zehar.
3. Higiene-zerbitzuak laneko Segurtasun eta Higieneari buruzko Ordenantzan edo aplikatu daitezkeen bestelakoren batean ezarritakoarekin arautuko dira. Hala eta guztiz ere, industri-erabilera, tailer eta biltegi guztietan derrigorrezkoa izango da gutxienez garbiketa eta garbiketa aurreko unitate bat instalatzea, lehendik adierazitakoaren kaltetan izan gabe. Hauetan, lurzoruen eta hormen estaldurak material iragazkaitzekin eta erraz garbi daitezkeenik egingo dira.
4. Industri eraikin orok honako baldintza hauek bete beharko ditu:

Beren barruan atezain edo zaindaria erantzako etxebizitza bakarrik egongo da.

Merkantzien sarbidea eskusiboa izango da, eta pertsonen sarbidearekiko independentea fatxadak lerrera arte.

Merkantzien karga eta deskargarako zona bat eduki beharko du, eta honetarako sarbidea edukiko dute biltegi edo industriara destinatutako lokal guztiek, eta oineko 600 m² bakoitzeko kamioi-plaza baterako adinako edukiera izango du. karga eta deskargarako zona honetako sarbidea bide publikotik zuzenean egin ahal izango da, maniobrarik gabe.

10 metrotik gorako zabalerako kalean kokatu beharko dira.
5. Inoiz ezingo zaio kategoria murriztu goragoko kategoriako jardura bati.

6.3.50. artikulua.- Industri erabileraren giro-baldintzak

1. Ez dago baimenduta errautsa, hautsa, kea, lurrina, gasa edo aire, ur edo lurzoruen poluzioa ekar dezakeen antzekorik emititzea, osasunari, animalia edo landareen aberastasunari eta bestalako jabetzei benetako arriskua ekartzen badiete, edo prozesuarekin zerikusirik ez duten pertsonak zikintzen badituzte.
2. Ez da inolako isurketarik egingo ubide libreran, aldeztu aurretik organismo eskudunaren eta Udalaren onepena ez bada jaso isurketa-lizentziaren bitartez, betiere isuriaren osaera-mugak erregelamenduz adierazitako eskakizunetara egokitzen badira.
3. Isurkinen emisio-mugak, hala girora nola estolderiara egiten direnak, dagozkien Udal ordenantzek ezartzen dutenera eta dagozkien legeria sektorialera egokituko dira.

6.3.51. artikulua.- Ibilgailuak konpontzeko tailerren erabileraren baldintza partikularrak

1. Konponketa-tailerak, bereziki autoenak eta garbiketatuak, bigarren kategoriako industriadat hartzen dira ez badituzte muga hauek gainditzen: zortzi lanpostu, 3 Kw-eko gehieneko potentziako motoreak, metro karratuko 0,045 kw-ko potentzia dentsitatea, eta 40 DbA Leq 1 minutuko egunez eta 30 minutuko gauez duen zarata-maila. Egoitza-lurzoruan kokatuta dauden mota honetako bi tailerren artean, 100 metroko distantzia egongo da, 6.3.65 artikuluan irizpideen arabera neurtuta.

Udal mugarte osoan auto-hilerriak instalatzea debekatuta dago.

2. Ibilgailuak konpontzeko tailerrek itxaroteko azalera bat eduki beharko dute, ibilgailuak aparkatzera destinatua, tailerrera benetan destinatzen den azaleraren berdina izango dena. Egonaldia, aparkamendua edo konponketa debekatuta dago bide publikoan.
3. Motoreak probatzeko zonetan, ke-hustuketarako sistema berezi independentea instalatuko da.

6.3.52. artikulua.- Biltzei-erabileraren baldintza partikularrak

1. Biltzeiratzeko eraikin edo nabeek industri eraikuntzarako ezarritako ezaugarriak bildu beharko dituzte.
2. Jardura osagarriak barne hartzen dituztenean, jardura bakoitzaren arabera aplikagarriak zaizkien baldintza espezifikak bete beharko dituzte.
3. Arrikugarritasun edo su hartzeko maila altua duten materialak, kaltegarri, osasungaitz edo arriskutsu gisa kalifikatuta daudenak, ezingo dira biltzeiratu.
4. Biltzeiratzeko materialaren karga eta deskarga lanak eta mugimendua, lokalen barruan burutu beharko dira, hauetarako behar adinako espazioa egokituz, ezarritako dauden zarata-mailak gainditu gabe, eta horrela gertatzen ez denean, beharrezkoa isolamendu akustikorako sistema hartu beharko da.

6.3.53. artikulua.- Industri erabileraren baldintza partikularrak

1. Industri erabilerari eta industri elementuen erregimenari edo ingurugiroaren babeserako eta zarata, bibrazio, ke, usain edo beste edozein poluzio-formaren kontra gaur egunean dauden Ordenantzak edo etorkizunean aldarrikatzen direnak, industri erabileraren arau-multzoan barne hartzen dira eta derrigorrez eta zuzenean bete beharko dira, lotura indibidualko errekerimendu edo aurretiazko egintzarik beharrezkoa ez delarik.
2. Industri jardura bat martxan jartzeko beharrezkoa



izango da instalazioaren teknikari arduradunak luzatutako ziurtagiria, berau baimendutako proiektuari erabat egokituta burutu dela, ezarrita dauden soinu-mugak gainditzen ez direla eta proposatzen diren sistema zuzentzaileek proiektuan eta dagokion lizentzian ezarritako mugak gainditzen dituzten nekeak edo bestelako ondorioak murrizten dituztela egiaztatzen duena.

3. Industri erabilerara destinatutako lokal bakar bat ere ezin da sotoan instalatu.
4. Bigarren kategoriako industri erabilerak barne hartzen dituzten eta etxebizitzetarako eraikinetan kokatuta dauden lokal guztiek etxebizitzarekiko independentea den sarbidea edukiko dute.
5. Argiztapen eta aire-egokitzapenerako instalazioen proiektu xehekiak aurkeztu beharko dira, indarrean dauden legezko xedapenak bete beharko dituztenak, eta hauek lokala ireki aurretik eta irekita edo martxan dagoenean berrikusi ahal izango dira.

Egokiak ez badira edo behar bezala funtzionatzen ez badute, bidezko diren neurri zuzentzaileak hartzen ez diren bitartean Udalak lokalaren itxiera partziala edo erabatekoa agindu ahal izango du.

6. Auzokoei eta oinezkoiei oztopoak, usainak, keak zaratak eta bibrazioak ezabatuko direla bermatzeko beharrezkoak diren instalazioak galdutako dira.

Materialen ezaugarriek ez dute utziko kanpora edozein kasutan 40 DbA gainditzen ez dituzten zarata edo bibrazioak ateratzen, eta 30 DbA gaueko 10etatik goizeko 8rak bitartean.

7. Industri lokalen guztizko azalera, beren egoitzak barne, 600 metro karratutik gorakoa denean, lurzati edo eraikinaren barruan, derrigorrezko aparkalekuez gain, hornidura eta banaketarako ibilgailuen karga eta deskargarako eragiketak burutzeko espresuki egokitutako espazioak edukiko dituzte, derrigorrezko aparkalekuen ehuneko hamarreko (%10) zenbatekotik gorako plaza-kopuruarekin.

ZORTZIGARREN SEKZIOA: ESPAZIO LIBRE ETA BERDEGUNEEN ERABILERA (8. ERABILERA)

6.3.54. artikulua.- Definizioa

Eraikuntzatik aske dauden espazioak barne hartzen ditu, lorategiekin edo gabe, biztanleriaren atsedean, aisi, astialdi eta jolasera, bide eta eraikinen babes eta isolamendura eta hiriaren ingurugiro- eta estetika-baldintzak hobetzera destinatuta.

Erabilera honetan barne hartuta daude espazio libre eta oinezkoentzako pasealekuetarako area gisa definitutako Toki Sistemak.

Erabilera honek izaera publikoa du eta eraiki gabeko edo beren erabilpena erraztera eskusiboki destinatutako

eraikuntza edo instalazio txikiak dituzten espazioen erabilpenean oinarritzen da.

Titulartasuna pribatua denean ez dira Toki-sistema edo Sistema orokor gisa hartuko.

6.3.55. artikulua.- Kategoriak

1. Titulartasun publikoko berdeguneak eta oinezkoentzako areak.
2. Jabetza pribatuaren gaineko erabilera publikoko espazio libreak.
3. Erabilera eta jabetza pribatuko espazio libreak.

6.3.56. artikulua.- Erabilera-baldintzak Espazio Libre eta Berdeguneetan

1. Etxebizitza: etxebizitza-erabilera debekatuta geratzen da.
2. Merkataritza-erabilera: haurrentzako artikulak, landareak, tabakoa, aldizkariak eta abar saltzeko kiosko txikiak bakarrik, guztira 25 m³-ko gehienezko bolumenarekin.
3. Bulegoak: udal-bulego txikia, soilik parke-erabileraren berezko zerbitzura lotetsita, 60 m³-ko gehienezko bolumenarekin.
4. Kulturala: soilik liburutegi-kioskora baimentzen da, guztira 25 m³-ko gehienezko bolumenarekin.
5. Kirola: aire zabaleko kirol-pistak onartzen dira, parkearen azaleraren %5eko mugarekin.
6. Sanitarioa: sorospen-gune gisa bakarrik baimentzen da, guztira 100 m³-ko gehienezko bolumenarekin..
7. Parke edo lorategiaren zerbitzurako instalazioak baimentzen dira, esate baterako lorazaintzako eta garbiketako tresnetarako biltegiak, negutegiak eta garbigelak.
8. Garraio-azpiegitura: lurpeko garaieak eta aparkalekuak egitea baimentzen da, Udalak titulartasun pribatuko lurzoruetan hitzarmen bitartez baimenduko dituenak.
9. Gainontzeko erabilerak debekatuta daude.

6.3.57. artikulua.- Titulartasun Publikoko Espazio Libre eta Berdeguneen baldintza partikularrak

1. Espazio Libre eta Berdeguneek izaera horri eutsiko diote, batez ere zuhaitzekin eta lorategiekin, baina haurrentzako instalazioak eta estali eta itxi gabeko azalerako kirol-jarduerak onartzen dira.
2. Baimendutako instalazio edo eraikinak, osaerari dagokionez, ingurunera egokituko dira, eta ahal den neurrian, ekidin egingo dira lurzoru horiek ezaugarritzen dituen eraiki gabeko eremu libreen izaera narriatu edo aldatuko duten formak, bolumenak, gainazalak, materialak edota instalazioak; salbuespena egingo da, hala ere, malda daukaten partzeletan edo hegaletan eraikitzen diren aparkaleku-garajeen



ondorioz sortzen diren ageriko eraikinetan.

3. Kutur edo jolas eta ikuskizunetarako erabileren behin-behineko instalazioak baimen daitezke.
4. Baimentzen diren instalazio edo eraikuntzak, izaera orokorrean, aldibaterako administrazio-lagapen erregimenean baimenduko dira, eta kasu guztietan lurzorua udalaren jabetzakoa izango da.
5. Toleratutako eraikuntza bakarrak espazio libre horien zerbitzurako ekipamendu eta instalazioetara destinatutakoak izango dira, kontzeotu honen barruan onartuz ostalaritzakoak emakida-erregimenean.
6. Zorupen aparkaleku autonomoak baimen daitezke.
7. Edari, izozki eta antzekoetarako kasetak, saltokiak, beladoreak, terrazak eta behin-behineko instalazioak (garaikoak) baimendu ahal izango dira, Udalak emakida-mota hauetarako ezarritako erregimen orokorraren arabera.

6.3.58. artikulua.- Erabilera Publiko eta jabetza Pribatuko Espazio Libreak

Plan Orokorra, dokumentazio grafikoan seinalatutako leku jakin batzuetan, Erabilera Publikokoak diren baina jabetza pribatuko erregimenean dauden Espazio Librearen erabilera destinatutako lurzorua egotea barne hartzen du.

Lurzoru hauek erabiltzeko baldintzak aurreko artikuluan adierazitakora egokituko dira, baina gainazalean baimenduko diren okupazio bakarrak kasetak, saltokiak, beladoreak eta abar izango dira, egitura desmuntagarriekin eraikiak, baimenak urte osoan ematen badira ere, laugarren tituluan erregulatzen diren behin-behineko erabilerentzat adierazten diren tramitazio-baldintza berberekin.

6.3.59. artikulua.- Erabilera eta Jabetza Pribatuko Espazio Libreak

Plan Orokorra, dokumentazio grafikoan seinalatutako leku jakin batzuetan edo gehieneko okupaziorako baldintzen ondorioz, Erabilera Publikokoak diren Espazio Librearen erabilera destinatutako lurzorua egotea barne hartzen du, eraikuntzak okupatu gabeko orubearen emaitzakoa.

Gainazalean baimentzen diren okupazio bakarrak, erabilera nagusiari dagokionaz gain, lorazaintzako beladore edo elementuei dagozkienak izango dira, lurzatiaren gehieneko okupazioaren %5eko gehienekora arte.

Espazio libre eta lorategi hauek beren izaerari eutsiko diote batez ere zuhaitz eta lorategiekin, eta beren azaleraren %30 baino gehiagoko azalera ez dira zoladura gogorak baimentzen.

Baimentzen diren instalazio edo eraikuntzak ingurura egokituko dira, lurzoru hauek bereizten dituen eraiki

gabeko espazio libreen izaera kaltetu edo aldatzen dituzten forma, bolumen, azalera, material edo instalazioak saihestuz.

6.3.60. artikulua.- Behin-behineko instalazioak

Kultur, jolas edo ikuskizunen erabilerarako behin-behineko instalazioek, 6.3.22 artikuluan baimenduak, honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

1. Ikuskizunetan edo jolas-jardueretan erabili nahi diren aldibaterako instalazio edo egitura eramangarri edo desmuntagarriak ezartzeko alde aurretik Udalaren lizentzia jaso beharko da, prozedura berezi eta sumario baten bitartez.
2. Aldibaterako instalazio edo egitura hauei jendearentzako eta parte-hartzaileentzako segurtasun, higiegi eta erosotasunari lotutako baldintzak eskatuko zaizkie, instalazio finkoetarako berdinak, teknikari eskudunak luzatutako ziurtagiriaren bidez espedientearen kreditatu beharko direnak.
3. Instalazioa ez da baimenduko antolatzaileak erantzukizun zibileko arriskua eta, hala dagokionean, emergentziazko plana estaltzen duen aseguru hitzartuta duela egiaztatzen ez badu, 1995eko abenduaren 1eko EHAA argitaratutako Ikuskizun Publiko eta Jolas Jardueren buruzko azaroaren 10eko 4/1995 Legearen 8. artikuluen terminoetan, eta era berean indarreko legerian aurreikusten diren bestelako obligazioak betetzen dituela kreditatzen ez badu.



ZAZPIGARREN TITULUA: ERAIKUNTZAREN DEFINIZIOAK ETA ARAU OROKORRAK

LEHEN KAPITULUA: XEDAPEN OROKORRAK

LEHEN SEKZIOA: ERAIKUNTZAREN XEDAPEN KOMUNAK

7.1.1. artikulua.- Aplikazio-eremua

1. Eraikuntza-arau Orokor hauek nahitaez bete behar dira udal mugarte osoan, lurzorua sailkapena edozein izanik ere.
2. Eraikuntza-arau orokorrak eraikuntza berriko obretan eta egungo eraikinetan beren garrantziagatik ordezkapenaren parekoak diren eskuhartze-obretan aplikagarriak dira.
3. Babes edo kontserbazioaren xede diren eraikinen Hamaikagarren Tituluan ezarritakoari jarraituko diote, eta beraz, Titulu honetan barne hartzen diren arauak ordezkatzailerik izatera dute.

7.1.2. artikulua.- Planoen sinbologia

Planaren dokumentu grafikoek hiri-lurzoruan etxadi guztien plantako okupazioaren diseinua zehazten dute, eta grafikoki adierazten dituzte lerrokadurak eta hondo eraikigarriak, eraikuntzak etxadiko barne-espazioetan, sotoan eta behe-oinean, eta espazio horien nibelazioak, ibilgailu-bidearen sestrak eta oin-kopurua adieraziz.

Horretarako, hiri-lurzorua ordenazioa honako mota hauetan zatitzen da:

- **Eraikin Inposatua.** Kasu honetan beharrezkoa da eraikinaren plantaren forma, bai eta, hala dagokionean, lerrokadurak, sestrak, altuerak, aprobetxamenduak eta erabileren xehekapena ere.
- **Diseinatu gabeko Eraikina.** Kasu honetan ez da beharrezkoa eraikinaren forma. Kanpoko lerrokadura maximoa nahikoa izango da, eta hau lerro eten batekin edo dagokion fitxetan adierazten den bide eta alboko eraikinetarako separazioarekin definituko da; lerrokadura honen barruan eraikinari edozein forma emateko aukera dago. Lerro edo ordenantza-separazio honek mugatzen duen barne-espazioari "inguru eraikigarria" deritza.

Aurreko paragrafoek adierazten duten zehaztapenak lurzoru eraiki gabeko bakarrik ukitzen du, toletaru edo ordenazio barneko zatia barne hartzen diren egungo eraikinak jarraian adierazten diren baldintzekin erregulatzen baitira.

7.1.3. artikulua.- Proposatutako eraikuntza tipoaren dimentsioen aldaketa, eraikigarritasuna handitu gabe

Etxebizitzaren neurriaren dimentsionamendu-arrazoiengatik inposatutako eraikuntza tipoen zeharkako sekzioaren sakontasuna (hau da, bere sekzioa fatxadaren arteko distantzia edo separazioa) aldatzea komenigarritzat jotzen bada, aldaketa honako baldintzetan egin ahal izango da:

1. Sakontasuna gehitzea: gehienez ere 1 m. onartzen da.
2. Sakontasuna gutxitzea: gehienez ere 1 m. onartzen da.
3. Aldaketa eraikin osoari loturik egongo da uniformeki, edo multzotik argi eta garbi bereizita dagoen beronen zati bati.

Era berean eraikuntza-mota inposatuaren luzera aldatu ahal izango da ondorengo baldintza hauetan:

- a) Luzera gehitzea: gehienez 0,5 m. onartzen da mutur edo aurrealde bakoitzean.
- b) Luzera gutxitzea: gehienez 1 m. onartzen da mutur edo aurrealde bakoitzean.

Eraikin-mota, kalea edo hiri-espazio lotetsia hautsi edo hutsaltzen duten aldaketak ez dira inolako kasutan onartzen.

Dimentsio onartuen aldaketa, Plan Orokorrak dagokion eraikuntzari esleitutako azalera eraikia edozein kasutan errespetatuz burutuko da.

7.1.4. artikulua.- Ordezkapenak

Lehendik zegoen edozein eraikin oin berriko beste batekin ordezkatzeko, ondorengo baldintza hauek bete behar dira:

1. Udalak eraikin berria kokatzen den etxadi edo hiri-multzoa barne hartzen duen Xehekapen-azterlan bat landu eta behin betiko onestea galdatu ahal izango du, bertan bere integrazioa definitzeko. Xehekapen-azterlanarekin aztertu beharreko azaleraren mugapena Udalak egingo du, doakionaren proposamenez edo eskariz.
2. Eraikin berriak, bera kokatuta dagoen arearako Arau hauetan ezarritako dauden eraikuntza-arauak eta aprobetxamendu-koefizientea errespetatuko ditu, eta ezarritako dauden lerrokadurak eta espazio publikoak ezin izango dira aldatu. Mehelinek erremateen kasuetan, aprobetxamendua planoetan adierazten den gehieneko hondoarekin ezarriko da, eta hirigintza-fitxa eta/edo planoetan adierazten diren profilaren gehieneko altuerarekin.
3. Eraikuntzaren gehieneko altuerak, kokatuta dagoen zonan eraiki daitezkeen eraikin berrietarako izatera orokorrekin ezarritakoa ez du gaitutuko.



4. Xehikapen-azterlanak inguruko urbanizazioari jarraipena emateko burutu behar diren urbanizazio-brak barne hartuko ditu.
5. Xehikapen-azterlanaren behin betiko onespenak ukitzen den azaleraren ordenazio espezifiko edo eraikuntza inposatuko ordenazioa zehaztuko du, eta une horretatik aurrera bere osotasunean Azterlan horretako zehaztapenekin eta Ordenantza hauekin erregulatuko da.

7.1.5 artikulua.—Parametro aplikagarriak

Arauan definitu diren oinarritzko hirigintzako parametroak aplikatzekoak izango dira lurren eta orubeen eraikigarritasuna kalkulatzeko, arau hauetan dauden hiriko lurzorua kudeatzeko mekanismoak aplikatzearen ondorioetarako.

Hirigintzako parametroak arautzea, alderik alde eta hirigintzako fitxetan adieraziaren arabera egiten da (arau hauetako zortzigarren titulua).

7.1.6 artikulua.—Lerrokadurak

1. Eraikinak, beren beheko solairuan, adierazitako lerrokaduretarako doitu dira. Sotoko solairuan okupatu ahalko da, beheko solairuan okupatuaz gain, planoetan alde marratua eraikuntza diseinatua denean edo fitxetan gehienezko okupazioa modura definitu dena baino handiagoa ez den azalera bateraino. Goi solairuetan hegalkinak eta/edo atzera-emanguneak baimenduko dira, arau hauetan xedatuaren arabera.

2. Solairuen kopurua, osoko azalera eta hegal eta/edo altuerako kota, aldi berean aplikatu eta nahitaez betetzekoak dira, denek baitute gehienezkoaren izaera. Datu hauek daude lurzoruaren antolamenduzko planoetan eta arau hauetan dauden koadroetan.

3. Hiriko lurzoruaren antolamenduzko planoetan definitu diren lerrokadurak, berdinketak, sestrak eta erlaitzak nahitaez hartu beharko dira kontuan eraikin pribatuetarako, publikoetarako eta urbanizazio proiektuotarako; nolahi ere, azken kasu honetan burutu ahal dira urbanizazioaren obraren burutzapen materialean lurzoruaren eta zorupearen ezaugarriak eskatzen dituzten xehetasun-egokitzapenak.

7.1.7 artikulua.—Berariazko antolamendua edo eraikuntza inposatuarena

Berariazko antolakuntza edo eraikuntza inposatuarena aldatu ahalko da xehetasun azterketa bat egin, izapidetu eta behin betiko onartzearen bidez. Hiriko lurzoruaren gainerakoan hirigintzako figura honetara jo beharko da espresuki adierazten denean antolamenduzko planoetan edo dagokion fitxan esandako lurretarako.

Edonola ere, planeko funtsezko zehaztapenak eta, beraz, xehetasun azterketek aldatu ezinak kontsideratuko dira aurrekusi diren lurzoruaren okupazioa, gehienezko

altuerak eta eraikuntzazko aprobetxamendua. Ezta ere, ezin izango dira aldatu plan honek ezarritako espazio askeen sistema orokor eta tokikoak, bideen sistema eta komunitateko ekipamendua

7.1.8 artikulua.—Altueren eraketa

1. Eraikuntza bakoitzeko proiektuak bermatu beharko du solairuen forjatuen arteko koordinazio egokia, linea horizontal berean mantendu ahal izateko fatxada osoan zehar; izan ere, fatxada osoan zehar erlaitz eta arkupeko galerien altuera uniforme mantendu behar da.

2. Gehienezko altuera onartuaren neurria egiteko oinarria, hurrengo hiru kontzeptuetan dago:

- Sestra. Bertan diren bideek, behin betiko urbanizazioa izan ala izan ez, duten luzerako profilak dira.
- Lerrokadura edo perimetro arautzailea. Eraikuntzak, solairuan okupatzen dituen azalera mugatzen dituen linea poligonal da, plan orokorraren edo garatzen dituzten plan partzialen edo xehetasun azterketen arabera.
- Eraikuntzaren altuera. Espaloiaren edo, hala badagokio, eraikuntzarekin kontaktuan dagoen lurraren sestratik distantzia bertikala da, nora eta azken solairuko sabaia osatzen duen forjatuen beheko aldera.

Espaloirik ez dagoenean, altuera neurtuko da, fatxadak, kaleko ardatzetik egindako maldako %2ko linea batekin duen gurutzagune-puntutik hasita.

7.1.9 artikulua.—Altuerak neurtzeko modura

Eraikuntzaren altuera neurtuko da sestrako punturik altuenetik hasita, beti ere puntu horretatik bertatik neurtzen badira lonjen eta beheko solairu bizigarrien altuerak, hirigintzako arau hauek xedatuaren arabera.

Aldeko ordenantzetan adierazten dira eurotako bakoitzean aplikagarriak diren gehienezko altuerak.

Gehienezko altuera osoa solairuen kopuruan definitzen da eta, kasu honetan, hegalarren kota, hurrengo neurrien arabera finkatzen da:

- Solairu 1.....: 3,60 m
- 2 solairu: 6,50 m.
- 3 solairu: 9,40 m.
- 4 solairu: 12,30 m.
- Hortik gorako solairu bakoitzeko:..... 2,90 m.

Erlaitzeko gehienezko osoko altuera ez da, inongo kasutan, gainditu egin behar. Forjatuetan lodiera handiagoagatik konpentsazioak eraikinaren zokaloan konpentsatu behar dira, inoiz ere gainditu gabe hegaleko kota ezta espazio bizigarrien altuera askeak.

Artikulu hau betetzetik salbuetsi egiten dira, mugakideekin erlaitzberdina eduki behar duten eraikinak,



hirigintzako fitxetan horretara agertzen badira.

Hala ere, inongo kasutan ezin izango du eraikuntzak, bere puntuen arteko edozeinetan, gehieneko altuera baimendua goisolairu baten parekoan gainditu. Hori gertatuko balitz, eraikinean sekzioak egin eta altueren zenbaketa berriro hasi beharko da puntu horretan.

Irizpide hau aplikatzekoa izango da, baita ere, eraikuntza mugakideen kasutarako, elkartu ahalko baitira beren altuerak batzeko.

Sestrako edozein puntutan 1,50 m-tik gorako altuera gainditzen diren sotoko solairuak, sotoetara sarbideak izan ezik, beste solairu baten kontsiderazioa izan eta ondorio denetarako zenbatuko dira; hona, esandakoaren salbuespenak: garaje, trasteleku edo eraikinaren instalazio orokorretarako erabiltzea egoitzazko hiriko lurzorua kasuan edo garaje, trasteleku edo eraikinaren instalazio orokorretarako erabiltzea industriako hiriko lurzorua kasuan.

BIGARREN ATALA: HIRIGINTZAKO PARAMETROAK

7.1.10 artikulua.—Aplikazio

Hirigintzako oinarriko parametroek definitu eta finkatu egin dituzte erabilerazko intentsitateak eta lurzorua eraikuntzazko aprobetxamendua. Haren baloreak gehieneko eta gutxieneko izaerakoak dira eta ezin dira, inoiz ere, gainditu edo murriztu egin, eraikin katalogatu edo babestuetan izan ezik.

Udalaren berariazko baimenaz bakarrik, aldeko baldintza estetiko eta hirigintzakoetan txarrerako afekzioak ez denean bakarrik emango duela, eraikuntzaren batean murriztu ahalko dira hirigintzako parametro hauek. Kasu orotan, bidezkoak diren lurzorua nahitazko lagapenak eta urbanizazioko kuotak, arau hauetan finkatu diren hirigintzako parametroetatik ondorioztatu denaren arabera egingo dira; izan ere, parametroen baimendu litekeen murrizpenak ezin ditu haiek afektatu.

Horrela definitzen dira, parametro hauen baloreen bidez, plangintzako alde, sektore edo unitateetan onartu diren erabilerazko intentsitateak eta eraikigarritasunak.

7.1.11 artikulua.—Parametro aplikagarriak

Legean, jabearen aldetik ondare bihurtu daitekeen eta alde bakoitzaren ereduazko aprobetxamenduen funtzioa den aprobetxamendu orokorra alde batera utzirik, egin daitezen eraikuntzek hurrengo baldintzak bete beharko dituzte:

1. Eraikigarritasuneko koefizientea edo modulua, sabaiko koefizientea deitua, ekarri den lurzorua metro karratzuko eraiki diren metro karratutan finkatua. Area bakoitzean alde edo azpialde bat edo gehiago adierazi dira, euren artean bilbatura

grafikozko intentsitate, kolore edo motagatik bereizten direnak. Horietako bakoitzari, koefiziente ezberdin bana aplikatu zaio.

2. Eraikuntzek, behekoa barne, eduki ditzaketen solairuen gehieneko kopurua.
3. Gehieneko okupazioa, ekarri den lurzorua gaineko ehuneko hainbestean finkatua.
4. Gutxieneko tartea. Bideetara tartea aplikatzekoa izango da, lerrokapena, diseinuko planoetan adierazita ez dagoenean. Mugakidetara tartea, ageriko mehelinen ondoko jarduketak ez direnean.
5. Eraikuntza inposatuaren ondoriozko aprobetxamenduak, horrela tipifikatu diren lurzoruen multzorako.

7.1.12 artikulua.—Sabaiko koefizientea zenbatzeko modua

1. Sabaiko koefizienteak parametroak zehazteko, lurzorua azalera modura hartuko da hirigintzako jarduketaren sustatzaileak egiatan ekarria, kalifikazio-mota bakoitzeko indize aplikagarriagatik biderkatua.
2. Eraikigarritasuna lortuko da, eraikinen solairuen arteko bakoitzaren azalera eraiki gordinak pilatzearen bidez, definitzeko parametro modura hartuz eraikin bakoitzaren kanpoko lerrokadura eraikiak; baita, sartu egingo dira eskaileren solairuen eta egon edo pasatzeko eta hegalkinen azalerak, baita itxurazko hormarik ez badute ere, kanpoan utzirik barruko patioak.
3. Terrazak solairuetan eta hegalkin irekiak beren azaleraren %100ean zenbatzen dira, babes ofizialeko etxebizitzak izan ezik, berezkoa duten araudiak arautuko dituztela. Ez dira zenbatzen sabairik ez duten aire zabaleko balkoi eta terrazen azalerak, ezta beheko solairuan irekitako arkupeak ere, solairuko okupazioaren %15eko gehieneko bateraino.
4. Sabaiko koefizientearen ondorioetarako zenbatuko dira trastelekuak, instalazio-gelak e.a., hurrengo 5 puntuan planteatu diren kokapenak izan ezik, eta baita ere garajeak, beti ere sestraren gainean badaude, edozein izanik duten dimentsioa. Zenbaketa hau egingo da, altuera askea 1,40 m-koa edo handiagoa duen solairuaren edo solairuaren zatiaren gainean.
5. Sabaiko koefizientearen ondorioetarako ez dute zenbatuko sestra-azpian kokatutako trastelekuak eta sestra-azpian edo baimendutako azken solairuaren gainean kokatutako instalazio-gelak edo antzekoak. Ez dute ere zenbatuko baimendutako azken solairuaren gainean dauden trastelekuak, edozein motatako babes publikoko etxebizitzaren sustapenetan". (2008ko abenduaren 22ko ohiko bilkura)



BIGARREN KAPITULUA: ERAIKINEN KALITATE ETA HIGIENE BALDINTZAK

7.2.1. artikulua.- Aplikazioa

Kapitulu honetan ezartzen diren baldintzek 7.1.1. artikuluan izaera orokorrean aurreikusitako aplikazio-eremua dute.

7.2.2. artikulua.- Egoitza-erabilererako gai ez diren lokalen baldintzak

Etxebizitza-erabileraz bestelako edozein erabilera barne hartzen duten eta etxebizitzetarako eraikinetan kokatzen diren lokal guztiek etxebizitzetatik independenteak diren sarbideak eduki beharko dituzte. Etxebizitza-erabilerari lotetsita baimentzen diren despatxu profesionalak salbuesten dira.

7.2.3. artikulua.- Argi- eta aireztapen-baldintzak

Lokalak argi eta aireztapen naturala bakarrik baldin baditu, argi eta aireztapenaren bakoek gutxienez lokalaren oinak duen azaleraren zortzireneko guztizko azalera eduki beharko dute.

Argiztapen eta aire egokiturako instalazioen proiektu xehekatuak aurkeztea galdutako da, indarrean dauden legeko xedapenak bete beharko dituztenak, eta instalazio hauek ikuskatu ahal izango dira lokala ireki aurretik eta edozein unetan berau irekita edo erabileran dagoen bitartean. Egokiak ez badira edo behar bezala funtzionatzen ez badute, kasu horretan Udalak lokalaren guztizko edo zatizko itxiera agindu ahal izango du, bidezko diren neurri zuzentzaileak hartzen ez diren bitartean.

Jatetxeetan eta oro har sukaldea, frijigailua, erretokia, plantxa, labea edo antzekoren bat duten lokal guztietan, estalkira arteko aireztapen-hodia edukitzeko baldintza galdatu ahal izango da, eta hodi honen gutxieneko sekzio erabilgarria 400 cm²-koa izango da.

7.2.4. artikulua.- Beste zenbait baldintza

1. Eraikina osatzen duten materialak erregaitzak izan beharko dira eta egitura sukontrakoa izan beharko da, eta kanpoaldetik zarata edo bibrazioak sar ez daitezen moduko ezaugarriak izan beharko dituzte.
2. Auzokoei eta oinezkoiei eragozpen, usain, ke, zarata eta bibrazioen ezabaketa bermatzeko beharrezkoak diren instalazioak galdutako dira.
3. Merkataritza-lokalen guztizko azalera, bere egoitzak barne, 600 m²-tik gorakoa denean, hauek lurzatiaren barruan, derrigorrezko aparkalekuez gain, hornidura eta banaketarako ibilgailuen karga eta deskargarako eragiketarako espresuki egokitutako espazioak eduki beharko dituzte, derrigorrezko aparkalekuen %10eko gutxieneko plaza-kopuruarekin.

4. Lokalen altuera libre gutxienez bi metro eta laurogei zentimetrokoa (2,80 m.) izango da.

HIRUGARREN KAPITULUA: PATIOEN BALDINTZAK

7.3.1. artikulua.- Patio-motak

Beren ezaugarrien arabera, ondorengo mota hauek bereizten dira:

- Fatxadara irekitako patioa.
- Etxadi-patioa, sarbide publikokoa, sarbide pribatukoa eta okupazio baimendukoa.
- Lurzati-patioa.

7.3.2. artikulua.- Fatxadara irekitako patioa

Fatxadara irekitako patio deritzo, kalearen lerrokadura ofizialarekiko eraikinaren atzeraemangune bidez eratutako patioari.

Ez dira fatxadara irekitako patio gisa hartuko, fatxadaren planora normalki neurtutako sakonera metro eta berrogeita hamar zentimetrotik (1,50 m.) behera duten atzeraemanguneak.

Tipologia intentsiboa duten eraikinetan fatxadara irekitako patioak debekatuta daude.

7.3.3. artikulua.- Etxadi-patioa

Plangintzak inposatutako barne-lerrokaduren bidez definitutako forma eta posizioa duten patioak dira.

7.3.4. artikulua.- Etxadi-patioak, behe-oinean okupazioa baimenduta dutenak

1. Planak behe-oinean patioaren okupazioa baimentzen du Hiri-diseinuko planoetan espresuki adierazten diren etxadietan.
2. Kasu hauetan, patioaren okupazioa bere azaleraren osotasunean (%100ean) baimentzen da, behe-oinearen erregelamenduzko altuerarekin.
3. Etxadiaren osotasunaren behe-oinetako erregelamenduzko altueren edo mugakideen arteko diferentzia hiru metrotik (3 m.) gorakoa denean, eraikin bakoitzak bere behe-oinearen sabaiaren altuera eraikin mugakideetakoarekin berdindu beharko du, patioaren barnealdearen perimetro osoan eta bost metroko (5 m.) gutxieneko sakonerarekin.
4. Aurreko atalean adierazi denaren ondorioetarako, mugakidearen altuera araudi honetan ezarrita dagoen behe-oinearen erregelamenduzko altuera neurtzeko moduaren arabera hartuko da.



5. Arau hauen aplikaziotik ondorioztatzen diren paramentu bertikaletatik argiak eta aireztapena ezin izango dira hartu inolako kasutan.
6. Arau haueen aplikazioaren zirkunstantzia zehatzen ondorioz eraikuntzaren ikuspegitik argi eta garbi oker dauden soluzioak erartzen baldin badira, Udalak, bere ekimenez, etxadiaren Xehikapen-azterlan bat tramitatu ahal izango du gatazka hori konpontzeko.

7.3.5 artikulua.—Barruko patioa edo partzelakoa

1. Barruko patioak edo partzelakoa da, etxearen edo eraikinaren barruko fatxadek eratu izanik, eraikinaren solairu denei argiak eta bistak emateko balio duena, hala badagokio beheko solairua izan ezik.
2. Patioen edo bista zuzenen gutxieneko dimentsioak, horman, hutsuneak kokaturik dauden paramentutik edo, hutsuneok araubidezkoak ez direnean, gehienez irtenda dagoen puntutik zenbatuko dira.
3. Patioen altuera zenbatuko da, paramentu eta horma bakoitzean, argiak eta bistak hartzen dituen lokal edo gela bizigarri baxueneko lurzoru-mailatik hasita eta koroatzeko goieneko muturreraino. Eskaileren kaxak argiak eta bistak hartzen dituen patio denetan, hauetako altuera zenbatuko da, gutxienez ere, arauzko beheko solairuaren sabaiko mailatik hasita.
4. Patioak solairuan duen itxurak bermatu egingo du, edozein kasutan, hurrengo baldintzak betetzea:
 - Inskribagarria izango da, emaitzako poligonoan, dagokion bista zuzenaren edo gutxieneko zabaleraren moduko gutxienezko diametroa duen zirkulu bat.
 - Ezin izango da, inongo hutsunetan, gutxieneko ikuspegi zuzena bere aurre osoan murriztu.
 - Obrako, metalezko edo beste edozein motatako materialez itxita dagoen inongo eraikuntzako elementuak ezin izango du gorago adierazi diren azalerak eta distantzia minimoak murriztu edo horietan sartu.
5. Barruko patioen dimentsioak zehaztearen ondorioetarako, ez dira zenbatuko hormako altuera modura eskailera-kaxako eta igogailuko makina-gelako erremateak; izan ere, etxebizitzaren solairu goienaren gainean kokatuak izanik, eraikuntza horiek bakarrik daude baimenduak ondorio hauetarako. Altuera modura zenbatuko dira, ondorio hauetarako, trastelekuen horma bertikalak, baldin eta baleude.
6. Etxebizitzetara irisgarritasuna izateko neurri bezala, dauden higiezinaren barne-patioetan igogailu eremuak jartzea baimentzen da, nahiz eta horren eraginez, indarrean dagoen hirigintzako arautegian ezarritako gutxieneko neurriak eta zuzeneko bista beteko ez balira ere hori eraikitze momentuan, beti ere

igogailu berria instalatzeko proiektuan kokapen horretara jo behararen premia justifikatuko balitz eraikinaren irisgarritasun eskariari erantzuteko.

Kasu horretan, izaera orokorrekin, gutxienez 2,00 metroko zuzeneko bista bermatu beharko da, beren argiak patio horietara bideratzen dituzten atal bizigarrietan, hala ere, metro 1,00era murriztu ahal izango da, igogailuaren barrutia argiari iragazkor zaizkion materialekin egiten denean, bere ibilbide osoan edo zatirik handienean, hala nola metalezko eta beirazko profilekin, beirazko profil auto-eramailearekin, etab (PLENO 2010/12/30)

7.3.6 artikulua.—Patio itxien gutxieneko dimentsioak

1. Neurriak: zirkulu inskribatu eskagarriaren diametroak definituta egongo dira, hurrengo taularen arabera, beren argiztapen eta aireztatzea patioaren bidez konpontzen duten lokalen erabileraren eta, aipatu lokalen zoruaren eta patioa koroatzearan artean dagoen altueraren (H) funtzioan:

Lokalen erabilera edo etxebizitza-mota	Patioan inskribatu den zirkuluaren diametroa
Aparteko patioa duten familia bakarreko etxebizitzak	$\varnothing = 2 \text{ m.}$
Etxebizitzak altueran edo patioa partekatzen dutenak:: • Egongela-jangela • Logela eta sukaldea • Bainuak eta esekitokiak	$\varnothing = H$ $\varnothing = 0,3H = 3 \text{ m.}$ $\varnothing = 0,15H = 2 \text{ m.}$
Eskailerak	$\varnothing = 0,15H = 2 \text{ m.}$

2. Estaldura: patioak estali ahalko dira, beti ere beren argiztapen eta aireztatze eten gabea ziurtatzen bada. Azken hau bermatuko da, patioa azaleraren ehuneko hamarra (%10) moduko edo handiagoko gutxieneko azalera duten irekiduren bidez.

7.3.7 artikulua.—Partzelako patioen baldintzak

1. Patioen zoruak eratu beharko dira, urak erraztasunez isurtzeko moduan, horretarako isurbideak instalatuko direla.

Estaltzeko material oro debekaturik dago, uren estankotasun eta estolda osoa bermatu egiten ez badu.
2. Partzelako patioak, bertara ailegatzeko modukoak izan beharko dira, garbiketa eta artapenezko ondorioetarako, etxe edo eraikinera izaera komuneko komunikatzeko elementuetatik, debekaturik dagoela horietara sartzea etxebizitzaren edo negozioko lokalen bidez.
3. Teilatuko hegala hegalkina, baldin eta balego, hegalkin mota denetarako ezarri den dimentsiora doituko da, edozein izanik ezarri den gutxieneko



bista arteza.

LAUGARREN KAPITULUA: ERAIKUNTZAREN SOLAIRUEN ETA HEGALKINEN BALDINTZAK

7.4.1. artikulua.- Sotoen baldintzak

1. Sotoak kontsideratuko dira, beren fatxada denetan, altueraren hiru herenetik bi sestraren azpian lurperatuta duten solairuak. Lurperatua den zatiaren neurketa egingo da, ordenantzen arabera, eraikinaren altuera osoak neurri behar diren puntu berberetan..
2. Sotoan baimendutako erabilerak, hurrengoak dira: garaje-aparkalekua, goiko solairuetako lokaletara lotua den biltegi-trastelekua eta/edo higiezin edo etxerako zerbitzu komunaren instalazioak, edo hirirako azpiegiturak.
3. Erabilera zehaztuaren funtzioan aplikatzekoak diren muga handiagoei kalterik egin gabe, sotoen altuera askea ezin izango da bi metro eta hogeita hamar zentimetrokoa (2,30 m) baino txikiagoa izan, onartuz neurria murriztu ahal izatea bi metro eta hamar (2,10) metroraino habeak eta/edo instalazioak eskegita egoteagatik.
4. Sotoko solairuak, titulartasun pribatuzkoak eta eraikuntzari lotuak, eraikuntzaren lerroakaduretatik kanpo proiektiozko espazio askeetan «sestraren azpiko eraikuntza» modura baimenduak, ezin izango dira beren perimetrozko inongo puntutik gailendu plan honek edo beronen garapenean izapidetzen diren planek esandako sestratik.
5. Bere perimetrozko punturen batean (garajetara sarbideak izan ezik) 1,50 m-tik gorako altuera gainditzen duen edozein solairu, sestraren gaineko beste solairu baten kontsiderazioa izan eta, ondorio denetarako, horretara zenbatuko da; [hona](#), [esandakoaren salbuespenak](#): garaje, trasteleku edo eraikinaren instalazio orokorretarako erabiltzea egoitzazko hiriko lurzoruaren kasuan edo garaje, biltegi edo eraikinaren instalazio orokorretarako erabiltzea industriako hiriko lurzoruaren kasuan.
6. “B-5” Sistemakoa ez den Jardueran, eraikina dagoen partzelaren eta inguruaren topografia berezia dela eta, erdisotoko solairuetan, Planak zehaztutako lur-arrazaren azpian sortzen direnetan, horiek aprobetxagarriak badira, horien kokapenagatik argiztatu edo aireztatu daitezkeelako edo aipatu solairuei sarrera eman diezaiekeelako, kontuan hartuko da:
 - Horren erabilerari buruz. Egoitzazko erabilera (berezkoa) eta hirugarren erabilera, bere kategoria guztietan, baimentzen da, baldin eta lokalaren kokapenak horren argiztapenari, aireztapenari leku

ematen badio, eta aparteko sarrera baldin ba du, edo kanpotik zuzenean, edo eraikinaren espazio komunetatik baina.” (PLENO 2010/09/30)

7.4.2 artikulua.—Aparkalekurako sotoak solairuan okupatzea

«Eraikuntza ez diseinatuaren» sotoek okupatu ahalko dute, aparkalekurako, eraikuntzaren beheko solairuaren okupazioak ezartzen duena baino azalera handiago bat. Kasu honetan, hurrengo baldintzak bete beharko dituzte:

1. Soto hauek bakarrik baimenduko dira partzela pribatuaren barruan eta bi (2) metroko gutxieneko tartea mantenduz bide publiko eta erabilera eta jabari publikozko bide publiko eta lurrekiko.
2. Balizko hauetan, eraiki dadin edozein eraikinaren barruan aurreikusi beharko dira beharrezko sarbideak, horien bidez eraikin mugakideen aparkalekuek sarrera eta irteera izan ditzaten, soto mailan beharrezkoak diren nahitaezko bide-zorak eratuz, biko gehieneko muga batekin. Nahitaezko bide-zor hau baloratuko da, sarbideak egikaritzeak afektatzen dituen azalaren eta zerbitzua ematen dien finken kopuruaren funtzioan, bertan den katastroko balorazioaren araudi teknikoan ezarri diren irizpideen arabera.
3. Aginduzkoa izango da proiektu bat aurkeztea, gutxienez ere hurrengoak izango dituen:
 - a) Partzelako hasierako egoeraren plano topografikoa, mugakideei eta bideei aipamenak eginaz, era berean bertan den zuhaitzia eta landaretza aipatuz.
 - b) Partzelaren azken egoeraren plano topografikoa, zuhaitzi eta landaretza proposatuak adieraziz, eta baita aurreikusi diren nahitaezko zortasunak ere.
 - c) Partzelaren egoera eta itxuraren argazkiak kolorean.
4. Proiektuak, hurrengo alderdiak aurreikusi beharko ditu:
 - a) Partzelaren hasierako profila mantenduko da, aldatzea onartuz bide edo espazio publiko perimetroan ezarri diren sestetara doitzearen kasuan bakarrik.
 - b) Zuhaitzia mantenduko da, zeinaren perimetroa lurzoruaren 1,50 m-ra 65 cm-ak gainditzen duela, horretarako duen substratua errespetatuz erradioko 3 m eta sakonerako 4 m-ko zirkulu batean.
 - c) Egiteko den sotoaren sabaiaren gainean, landa-lurrezko maila bat jarriko da, gutxienez ere 60 cm-koa.
 - d) Diametrozko 12 cm-ko zuhaitz bat gutxienez landatuko da aparkalekurako eraiki den azalera osoko 100 m² bakoitzeko.
5. Sustatzaileak edo lizentziaren eskatzaileak berariazko



abala emango du, aipatu diren baldintzak betetzea bermatu egingo duena.

7.4.3. artikulua.- Aparkalekuak beheko solairuan okupatzea

Sestraren gainean «eraikin inposatueta» eraiki diren aparkalekuak doitu egingo dira, beren solairuan, azalera eraikia modura adierazi eta zenbatu diren lerrokauretar. Sestraren gainean «eraikuntza ez diseinatu» eraiki diren aparkalekuak ere, azalera eraikia bezala zenbatuko dira.

Aurreko mugetatik salbuesten dira 7.1.12 artikuluan adieraziak, hots, eraikuntza diseinaturik gabeko aldeetan partzelako unitateko eraiki diren lehen hogeita bost metro karratuak.

Kasu guztietan izango dira aplikagarriak okupazio eta tarteei buruzko mugak.

7.4.4. artikulua.- Beheko solairuaren baldintzak

1. Egoitza- edo etxebizitza-erabilerarako edozein oin, kalearen sestraren edo behin betiko urbanizatuak lurraren profilaren gainean jasota egongo da, gutxienez 10 cm., edozein puntutan. Lurraren kontra hormaren bat duten piezak etxebizitzarako bideratzea debekatuta egongo da..
2. Beheko solairuaren altuera askea, egoitzazko erabilerarako izan ezik, ezin izango da hiru metro eta hogeita bost (3,25) baino txikiagoa, ezta lau metro eta laurogei zentimetro (4,80 m) baino handiagoa izan, honetan aurreikusi den salbuespenarekin.
3. Behe-oina Hiri- edo Administrazio-zerbitzutarako, Ekipamendurako edo Merkataritzarako erabileretara destinatzen denean eta gainera goiko edo beheko oinetan lotetsitako lokalak dituenean, erabilera horietara destinatutako oinen altuera partzialak aldatu ahal izango ditu beharrezkoak izan daitezkeen egokitzapen funtzionalak burutzeko, behe-oin horrek aurrealdean duen kalearen maila (hogeia zentimetro gora edo behera) gutxienez bost (5) metroko sakoneran mantentzen baldin badu.

7.4.5. artikulua.- Oinarteak behe-oinetan

Lehendik zeuden lonjetara destinatutako eraikuntzetako behe-oinetan oinarteak eraikitzea baimentzen da, betiere ondorengo baldintza hauek betetzen badituzte:

- a) Oinarteak okupatzen duen azalera erabilgarriak, bere punturik irtenenetan neurtua, ezin izango du lokalaren azalera erabilgarriaren %50 gainditu.
- b) Lurzorutik sabaira neurtzen diren lokaletako espazio librea ezin izango da 2,50 m. baino txikiagoa izan beheko zatian eta 2,30 m. baino txikiagoa goiko zatian, plaka-hormigoitik edo solairutik hormigoira neurtuak.

- c) Aurreko baldintzaren emaitzazko lokalek argi eta aireztapeneko baoak izango dituzte kalera gutxienez 1,50 m²-ko azalerarekin, edo bestela 9 m²-ko azalerako eta 3 metroko zuzeneko bistako gutxienezko patioa.

Argi eta aireztapenerako 1,50 m²-ko azalera hori 10 m²-ko azalera bitarteko lokaletarako izango da, eta 10 m² horiek gainditzen dituen metro karratu edo frakzio bakoitzeko, baoen guztizko azalera 0,10 m² handituko da. Lokalek kaletik edo patioetatik argirik jasotzen ez dutenean, goiko oina itxi gabe geratu beharko da metro bateko altueran, sabaitik neurtuta, eta beheko oinak bao praktikagarriak izan beharko ditu (ateak, eta abar), 5 m²-tik gorako azalerarekin.

- d) Goiko zatia b) erregelak aipatzen duen 2,30 metroko altuerara iristen ez denean, espazio hau depositu, biltegi edo antzekora bakarrik erabili ahal izango da, gehienez ere bi metroko (2 m.) sakonerarekin.
- e) Lokal hauek ezingo dira inoiz ere etxebizitzetarako edo pertsonen gaua igarotzeko erabili.

7.4.6. artikulua.- Oinarteak industriarako edo hirugarren sektorerako lokaletan

Egoitza-erabilerarik ez duten eta lehendik zeuden eraikinetan oinarteak eraikitzea baimentzen da, betiere ondorengo baldintza hauek betetzen badituzte:

1. Emaitzazko guztizko azalera eraikiak ez du dagokion Ordenantzak zonarako esleitzen duen indize edo aprobetxamendua gaindituko, eta ez du inola ere lokalaren azalera erabilgarriaren %50 gaindituko.
2. Emaitzazko lokalen espazio librea, lurzorutik sabaira neurtuak, ez da neurri hauek baino txikiagoa izango:
 - 3,50 m. behe-oinetan
 - 3,00 m. gainontzeko oinetan
3. Emaitzazko lokalek, bana bana hartuta, azalera erabilgarriko metro karratu bakoitzeko 0,10 m²-ko argi eta aireztaketarako baoak izango dituzte, 1,50 m²-ko gutxienezkoarekin. Baoen konposizio egokia frogatu egin beharko da, dagokion dokumentazio grafikoa erakutsiz.
4. Lokal hauek ezingo dira inoiz ere etxebizitzetarako edo pertsonen gaua igarotzeko erabili.

7.4.7. artikulua.- Gutxienezko altuerak

Oinen gutxienezko altuerak, hala etxebizitzetan nola behe-oinetako eta sotoetako lokaletan, ondorengo hauek izango dira:

Aparkaleku-sotoa	2,30 m
Behe-oinak	3,25 m
Goi-oinak	2,50 m



Altuera hauek libreak izango dira, amaitutako lurzorutik sabaira neurtuak.

Behe-oinaren gutxieneko altuera jaitsi ahal izango da dekorazioen bidez, baldin eta honen puntu guztiak lurzorutik 2,80 metroko distantziatik gora badaude.

7.4.8. artikulua.- Estalkipeko aprobetxamendua

Baimendutako azken oinaren gainetik trastelekuen erabilera bakarrik baimentzen da:

1. Estalki laua duten eraikinen kasuan, igogailuen makina-aretoak ezkutatzeke xedez.
2. Estalkiko faldoien azpitik ezkutatuta geratzen direnean. Horizontalarekiko gehienez ere 30 gradu hirurogeitarreko angeluarekin inklinatutako planoek definitutako bolumenaren barruan saruta egon beharko du, baldin eta edozein puntutan 3 metrotik gorako altuera librea sortzen ez badu.

7.4.9. artikulua.- Erlaiz edo galeria arkupedunen baldintzak

1. Erlaiz edo galeria arkupedunak, beren fatxadaren luzetarako kokapen eta garapenari nola beren beren dimentsioei dagokienez, dokumentazio grafikoaren planoetan adierazten dena egokituko dira, fatxada-aldearen pilareen arteko distantziarako gehienez 050 m-ko oszilazioa onartuz, baina era berean hartutako erritmoa kale berean iraunkorki mantenduz.
2. Galeria horien sakontasuna planoetan agertzen da. Galeria horietako sabai-tratamendua uniforme izango da tarteune bakoitzerako, batez ere egitura-elementuen dimentsioei (jazenak, solairuak, eta abar) eta eduki behar dituzten argiztapen-sistemei, bide eta plazen argiztapen publikorako proposatzen dena kontuan izan gabe. Sasiabaiak ahal izanez gero bernizatutako Gineako zurarekin eraikiko dira. Era berean, galeriaren sabaian ezingo dira euri-uretarako edo ur beltzetarako zorrotenak ipini.
3. Hiri-diseinurako planoetan barne hartuta ez egon arren, Udalak erlaiz edo galeria arkupedunak burutzea galdatu ahal izango du 2metroko baino zabalerak txikiagoko espaloietara aurre ematen duten eraikinetan, behe-oinaren mailan pasaera librerako guztizko zabalerak 3 metrokoa izan dadin.
4. Fatxada-pilareen tratamendua behar bezala iraun dezan komenigarriena izango da (harri naturala, bistako hormogoi tratatua, harri artifiziala, eta abar), eta ez dira zeramikazko estaldurak baimenduko, caravista adreiluak, ordeak, baimentzen da.

Tratamendu, erritmo, argiztapen-sistema eta abarrei buruzko aurreko baldintzak zehatz-mehatz kontuan hartuko dira eta multzo osoen mailan, hala nola aurreikusitako piezak, ibilgailu-bideak, oinezkoen pasealekuak eta abar, osaeran eta giroari loturik

ezaugarritzeko, honela beren barne-koherentzia eta banakotasuna bermatuz.

5. Orube bakoitza eraiki ondoren, galeria hauetako (zoladura, estaldurak, luminariak, eta abar) gainazaleko tratamenduen mantenimendua udalaren kargura pasako da, behe-oinen itxierari dagokiona salbu. Berauen mantenimendua eraikuntzaren jabe-elkartearen kargura joango da, eta hori obra berriko deklarazioan jasota geratuko da.

7.4.10. artikulua.- Hegalkinak

1. Terraza, balkoi, esekitegi eta begiratokiatarako hegalkinak baimenduko dira fatxada osoan zehar, behe-oinetik hasi eta goragoko oin guztietan.
2. Begiratokiak eraikuntzaren hegalkinak izango dira fatxadaren azalera guztian itxidura izanik. Itxidura hau kristalezkoa izango da gutxienez bere azaleraren %60an.
3. Fatxada bakoitzean begiratoki hauen azalera beronen guztizko azaleraren %60koa izango da gehienez ere, gainontzekoa terraza, balkoi edo esekitokietara destina daitekeelarik. Fatxada baten oin desberdinen artean hegalkinen konpentsazioa baimentzen da.
4. Oin eta hegalkin irekietako terrazek beren azaleraren %10 konputatzen dute. Sabairik ez duten aire zabaleko balkoi eta terrazaren azalera ez dira konputatzen.

7.4.11. artikulua.- Hegalkinaren mugapena

Edozein hegalkin-elementuren gehieneko irtengunea, eraikinen arteko zuzeneko separazioaren %10ean finkatzen da, 1,20 metroko gehienekoarekin. Mugapen honetatik salbuetsita geratzen dira teilategalak eta erlaizak, mugapen hau beste 0,50 metrotan gainditu dezaketelako.

Azken hegalkinaren beheko muturra, gutxienez, urbanizazioaren behin betiko sestraren gainean 3,25 metroko altueran kokatuta egongo da.

Hegalkinak erabilera publikoko espazio libreei (plazak, berdeguneak, eta abar) edo 15 metrotik gorako zabalerako kaleei aurrea ematen dienean, artikulua honetako lehen idazatian aipatzen den 1,20 metroko gehieneko hegalkina baimentzen da.

7.4.12. artikulua.- Lurzati-itxierak

1. Hiri-lurzoruan

Udalak hiri-lurzoruan kokatzen dituen orubeak nahiz lurak itxiera iraunkorrekin inguratu beharko dira, lerrokadura ofizialean kokaturik, 2 eta 3 metro bitarteko altueran, beren egonkortasuna eta kontserbazio egokia bermatzen duten materialekin fabrikatuta.

Beren destinoaren arabera segurtasun-neurri bereziak behar dituzten eraikin bakanak salbuesten dira, eta



kasu honetan itxiera eraikinaren beharretara egokituko da eta udal organismo eskudunaren baimena beharko du izan.

Ez da inola ere baimenduko itxieren errematea pertsona edo animaliak zauri ditzakeen elementuekin burutzea.

2. Lurzoru Urbanizagarrian eta Ez-urbanizagarrian.

Lurzati itxierak Lurzoru Urbanizagarrian eta Ez-urbanizagarrian hormekin egingo da, hauen altuerak lurraren kotaren gainean 1,10 metrora bitartekoak izango direlarik, eta gainontzekoa 2,20 metrora bitartekoa izango da, ikusmena argi eta garbi ahalbidetuko duten elementuz osatuta. Ikusmena palaxu edo landareen bidez bakarrik oztopatu ahal izango da.

Bide, errepide edo espazio publikoen aldamenean dagoen lurzatiaren mugakideetan, alderdi hau Plan Partzialean erregulatu gabe baldin badago, itxiera bide edo espazioaren ertzetik 2 metrora kokatuko da, ertza gisa espaloia zintarria hartuz, eta hau ez badago ura jasotzeko bazter-bidea edo halakorik ezean, ibilgailuen galtzadarako zolatuta dagoen zonaren muga.

Itxiera hauek egiteko kalitate goreneko materialak erabiliko dira, inguruko eraikuntzekin bat datozenak gomendatuz, eta beren kontserbazioa lurzatiaren jabeen konturakoa izango da, zeinek egoera onean mantenduko dituzten segurtasunari eta itxura publikoari dagokienez.

BOSGARREN KAPITULUA: ESTETIKA **BALDINTZAK**

7.5.1. artikulua.- Aplikazioa

Hiriaren estetikarako adierazten diren baldintzak udal lizentzia jasotzen duten jarduketa guztietan aplikagarriak izango dira. Udalak, nolana ere, higiezin jabeen eskaria egin diezaike Arau hauetan adierazten diren baldintzetara egokitzeko beharrezko ekintzak buru ditzaten. Baldintza estetikoen erregulazioa honako baldintza orokorretan eta zona bakoitzeko ordenantza xehekatuetan burutzen da.

7.5.2. artikulua.- Hiri-estetika zaintzea

1. Hiri-irudiaren defentsa eta bere balorazio eta hobekuntzaren sustapena, eraikin indibidual edo eraikin-multzoei nahiz eraiki gabeko areei dagokienez, Udalari egokituko zaio, eta hiriaren pertzepzioa uki dezakeen edozein jarduketa udalak horri buruz duen irizpidera egokitu beharko da.
2. Udalak, estetikarik gabekoa eta hiriaren irudiarentzat komenigarria ez den edozein eraikuntza- edo hirigintza-jarduketa ukatu edo baldintzatu ahal izango

du. Jarduketaren baldintzapenak honako hauek aipa ditzake: erabilera, eraikinaren dimentsioak, fatxaden, estalkien eta baoen ezaugarriak, konposizioa, erabilitako materialak eta hauek erabiltzeko modua, beren kalitatea edo kolorea, landaredia, beren espezie eta itxuran eta, oro har, hiriaren irudia eratzen duen edozein elementu.

3. Eraikuntza berriak eta dauden aldaketak, kokatu behar direneko inguruaren ezaugarri nagusiak kontuan izanik burutu beharko dira, beren diseinu eta osarari dagokienez. Horretarako arreta berezia jarriko da honako hauek armonizatzeko: estalki-sistemak, erlaiza, solairuen posizioa, erritmoak, bao eta mazioen dimentsioak, konposizioa, materialak, kolorea eta eraikuntza-xehetasunak.

7.5.3. artikulua.- Fatxadak

1. Obraren xede den eraikuntzak fatxada ukitzen duenean eta beste eraikuntza batzuen aldamenean edo jarraian dagoenean, fatxada berriaren konposizioa lehendik zeuden fatxadenera egokituko da, konposizioaren erreferentziatzeko lerro finkoak armonizatuz (erlaizak, teilategalak, inpostak, hegalkinak, zokaloak, eta abar)eraikin berriaren eta mugakideen artean, profila mantentzeko obligazioaren kaltetan izan gabe.
2. Nolanahi ere, erritmoen soluzioak eta bao eta mazioen arteko proportzioa fatxaden konposizioan, eraikinaren ezaugarri tipologikoen, inguruaren eta katalogatuta dauden eraikinen (hauen hurbiltasuna hala eskatzen badu) ezaugarri espezifikoaren arabera egokitu beharko dira.
3. Alboko eta atzealdeko fatxadak eta etxadi-patiorako fatxadak, fatxada nagusiarentzako konposizio eta material berdinekin tratatu beharko dira.

7.5.4. artikulua.- Behe-oinen tratamendua

1. Fatxadak osorik diseinatuko dira, espaloia sestratik estalkiaren gailurrera arte. Eraikinetan behe-oina ukitzen duten obretan, hau fatxadaren gainontzekoarekin harmonizatu beharko da. Horretako behe-oineko pilareak estalita egongo dira hormatal itsuekin, eta hauek kalearen dagokion tarteunean dauden matxoien zabalera tipologikoak errespetatuko dituzte, oin hori fatxada osoarekin modu unitarioan konposatuz.
2. Fatxada-materiala luzatu egingo da behe-oineko baoetako pilareak eta motxetak eta erlaizetako paramentu itsuak estaliz. Arkupeen sabaia ez du bistan utziko inolako kanalizazio edo hodirik. Kartelak ezartzeko aukera dagoen zonetan, Udalak ahalmena izango du bide publikotik eskura dauden paramentu guztiak forratzera behartzeko, diskrezionalki eta 2,20 metroko altueraraino, hala fatxada-planoan nola arkupeetan, granito leunduarekin.



Ezkaratzek sartzeko ateak fatxada-planotik atzera eramanez izango dituzte gutxienez metro bateko distantziarekin. Eratzen den erlaizeko alboetako pareetak hartune elektrikoaren babes-kaxa edo fusibleak eta gas naturalaren hartunearen erregulazio-armairua enpotratzeko erabiliko dira.

Udalak era berean, bidezkotzat jotzen badu, zabor-aretoa sartzeko atea espazio estali honetara irekitzera obligatu ahal izango du.

3. Merkataritza-lokalen soluzioak irizpide arkitektoniko orokorrak errespetatuz integratu beharko dira ondoren. Nolanahi ere, sartzeko ateak eta erakusleihoak fatxada-planotik sartuta geratuko dira gutxienez 25 zentimetro, hegalkin-lerroa zenbatu gabe.
4. Paramentu itsuak (pilastrak, dintelak eta abar) eraikinen kontzeptuarekin bat ez datozen estalki edo apaingarriekin gaineratzea debekatzen da.
5. Era berean, garajera sartzeko baoen integrazioa zaindu beharko da, fatxadaren konposizio orokorra kontuan izanik.
6. Eraikuntza baten amaieraren emaitzako merkataritza-lokalak, beren behin betiko erabilerarako gaitzen ez diren bitartean, fabrika-obrarekin itxi beharko dira gutxienez 2,50 metroko altuera arte.

7.5.5. artikulua.- fatxada-aldaketa

1. Babestu gabeko eraikinetan fatxada baten ezaugarriak adlatu ahal izango dira, multzo arkitektonikoaren emaitza homogeneoa eta mugakideekin erlazioa bermatzen duen proiektu egoki baten arabera.
2. Inolako babes-erregimenik ez duten eraikinetan, terrazen eta eguteren itxiera baimendu ahal izango da. Itxieraren eskaria goi-mailako arkitektu batek izenpetutako proiektu tekniko gaineratu beharko du, bertan fatxadaren soluzio orokor berriak barne hartuz, bai eta fatxada-unitate bat osatzen duten elementu guztietan obrari aldiberean ekiteko Jabe-komunitatearen Batzordeak hartutako erabakia ere.
3. Ez da inolako kasutan balkoi edo terrazen itxiera indibiduala baimenduko.
4. Terrazen itxiera anarkikoak egin diren eraikinetan, Udalak itxiera guztiak diseinu unitario batera egokitzea eskatu ahal izango du.

7.5.6. artikulua.- Instalazioak fatxadan

1. Hozteko, airea egokitzeke, ke-hustuketarako elementuak edo ateragailuak ez dira kanpoko fatxada-planotik 30 zentimetro baino gehiago aterako, eta ezingo du fatxadaren estetika kalteatu.
2. Bide publikotik ikus daitezkeen aire-egokitze-aparatuaren instalazioak eraikinen goitiko bistaren azterketa eskatuko du, eta fatxadaren estetika gutxien

kaltetzen duen posizioan instalatu beharko dira, eberen itxiera hautsi gabe.

7.5.7. artikulua.- Iragarkiak eta markesinak

1. Behe-oinetan bakarrik baimenduko dira, fatxadaren osotasunean ezinhibe integratuta daudenean, sarbideak eta erakusleihoak bakarrik okupatuz, eta eraikinen elementu komunak eratzen dituzten matxoi edo dintelak estali gabe.
2. Markesinen gehieneko hegalkina balkoi eta begiratokietarako baimendua baino 35 cm. gehiago nabarmendu daiteke, espaloien zabalera gainditu gabe eta espaloitik gutxienez ere 3 metroko altuerara.
3. Baimentzen diren fatxadarekiko perpendikularrak diren iragarki bakarrik honako hauek izango dira: markesinen muturretan barne hartuta daudenak, administrazio, asistentzi edo informazioarako zerbitzuak eskaintzen dituzten titulartasun publikokoak (posta, telegrafoak, telefonoak, anbulatorioak, klinikak eta antzekoak), asistentzi izaerako titulartasun pribatukoak (klinikak eta botikak), gizarte-zeregin aitortua duten titulartasun pribatukoak (Gurutze Gorria, DYA, eta abar). Aldez aurretik, instalatu behar diren errotuluak Udalak homologatu beharko ditu, jarduera-multzoen arabera eta titulartasun pribatuko jardueretan eskaintzen den zerbitzua identifikatzeko moduan, baina titularra edo gizarte-egoitza aipatu gabe.
4. Behe-oina ez diren gainontzeko oinetan instalatzen diren iragarkiak balkoietako eskubandetaraino bakarrik ipini ahal izango dira, eta inolako kasutan eraikinen hegalkin-lerro errealek hamar (10) zentimetro baino gehiago atera gabe. Letra soltearekin egingo dira, gehienez ere berrogei (40) zentimetroko altuerarekin, eta eskubandaren lerroak kokatuko dira, hauen zabalera gainditu gabe.
5. Argidunak direnean, barnean argia duen neoneko zinta edo letra soltean kaxatuta bakarrik baimenduko dira.
6. Babes-motaren bat duten eraikinetan Hamaikagarren Tituluan adierazten denari jarraituko zaio. hala eta guztiz ere, eraikin babestuetan ezingo dira ipini iragarkiak behe-oinetik gora, ekipamendu publiko edo pribatuak edo erakundearen eraikinak direnean salbu, betiere dagokion errotulua fatxadaren soluzio orokorrean barneratuta baldin bada.
7. Fatxaden paramentu itsuen gainean iragarkiak ezartzea debekatuta dago.

7.5.8. artikulua.- Mehelinak

1. Mehelin guztiek fatxadak bere azken oinetan duten tratamendu berbera izango dute.
2. Mehelinak eraiki gabeko orube batera edo lau oin baino gutxiago (behe-oina barne) dituzten eraikinak



barne hartzen dituzten orubeetara begira daudenean, eta eraiki babestuak ez badira, fatxadaren estaldura carabista adreiluarekin edo material bereko plaketarekin ordezkatu ahal izango da, Udal Zerbitzu teknikoaren lizentziako baldintzetan zehazten duten altueraraino, alboko eraikinarentzat aldatu, etxadi-motaren eta abarren arabera aurreikus daitekeen altueraren arabera, eraikinak etorkizunean utzi dezakeen mehelinak bere estaldura fatxada nagusiaren berbera izan dezan.

Betebehar hau indarrak gabe geratuko da obren exekuzioan zehar alboko orubeak exekuzio-lizentzia lortzen baldin badu.

3. Hiri-ornamenduaren arrazoiak direla-eta, Udalak mehelinak hobetzeko obrak exekutatzeko agindu ahal izango du garrantzi bisual eta estetikoaren duten espazio publiko jakin batzutan.

7.5.9. artikulua.- Mehelinak espazio publikoetara

1. Antolamendu honen emaitzaz espazio edo bide publikoetara begira dauden mehelinak fatxadatzat hartuko dira.

Udalak kasu honetan berauen erreforma baimenduko du, baoak, terrazen edo begiratokiaren edo, kasua balitz, instalazio tekniko osagarrien hegalkinak irekiz.

2. Nolanahi ere, fatxada-kategoria duten mehelinetan, bertan burutzen den edozein jarduketa (baoak irekitzea, materialak estaltzea, pintatzea eta abar) Jabeen Elkartearen Proiektu Unitarioaren bitartez burutu beharko da.
3. Burutu beharreko obrek, izaera orokorrean, arau hauetan ezarritakoa beteko dute eta, bereziki, Zazpigarren Tituluaren Laugarren Kapituluen xedapenak "Eraikuntzaren Oinaren eta Hegalkinen Baldintzak".

7.5.10. artikulua.- Begibistako mehelinen kontserbazioa

Eraikin altuenaren jabearen konturakoa izango da aldameneko eraikinaren gainetik begibistan agertzen diren mehelinak apaindu eta kontserbatzea, Arau hauek eraikin horrentzat baimendutako altuera gainditzen duen azaleran.

Aldameneko eraikuntza baten barne-patioak entregatzen direneko eraikinen mehelinak, estalita izateko zortasuna argiak patoria ateratzen dituen higiezinaren jabeen kontura izango da, bere aldeetako bat alboko mehelinak osatzen duenean.

7.5.11. artikulua.- Materialak lurzati-patioetan

Lurzati- edo argi-patioak estalita egongo dira kolore argiko material zeramiko bitrifikuarekin edo garbiketa eta kontserbaziorako baldintzarik onenak bermatzen dituen beste edozein soluziorekin.

7.5.12. artikulua.- esekitokiak

1. Arropa bide publiko edo sarbide publikoko etxadi-patoria zabaltzea debekatuta dago, bai eta espazio horietara begira dauden balkoi edo terrazetan ere.
2. Barneko argi-patioetara begira ez dauden etxebizitzak daudenean, derrigorrezkoa izango da esekitokira destinatutako lokal bat egotea, sukaldetik bananduta ate baten bidez eta iraunkorki aireztatua, bi (2) metro karratutik gorako azalera erabilgarriarekin eta 1,20 metroko gutxieneko zabalerarekin, espazio publikoetatik arropa ikus ez dadin moduan diseinatuta egongo dena. Lokal hauek aireztapen naturala izango dute eta bertan ikuzgailuak eta lehorgailuak kokatu ahal izango dira.

3. esekitokietako leihoak eta etxebizitzetako gainontzeko geletakoak berdinak izango dira, baina kristaldura aldatu ahal izango da lama orientagarrien dispositiboekin. Bi kasuetan, kristala beira edo plastiko argidunekoak izango da. ez da inola ere zeramikazko saretarekin edo antzeko materialekin egingo.

baoaren %20 beti irekita egongo da, ixteko aukerarik gabe, esekitokiaren aireztapen egokia lortzeko helburuarekin.

7.5.13. artikulua.- Finken itxierak

1. Orube guztiak itxiera iraunkorren bidez hesitu beharko dira, hauek lerrokatadura ofizialean kokatuko dira eta 2 eta 3 metro bitarteko altuera izango dute, beren egonkortasuna eta egoera ona bermatzen duten materialekin fabrikatuta.
2. Lurzatietatik bide edo espazio publikoetarako itxiera elementu itsuekin egin beharko da, 50 zentimetroko gehieneko altuerarekin, eta ahal dagokionean lekuarekin estetikoki erabat adostuta dauden babesekin, bi metroko gehieneko altuera arte.

7.5.14. artikulua.- Estetika-baldintzak instalazio elektrikoetarako

Oin berriko eraiki batera lotetsitako horma guztiak mota guztietako harietria elektrikoetatik libre geratuko dira, behe- nahiz goi-tentsioak izan, eta hariteria horiek ordekatu edo erretiratu egin beharko dira eraikuntza-obrarekin batera exekutatu behar diren urbanizazio-obrekin aldeberean.

Eraikinerako hartunea lurrazpitik egingo da, eta kanalizazioa fusibleen kaxaraino paramentuan enpotratuta geratu beharko da, bai eta elikadura ere honetatik kontagailu-bateriara arte ere. Fusibleen kaxa enpotratuta geratuko bere osotasunean, eta begibistan eta erregistratzeko moduan kaxa horren aurrealdea bakarrik geratuko da fatxadarena ez den plano batean (adibidez, ezkaratzeko zaguaren alboetako fatxadetan).



7.5.15. artikulua.- Gas-instalazioetarako baldintza estetikoak

Eraikinetan gas naturala instalatzeko proiektuak, hurrengo irizpideetara doitu beharko dira:

1. Eraikin berriak. Eraikin hauetan, zenbakailuen gela nahitaez kokatuko da gainaldean, egiaztatuz, lizentziaren eskariari erantsiko zaizkion perspektiba eta kolorezko xehetasunaren bidez, eraikinaren errematean dauden gainerako elementuekin (teilatuko faldoiak, igogailuen makineria-gela, aireztatzeko tximiniak, e.a.) egokitzea.
- Arautzeko armairua paramentuan geratuko da enpotratua, ahal delarik, fatxadaz beste plano batera (adibidez, atariko bebaruko aldameneko hormetan).
 - Arautzeko armairutik zenbakailuen bateriarainoko hoditeria, bistakoa eta sakondua izan beharko du, hau da, fatxadako planotik irten gabea eta horrekin kolorez egokitua.
 - Altxatueta, hoditeria hau islatuko da eta, txostenean, tratamendu hautatua azalduko da, bere diseinuan integratua den (zorrotenekin batera) fatxadako beste elementu bat gehiago modura ulertu behar izanik.
 - Etxebizitza edo lokaletara elikatze hoderiak nahitaez instalatuko dira, esekitegiak edo etenik gabe aireztaturik dauden beste lokalak zeharkatuz, nola eta bide publikotik haien ikuspegia ezkutatze eran.
2. Bertan diren eraikinak. Ezkutu ezin diren hoderiak, fatxadaren moduko kolorez margotuko dira eta burdinurtuzko hodiostalki bat izango dute Basauriko ezkutuarekin. Ahaleginak egingo dira zenbakailuen gela gainaldean edo gainaldearen azpian kokatzeko.

SEIGARREN KAPITULUA: EGUZKI-ENERGIA ERAKARRI ETA APROBETXATZEKO SISTEMEN INSTALAZIOA

7.6.1 artikulua.—Definizioa

Basauriko udal mugartean kokatuak izan eta kapitulu honetan ezarri diren baldintzak betetzen dituzten eraikinak beharturik daude tenperatura baxuko eguzki-energia aktiboa erakarri eta erabiltzeko sistemak jartzera, osasuneko eta igerilekuak berotzeko ur beroa ekoizteko.

7.6.2 artikulua.—Eraikuntza eta etxe afektatuak

1. Eguzki instalazio termikoak proiektatu eta egin behar izatea, hurrengo inguruabarrak denak batera betetzen diren eraikuntza eta etxeetara da aplikagarria:
 - Eraikin berri, ordezte, berritze edo birgaitze

integraleko obrak, edo eraikinaren osotasunean erabileren aldaketak izatea, bai titulartasun publikoko zein titulartasun pribatuko higiezinetan. Balizko honetan sartzen dira, partzela beraren barruan, aparteko eraikin bat eraikitzea suposatzen duten handitzeko obrak.

- Berritze edo birgaitze integrala da, eraikin osoaren hustuketa, fatxadak bakarrik mantenduz.
 - Eraikuntzaren erabilera, hurrengo artikuluan aurreikusitakoen arteko batekin egokitzea.
2. Zehaztapen hauek nahitaez aplikatzekoak izango dira igerileku eraiki berrientzat eta baita ere, bertan lehendik izanik, berrikuspen hau indarrean jarri den dataz geroztik ur beroaz girotzea nahi direnentzat.
 3. Artikulu honetan inposatua ez den osasuneko ur berorako eguzki-energiaren hargailuak ezartzea, aplikagarriak zaizkion beronen baldintzen bidez arautuko da.

7.6.3 artikulua.—Erabilera afektatuak

1. Osasuneko ur beroa berotzeko tenperatura baxuko eguzki energia aktiboa erakarri eta erabiltzeko sistemak jartzeagatik erabilera afektatuak, jarraian zerrendatuak dira, noiz eta horietan aurreikusten den osasuneko ur beroaren kontsumoa urteko batez besteko 1.750 litro egunekoa (292 megajulioko urteko energiako kontsumo bati dagokiona) baino handiagoa denean:
 - Ekipamendua bere kategoria guztietan.
 - Tertiarioa bere kategoria guztietan.
 - Egoitzazkoa hurrengo kategorietan:
 - Etxebizitza kolektiboa, 15 etxebizitzatik gorakoa denean.
 - Familia bakarreko etxebizitza, bikoitza edo 10 etxebizitzatik gorako multzo arkitektonikoetan atxikia.
 - Komunitateko egoitza eta hotelekoa, 40 plazatik gorako kapazitatea duenean.
 - Osasuneko ur beroaren erabilera suposatzen duten industriako edo ekoizteko jarduerak.
 - Osasuneko ur beroaren erabilera suposatzen duen beste edozein erabilera.
2. Igerilekuak berotzea, bai estaliak zein aire zabalekoak direla, beti ere 100 m³-tik gorako bolumena eduki eta eguzki-instalazioaren ekarpen energetikoa %60koa gutxienez bada igerileku estalietan.

7.6.4 artikulua.—Beste baldintzak

Kapitulu honetan xedatu diren zehaztapenen aplikazioa



BASAURIKO EGITAMU OROKORRA PLAN GENERAL DE BASAURI

arautzeko, eraikuntzetan eguzki-energia hartzea eta aprobetxatzea arautzen duen udal ordenantzan xedatura joko da.



ZORTZIGARREN TITULUA: AREETAKO ORDENANTZA PARTIKULARRAK

XEDAPEN OROKORRAK

8.0.1. artikulua.- Aldeko ordenantzak

Aldeko ordenantzak baldintza bereziak dira, seigarren eta zazpigarren tituluetan ezarri diren orokorrekin batera, lurzorua, eraikinak eta instalazioak bete behar dituzten zehaztapenak arautzen dituztenak, horien kokapenaren arabera.

8.0.2. artikulua.- Ordenantzaren eremuak

Plan orokorrak, aldeko ordenantzako eremu batzuk ezarri ditu, hiriko lurzoruan banaketa-area batekin edo batzuekin bat datozenak, zeintzuen mugaketa grafikoa dagokien planoan dagoela

LEHEN KAPITULUA: AREETAKO ORDENANTZAK

8.1.1. artikulua.- Ariz-Benta (A) aldeko ordenantza

1. ALDEAREN DATU OROKORRAK

Izena A - Ariz Benta
Erabilera globala eta kalifikazioa Egoitzazkoa
Aldearen azalera
(Sistema orokorrak kenduta) 405.523 m².

2. ERABILERA ARAUBIDEA

Erabilera nagusia:

5.2. Etxebizitza kolektiboa

Erabilera baimenduak:

2. Komunikazioak bere kategoria guztietan
3. Azpiegiturak bere kategoria guztietan
4. Ekipamenduak bere kategoria guztietan
5. Egoitzazkoa bere kategoria guztietan
6. Tertziarioa bere kategoria guztietan
- 7.1.1. Etxebizitzaren barruan onartutako industria
- 7.1.2. Etxebizitzarekin bateragarria den industria
- 7.2. Etxebizitzarekin bateragarria den biltegia
8. Espazio askeak bere kategoria guztietan

Erabilera debekatuak:

1. Lehen arloko jarduerak bere kategoria guztietan
- 7.1.3. Etxebizitzarekin bateraezina den industria
- 7.1.4. Beste industriak
- 7.3. Etxebizitzarekin bateraezina den biltegia

3. HAZTAPEN ERLATIBOZKO KOEFIZIENTEAK

Sotoko solairua - Edozein erabilera 0,00
Egoitzazko-erabilera (bereizgarria): Edozein solairu .. 1,00
BOE-ren erabilera: Edozein solairu 0,90
Ekipamendu Pribatuaren Erabilera: Edozein solairu .. 0,80
Gainerako Erabilerak: Beheko solairua 1,20

Gainerako Erabilerak: Goiko solairuak 1,00

4. HIRIGINTZAKO-BALDINTZAK

Ereduzko aprobetxamendua 2,16 m²/m².

5. ERAIKUNTZAREN BALDINTZAK

Partzela garbi eraikigarriaren gutxienezko partzela 150 m².

Gutxienezko zabalera 8 m.

Gehienezko okupazioa 100%

Eraikuntzaren hegalerako gehienezko altuera,

metroetan:

Dokumentazio grafikoan adierazi den solairuen

gehienezko kopuruaren ondoriozkoa

Eraikuntzaren gehienezko altuera, solairuen kopuruan:

Dokumentazio grafikoan adierazia.

Mugakideetara arteko tarteak:

Dokumentazio grafikoan adierazia

Bideetara arteko distantzia:

Dokumentazio grafikoan adierazia

Eraikinen arteko tarteak:

Dokumentazio grafikoan adierazia

6. JARDUKETAK EGIKARITZEA

— Sistemaz kanpoko jarduketak bidezko garapena, jarraian dauden egikaritzeko unitateetan izan ezik:

U.E.	Azalera m ²	Azal. Beh. Solairua	Azal. Goi. solairua	Eraikig. Geometrikoa (m ²)	Etxebizitza Kopurua
21	2.636	1.196	6.965	8.161	82
22	508	260	1300	1.560	18
23	985	358	1.790	2.148	24
24	1662	408	2.448	2.856	29

— Egikaritzeko unitateetan sartu gabeko sistemaz kanpoko jarduketak:

ERAIKINA	AZAL. BEH. SOL.	AZAL. GOI. SOL.	AZAL. GUZTIRA	ETXEB. .KOP.
A2	122	610	732	7
A4	431	1.293	1.724	14
A5	300	2.100	2.400	22
A6	373	1.865	2.238	20
A7	493	2.465	2.958	26
A8	73	365	438	5
A9	347	1.388	1.735	16
A10	245	1.225	1.470	14
A11 ¹	490	6.111	6.601	54

(2007/09/06 Osoko bilkuran)

¹ 2012/09/27 Osoko bilkuran



8.1.2. artikulua.- Kalero-Basozelai (B) Aldeko Ordenantza

1. ALDEAREN DATU OROKORRAK
Izena B - Kalero Basozelai
Erabilera globala eta kalifikazioa Egoitzazkoa
Aldearen azalera
(Sistema Orokorrak kenduta) 375.031 m².
2. ERABILEREN ARAUBIDEA
Erabilera bereizgarria:
5.2. Etxebizitza kolektiboa
Erabilera baimenduak:
2. Komunikazioak bere kategoria guztietan
3. Azpiegiturak bere kategoria guztietan
4. Ekipamenduak bere kategoria guztietan
5. Egoitzazkoa bere kategoria guztietan
6. Terziarioa bere kategoria guztietan
7.1.1. Etxebizitzaren barruan onartutako industria
7.1.2. Etxebizitzarekin bateragarria den industria
7.2. Etxebizitzarekin bateragarria den biltegia
8. Espazio askeak bere kategoria guztietan
Erabilera debekatuak:
1. Oinarrizko jarduerak bere kategoria guztietan
7.1.3. Etxebizitzarekin bateraezina den industria
7.1.4. Beste industriak
7.3. Etxebizitzarekin bateraezina den biltegia
3. PONDERAZIO ERLATIBOKO KOEFIZIENTEAK
Sotoko solairua - Edozein erabilera 0,00
Egoitzazko erabilera (bereizgarria): Edozein solairu . 1,00
BOE-ren erabilera: Edozein solairu 0,90
Ekipamendu Pribatuaren Erabilera: Edozein solairu .. 0,80
Gainerako Erabilerak: Beheko-solairua 1,20
Gainerako Erabilerak: Goiko solairuak 1,00
4. HIRIGINTZAKO BALDINTZAK
Ereduzko aprobetxamendua 1,722 m²/m².
5. ERAIKUNTZAREN BALDINTZAK:
Partzela garbi erikigriaren gutxieneko partzela 150 m².
Gutxieneko zabalera 8 m.
Gehienezko okupazioa 100%
Eraikuntzaren hegalerako gehienezko altuera,
metrotan:
Dokumentazio grafikoan adierazten den solairuaren
gehienezko kopuruaren emaitzazkoa
Eraikuntzaren gehienezko altuera, solairuen kopuruan:
Dokumentazio grafikoan adierazia
Mugakideetara arteko tartea:
Dokumentazio grafikoan adierazia
Bideetara arteko tartea:
Dokumentazio grafikoan adierazia
Eraikinen arteko tartea:
Dokumentazio grafikoan adierazia
6. JARDUKETAK EGIKARITZEA
— Sistemaz kanpoko jarduketak bidezko garapena,
jarraian dauden egikaritzeko unitateetan izan ezik:

U. E.	AZALERA. m ² .	AZAL.BEH SOLAIRUA	AZAL.GOI. SOLAIRUA	ERIKIG. GEOMETRIKOA (m ²)	ETXEBIZITZA KOPURUA
00	2.172	748	2.992	3.740	32
01	2.366	664	3.320	3.985	38
02	1.416	341	1.947	2.288	24
03	1.274	402	2.010	2.412	24
04	1.800	666	2.434	3.100	30
05	787	304	1.520	1.824	18
06.1	310,50	204,90	1.056,82	1.261,71	11
06.2	285,89	135,55	598,73	734,28	9
07	2.294	713	3.237	3.950	44
08 ⁽¹⁾	2.213	849	2827	3676	29
09	924	457	1.371	1.828	19
10	397	225	675	900	10
11	294	171	513	684	10
12	1.966	1044	3.132	4.176	48
15	1.183	310	1.240	1.550	18
16	1.531	404	1.273	1.677	19
17	347	311	933	1.244	14
18	3.468	873	3.492	4.365	49
20	1.396	360	1.800	2.160	29
30	635	132	1.021	1.153	14

(1) UE-08 burutzapen-unitatea burutzapen-unitate etena da.

UE-08 burutzapen-unitaterako, hau izango da sestra-azpiko aparkalekuaren erabilera pribatua, erabilera eta jabari publikoko lurzorua azpikoa: dokumentazio grafikoan zehaztutako azalera, + 78,10 kotaren eta + 68,70 kotaren artean zehaztutako sakoneran. (08/09/16ko osoko bilkura).

— Egikaritzeko unitateetan sartu gabeko sistemaz kanpoko jarduketak:

ERAIKINA	AZAL.BEH .SOL.	AZAL.GOI. SOL.	AZAL. GUZTIRA	ETXEB. KOP.
B2	67	335	402	3
B4	568	2.840	3.408	22



B5 ^{(1),(2)}	167,65	837,95	1.265,78	12
B6	451	2.029	2.480	18
B7	426	1.917	2.343	16
B8	227	1.021	1.248	8
B9	726	2.904	3.630	22
B10	284	1.278	1.562	12
B11	238	1.071	1.309	10
B12	524	2.096	2.620	18
B13	246	1.476	1.722	12
B14	246	1.722	1.968	14
B15	230	920	1.150	8
B16	263	1.315	1.578	12
B17	286	1.430	1.716	12
B18	171	855	1.026	6
NB6	292	1.168	1.460	11
NB7	80	320	400	3

B-5 ⁽¹⁾. Sistematikoa ez den B-5 Jarduerako “B-5 Blokean salbuespenez”, eraikina dagoen partzelaren eta inguruaren topografia berezia dela eta, Planak zehaztutako lur-arrasaren azpian (99,70) bi erdi-sotoko solairu sortu dira: P SSI (96,31), P SSII (93,39), aprobetxagarriak izan daitezkeenak, eta P S (89,30) soto-solairua. Ondorioztatu diren bi erdi-sotoko solairuetan, egoitzazko (berezkoa) eta hirugarren erabilera, horren kategoria guztietan, baimentzen da, Sotoen baldintzei dagokien 7.4.1. artikuluan soto-solairurako ezarrita dauden gainontzeko erabileraz gain.”

B-5 ⁽²⁾. “”B-5” Sistematikoa ez den Jardueraren “B-5” Blokean salbuespenez, gehieneko azalera geometriko haztatua, PSS I, PSS II erdi-sotoko solairuetatik ondorioztatzen dena, aprobetxagarria izan daitekeena 260,18 m2.koa da.” (PLENO 30/09/2010)



8.1.3. San Miguel (C) Aldeko Ordenantza

1. ALDEAREN DATU OROKORRAK
Izena C - San Miguel
Erabilera globala eta kalifikazioa Egoitzazkoa
Aldearen azalera
(Sistema Orokorra kenduta) 138.703 m².
2. ERABILEREN ARAUBIDEA
Erabilera bereizgarria:
5.2. Etxebizitza kolektiboa
Erabilera baimenduak:
2. Komunikazioak bere kategoria guztietan
3. Azpiegiturak bere kategoria guztietan
4. Ekipamenduak bere kategoria guztietan
5. Egoitzazkoa bere kategoria guztietan
6. Tertziarioa bere kategoria guztietan
7.1.1. Etxebizitzaren barruan onartutako industria
7.1.2. Etxebizitzarekin bateragarria den industria
7.2. Etxebizitzarekin bateragarria den biltegia
8. Espazio askeak bere kategoria guztietan
Erabilera debekatuak:
1. Oinarizko jarduerak bere kategoria guztietan
7.1.3. Etxebizitzarekin bateraezina den industria
7.1.4. Beste industriak
7.3. Etxebizitzarekin bateraezina den biltegia
3. HAZTAPEN ERLATIBOZKO KOEFIZIENTEAK
Sotoko solairua - Edozein erabilera 0,00
Egoitzazko erabilera (bereizgarria): Edozein solairu . 1,00
Babes Ofizialeko etxebizitzaren erabilera:
Edozein solairu 0,90
Ekipamendu Pribatuaren Erabilera: Edozein solairu .. 0,80
Gainerako Erabilerak: Beheko solairua 1,20
Gainerako Erabilerak: Goiko solairuak 1,00
4. HIRIGINTZAKO-BALDINTZAK
Ereduzko aprobetxamendua 0,87 m²/m².
5. ERAIKUNTZAREN BALDINTZAK:
Partzela garbi eraikigarriaren gutxieneko partzela 150 m².
Gutxieneko zabalera 8 m.
Gehieneko okupazioa 100%
Eraikuntzako hegalaria gehieneko altuera, metroan:
Dokumentazio grafikoan adierazi den solairuen
gehienezko kopurutik ondorioztatu dena.
Eraikuntzaren gehieneko altuera, solairuen kopuruan:
Dokumentazio grafikoan adierazia
Mugakideetara arteko tartea:
Dokumentazio grafikoan adierazia
Bideetara arteko tartea:
Dokumentazio grafikoan adierazia
Eraikinen arteko tartea:
Dokumentazio grafikoan adierazia

Baldintza estetikoak:

Alde honetan eraikitzeko eraikinak, beren inguruko
baldintza estetikoetara doituko dira fatxadetan.
Diseinu eta konposizioan, inguruko eraikinen

ezaugarri nagusiei erantzun beharko die, batez ere hurrengo sistemak harmonizatzeko arduratuz: teilatua, erlaitzak, forjatuen posizioa, hutsune eta trinkoen erritmoak eta dimentsioak, eta baita ere haien konposizio materiala eta eraikuntzazko xehetasunak.

6. JARDUKETAK EGIKARITZEA

— Sistemaz kanpoko jarduketaren bidezko garapena, jarraian dauden egikaritzeko unitateetan izan ezik:

EGIKARITZEKO UNITATEA	AZALERA M2.	ERAIKIG. GEOMETRIK M2.	ETXEB. KOP.
27	7.851	7.232	82
28	2.716	2.133	24

— Egikaritzeko unitateetan sartu gabeko sistemaz kanpoko jarduketak:

ERAIKINA	BEH.SOL. AZALERA	GOI.SOL. AZALERA	AZALERA GUZTIERA	ETXEB. KOP.
C1	132	528	660	6



8.1.4. artikulua.- C.D. Basconia (D) Aldeko Ordenantza

1. ALDEAREN DATU OROKORRAK

Izena D - C.D. Basconia
Erabilera globala eta kalifikazioa Egoitzazkoa
Aldearen azalera
(Sistema Orokorra kanpo) 15.906 m².

2. ERABILEREN ARAUBIDEA

Erabilera bereizgarria:

5.2. Babes publikoko etxebizitza kolektiboa

Erabilera baimenduak:

2. Komunikazioak bere kategoria guztietan

3. Azpiegiturak bere kategoria guztietan

4. Ekipamenduak bere kategoria guztietan

5. Egoitzazkoa bere kategoria guztietan

6. Tertiarioa bere kategoria guztietan

7.1.1. Etxebizitzaren barruan onartutako industria

7.1.2. Etxebizitzarekin bateragarria den industria

7.2. Etxebizitzarekin bateragarria den biltegia

8. Espazio askeak bere kategoria guztietan

Erabilera debekatuak:

1. Oinarrizko jarduerak bere kategoria guztietan

5. Egoitzazkoa beheko solairuan (bertan den eraikuntzan izan ezik)

7.1.3. Etxebizitzarekin bateraezina den industria

7.1.4. Beste industriak

7.3. Etxebizitzarekin bateraezina den biltegia

3. HAZTAPEN ERLATIBOZKO KOEFIZIENTEAK

Sotoko solairua - Edozein erabilera 0,00

Egoitzazko erabilera (bereizgarria): Edozein solairu . 1,00

Babes ofizialeko etxebizitzaren erabilera: Edozein solairu 0,90

Ekipamendu Pribatuaren Erabilera: Edozein solairu... 0,80

Gainerako Erabilerak: Beheko solairua 1,20

Gainerako Erabilerak: Goiko solairua 1,00

4. HIRIGINTZAKO-BALDINTZAK

Ereduzko aprobetxamendua 0,778 m²/m².

Gehieneko eraikigarritasuna 0,838 m²/m².

Eraikigarritasun geometrikoa 13.333,34 m².

Eraikigarritasun haztatua 12.384 m²

Gehieneko Etxebizitza-kopurua 139

Babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko kopurua 136

EMAITZAZKO PARTZELA PRIBATUAK:

— N D-1: 96 etxebizitza babes publikoko araubidean.
Eraikigarritasun geometriko osoa: 10.054,58 m².

— N D-2: 40 etxebizitza babes publikoko araubidean.
Eraikigarritasun geometriko osoa: 2.976,82 m².

— Bertan den egoitzazko eraikina: 3 etxebizitza aske.
Eraikigarritasun geometrikoa guztira: 301,94 m².

Egikaritzeko 32 unitatean 4.115 m²-ko azalera bat erreserbatu da espazio askeen toki-sistema modura, biztanleen trinkotasunak gora egiteak eskatzen duen espazio aske handiagoen aurreikuspenari dagokionez.

Honela bete egiten da 1976ko Lurzoruaren Legeko testu bateginaren 49.2 artikulua eta 1978ko Plangintzako Araudiaren 161 artikuluen 2 apartatua.

5. ERAIKUNTZAREN BALDINTZAK:

Partzela gari erikigarriaren gutxieneko partzela 150 m².

Gutxieneko zabalera 8 m.

— Lurzati garbi eraikigarriaren gehieneko okupazioa: %100.

— Eraikuntzaren gehieneko altuera solairuen kopuruan: dokumentazio grafikoan adierazia.

— Lerrokadurak: dokumentazio grafikoan adierazia.

— Karrerape edo arkupedun galerien baldintzak:

Karrerapeak edo arkupedun galeriak doitu egingo dira, beren sakontasunezko dimentsioetan, dokumentazio grafikoan esandakora (4 m-ko zabalera edo blokearen hormarte osoa, kasuaren arabera). Material, erritmo, argiztapen eta gainerako ezaugarrien tratamendua, Basauriko Hiri Antolamendurako Plan Orokorren Hirigintzako Arauen 7.4.9 artikuluan ezarriaren pean egingo dira.

Behin orube bakoitza eraikiz gero, galeria hauetako azalerazko tratamenduak mantentzea udalerraren kargura egongo da, beheko solairuen itxitura izan ezik. Itxitura horiek mantentzea, eraikinezko jabeen komunitatearen kargura egongo da, higiezin bakoitzeko obra berria aitortzeko eskrituran agertu beharko dena.

BALDINTZA ESTETIKOAK:

ND-1 eta ND-2 partzelek, konposizioko unitate oso bat osatzen dute, hurrengo tratamendu baterakoa izango duena: teilatuak, hutsuneak, hegalkinak, beheko solairuak eta karrerapeak, fatxaden estaldura eta urbanizazioa. Guzti horren konprezioa, oinarrizko proiektu baterako baten bidez egingo da, hiri antolamendurako plan orokorren hirigintzako arauen VII tituluko bosgarren kapituluan (7.5.1 eta 7.5.15 bitarteko artikulua) ezarri diren baldintza estetikoak bete beharko dituen.

6. BERTAN DEN ERAIKUNTZA ORDEZTEKO BALDINTZAK

Juan Ramon Jimenez kaleko 3 eta 5 zenbakietan kokatua den egoitzazko eraikina (antolamenduaren barruan dagoena) ordeztearen kasurako, 9,10-A, 10-B eta 11-B planoetan dauden sestraren gaineko eta azpiko gehieneko lerrokaduren araubidea ezarri da, eta baita gehieneko eraikigarritasuna eta bertan direnekin (3 etxebizitza) batera egongo diren etxebizitzaren gehieneko kopuruari buruzko parametroak ere. Gehieneko altuera izango da beheko solairua + 2 (gehienezkoa 9,50 m hegaleko ertzearaino, hiri antolamendurako plan orokorren hirigintzako arauen 7.1.9 artikuluan adieraziaren arabera neurtuta).

7. ZORRAK

Sarbide mankomunatzeko zorrak garajeetan: ND-1 eta ND-2 partzelak konposizioko unitate bat dira,



BASAURIKO EGITAMU OROKORRA PLAN GENERAL DE BASAURI

aparkalekurako diren sotoen solairuetara sarbide mankomunatuak egitearen ondorioetarako. Edozein eraikin eraikitzeako obren lizentzia eman aurretik, konposizioko unitatearen jabeak edo jabeek oinarritzko proiektu bat aurkeztu beharko dute zeinetan definituko dutela, besteak beste, sarbideak, solairuen arteko pasabideak, zeintzuetan ezarri egingo direla interesatu guztiek onartu egiten dituzten elkarren arteko zorrak.

OINEZKOEN ERABILERA PUBLIKOZKO ZORRAK:

ND-1 eta ND-2 partzelen jabego pribatuzko karrerapedun espazioak, oinezkoen erabilera publikoko zorraren pean egongo dira.

8. JARDUKETAK EGIKARITZEA

— Jarduketa zuzenaren bidezko garapena U.E.32 egikaritzeko unitatean:

PARTZELAK	AZALERA. M ²	AZAL.BEH. SOLAIRUA	AZAL.GOL. SOLAIRUA	ERAIKIG. GEOMETRIKOA M ² .	ETXEBI ZITZA KOPUR UA
N D-1	2.312,4	936,,98	9.117.6	10.054,58	96
N D-2	850	241,48	2.735,34	2.976,82	40

BLOKEA	ERABILERA		
	BOE	ETXEB. ASKEA	TERTZIARIOA
N D -1	9.117,60	0	936,98
N D -2	2.735,34	0	241,48
BERTAN DEN ERAIKUNTZA	0	301,94	0
OSOKO AZALERA (m2)	11.852.94	301,94	1.178,46
HOMOLOG. KOEFIZIENTEA.	0,90	1,00	1,20
AZAL.HOMOLOG. (u.a.t.) (koef. x osoko azalera)	10.667,65	301,94	1.414,15

9. JARDUKETA-SISTEMA

“U.E. 32 gestionatzeko, **Desjabetze** Sistema proposatzen da.” (2007/10/25 Osoko bikuran)

8.1.5. artikulua.- Kanda-Landaburu (E) Aldeko Ordenantza

- ALDEAREN DATU OROKORRAK
Izena E - Kanda-Landaburu
Erabilera globala eta kalifikazioa Egoitzazkoa
Aldearen azalera
(Sistema Orokorrak kenduta) 31.051 m².
- ERABILERA ARAUBIDEA
Erabilera bereizgarria:
5.2. Familia bakarreko edo birako etxebizitza isolatua edo atxikia.
Erabilera baimenduak:
2. Komunikazioak bere kategoria guztietan
3. Azpiegiturak bere kategoria guztietan
4. Ekipamenduak bere kategoria guztietan
5. Egoitzazkoa bere kategoria guztietan
6. Tertiarioa bere kategoria guztietan
7.1.1. Etxebizitzaren barruan onartutako industria
7.1.2. Etxebizitzarekin bateragarria den industria
7.2. Etxebizitzarekin bateragarria den biltegia
8. Espazio askeak bere kategoria guztietan
Erabilera debekatuak:
1. Oinarritzko jarduerak bere kategoria guztietan
7.1.3. Etxebizitzarekin bateraezina den industria
7.1.4. Beste industriak
7.3. Etxebizitzarekin bateraezina den biltegia
- HAZTAPEN ERLATIBOZKO KOEFIZIENTEAK
Sotoko solairua - Edozein erabilera 0,00
Egoitzazko erabilera (bereizgarria): Edozein solairu . 1,00
Babes ofizialeko etxebizitzaren erabilera: Edozein solairu 0,90
Ekipamendu Pribatuaren Erabilera: Edozein solairu .. 0,80
Gainerako Erabilerak: Beheko solairua 1,00
Gainerako Erabilerak: Goiko solairuak 1,00
- HIRIGINTZAKO BALDINTZAK
Ereduzko aprobetxamendua 0,37 m²/m².
- ERAIKUNTZAREN BALDINTZAK
Partzela garbi eraikigarriaren gutxieneko partzela 150 m².
Gutxieneko zabalera 8 m.
Gehienezko okupazioa 100%
Eraikuntzako hegalerak gehienezko altuera, metrotan:
Dokumentazio grafikoan adierazi den solairuen gehienezko kopurutik ondorioztatu dena.
Eraikuntzaren gehienezko altuera, solairu-kopuruan:
Beheko solairua + 2
- JARDUKETAK EGIKARITZEA
— Xehetasun azterketa baten izapidetzearen bidezko garapena. Egikaritzeko hurrengo unitatea definitu da:

EGIKARITZEKO UNITATEA	AZALERA m ² .	ERAIKIGARRIA. GEOMETRIKOA. m ² .	ETXEBIZITZA. KOPURUA
--------------------------	--------------------------	---	-------------------------



19	9.730	3.600	43
----	-------	-------	----

8.1.6. artikulua.- Atxukarro Arearen Ordenantza (AUI-1)

1. AREAREN DATU OROKORRAK
Izena AUI-1 - Atxukarro
Erabilera globala eta kalifikazioa Industriala
Arearen azalera
(Sistema Orokorrak kanpo) 53.110 m².
2. ERABILERA ERREGIMENA
Erabilera bereizgarria
7.1.3. Etxebizitzarekin bateraezina den industria.
Erabilera baimenduak
 2. Komunikazioak kategoria guztietan
 3. Azpiegiturak kategoria guztietan
 4. Ekipamenduak kategoria guztietan
 6. Hirugarren sektorekoa kategoria guztietan
 7. Industri edo produkzio-jarduerak kategoria guztietan
 8. Espazio libreak kategoria guztietanErabilera debekatuak
 1. Lehen sektoreko jarduerak kategoria guztietan
 5. Egoitza-erabilera kategoria guztietan, [salbu 5. kategorian, Hotel Erabilerari dagokiona](#)
3. PONDERAZIO ERLATIBOKO KOEFIZIENTEAK
Erabilera guztiek unitatearen berdina den koefizientea izango dute.
4. HIRIGINTZA-BALDINTZAK
Plan partzial baten garapenean kontsolidatutako area bati dagokio.



8.1.7. artikulua.- Laminados Velasco Arearen Ordenantza (AUI-2)

1. AREAREN DATU OROKORRAK
Izena AUI-2 - Laminados Velasco
Erabilera globala eta kalifikazioa Industriala
Arearen azalera
(Sistema Orokorrak kanpo) 77.382 m².
2. ERABILERA ERREGIMENA
Erabilera bereizgarria
7.1.3. Etxebizitzarekin bateraezina den industria.
Erabilera baimenduak
2. Komunikazioak kategoria guztietan
3. Azpiegiturak kategoria guztietan
4. Ekipamenduak kategoria guztietan
6. Hirugarren sektorekoa kategoria guztietan
7. Industri edo produkzio-jarduerak kategoria guztietan
8. Espazio libreak kategoria guztietan
Erabilera debekatuak
1. Lehen sektoreko jarduerak kategoria guztietan
5. Egoitza-erabilera kategoria guztietan, **salbu 5. kategorian, Hotel Erabilerari dagokiona**
3. PONDERAZIO ERLATIBOKO KOEFIZIENTEAK
Erabilera guztiek unitatearen berdina den koefizientea izango dute.
4. HIRIGINTZA-BALDINTZAK
Ereduzko aprobetxamendua 0,85 m²/m².
Gehieneko eraikigarritasuna, bolumenean 6 m³/m².
5. ERAIKINAREN BALDINTZAK
Lurzati neto eraikigarriko gutxieneko lurzattia 400 m².
Gutxieneko zabalera 10 m.
Industri lurzati netoaren gehieneko okupazioa arearen azaleraren gainean 70%
Eraikinaren gehieneko okupazioa lurzati neto eraikigarriaren gainean..... 60%
Eraikinaren teilategalerako gehieneko altuera, metrotan 18 m.
Gehieneko altuera gailurrera 20 m.
Albokoekiko tartea 4 m.
Bideekiko tartea 8 m.
Eraikinen arteko tartea 8 m.
6. JARDUKETEN EXEKUZIOA
BEPBren bitartez. (ikus Kudeaketa-planoa).

8.1.8. artikulua.- A.H.V. Arearen Ordenantza (AUI-3)

1. AREAREN DATU OROKORRAK
Izena AUI-3 - A.H.V.
Erabilera globala eta kalifikazioa Industriala
Arearen azalera
(Sistema Orokorrak kanpo) 138.864 m².
2. ERABILERA ERREGIMENA
Erabilera bereizgarria
7.1.3. Etxebizitzarekin bateraezina den industria.
Erabilera baimenduak
2. Komunikazioak kategoria guztietan
3. Azpiegiturak kategoria guztietan
4. Ekipamenduak kategoria guztietan
6. Hirugarren sektorekoa kategoria guztietan
7. Industri edo produkzio-jarduerak kategoria guztietan
8. Espazio libreak kategoria guztietan
Erabilera debekatuak
1. Lehen sektoreko jarduerak kategoria guztietan
5. Egoitza-erabilera kategoria guztietan, **salbu 5. kategorian, Hotel Erabilerari dagokiona**
3. PONDERAZIO ERLATIBOKO KOEFIZIENTEAK
Erabilera guztiek unitatearen berdina den koefizientea izango dute.
4. HIRIGINTZA-BALDINTZAK
Ereduzko aprobetxamendua 0,85 m²/m².
Gehieneko eraikigarritasuna, bolumenean 6 m³/m².
5. ERAIKINAREN BALDINTZAK
Lurzati neto eraikigarriko gutxieneko lurzattia 400 m².
Gutxieneko zabalera 10 m.
Industri lurzati netoaren gehieneko okupazioa arearen azaleraren gainean 70%
Eraikinaren gehieneko okupazioa lurzati neto eraikigarriaren gainean..... 60%
Eraikinaren teilategalerako gehieneko altuera metrotan 18 m.
Gehieneko altuera gailurrera 20 m³.
Albokoekiko tartea 4 m.
Bideekiko tartea 8 m.
Eraikinen arteko tartea 8 m.
6. JARDUKETEN EXEKUZIOA
BEPBren bitartez. (ikus Kudeaketa-planoa).



8.1.9. artikulua.- Nervión Arearen Ordenantza (AUI-4)

1. AREAREN DATU OROKORRAK
Izena AUI-4 - Nervión
Erabilera globala eta kalifikazioa Industriala
Arearen azalera
(Sistema Orokorrak kanpo) 152.857
2. ERABILERA ERREGIMENA
Erabilera bereizgarria
7.1.3. Etxebizitzarekin bateraezina den industria.
Erabilera baimenduak
2. Komunikazioak kategoria guztietan
3. Azpiegiturak kategoria guztietan
4. Ekipamenduak kategoria guztietan
6. Hirugarren sektorekoa kategoria guztietan
7. Industri edo produkzio-jarduerak kategoria guztietan
8. Espazio libreak kategoria guztietan
Erabilera debekatuak
1. Lehen sektoreko jarduerak kategoria guztietan
5. Egoitza-erabilera kategoria guztietan, **salbu 5. kategorian, Hotel Erabilerari dagokiona**
3. PONDERAZIO ERLATIBOKO KOEFIZIENTEAK
Erabilera guztiek unitatearen berdina den koefizientea izango dute.
4. HIRIGINTZA-BALDINTZAK
Ereduzko aprobetxamendua 0,85 m²/m².
Gehieneko eraikigarritasuna, bolumenean 6 m³/m².
5. ERAIKINAREN BALDINTZAK
Lurzati neto eraikigarriko gutxieneko lurzattia 400 m².
Gutxieneko zabalera 10 m.
Gehieneko okupazioa 85%
Eraikinaren teiletagalerako gehieneko
altuera metrotan 18 m.
Gehieneko altuera gailurrera 20 m.
Albokoekiko tartea 4 m.
Bideekiko tartea 8 m.
Eraikinen arteko tartea 8 m.
6. JARDUKETEN EXEKUZIOA
Garapena, oro har, Jarduketa Asistematikoen bitartez, honako exekuzio-unitatea salbu, Xehikapen-azterlanaren bidez garatuko baita.

EXEKUZIO UNITATEA	AZALERA m ² .	ERAIKIG. GEOMETRIK. m ² .
31	10.495	8.920

8.1.10. Ibaizabal Arearen Ordenantza (AUI-5)

1. AREAREN DATU OROKORRAK
Izena AUI-5 - Ibaizabal
Erabilera globala eta kalifikazioa Industriala
Arearen azalera
(Sistema Orokorrak kanpo) 220.534 m².
2. ERABILERA ERREGIMENA
Erabilera bereizgarria
7.1.3. Etxebizitzarekin bateraezina den industria.
Erabilera baimenduak
2. Komunikazioak kategoria guztietan
3. Azpiegiturak kategoria guztietan
4. Ekipamenduak kategoria guztietan
6. Hirugarren sektorekoa kategoria guztietan
7. Industri edo produkzio-jarduerak kategoria guztietan
8. Espazio libreak kategoria guztietan
Erabilera debekatuak
1. Lehen sektoreko jarduerak kategoria guztietan
5. Egoitza-erabilera kategoria guztietan, **salbu 5. kategorian, Hotel Erabilerari dagokiona**
3. PONDERAZIO ERLATIBOKO KOEFIZIENTEAK
Erabilera guztiek unitatearen berdina den koefizientea izango dute.
4. HIRIGINTZA-BALDINTZAK
Ereduzko aprobetxamendua 0,85 m²/m².
Gehieneko eraikigarritasuna, bolumenean 6 m³/m².
5. ERAIKINAREN BALDINTZAK
Lurzati neto eraikigarriko gutxieneko lurzattia 400 m².
Gutxieneko zabalera 10 m.
Gehieneko okupazioa 85%
Eraikinaren teiletagalerako gehieneko
altuera metrotan 18 m.
Gehieneko altuera gailurrera 20 m.
Albokoekiko tartea 4 m.
Bideekiko tartea 8 m.
Eraikinen arteko tartea 8 m.
6. JARDUKETEN EXEKUZIOA
Jarduketa Sistemarik gabekoen bidezko garapena orokorrean, jarduketazko hurrengo unitatea izan ezik. (F.A. 1539/2006 Urriaren 9koa)
 - Egikaritze-unitatea: U.E.35.
 - Azalera m²: 21.327.
 - Eraikigarritasun geometrikoa m²: 18.127,95.



8.1.11. Etxerre Arearen Ordenantza (AUI-6)

1. AREAREN DATU OROKORRAK
Izena AUI-6 - Etxerre
Erabilera globala eta kalifikazioa Industriala
Arearen azalera
(Sistema Orokorrak kanpo) 10.788 m².
2. ERABILERA ERREGIMENA
Erabilera bereizgarria
7.1.3. Etxebizitzarekin bateraezina den industria.
Erabilera baimenduak
2. Komunikazioak kategoria guztietan
3. Azpiegiturak kategoria guztietan
4. Ekipamenduak kategoria guztietan
6. Hirugarren sektorekoa kategoria guztietan
7. Industri edo produkzio-jarduerak kategoria guztietan
8. Espazio libreak kategoria guztietan
Erabilera debekatuak
1. Lehen sektoreko jarduerak kategoria guztietan
5. Egoitza-erabilera kategoria guztietan, **salbu 5. kategorian, Hotel Erabilerari dagokiona**
3. PONDERAZIO ERLATIBOKO KOEFIZIENTEAK
Erabilera guztiek unitatearen berdina den koefizientea izango dute.
4. HIRIGINTZA-BALDINTZAK
Ereduzko aprobetxamendua 0,70 m²/m².
Gehieneko eraikigarritasuna, bolumenean 6 m³/m².
5. ERAIKINAREN BALDINTZAK
Lurzati neto eraikigarriko gutxieneko lurzatia 400 m².
Gutxieneko zabalera 10 m.
Industri lurzati netoaren gehieneko okupazioa arearen azaleraren gainean 70%
Eraikinaren gehieneko okupazioa lurzati neto eraikigarriaren gainean 60%
Eraikinaren teilategalerako gehieneko altuera metrotan 18 m.
Gehieneko altuera gailurrera 20 m.
Albokoekiko tarteak 4 m.
Bideekiko tarteak 8 m.
Eraikinen arteko tarteak 8 m.
6. JARDUKETEN EXEKUZIOA
Xehekapen-azterlanaren bidezko garapena

8.1.12. Lapatza-Uriarte Arearen Ordenantza (AUI-7)

1. AREAREN DATU OROKORRAK
Izena AUI-7 – Lapatza-Uriarte
Erabilera globala eta kalifikazioa Industriala
Arearen azalera
(Sistema Orokorrak kanpo) 693.420 m².
2. ERABILERA ERREGIMENA
Erabilera bereizgarria
7.1.3. Etxebizitzarekin bateraezina den industria.
Erabilera baimenduak
2. Komunikazioak kategoria guztietan
3. Azpiegiturak kategoria guztietan
4. Ekipamenduak kategoria guztietan
6. Hirugarren sektorekoa kategoria guztietan
7. Industri edo produkzio-jarduerak kategoria guztietan
8. Espazio libreak kategoria guztietan
Erabilera debekatuak
1. Lehen sektoreko jarduerak kategoria guztietan
5. Egoitza-erabilera kategoria guztietan, **salbu 5. kategorian, Hotel Erabilerari dagokiona**
3. PONDERAZIO ERLATIBOKO KOEFIZIENTEAK
Erabilera guztiek unitatearen berdina den koefizientea izango dute.
4. HIRIGINTZA-BALDINTZAK
Ereduzko aprobetxamendua 0,70 m²/m².
Gehieneko eraikigarritasuna, bolumenean 6 m³/m².
5. ERAIKINAREN BALDINTZAK
Lurzati neto eraikigarriko gutxieneko lurzatia 400 m².
Gutxieneko zabalera 10 m.
Industri lurzati netoaren gehieneko okupazioa arearen azaleraren gainean 70%
Eraikinaren gehieneko okupazioa lurzati neto eraikigarriaren gainean 60%
Eraikinaren teilategalerako gehieneko altuera metrotan 18 m.
Gehieneko altuera gailurrera 20 m.
Albokoekiko tarteak 4 m.
Bideekiko tarteak 8 m.
Eraikinen arteko tarteak 8 m.
6. JARDUKETEN EXEKUZIOA
Maiatzaren 26ko 309/1998 Foru Aginduen baldintzek erregulatutako BEPBren bidez.



8.1.13. Ibarreta Arearen Ordenantza (C-1)

1. AREAREN DATU OROKORRAK
Izena C-1 - Ibarreta
Erabilera globala eta kalifikazioa Comercial
Arearen azalera
(Sistema Orokorrak kanpo) 139.202 m².
2. ERABILERA ERREGIMENA
Erabilera bereizgarria
6.3. Merkataritzakoa, izaera kontzentratukoa
Erabilera baimenduak
2. Komunikazioak kategoría guztietan
3. Azpiegiturak kategoría guztietan
4. Ekipamenduak kategoría guztietan
6. Hirugarren sektorekoa kategoría guztietan
7.2. Etxebizitzarekin bateragarria den biltegia
8. Espazio libreak kategoría guztietan
Erabilera debekatuak
1. Lehen sektoreko jarduerak kategoría guztietan
5. Egoitza-erabilera kategoría guztietan
7.1. Industrialak
7.3. Etxebizitzarekin bateraezina den biltegia
3. PONDERAZIO ERLATIBOKO KOEFIZIENTEAK
Erabilera guztiek unitatearen berdina den koefizientea izango dute.
4. HIRIGINTZA-BALDINTZAK
Ereduzko aprobetxamendua 0,40 m²/m².
Gehieneko eraikigarritasuna, bolumenean . 2,5 m³/m².
5. ERAIKINAREN BALDINTZAK
Lurzati neto eraikigarriko gutxieneko lurzatia 400 m².
Gutxieneko zabalera 10 m.
Gehieneko okupazioa 35%
Eraikinaren teiletegalera gehieneko
altuera metrotan 10 m.
Eraikinaren gehieneko altuera,
oin-kopuruan..... B + 1
Albokoekiko tartea 4 m.
Bideekiko tartea 8 m.
Eraikinen arteko tartea 4 m.
6. JARDUKETEN EXEKUZIOA
Jarduketa Asistematikoen bidezko garapena.



8.1.14. Zabalandi Arearen Ordenantza (C-2)

1. AREAREN DATU OROKORRAK

Izena C-2 - Zabalandi
Erabilera globala eta kalifikazioa Merkataritza
Arearen azalera
(Sistema Orokorra kanpo) 148.028 m².

2. ERABILERA ERREGIMENA

Erabilera bereizgarria

6.3. Merkataritzakoa, izaera
kontzentratukoa.....36.976,59 m².

Eraikitako azalera hau, Merkataritza Ekipamendu Handia da, eta, beraz, merkataritzako, aisialdiko eta ostalaritzako zenbait zerbitzutara bideratu daiteke; hala xedatzen du 242/2004 Dekretuaren (Lurralde Plan Sektorialaren behin betiko onespenera buruzkoa, ekonomia-jardueretarako eta merkataritza-ekipamenduetarako lurzoru publikoa sortzeko) 8. kapituluaren 13. artikuluko -Ordenazio Arauak-. Aipatutako zerbitzu horien artean, ondoko hauek leudeke: elikadura unitate handia; merkataritza galeria; denda tematiko handiak; zine aretoak; aisialdirako zentroak; hotelak; jatetxeak eta kafetegiak; zerbitzuguneak; eta abar.

Erabilera baimenduak 10.392,37 m²

2. Komunikazioak kategoria guztietan

3. Azpiegiturak kategoria guztietan

4. Merkataritzakoak ez diren kategoria guztietako ekipamenduak, kasu guztietan, 242/2004 Dekretuaren 13. artikuluan aurreikusitakoak salbu.

6.1 Bulegoak

8. Espazio libreak kategoria guztietan

Erabilera debekatuak

1. Lehen sektoreko jarduerak kategoria guztietan

5. Egoitza-erabilera kategoria guztietan

7.1. Industrialak

7.2. Etxebizitzarekin bateragarria den biltegia

7.3. Etxebizitzarekin bateraezina den biltegia

3. PONDERAZIO ERLATIBOKO KOEFIZIENTEAK

Erabilera guztiei, unitatearen parekoa den koefizientea aplikatuko zaie.

4. HIRIGINTZA-BALDINTZAK

Ereduzko aprobetxamendua 0,32 m²/m².

5. ERAIKINAREN BALDINTZAK

Onetsitako eta garatutako Plan Partzialetik eratorritakoak

6. JARDUERAK HASTEAK

C-2 Zabalandi eremuan altxatutako eraikinek, 36.976,59 m²-ko Merkataritza Ekipamendu Handia osatzen dute. Eraikin horietan, edozein motatako kontserbazio, apaintze, sendotze, konpontze, birgaitze eta zaharberitze lanak baimendu ahal izango dira, eraikinen bizitza baliagarriak dirauen artean, edota, borondatez zein halaberharrez, eraikinak ordeztuak izaten diren artean. Hala gertatuz

gero, planeamenduan aurreikusitako baldintza guztiak bete beharko dituzte eraikin berriek, zehazkiago, indarreko Lurralde Plan Sektorialak merkataritza ekipamendu handietarako aurreikusitako gehieneko azalera eraikiaren mugari dagozkionak: 25.000 m², edota beste azalera bat, Lurralde Plan Sektoriala aldatzen bada."

(Udalbatzak aldatua :2014/11/27).



8.1.15. Zabalandi Iparraldea Arearen Ordenantza (C-3)

1. AREAREN DATU OROKORRAK
Izena C-3 – Zabalandi Norte
Erabilera globala eta kalifikazioa Industriala
Arearen azalera
(Sistema Orokorrak kanpo) 4.525 m².
2. ERABILERA ERREGIMENA
Erabilera bereizgarria
6.3. Merkataritza, izaera kontzentratukoa
Erabilera baimenduak
2. Komunikazioak kategoria guztietan
3. Azpiegiturak kategoria guztietan
4. Ekipamenduak kategoria guztietan
6. Hirugarren sektorekoa kategoria guztietan
7. Industri edo produkzio-jarduerak kategoria guztietan
8. Espazio libreak kategoria guztietan
Erabilera debekatuak
1. Lehen sektoreko jarduerak kategoria guztietan
5. Egoitza-erabilera kategoria guztietan
3. PONDERAZIO ERLATIBOKO KOEFIZIENTEAK
Erabilera guztiek unitatearen berdina den koefizientea izango dute.
4. HIRIGINTZA-BALDINTZAK
Ereduzko aprobetxamendua 0,32 m²/m².
5. ERAIKINAREN BALDINTZAK
Lurzati neto eraikigarriko gutxieneko lurzatia 400 m².
Gutxieneko zabalera 10 m.
.....Eraikinaren gehieneko okupazioa lurzati netoan 85%
Eraikinaren teilategalerako gehieneko altuera metrotan 18 m.
Gehieneko altuera gailurrera 20 m.
Albokoekiko tartea 4 m.
Bideekiko tartea 8 m.
Eraikinen arteko tartea 8 m.
6. JARDUKETEN EXEKUZIOA
Exekuzio-unitate hauen bidezko garapena:

EXEKUZIO UNITATEA	AZALERA m ² .	ERAIKIG. GEOMETRIK. m ² .
25	1.769	566
26	2.370	758

8.1.16. Ibaigane Arearen Ordenantza (G)

1. AREAREN DATU OROKORRAK
Izena G – Ibaigane
Erabilera globala eta kalifikazioa Egoitzak
Arearen azalera
(Sistema Orokorrak kanpo) 2.243 m².
 2. ERABILERA ERREGIMENA
Erabilera bereizgarria
5.5. Hotela
Erabilera baimenduak
2. Komunikazioak kategoria guztietan
3. Azpiegiturak kategoria guztietan
4. Ekipamenduak kategoria guztietan
5. Egoitza-erabilera kategoria guztietan
6. Hirugarren sektorekoa kategoria guztietan
7.1.1. Etxebizitzaren barruan onartutako industria
8. Espazio libreak kategoria guztietan
Erabilera debekatuak
1. Lehen sektoreko jarduerak kategoria guztietan
7.1.2. Etxebizitzarekin bateragarria den industria
7.1.3. Etxebizitzarekin bateraezina den industria
7.1.4. Bestelako industriak
7.3. Etxebizitzarekin bateraezina den biltegia
 3. PONDERAZIO ERLATIBOKO KOEFIZIENTEAK
Soto-oina – garaje-erabilera 0,00
Egoitza-erabilera (bereizgarria) Edozein oin 1,00
BOE erabilera: Edozein oin 0,90
Ekipamendu Pribatuko Erabilera: Edozein oin 0,80
Gainontzeko Erabilerak: Behe-oina 1,20
Gainontzeko Erabilerak: Goi-oinak 1,00
 4. HIRIGINTZA-BALDINTZAK
Ereduzko aprobetxamendua 4,02 m²/m².
 5. ERAIKINAREN BALDINTZAK
Lurzati neto eraikigarria 1.762 m².
Gutxieneko zabalera 8 m.
..... Eraikinaren gehieneko altuera, oin-kopuruan:
behe oina + 1 sestra gainean, eta 5 sestrapean
Ibaigane kalean, gehi 3 soto-oin.
 6. JARDUKETEN EXEKUZIOA
Eraikigarritasun geometriko maximoa: 8.675 m².
sestra gainean.
Eraikigarritasun ponderatua: 9.017 m².
- BESTELAKO BALDINTZAK
Behin betiko onetsitako Arau Subsidiarioen aldaketa puntualean adierazten direnak.



8.1.17. Uriarte Auzotegia Arearen Ordenantza (H)

1. AREAREN DATU OROKORRAK
Izena H – Uriarte Auzotegia
Erabilera globala eta kalifikazioa Egoitzak
Arearen azalera
(Sistema Orokorrak kanpo) 24.916 m².
2. ERABILERA ERREGIMENA
Erabilera bereizgarria
5.2. Etxebizitza kolektiboa eta/edo
famiabakarrekoa edo famiabikoa
Erabilera baimenduak
2. Komunikazioak kategoria guztietan
3. Azpiegiturak kategoria guztietan
4. Ekipamenduak kategoria guztietan
5. Egoitza-erabilera kategoria guztietan
6. Hirugarren sektorekoa kategoria guztietan
7.1.1. Etxebizitzaren barruan onartutako industria
8. Espazio libreak kategoria guztietan
Erabilera debekatuak
1. Lehen sektoreko jarduerak kategoria guztietan
7.1.2. Etxebizitzarekin bateragarria den industria
7.1.3. Etxebizitzarekin bateraezina den industria
7.1.4. Bestelako industriak
7.3. Etxebizitzarekin bateraezina den biltegia
3. PONDERAZIO ERLATIBOKO KOEFIZIENTEAK
Soto-oina – garaje-erabilera 0,00
Egoitza-erabilera (bereizgarria) Edozein oin 1,00
BOE erabilera: Edozein oin 0,90
Ekipamendu Pribatuko Erabilera: Edozein oin 0,80
Gainontzeko Erabilerak: Behe-oina 1,20
Gainontzeko Erabilerak: Goi-oinak 1,00
4. HIRIGINTZA-BALDINTZAK
Ereduzko aprobetxamendua 0,168 m²/m².
Gehieneko eraikigarritasun geometrikoa:
.....5.875 m². sestra gainean.
Eraikigarritasun ponderatua4.186 m².
5. ERAIKINAREN BALDINTZAK
Lurzati neto eraikigarria 1.000 m².
Gutxieneko zabalera 8 m.
..... Eraikinaren gehieneko altuera, oin-kopuruan:
Behe-oina + 2.
6. JARDUKETEN EXEKUZIOA
Jarduketa asistematioren bidezko garapena.



8.1.18 artikulua.—Sarratu (I) aldearen ordenantza

1. EREMUA ETA EZAUGARRIAK

- Izena: I - Sarratu.
- Erabilera globala edo kalifikazioa: egoitzazkoa.
- Azalera osoa: 32.142 m².

2. ERABILEREN ARAUBIDEA

Erabilera bereizgarria (laurtekoa):

- 5. Egoitzazkoa, babes ofizialeko etxebizitzaren araubidean.

Erabilera baimenduak:

- 2. Komunikazioak bere kategoria guztietan.
- 3. Azpiegiturak bere kategoria guztietan.
- 4. Ekipamenduak bere kategoria guztietan.
- 5. Egoitzazkoa bere kategoria guztietan.
- 6. Tertziarioa bere kategoria guztietan.
- 7.1.1. Etxebizitzaren barruan onartutako industria.
- 7.1.2. Etxebizitzarekin bateragarria den industria.
- 7.2. Etxebizitzarekin bateragarria den biltegia.
- 8. Espazio askeak bere kategoria guztietan.

Erabilera debekatuak:

- 1. Oinarritzko jarduerak bere kategoria guztietan.
- 5. Egoitzazkoa beheko solairuan.
- 7.1.3. Etxebizitzarekin bateraezina den industria.
- 7.1.4. Beste industriak.
- 7.3. Etxebizitzarekin bateraezina den biltegia.

3. HAZTAPEN ERLATIBOZKO KOEFIZIENTEAK

- Sotoko solairua - Edozein erabilera: 0,00.
- Egoitzazko erabilera (bereizgarria): edozein solairu: 1,00.
- Babes ofizialeko etxebizitzaren erabilera: edozein solairu: 0,90.
- Ekipamendu pribatuaren erabilera: edozein solairu: 0,80.
- Gainerako erabilerak: beheko solairua: 1,20.
- Gainerako erabilerak: goiko solairuak: 1,00.

4. HIRIGINTZAKO BALDINTZAK

- Ereduzko aprobetxamendua: 1,203 m²/m².
- Eraikigarritasun geometrikoa: 38.120 m².
- Eraikigarritasun haztatua: 36.645 m².
- Gehieneko etxebizitza-kopurua: 345.
- Babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko kopurua: 268.

EMAITZAKO PARTZELA PRIBATUAK:

- NI-1: 90 etxebizitza sozialak, zeintzuetatik zati bat berriro ostatua emateko eta, gainerakoak, alokatzeko direla. Eraikigarritasun geometrikoa guztira: 7.650 m².
- NI-2: babes ofizialeko 178 etxebizitza. Eraikigarritasun geometrikoa guztira: 20.200 m².
- NI-3: 77 etxebizitza askeak. Eraikigarritasun geometrikoa guztira: 10.270 m².
 - Irakaskuntzako ekipamenduzko partzela: 1.136 m².
 - Irakaskuntzako partzelaren eraikigarritasuna: 0,25 m²/m².

5. ERAIKUNTZAREN ARAUBIDEA

- Partzela garbi eraikigarriaren gutxieneko partzela: .400 m².
- Gutxieneko zabalera: 15 m.
- Eraikuntzaren hegaleraren gehieneko altuera metrotan: 18 m.
- Eraikuntzaren gehieneko altuera solairuen kopuruan: behekoa + 5*.
- Mugakideetara tartea. Ez da eraikuntzen altueraren erdia baino txikiagoa izango (mehelinen kasuan izan ezik) 4 m-ko gutxieneko batekin.
- Bideetara arteko tartea: xehetasun azterketa batekin definitzeko.
- Eraikuntzaren arteko tartea. Ez da horien altueren baturaerdia baino txikiagoa izango (buru-horma itsuen kasuan izan ezik), 8 m-ko gutxieneko batekin.
- * Behekoa +6raino onartuko da I-3 partzelan biribilgunearen aldean. Eraikuntzaren hegaleraren gehieneko altuera 21 metrokoa da.

7. JARDUKETA-SISTEMA

Egikaritzeko unitatea burutzeko adierazi den jarduteko sistema, konpentsazioa da.

Matxixako kalean dagoen zaintza-aparkalekuaren eguneko lurra eta Ariz ikastolaren mailadiak trukatzeko dira (Matxixako eta Pozokoetxe kaleak komunikatzen dituen bide bat egikaritzeko) alde honetan irakaskuntzako erabilerarako definitu diren lur berriengatik. Aldearen kargura daude aipatu bidea urbanizatzeko kostuak.

8 GARAPEN ETA EGIKARITZEKO EPEAK

UE33 ezarri den egikaritzeko unitate bakarrean garapena, partzela pribatu definitu bakoitzerako xehetasun azterketa bat izapidetzearen bidez.

PARTZELAK	AZALERA. M ² .	AZAL.BEH. SOLAIRUA	AZAL.GOI. SOLAIRUA	ERAIKIG. GEOMETRIKOA.M ² .	ETXEBIZITZA KOPURUA
NI-1	2.025	900	6.750	7.650	90
NI-2	5.565	2.400	17.800	20.200	178
NI-3	4.485	1.600	8.670	10.270	77

Plan Berezia Udalbatzak onartu du behin betiko 2009/05/28an.



8.1.19 artikulua.— Azbarren (J) aldearen ordenantza

1. EREMUA ETA EZAUGARRIAK

- Izena:J - Azbarren.
- Erabilera globala edo kalifikazioa: egoitzazkoa.
- Azalera osoa: 27.982 m2.

2. ERABILEREN ARAUBIDEA

Erabilera bereizgarria (laurtekoa):

- 5. Egoitzazkoa, babes ofizialeko etxebizitzaren araubidean.

Erabilera baimenduak:

- 2. Komunikazioak bere kategoria guztietan.
- 3. Azpiegiturak bere kategoria guztietan.
- 4. Ekipamenduak bere kategoria guztietan.
- 5. Egoitzazkoa bere kategoria guztietan.
- 6. Tertziarioa bere kategoria guztietan.
- 7.1.1. Etxebizitzaren barruan onartutako industria.
- 7.1.2. Etxebizitzarekin bateragarria den industria.
- 7.2. Etxebizitzarekin bateragarria den biltegia.
- 8. Espazio askeak bere kategoria guztietan.

Erabilera debekatuak:

- 1. Oinarizko jarduerak bere kategoria guztietan.
- 7.1.3. Etxebizitzarekin bateraezina den industria.
- 7.1.4. Beste industriak.
- 7.3. Etxebizitzarekin bateraezina den biltegia.
- 7.4. Egoitzazkoa beheko solairuan.

3. HAZTAPEN ERLATIBOZKO KOEFIZIENTEAK

- Sotoko solairua - Edozein erabilera: 0,00.
- Egoitzazko erabilera (bereizgarria): edozein solairu: 1,00.
- Babes ofizialeko etxebizitzaren erabilera: edozein solairu: 0,90.
- Ekipamendu pribatuaren erabilera: edozein solairu: 0,80.
- Gainerako erabilerak: beheko solairua: 1,20.
- Gainerako erabilerak: goiko solairuak: 1,00.

4. HIRIGINTZAKO BALDINTZAK

- Ereduzko aprobeitxamendua: 1,357 m2/m2.
- Eraikigarritasun geometrikoa: 40.600 m2.
- Eraikigarritasun haztatua: 37.980 m2.
- Gehieneko etxebizitza-kopurua: 358.
- Babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko kopurua: 358.

EMAITZAZKO PARTZELA PRIBATUAK:

- N J-1: babes ofizialeko 224 etxebizitza.
Eraikigarritasun geometrikoa guztira: 25.400 m2.
- N J-2: babes ofizialeko 134 etxebizitza.
Eraikigarritasun geometrikoa guztira: 15.200 m2.

5. ERAIKUNTZAREN ARAUBIDEA

- Partzela garbi eraikigarriaren gutxieneko partzela: 400 m2.
- Gutxieneko zabalera: 15 m.
- Eraikuntzaren hegalaria gehieneko altuera metrotan:
..... 18 .

- Eraikinaren gehieneko altuera solairuen kopuruan:.....
.....behekoa + 5*.
- Mugakideetara tartea. Ez da eraikuntzen altueraren erdia baino txikiagoa izango (mehelinen kasuan izan ezik) 4 m-ko gutxieneko batekin.
- Bideetara arteko tartea: xehetasun azterketa batekin definitzeko.
- Eraikinen arteko tartea. Ez da horien altueren baturaerdia baino txikiagoa izango (buru-horma itsuen kasuan izan ezik), 8 m-ko gutxieneko batekin.
- * Behekoa +6raino onartuko da J-1 partzelan biribilgunearen aldean. Eraikuntzaren hegalaria gehieneko altuera 21 metrokoa da.

7. JARDUKETA-SISTEMA

Egikaritzeko unitatea burutzeko adierazi den jarduteko sistema, Desjabetzea da.

8 GARAPEN ETA EGIKARITZEKO EPEAK

UE34 ezarri den egikaritzeko unitate bakarraren garapena, partzela pribatu definitu bakoitzerako xehetasun azterketa bat izapidetzearen bidez.

PARTZELAK	AZALERA. M ² .	AZAL.BEH. SOLAIRUA	AZAL.GOI. SOLAIRUA	ERAIKIG. GEOMETRIKOA.M ² .	ETXEBIZITZA KOPURUA
N J-1	10.590	3.000	22.400	25.400	224
N J -2	5.226	1.800	13.400	15.200	134



8.1.20. artikulua.—San Fausto- Pozokoetxe eremuaren ordenantza (K)

1. EREMUA ETA EZAUGARRIAK
izendapena K - San Fausto –Pozokoetxe;
Erabilera orokorra edo kalifikazioa..... Bizitegi.-
Azalera, guztira: 62.523,50m2.

2. ERABILEREN ARAUBIDEA

Berezko erabilera

5.2. Etxebizitza Kolektiboa

Baimendutako erabilerak:

- 2.Komunikazioak, kategoria guztietan;
3. Azpiegiturak, kategoria guztietan;
- 4.- Ekipamenduak, kategoria guztietan
- 5.- Egoitzazkoa, kategoria guztietan;
6. Hirugarren sektorekoa, kategoria guztietan;
- 7.1.1. Etxebizitza barruan onartzen den industria;
- 7.1.2.Etxebizitzarekin bateragarria den industria;
- 7.2.Etxebizitzarekin bateragarria den biltegia;
8. Espazio libreak, kategoria guztietan.

Debekatutako erabilerak:

1. Lehenengo sektoreko jarduerak, kategoria guztietan;
- 7.1.3 Etxebizitzarekin bateragarria ez den industria;
- 7.1.4. Bestelako industriak;
- 7.3. Etxebizitzarekin bateragarria den biltegia.

3. HAZTAPEN ERLATIBOKO KOEFIZIENTEAK

Sotoko solairua: Edozein erabilera: 0,00;
Bizitegi-erabilera (ezaug.): Edozein erabilera: 1,00.
BOEren erabilera: Edozein solairu: 0,35;
BOE eta Tasatuen erabilera: Edozein solairu: 0,70.
Gainerako erabilerak: Beheko solairua: 1,20;
Gainerako erabilerak: Goiko solairuak: 1,00.

4. HIRIGINTZA-BALDINTZAK

Batez besteko eraikigarritasuna: 1,182 m2/m2;
Hirigintza-eraikigarritasuna, guztira: 81.170 m2.
Eraikigarritasun haztatua: 73.875 m2
Etxebizitza-kopurua, gehienez: 738.
Etxebizitza libreen kopurua, gehienez: 526;
SPEn kopurua, gutxienez Bizitegi-hazkundera, guztira.
(Garapen-plangintzan zehaztu beharko da, indarrean dagoen araudian ezarritakoaren babesean, kontuan hartuta aurreko plangintzaren gaineko bizitegi-hazkundera guztia Babes Publikoko Etxebizitzara bideratu beharko dela).

5. GARAPEN-PLANGINTZAN SARTU BEHARREKO ZUZKIDURA PUBLIKOAK:

— Espazio Libre Publikoen Sistema Orokorra.
Pozokoetxe parkea, 5.000 m2.

— Espazio Libre Publikoen Tokiko Sistema: 13.700m2.
(Garapen-plangintzan zehaztu beharko da, indarrean dagoen legezko araudian ezarritakoaren babesean).

— Zuzkidura-bizitokiak: 276,03m2. (Garapen-plangintzan

zehaztu beharko da, indarrean dagoen legezko araudian ezarritakoaren babesean).

— Aparkalekuak. HAPOn ezarritako gutxienezko estandarra, gutxienez, 100 unitatetan gaindituko duen aparkaleku-kopurua aurreikusi beharko da.

6.- ERAIKUNTZAREN ARAUBIDEA

Garapen-plangintzak zehaztuko du. Dauden eraikuntzak 2/2006 Legearen 101.3.c) artikulua ezarritakoaren araupean egongo dira.

7. EKINTZAK GAUZATZEA

Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren tramitazioaren bidez garatuko da, dokumentazio grafikoan mugatutako 62.523,50 m2-ko eremurako. (San Fausto –Pozokoetxe Plan Berezia).

8. JARDUTEKO SISTEMA

Desjabetzea.

9. GARATU ETA GAUZATZEKO EPEAK

Garapen-plangintzak zehaztuko du.



BIGARREN KAPITULUA: TOKI SISTEMA ETA SISTEMA OROKORRETARAKO ARAUAK

8.2.1. artikulua.- Espazio Libreen sistema

1. Erabilera publiko eraikinen eraikuntza baimentzen da sestra gainean, plaza, parke edo lorategi funtzioarekin loturik, gehienez 0,02 m²/m²-ko aprobetxamenduarekin.

Espazio Librea Sistema orokor bati badagokio, aprobetxamendua gehienez 0,01 m²/m² izango da, Montefuerte-Lekubaso parkea izan ezik, hemen 0,005 m²/m² izango baita.

2. Espazio libreen sistema orokorraren elementuen garapenak Plan Berezia tramitatzea eskatuko du kasu hauetan:

- Montefuerte Lekubaso parkea. Kasu honetan PBren tramitazioa Arrigorriagako udalerrarekin batera egingo, parke osoa barne hartuz.
- Pagobieta-Iruaretxeta Parke
- Basozelai parkea

3. Izaera publikoa izango du partzelen sestra gaineko erabilera, lur azpian eta/edo hegalean ibilgailuentzako garajeen aprobetxamendua dutenak.

4. Plaza edo espazio librearen lurzorua kalkulatu gaituz gero ez da 1.500 kg/m² baino txikiagoa izango.

8.2.2. artikulua.- Ekipamendu komunitarioko sistema orokorra

Ekipamendu komunitarioko sistema orokor berriak ondorengo artikuluetan xehekatzen dira, zabalkuntzarik egitea aurreikusten ez den elementuetan salbu, bere horretan kontsolidatuta geratzen direnak.

Nolanahi ere, kapitulu honetan barne hartzen diren jarduketek gutxienez baldintza hauek bete behar dituzte:

Lurzati neto eraikigarriaren gutxienezko azalera ..1.000 m².
Lurzati neto eraikigarriaren gutxienezko zabalerak 30 m.
Lurzati neto eraikigarriaren gehieneko okupazioa 50%
Gehieneko eraikigarritasuna azaleran 0,6 m²/m².
Gehieneko altuera eraikigarria 12 m.
Gehieneko altuera gailurrera 14 m.
Gehieneko oin-kopurua 3
Lurzati netoko mugakideetarako gutxienezko separazioa 5 m.
Bide publikoetarako gutxienezko separazioa 5 m.

8.2.3. artikulua.- Ekipamendu komunitarioko sistema orokorra. Suhiltzaile-parkea

Lurzati neto eraikigarriaren gutxienezko azalera . 5.000 m².
Lurzati neto eraikigarriaren gutxienezko zabalerak 50 m.

Lurzati neto eraikigarriaren gehieneko okupazioa 20%
Lurzati neto eraikigarriaren gehieneko eraikigarritasuna ...
..... 0,3 m²/m².
Gehieneko altuera eraikigarria (beren izaeratik altuera handiagoa izan behar dutenak salbu, ariketa-dorrea adibidez) 10 m.
Gehieneko altuera gailurrera 15 m.
Gehieneko oin-kopurua 3
Lurzati netoko mugakideetarako gutxienezko separazioa 10 m.
Bide publikoetarako gutxienezko separazioa 10 m.

Gutxienez eremuaren %60 Erabilera Publikoko espazio Libreareta destinatuko duen Plan berezia alde aurretik onestea ezinbestekoa da.

8.2.4. artikulua.- Hiri-hondakinak banaduta jasotzeko Sistema Orokorra - Garbigune

Lurzati-baldintzak: planaren agiri grafikoetan adierazten dena.

Lurzati neto eraikigarriaren gehieneko okupazioa 20%
Lurzati neto eraikigarriaren gehieneko eraikigarritasuna
..... 0,3 m²/m².
Gehieneko altuera eraikigarria 6 m.
Gehieneko altuera gailurrera 7 m.
Gehieneko oin-kopurua 3
Lurzati netoko mugakideetarako gutxienezko separazioa 4 m.
Bide publikoetarako gutxienezko separazioa 4 m.

8.2.5. artikulua.- Metropoliarra. ereserba-zonak gainazalean

Sestra gaineko eraikuntzek eraikinen antolamendurako idatziko den plan bereziaren zehaztapenak bete behar dituzte.

Eraikuntza-aprobetxamenduak ez du 0,6 m²/m²-ko tasa gaituztuko.

8.2.6 artikulua.—Erkidegoko Ekipamenduzko Sistema Orokorra. Menpekoen egoitza eta Eguneko Zentroa.

Lur-zati garbi eraikigarriaren gutxienezko azalera. 5.000 m².
Lur-zati garbi eraikigarriaren gutxienezko zabalerak 30 m.
Lur-zati garbi eraikigarriaren gehieneko okupazioa. ..%40.
Gehieneko eraikigarritasuna azaleran.....- 1,2 m²/m².
Gehieneko altuera eraikigarria. 12 m.
Gainaldera gehieneko altuera. 14 m.
Solairuen gehieneko kopurua.- BS+2 sarrerako kalearen sestratik Calderon H.I.ra, dagoeneko goi-behez baliatuz lur-zatiaren iparraldeko muturrean erdisoto solairu bat batetik, eta beharrezkoak irizitako soto-solairuak bestetik, baimenduz.
Lur-zati garbiaren mugetara gutxienezko banantzea. 5 m.
Bide publikoetara gutxienezko tartea. 5 m.

8.2.7 artikulua. Komunitate Ekipamenduaren Sistema Orokorra. San Migel Gizarte Etxea.

Lur-zati garbi eraikigarriaren gutxienezko azalera ..500 m².
(Dokumentu grafikoan zehaztutako azalera).



Lur-zati garbi eraikigarriaren gutxienezko zabalera 10 m
Lur-zati garbi eraikigarriaren gehienezko okupazioa 100%
Lur-azalean izango duen gehienezko eraikigarritasuna 3 m²/m².
Gehienezko garaiera 12 m
Goihabearen gehienezko garaiera 15 m
Gehienezko solairu kopurua: 3 (S+BS+2)
Partzela garbiaren gutxienezko tartea muga egiten duenetara 0 m.
(finkatutako eraikina izan ezik)
Gutxienezko tartea bide publikoetara 2 m.
(finkatutako eraikina izan ezik)

8.2.8 artikulua. Komunitate Ekipamenduaren Sistema Orokorra. “La Basconia” Museo Eremua .

Lur-zati garbi eraikigarriaren gutxienezko azalera .. 500 m².
(Dokumentu grafikoan zehaztutako azalera).
Lur-zati garbi eraikigarriaren gutxienezko zabalera 20 m
Lur-zati garbi eraikigarriaren gehienezko okupazioa 100%
Lur-azalean izango duen gehienezko eraikigarritasuna 4 m²/m².
Gehienezko garaiera 18 m
Goihabearen gehienezko garaiera 20 m
Gehienezko solairu kopurua: 4 (S+BS+3)
Partzela garbiaren gutxienezko tartea muga egiten duenetara 5 m.
(finkatutako eraikina izan ezik)
Gutxienezko tartea bide publikoetara 5 m.
(finkatutako eraikina izan ezik)

8.2.9 artikulua.— Instalazio eta Azpiegitura Orokorren Sistema Orokorra. Zaramen Bilketa Pneumatikoaren Bilgunea

Lur-zati garbi eraikigarriaren gutxienezko azalera ... 300 m²
(Dokumentu grafikoan zehaztutako azalera).
Lur-zati garbi eraikigarriaren gutxienezko zabalera 10 m
Lur-zati garbi eraikigarriaren gehienezko okupazioa . 80%
Lur-azalean izango duen gehienezko eraikigarritasuna 2 m²/m².
Gehienezko garaiera 10 m
Goihabearen gehienezko garaiera 12 m
Gehienezko solairu kopurua: 2 (BS+1)
Partzela garbiaren gutxienezko tartea muga egiten duenetara 2 m
Gutxienezko tartea bide publikoetara 3 m

8.2.10 artikulua.— Komunitate Ekipamenduaren Sistema Orokorra. Social Antzokia handitzea

Lur-zati garbi eraikigarriaren gutxienezko azalera .. 100 m².
(Dokumentu grafikoan zehaztutako azalera).
Lur-zati garbi eraikigarriaren gutxienezko zabalera 10 m
Lur-zati garbi eraikigarriaren gehienezko okupazioa 100%
Lur-azalean izango duen gehienezko eraikigarritasuna 5 m²/m².
Gehienezko garaiera 18 m.
(dagoen eraikineko hegalarren gehienezko garaiera)
Goihabearen gehienezko garaiera 20 m.
(dagoen eraikineko goihabearen gehienezko garaiera)
Partzela garbiaren gutxienezko tartea muga egiten duenetara 0 m. (finkatutako eraikina izan ezik)

Gutxienezko tartea bide publikoetara 2 m.
(finkatutako eraikina izan ezik)

8.2.11 artikulua.— Komunitate Ekipamenduaren Sistema Orokorra. Uribarrin Multi-heziketako Eraikina

Lur-zati garbi eraikigarriaren gutxienezko azalera 1.000 m².
(Dokumentu grafikoan zehaztutako azalera).
Lur-zati garbi eraikigarriaren gutxienezko zabalera 20 m
Lur-zati garbi eraikigarriaren gehienezko okupazioa . 80%
Lur-azalean izango duen gehienezko eraikigarritasuna 4 m²/m².
Gehienezko garaiera 18 m
Goihabearen gehienezko garaiera 20 m
Gehienezko solairu kopurua: 6 (2S+BS+3)
Partzela garbiaren gutxienezko tartea muga egiten duenetara 2 m
Gutxienezko tartea bide publikoetara 3 m



BEDERATZIGARREN TITULUA:
GARAPENEZKO PLANGINTZAKO
BALDINTZA BEREZIAK

LEHEN KAPITULUA: ANTOLAMENDU
BIDALIAREN ALDEAK HIRIKO
LURZORUAN.

9.1.1. artikulua.- Eremuak

Plan orokorrak mugatu egiten du hiriko lurzoruan antolamenduzko eremu batzuk zeintzuetan, hark finkaturiko parametroetan oinarrituz, antolamendu zehaztua Barne Berrikuntzarako (B.B.P.B.) edo Birgaitzeko (A.R.I.) Plan Berezi batez egiten dela.

9.1.2. artikulua.- Aldeen izenak

Planak hiriko lurzoruan mugatu egiten dituen Antolamendu bidalizko Aldeak dira:

B.B.P.B. San Fausto

B.B.P.B. A.H.V.-Laminados Velasco

BIGARREN KAPITULUA: SEKTOREAK
LURZORU URBANIZAGARRIAN.

LEHENGO ATALA: XEDAPEN OROKORRAK

9.2.1. artikulua.- Eremuak

Plan orokorrak, lurzoru urbanizagarrian, egituratu egiten dituzten elementuen ezaugarriak eta itxuraketa ezarri egiten dituen sektoreak mugatzen ditu, antolamendu zehaztua, lurzoru mota honetara atxikitako sistema orokorren garapenerako plan partzial bat edo plan berezi bat idazteko erabiliz.

9.2.2. artikulua.- Erabileren araupeketa

Garapenean dauden sektore ez kontsideratu guztietan, erabilera baimendu eta debekatuen zehaztapena orientagarri izaerakoa da, beti ere erabilera nagusia edo bereizgarria mantentzen bada sektorearen osotasunerako.

9.2.3. artikulua.- Sektoreen izena

Planak lurzoru urbanizagarrian mugatu dituen sektoreak hurrengoak dira:

2. Lurzoru urbanizagarri programatuan:

San Miguel Mendebalde (SR-1)

Uriarte (SR-4)

Pagobieta (SR-8)

Goiri (SR-9)

BIGARREN ATALA: SEKTORE URBANIZAGARRIAK
GARAPENEAN (EZEZTATUA)

9.2.4. artikulua.- Eremua (EZEZTATUA)

9.2.5. artikulua.- Garapen-tresnak (EZEZTATUA)

HIRUGARREN ATALA: LURZORU URBANIZAGARRIKO
SEKTOREAK

9.2.6. artikulua.- Lurzoru urbanizagarriaren
araupeketa

Plan orokorrak, lurzoru urbanizagarrian, antolamenduzko eremu batzuk mugatu ditu, zeintzuen garapen zehaztua plan partzialen bidez egingo dela.



9.2.7. artikulua.- San Miguel mendebaldeko sektorea (SR-1)

1. EREMUA ETA EZAUGARRIAK
Izena SR-1 - San Miguel Mendebaldea
Erabilera globala edo kalifikazioa Egoitzazkoa
Aldearen osoko azalera **27.760,62 m²**.
Osoko azalera, bertan diren Sistema Orokorrek
kenduta..... **26.920,62 m²**.
2. AURREZ IKUSITAKO APROBETXAMENDUAK
Gehieneko etxebizitza-kopurua **250***
Plangintzako gehieneko dentsitatea **92,8 Etx./biz***.
Babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko kopurua. **193***
3. ERABILEREN ARAUBIDEA
Erabilera bereizgarria (laurtekoa):
5. Egoitzazkoa, babes ofizialeko etxebizitzaren
araubidean
Erabilera baimenduak:
2. Komunikazioak bere kategoria guztietan
3. Azpiegiturak bere kategoria guztietan
4. Ekipamenduak bere kategoria guztietan
5. Egoitzazko bere kategoria guztietan
6. Tertziarioa bere kategoria guztietan
7.1.1. Etxebizitzaren barruan onartutako industria
7.1.2. Etxebizitzarekin bateragarria den industria
7.2. Etxebizitzarekin bateragarria den biltegia
8. Espazio askeak bere kategoria guztietan
Erabilera debekatuak:
1. Oinarritzako jarduerak bere kategoria guztietan
7.1.3. Etxebizitzarekin bateraezina den industria
7.1.4. Beste industriak
7.3. Etxebizitzarekin bateraezina den biltegia
4. HIRIGINTZAKO BALDINTZAK
Sabai-koefizientea 0,870 m²/m².
Eraikigarritasun geometrikoa guztira **23.420,94 m²**.
5. ERAIKUNTZAREN ARAUBIDEA
Partzela garbi eraikigarriaren gutxieneko partzela 400 m².
Gutxieneko zabalera 15 m.
Lurzati garbi eraikigarriaren gaineko geienezko
okipazioa..... 50%
Eraikuntzaren hegalerako
gehienezko altuera, metrotan 15 m.
Eraikuntzaren gehieneko altuera
solairu-kopuruan Behekoa + 4
Eraikuntzaren hegalerako gehieneko altuera metrotan
..... 18 metro
Eraikuntzaren gehieneko altuera solairu-kopuruan:
..... behekoa +5
Mugakideetara tartea Ez da eraikuntzen
altueraren erdia baino txikiagoa izango (mehelinen
kasuan izan ezik) gutxienez 4 m-ko gutxieneko
batekin.
Bideetara arteko tartea 4 m.
Eraikinen arteko tartea Ez da horien

altueren batura-erdia baino txikiagoa izango
(mehelinen kasuan izan ezik) 8 m-ko gutxieneko
batekin.

- Gernika kalera jotzen duten erikuntzetan altuera.
- Ramón Kareaga kalera jotzen duten erikuntzetan altuera.

6. JARDUKETA SISTEMA

Izaera orokorrean sektorea egikaritzeko adierazi den jarduketa- sistema, lankidetzakoa da; izan ere, aldearen garapenak udalerrirako duen interes orokorra kontuan izanik, aurrez ikusia zegoan udala izatea jarduketaren bultzagilerik garrantzizkoena. Hala ere, ekimen pribatu nahiko balego (lurzoru afektatuaren %60aren parekoa edo handiagoa), konpentsazioko sistemaz jardun ahalko da

Kompentsazioko sistema erabiltzea automatikoki izango da, ez dela beharrezkoa ezartzeko espedienterik izapidetzea, jabeen gehiengo nahikoaren ekimen soilarekin.

7. GARAPEN ETA EGIKARITZEKO EPEAK

Plan partzial izapidetua aldatu egingo da eta, horretan, onurak eta zamak, urbanizazioa eta eraikuntza zuzentasunez banatzeko epeak ezarriko dira. Udalak, udal hirigintzako egoeran oinarrituz, epe ezberdinak ezarri ahalko ditu plan partziala onartzeko denboraldiaren barruan, hau ekimen pribatuzkoa izatearen kasuan.

Aldatutako plan partziala Udalbatzak onartu du behin betiko 2008/06/26an.



9.2.8. artikulua.- Uriarte Sektorea (SR-4)

1. EREMUA ETA EZAUGARRIAK
Izena SR-4 - Uriarte
Erabilera globala edo kalifikazioa Egoitzak
Sektorearen guztizko azalera 17.616 m².
Guztizko azalera bertako Sistema Orokorrak kenduta
.....17.616 m².
2. AURREIKUSITAKO APROBETXAMENDUAK
Gehieneko etxebizitza-kopurua 70
Plangintzaren gehieneko dentsitatea40 Etx./biz.
BOE kop. 35
3. ERABILERA ERREGIMENA
Erabilera bereizgarria (laurtekoa):
5. Egoitza, BOE erregimenean
Erabilera baimenduak:
2. Komunikazioak kategoria guztietan
3. Azpiegiturak kategoria guztietan
4. Ekipamenduak kategoria guztietan
5. Egoitza-erabilera kategoria guztietan
6. Hirugarren sektorekoa kategoria guztietan
7.1.1. Etxebizitzaren barruan onartutako industria
7.1.2. Etxebizitzarekin bateragarria den industria
7.2. Etxebizitzarekin bateragarria den biltegia
8. Espazio libreak kategoria guztietan
Erabilera debekatuak:
1. Lehen sektoreko jarduerak kategoria guztietan
7.1.3. Etxebizitzarekin bateraezina den industria
7.1.4. Bestelako industriak
7.3. Etxebizitzarekin bateraezina den biltegia
4. HIRIGINTZA-BALDINTZAK
Sabai koefizientea 0,470 m²/m².
Guztizko eraikigarritasun geometrikoa 8.280 m².
Eraikuntzaren ezaugarriak herriko tipologia tradizionalera egokituko dira.
5. ERAIKUNTZAREN ERREGIMENA
Lurzati neto eraikigarriko gutxieneko lurzatia 400 m².
Gutxieneko zabalera 15 m.
Gehieneko okupazioa lurzati neto eraikigarrian.... 35%
Eraikuntzaren teilategalerako
gehieneko altuera, metrotan 12 m.
Eraikuntzaren gehieneko altuera
oin-kopuruan B + 2
Albokoekiko tartea Ez da eraikuntzen
altueraren erdia baino txikiagoa izango (mehelinen
kasuan izan ezik) gutxienez 4 metrorekin.
Bideekiko tartea 4 m.
Eraikinen arteko tartea Ez da berauen
altueren erdibatura baino txikiagoa izango (testero
itsuen kasuan salbu) gutxienez 8 metrorekin.
6. JARDUKETA SISTEMA
Sektorearen exekuziorako izaera orientzaitalearekin
adierazten den jarduketa-sistema lankidetzakoa da, eta
aurreikusita dago udala, arearen garapenak

udalerrarentzat duen interes orokorra kontuan izanik,
jarduketaren bultzatzaile nagusia izatea. Hala eta
guztiz ere, behar adinako ekimen pribatua baldin
badago (ukitutako lurraren %60tik gorakoa),
konpentsazio-sistema bidez jardun ahal izango da.

Konpentsazio-sistema automatikoki erabiliko da, bere
ezarpenerako espedienterik tramitatu gabe, jabeen
behar adinako gehiengoaren ekimen soilarekin.

7. GARAPEN ETA EXEKUZIO EPEAK

Plan Partziala tramitatzera lehen laurtean aurkeztu
beharko da eta bertan mozkin eta kargen
banakideketarako, urbanizazio eta eraikuntzarako
epeak ezarriko dira. Udalak, udalaren hirigintza-
egoeraren arabera epe desberdinak ezarri ahal izango
ditu, Plan Partzialaren onespenezkoen barruan, hau
ekimen pribatukoa izanez gero.



9.2.11. Pagobieta Sektorea (SR-8)

1. EREMUA ETA EZAUGARRIAK
Izena SR-8 - Pagobieta
Erabilera globala edo kalifikazioa Egoitzak
Sektorearen guztizko azalera 27.927 m².
Guztizko azalera bertako Sistema Orokorrak kenduta
..... 27.927 m².
2. AURREIKUSITAKO APROBETXAMENDUAK
Gehieneko etxebizitza-kopurua 58
Plangintzaren gehieneko dentsitatea 21 Etx./biz.
BOE kop. 38
3. ERABILERA ERREGIMENA
Erabilera bereizgarria (laurtekoa):
5. Egoitza, BOE erregimenean
Erabilera baimenduak:
2. Komunikazioak kategoria guztietan
3. Azpiegiturak kategoria guztietan
4. Ekipamenduak kategoria guztietan
5. Egoitza-erabilera kategoria guztietan
7.1.1. Etxebizitzaren barruan onartutako industria
7.1.2. Etxebizitzarekin bateragarria den industria
7.2. Etxebizitzarekin bateragarria den biltegia
8. Espazio libreak kategoria guztietan
Erabilera debekatuak:
1. Lehen sektoreko jarduerak kategoria guztietan
6. Hirugarren sektorekoa kategoria guztietan
7.1.3. Etxebizitzarekin bateraezina den industria
7.1.4. Bestelako industriak
7.3. Etxebizitzarekin bateraezina den biltegia
4. HIRIGINTZA-BALDINTZAK
Sabai koefizientea 0,255 m²/m².
Guztizko eraikigarritasun geometrikoa 7.121 m².
5. ERAIKUNTZAREN ERREGIMENA
Lurzati neto eraikigarriko gutxieneko lurzatia 400 m².
Gutxieneko zabalera 15 m.
Eraikuntzaren teilategalerako
gehieneko altuera, metrotan 6 m.
Eraikuntzaren gehieneko altuera
oin-kopuruan B + 1
Albokoekiko tartea Ez da eraikuntzen
altueraren erdia baino txikiagoa izango (mehelinen
kasuan izan ezik) gutxienez 4 metrorekin.
Bideekiko tartea 8 m.
Eraikinen arteko tartea Ez da berauen
altueren erdibatura baino txikiagoa izango (testero
itsuen kasuan salbu) gutxienez 8 metrorekin.
6. JARDUKETA SISTEMA
Sektorearen exekuziorako izaera orientzaitalearekin
adierazten den jarduketa-sistema konpentsaziokoa da.

7. GARAPEN ETA EXEKUZIO EPEAK

Plan Partziala tramitatzera lehen laurtean aurkeztu beharko da eta bertan mozkin eta kargen banakideketarako, urbanizazio eta eraikuntzarako epeak ezarriko dira. Udalak, udalaren hirigintza-egoeraren arabera epe desberdinak ezarri ahal izango ditu, Plan Partzialaren onespenepearen barruan, hau ekimen pribatukoa izanez gero.

8. ESTETIKA-BALDINTZAK

Eraikuntzaren konposizio arkitektonikoa bertako giro eta egoerara egokitu da izaera eta materialei dagokienez, kokatuta daudeneko natur inguruarekin bat datozen materialak, tipologia eta antolamendua erabiliz.



9.2.12. Goiri Sektorea (SR-9)

1. EREMUA ETA EZAUGARRIAK
Izena SR-9 - Goiri
Erabilera globala edo kalifikazioa Egoitza
Sektorearen guztizko azalera 43.961 m².
Guztizko azalera bertako Sistema Orokorrak kenduta
..... 43.961 m².
2. AURREIKUSITAKO APROBETXAMENDUAK
Gehieneko etxebizitza-kopurua 91
Plangintzaren gehieneko dentsitatea 21 Etz./biz.
BOE kop. 59
3. ERABILERA ERREGIMENA
Erabilera bereizgarria (laurtekoa):
5. Egoitza, BOE erregimenean
Erabilera baimenduak:
2. Komunikazioak kategoria guztietan
3. Azpiegiturak kategoria guztietan
4. Ekipamenduak kategoria guztietan
5. Egoitza-erabilera kategoria guztietan
7.1.1. Etxebizitzaren barruan onartutako industria
7.1.2. Etxebizitzarekin bateragarria den industria
7.2. Etxebizitzarekin bateragarria den biltegia
8. Espazio libreak kategoria guztietan
Erabilera debekatuak:
1. Lehen sektoreko jarduerak kategoria guztietan
6. Hirugarren sektorekoa kategoria guztietan
7.1.3. Etxebizitzarekin bateraezina den industria
7.1.4. Bestelako industriak
7.3. Etxebizitzarekin bateraezina den biltegia
4. HIRIGINTZA-BALDINTZAK
Sabai koefizientea 0,255 m²/m².
Guztizko eraikigarritasun geometrikoa 11.210 m².
5. ERAIKUNTZAREN ERREGIMENA
Lurzati neto eraikigarriko gutxieneko lurzatia 400 m².
Gutxieneko zabalera 15 m.
Eraikuntzaren teilategalerako
gehieneko altuera, metrotan 6 m.
Eraikuntzaren gehieneko altuera
oin-kopuruan B + 1
Albokoekiko tartea Ez da eraikuntzen
altueraren erdia baino txikiagoa izango (mehelinen
kasuan izan ezik) gutxienez 4 metrorekin.
Bideekiko tartea 8 m.
Eraikinen arteko tartea Ez da berauen
altueren erdibatura baino txikiagoa izango (testero
itsuen kasuan salbu) gutxienez 8 metrorekin.
6. JARDUKETA SISTEMA
Sektorearen exekuziorako izaera orientzaitalearekin
adierazten den jarduketa-sistema konpentsaziokoa da.
7. GARAPEN ETA EXEKUZIO EPEAK
Plan Partziala tramitatzera lehen laurtean aurkeztu
beharko da eta bertan mozkin eta kargen

banakideketarako, urbanizazio eta eraikuntzarako epeak ezarriko dira. Udalak, udalaren hirigintza-egoeraren arabera epe desberdinak ezarri ahal izango ditu, Plan Partzialaren onespenezkoen barruan, hau ekimen pribatukoa izanez gero.

8. ESTETIKA-BALDINTZAK

Eraikuntzaren konposizio arkitektonikoa bertako giro eta egoerara egokituko da izaera eta materialei dagokienez, kokatuta daudeneko natur inguruarekin bat datozen materialak, tipologia eta antolamendua erabiliz.



azalera, hurrengo artikuluetan esaten diren zehaztapen eta berezitasunekin ulertu behar da, eta alde bakoitzaren fitxa bakoiztuetan.

10.2.7. artikulua.- Ereduzko aprobetxamenduaren kalkulua hiri-lurzoruan

Hiri-lurzoruko banaketa-area bakoitzeko ereduza aprobetxamendua lortzeko, guztizko irabazizko aprobetxamenduak, behar bezala ponderatuak, dagozkien koefizienteekin, zuzkidurazko pribatua barne, beren lurralde-eremutik eratortzen direnak, beronen lurzoru-azalerarekin zatitzen dira, izaera orokorreko edo lehendik zeuden toki-izaerako sistema eta zuzkidura publikoei dagokiena kanpo utziz.

A. Aprobetxamenduen konputua

Banaketa-area bakoitzeko irabazizko aprobetxamenduen konputua ondorengo irizpideen arabera egin da:

1. Hirigintza-aprobetxamenduak Planak baimendutako eraikigarritasun errealean oinarrituz kalkulatu dira, zona bakoitzeko antolamendu espezifikorekin baldintzen arabera.

Sotoko aprobetxamenduak sestratik 1,50 metro baino gehiago ateratzen direnean koantifikatuko dira, aprobetxamendua zehazteko ondorioetarako.

Konputuan estalkipeko aprobetxamenduak ere barne hartuko dira.

Plan honetako erabilera-erregulazioaren indarrez eraikinen behe-oinak garajera destinatzen direnean, haien azalera Titulu honen ondorioetarako merkataritza-lokal bezala ulertuko da, hartutako eraikuntza-soluzioaren ondorioz erabilera hori betetzea erabat ezinezkoa dela bermatzen denean salbu.

2. Egun dauden irabazizko ekipamenduei dagokien aprobetxamendua barne hartu da, aurreko idazatik irizpide berdinekin kalkulatu.
3. Ordenantza gerikora meneratutako aprobetxamenduak lurzatiari edo orubeari aplikagarriak zaizkien baldintza partikularren arabera kalkulatu dira eta, edozein kasutan, kokatuta dauden banaketa-arearen aprobetxamendu errealean arabera.
4. Ponderazio-koefizienteak banaketa-area bakoitzerako aplikagarriak dira.

Behar bezala aplikatzeko modua honakoa hau da:

- a) Banaketa-area bakoitzean, beroni dagokion Ordenantza-fitxaren ponderazio-koefizienteak bakarrik dira aplikagarriak.
- b) Nolanahi ere, hirigintza-balioa zehazteko banaketa-area baten barruko koefizienteen aplikazio efektiboa lurzatiaren kokaera-baldintzetatik independentea da.

Horretarako, ponderazio-koefizienteak aplikatuko dira, erabilerekin arabera, sestra gainean azalera eraikigarri guztietarako, betiere proiektutik eratorritako metro karratu eraikiak aipatuz eta arau hauetan ezarritakoaren arabera konputatuz.

B. Lurzoruaren konputua

Ereduzko aprobetxamenduaren kalkuluetan barne hartutako lurzoru apirilaren 25eko 3/1997 legearen Xedapen Gehigarri Bakarrean adierazitako irizpideen arabera konputatu da.

Guztizko lurzoru koantifikatu eta dagoeneko dauden izaera orokor edo toki-izaerako zuzkidura publikoetara destinatutako lurrak kanpo uzteko, irizpide hauek jarraitu dira:

1. Dauden kale, espazio libre eta ekipamendu publiko guztiak (exekutatuak edo orubean) kanpoan utzi dira.

Era berean, irabazizkoak ez diren ekipamendu pribatuak kanpoan utzi dira, aurreko artikuluan adierazitako terminotan.

2. kale eta espazio libreen azalaren kanporatzea honako sipozio hauen arabera egin da:

Etxadi-morfologia duten area kontsolidatuetan, lerrokatutako kanpo dauden lurzoru guztiak deskontatu dira, etxadi-patioak izan ezik, plan berriak ezartzen dituen lerrokatutako-berregokitzapenak kontuan izan gabe.

Bloke irekiko edo eraikuntza bakaneko tipologia duten aretan, eraikinak okupatu gabeko lurzoru guztiak eta plangintzak lurzati pribatu gisa hartutako azalerak kanporatu dira.

10.2.8. artikulua.- Ereduzko aprobetxamenduaren kalkulua lurzoru urbanizagarrian

Lurzoru urbanizagarria adskribatutako Sistema orokorrean balorazioa eta/edo lorpena, hirigintza-legeriak adierazten duenaren arabera, lortzea egin da.

Horretarako, Plan orokorrak lurzoru urbanizagarriko ereduza aprobetxamendua kalkulatu du apirilaren 25eko 3/97 legean ezarritako terminoetan.

Erabili den metodoa hiri-lurzoruko banaketa-area bakoitzerako erabili denaren antzekoa da, sektore bakoitzeko erabilerei erabilerekin arteko ponderazio-koefizienteak esleituz eta lortze bakoitzeko ereduza aprobetxamendua kalkulatu.

Irabazizko aprobetxamenduak ponderatu egin dira guztiei erabilera eta tipologia bereizgarriak adierazteko, kasu honetan, beren nagusitasunagatik, BOE erregimeneko egoitza erabilera (5. erabilera).

Lurzoru-azalerarako lortzea urbanizagarri gisa sailkatutako lurzoru guztia hartu da.



Kalkulua justifikatzen duten taulak honako hauek dira:

10.2.9. artikulua.- Lehen laurtekoari dagokion Lurzoru urbanizagarrian aprobetxamenduen kalkulua

1 KOADROA: ALDEAREN AZALERAK

	GUZTIRA
EGUN DAUDEN SISTEMA OROKORRAK	840
SISTEMA OROKORRAK PROIEKTUAN	7.351
AZALERA, S.O. BERRIAK KENDUTA	36.484
ALDEAREN AZALERA OSOA	44.675
APROBETXAMENDUA IZAN DEZAKEEN AZALERA	43.835

2 KOADROA: HAZTAPEN ERLATIBOZKO KOEFIZIENTEAK

ERABILERAK	BEHEKO-SOLAIRUA	GOIKO-SOLAIRUA	BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZA	BEHIN-BEHINEKO EKIPIAMENDUA
KOEFIZIENTEAK	1,85	1,55	1,00	1,00

3 KOADROA: APROBETXAMENDUEN KALKULUA

SEKTOREA	BEHEKO SOLAIRUAK	GOIKO SOLAIRUAL (ETXEB. ASKEAK)	BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZA	EKIPIAMENDU -PRIBATIBOA	ERAIKIGARRI GEOMETRIKOA	ERAIKIGARRI GEOMETRIKOA . M2/M2	ERAIKAGARRI HAZTATUA	ERAIK. HAZTATUA. M2/M2. SEKTOREA
SR-1 SAN MIGUEL MENDEBALA	1.185	5.567	16.669	0	23.421	0,870	27.490	1.021
SR-4 URIARTE	1.000	3.390	3.390	500	8.280	0,470	10.995	0,624
GUZTIRA	2.185	8.957	20.059	500	31.701	0,373	38.485	0,453

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,453 M2/M2.

BERTAN DAUDEN G. SISTEMAK	BIDEAK	ESPASIO ASKEAK	EKIPIAMENDUA	AZPIEGITURAK
SAN MIGUEL SAIHESBIDEA	840	-	-	-

SISTEMA G. ATXIKIAK	BIDEAK	ESPASIO ASKEAK	EKIPIAMENDUA	AZPIEGITURAK
ITURRIGORRI PARKEA	-	3.524	-	-
SAN MIGUEL SAIHESBIDEA	3.827	-	-	-

10.2.10. Lurzoru urbanizagarriko aprobetxamenduen kalkulua, bigarren laurterako

1 TAULA: AREAREN AZALERAK

	GUZTIRA
DAUDEN SISTEMA OROKORRAK	0
PORIEKTATUTAKO SISTEMA OROKORRAK	1.420
AZALERA, SO BERRIAK KANPO	70.468
AREAREN GUZTIZKO AZALERA	71.888
APROBETXA DAITEKEEN AZALERA	71.888

2 TAULA: PONDERAZIO ERLATIBOKO KOEFIZIENTEAK

ERABILERAK	ETXEB. LIBREA	BOE
KOEFIZIENTEAK	1,25	1,00

3 TAULA: APROBETXAMENDUEN KALKULUA

SEKTOREA	ETX. LIBREA	BOE	EKIP. PRIB.	ERAI. GEOM.
SR-8 PAGOBETA	3.224	3.420	399	7.121
SR-9 GOIRI	5.160	5.310	628	11.210
GUZTIRA	8.384	8.730	1.027	18.331

EREDUZKO APROBETXAMENDUA: 0,282 m²/m².

DAUDEN SISTEMA O.	BIDETASUNA	ESPAZIO LIBREAK	EKIIPAMENDUA	AZPIEGITURAK
-	-	-	-	-

DAUDEN SISTEMA O.	BIDETASUNA	ESPAZIO LIBREAK	EKIIPAMENDUA	AZPIEGITURAK
PARQUE DE S.G.	-	1.420		

HAMAIKAGARREN INGURUA ETA ERAIKUNTZA BABESTEKO ERREGIMENA

LEHEN KAPITULUA: XEDAPEN OROKORRAK

11.1.1. artikulua.- eremua eta kategoriak

1. Babes-erregimena udal mugarteko eraikin eta espazio guztietarako artikulatzen da.
2. babes-erregimenaren xede den ondarea kategoria hauetan sailkatzen da:
 - Ustezko zona arkeologikoak.
 - Babes bereziko eraikinak.
 - Oinarritzko kontserbazioko eraikinak.
 - Ubideak eta gainazaleko urak
3. Hiri-diseinuko planoetan zehazten dira dagokien sinboligiarekin babes-erregimenean dauden eraikin, espazio eta elementu guztiak, bakoitzari dagokion kategoria adieraziz.

11.1.2. artikulua.- Definizioak

Titulu honetan erregulatzen denaren ondorioetarako, definizio hauek ezartzen dira:

1. Babes-kategoriatzat ulertzen da higiezin, elementu, espazio edo multzo batek duen kontserbazio-maila zehazten duen araudi-erregimena eta, ondorioz, bertan eta beren inguruan egin datezkeen mota guztietako obrak, zirkunstantzia hori espresuki adierazten denean.
2. Fatxadatzat hartuko da, bide publikotik eta etxadiaren barneko espazio libretik ikus daitezkeen eraikin baten paramentuak. Fatxada-kontzeptua era integrarean hedatzen da eraikinen basamentu edo espaloi edo lorategiarekin duen ukipen-lerrotik, bere estalkiaren gailurrera arte, tximiniak eta apaindura-elementuak barne, hala nola pinakuloak, erlaizak, mantsardak, estatuak, haizeorrazak, tximiniak eta abar.
3. Funtzesko instalazio teknologiko eta higieniko-sanitarioak dira, birgaitu nahi den eraikuntzak bizigarritasun baldintza minimoak betetzeko beharrezkoak direnak, hau da: igogailuak, energia elektrikoko instalazioak, ur-banaketa, telefonoa, berogailua, zerbitzu higienikoak eta artifizialki argizatutako sukaldeak, normalki enpotratuak egongo direlarik, hala eraikuntzaren barnekoak nola bertara doazen kanpoko hartuneetakoak.
4. Urbanizazio-elementuak dira, ondare urbanizatu eta eraikiaren birgaikuntza-jarduketa babestuei buruzko uztailaren 17ko Eusko jaurlatitzaren 189/1990 Dekretuaren I Eranskinaren II.2 atalean definitzen

direnak. Era berean, titulu honetan aipatzen diren eta Planean espresuki erregulatzen ez diren ordezkapen eta errestituzio kontzeptuek lehen aipatutako I eranskinean jasotzen den iritsiera eta edukia izango dute.

11.1.3. artikulua.- Obrak eraikin eta multzo babestuetan

1. Babestu edo kontserbatu beharreko eraikin edo multzoetan burututako eraikuntza-eskuhartzeak titulu honetan ezartzen diren baldintza partikularretara egokituko dira.
2. Arau hauetako II tituluaren 4. kapituluaren jasotzen den obra-sailkapena, era berean, eraikin eta multzo babestuetan aplikatuko dira, ondoren adierazten diren berezitasun eta salbuespenekin.

a) Kontserbazio eta apaindurarako obrak eta konponketa-obrak. beren erregulazioa eta edukia arau hauetan adierazitakora egokituko dira.

Nolanahi ere, mota honetako obretatik eratortzen diren eskuhartzeak zati edo elementu babestuak ukitzen dituztenean, kategorien arabera, beren exekuzioan teknika, material, diseinu eta koloreak egungoen antzekoak izango direla eta balio estetiko eta arkitektoniko babestuetara egokituko direla bermatuko da.

b) Kontsolidazio-obrak. Zati edo elementu babestuak ukitzen dituzten eraikuntza-eskuhartzeak baldintza hauek izango dituzte kontuan:

Egoera txarrean dauden egitura-elementuen ordezkapena edo elementu berrien aplikazioa, egonkortasuna indartzea beharrezkoa denean, obraren balio arkitektonikoa eta eraikuntzazkoak errespetatuz egin beharko da.

Baldintza teknikoek ezinbestekotzat jotzen dutenean bakarrik baimendu ahal izango da ordezkapena, dauden materialez bestelakoekin.

Egonkortasun eta segurtasunari loturiko mailak egokiak ez direnean, egituraren ikuspuntutik, egitura-elementuen kokaera aldatzera bideratutako jarduketak baimenduko dira.

Mota honetako obren exekuzioak eraikinen elementuren bat botatzea eskatzen duenean, obrak egin ondoren elementu horiek berregingo dira lehendik zeukaten forma eta banaketa edo konposizioa lortzeko xedez.

c) Birgaikuntza-obrak eta erreforma-obrak. Zati edo eraikin babestuak ukitzen dituzten birgaikuntza eta erreformarako eskuhartzeak, ondorengo kapituluaren adierazten diren eskuhartze-mota eta babes-kategoriagatiko baldintzak errespetatu beharko dituzte.

3. babes bereziko kategoriatan barne hartutako eraikin eta elementuen piezak edo zatiak, berreskuragarriak badira, Administrazio eskudunak adierazten duen tokira lekualdatuko dira.

11.1.4. artikulua.- Eraispinak

1. Bereziki babestutako eraikinak eta hauekin pareka daitezkeen multzoak eta elementuak ezingo dira eraitsi.
2. Eraikinaren eraispin partziala edo erabatekoa dakarren aurriaren kasuan, asmo txarraren edo axolagabekeriaren ondoriozkoa baldin bada, jabetzak osorik eta mimetikoki berreraiki beharko du, kokapen eta ezarrera erabat errespetatuz.
3. Aurreko paragrafoan adierazitakoaren ondorioetarako, asmo txarra izango da higiezinaren eraispin partziala edo erabatekoa lortu nahi duten ekintzak, eta axolagabekeria izango da eraikinaren kontserbazio eta mantenimendurako beharrezkoak diren obrak exekutatzen ez direnean.

BIGARREN KAPITULUA: USTEZKO ZONA ARKEOLOGIKOEN ERREGIMEN BEREZIA

11.2.1. artikulua.- Definizioa eta eremua

Erregimen honetan sartzen dira jarraian zerrendatzen diren zonak, ondorengo tipologiaen arabera:

A) Eraikinaren barneko area.

E) Planoetan zehaztutako area.

USTEZKO ZONA ARKEOLOGIKOEN ZERRENDA

FITXA ZK. USTEZKO ARKEOLOGIKOA	IZENA	GAKOA
2	SAN MIGUEL ARKANGEL ELIZA	A
3	ARIZ DORRETKEA	A
4	SAN FAUSTO LABRADOR ERMITA	A
5	MALMASIN-FINAGAKO KASTROA	E

11.2.2. artikulua.- jarduketa-baldintzak

1. Uztailaren 3ko 7/1990 Legearen 49. artikuluan adierazitakoaren arabera:
 - Hondakin arkeologikoak egon daitezkeela uste den zona, orube edo eraikinetan, egin nahi diren obrak jabe edo sustatzaileak orube edo eraikinaren balio

arkeologikoari eta obra-proiektuak izan dezakeen eraginari buruzko azterlana aurkeztu beharko du.

- Azterlana egin ondoren, Foru Aldundiak proiektu arkeologikoa beharrezkoa den erabakiko du, eta hori guztia ikusirik obra-lizentziaren aurretiazko baimena emango du. Proiektu arkeologikoaren idazkuntza eta exekuzioari dagokienez, aipatutako legearen 45.5 artikuluan aurreikusten den subentzio-erregimenean xedatzen denari men egingo zaio.
2. Urriaren 8ko 234/96 Dekretuan ezarritakoaren arabera, ustez arkeologikotzat deklaraturako areako zona, orube edo eraikuntzaren balio arkeologikoa zehaztuko duen azterlan arkeologikoa beti obra-proiektu bat aipatu beharko du, azaleraren enkaitzes ekarriko duena edo deklarazioak ukitutako elementuarengan eragina duena.
 3. jarraian adierazten denaren kalterik gabe, azterlan arkeologikoa ukitutako arearen ebaluazioa egin beharko du, beharrezkoak diren elementuen barne hartuz, Foru Aldundiak 7/1990 legearen 49. artikuluan 2. paragrafoan barne hartzen den proiektu arkeologikoa beharrezkoa den erabakitzeko. Horretarako, disziplina arkeologikoa ohikoak diren informazio-bilketa eta errekonozimendu teknikak erabiliko dira, eta eskuzko edo mekanika bidezko zundaketak gerarazi daitezke potentzial arkeologikoa edo bere kontserbazio-maila konstarazteko.

Azterlan horrek, exekutatu nahi den obra-proiektua kontuan izanik, 234/96 Dekretuan ezarritako baldintzak bete beharko ditu.

HIRUGARREN KAPITULUA: BABES BEREZIKO ERREGIMENA

11.3.1. artikulua.- Definizioa eta aplikazio-eremua

1. Babes berezian barne hartzen dira, monumentu gisa hertsiki sailkatu ezin diren baina giro-nabarmentasuna gaindituz garrantzi bereziko elementu eta balioak dituzten eraikinak. beren garrantzia edo berezitasuna barne-banaketan, elementu komun kokaeran eta banaketa bertikaleaneta, oro har, arkitektura-obraren kontzepzio globalean oinarritzen da.
2. Hiri-diseinuko planoetan CAT hitzarekin adierazten da, eta ondoren bere izena.
2. Kategoria honetan barne hartutako eraikinetan babesa higiezin osora hedatzen da, hau da, kanpoko nahiz barneko fatxadak, komunikazio-nukleo bertikalak eta zirkulazio horizontalekoak (ezkaratza, korridoreak, eta abar), barneko banaketa eta estalkia. era berean babestuta daude egitura-muntaia, kanpoko eta barneko apaingarriak eta hasieran gauzatutako multzo ornamental eta estilistikoaren zati izan diren altzariak.

3. Eraikinak igogailua duenean eta bere kabina jatorrizko apaindura eta dekorazioarekin badago, hau kontserbatu egin beharko da, xedapen sektorial aplikagarrien arabera egin beharrekoak diren gainontzeko egokitzapen teknologikoen kaltetan izan gabe.

4. Erregimen honetan eraikin hauek sartzen dira:

Arizeko San Fausto Ermita

San Miguel Eliza

Ariz Dorrea

Taberna nagusia

Ariz Zubia

Casa de La Basconia, Pozokoetxan

San Miguel Kultur etxea

San Martín de Finaga Ermita

Lorategiak eta hauei erantsitako lurrak ezingo dira zatitu finka berriak sortzeko, ez eta beren zabalera gutxitu ere.

Erabilera eta titulartasun publikoko lurretara pasa behar duten finken zatiak bakarrik banandu ahal izango dira erregistroan, horrek lorategiaren diseunua eta batasuna aldatzen duen banatze formala ekartzen ez duelarik.

11.3.2. artikulua.- Jarduketa-baldintzak

1. Babes-kategoria honetan sartutako eraikinak ezingo dira eraitsi ez osorik ez eta partzialki ere. Aurri edo istripuen kasuan, jatorrizko eraikinaren ezaugarri eta parametro berdinekin berreraiki beharko dira (guztizko altuera, altuera partzialak, sakonera eraikigarria, konfigurazio bolumetrikoa, fatxaden konposizioa eta patioen eta elementu komunen barne-kokaera), eranskin narriatzaileak ezabatu eta gero.
2. Babes-kategoria honetako eraikinak ukitzen dituen eskuhartze orok bere konfigurazio bolumetrikoa eta lerrokadurak mantendu beharko ditu, hauek hirigintza-araudi aplikagarriari nagusituz.
3. Babes-kategoria honetako eraikin eta monumentuetan ezingo da inolako euskarririk jarri publizitatea egiteko edo edozein zerbitzu publikoko kableak jartzeko, ez eta eranskin dekoratibo edo funtzionalak ere, pertsianak, olanak, kanpoko hozte-aparatuak eta, oro har, itxura arkitektonikoa aldatzen duen edozein elementu, hau higikorra bada ere.

11.3.3. artikulua.- Baimendutako eskuhartzeak

1. Eraikin hauetan egiten diren obrak Eusko Jaurlaritzaren 189/90 Dekretuan “Birgaikuntza Kontserbatzailea” deituriko irizpideekin burutu beharko dira, hau da, eraikuntzaren kontserbazioa ziurtatuz eta bere elementu tipologiko, formal eta estrukturalakiko beharrian funtzionalak egokituz.

2. Kategoria honetako eraikinetan egin daitezkeen obrak, lehen aipatutako “Birgaikuntza Kontserbatzailea” irizpideekin, honako hauek dira:

a) Kanpo eta barneko fatxaden birgaikuntza, bertan aldaketa partzialak baimenduz, konposizioaren batasuna ez badute aldatzen eta balio estilistiko berezia duten elementuak errespetatzen badira.

b) Garrantzi arkitektoniko edo kultural handia duten barneko espazioen birgaikuntza.

c) Errekuperatu ezin diren zatiak ordezkatzeko, elementu estruktural hauen posizioa edo kota aldatu gabe:

- Kanpoko eta barneko eustormak.
- Oinak eta gangak.
- Eskailerak.
- Estalkiak, jatorrizko estaldura-materiala birjarritz.

d) Eranskin narriatzaileak eta interesik ez duen geroagoko edozein obra ezabatzea, eraikuntzaren jatorrizko ezaugarri arkitektonikoak, bere eraikuntza-batasuna edo bere inguruarena negatiboki eraldatzen dutenean.

e) Funtsezko instalazio teknologiko edo higieniko-sanitarioak sartzeko, betiere estalkiaren aldaketa ez badute eragiten.

f) Bere inguruan edo hurbileko espazioan elementu babestuaren konposizioa, ulermenak edo ikusmenak oztokatzen duten elementuak edo eraikuntzak antolatzea.

3. Eraikin hauetan jarduteko proiektuek beren egungo egoeraren dokumentazio xehekatua barne hartuko dute, 1/50 eskalan oinplanoa, fatxadak eta sekzioak, eta 1/20 eskalan xehetasun arkitektonikoak, jatorrizko eraikinari buruzko dokumentazio historikoa eta dokumentazio fotografiko osatua, proposatzen eskuhartzearen baliozkotasuna egiaztatzen dutenak, eta zein erabilerara destinatzen zen deskribatuz.

LAUGARREN KAPITULUA: OINARRIZKO KONTSERBAZIOKO ERREGIMENA

11.4.1. artikulua.- Definizioa

1. Oinarrizko kontserbazioko eraikinak dira, garrantzi bereziko balio arkitektonikorik izan gabe ondare eraikiaren zati interesgarria osatzen dutenak, ikuspuntu tipologiko edo giro-ikuspuntutik elementu esanguratsuak direlako.

Erregimen honetan sartzen dira:

San Miguel Hilerria

Azbarreneko transformazio-estazioa

Bidebietako trenbide-geltokia

Elejaldeko Etxe Merkeak

Zubialdeako Zubia

Villa Sagasti

“Zubi Berria” (BI-3712)

Artunduagako Zubia

Hiri-diseinuko planoetan seinalatzen dira * sinboloarekin.

2. Eraikin hauetan babestuta egongo dira gutxienez elementu hauek:
 - Gaur egungo kanpoko fatxadak eta bolumenak.
 - Jatorrizko zirkulazio-espazioak, bertikalak eta horizontalak.
 - Barneko eta kanpoko dekorazioa (erlaizak, pilareen erremateak, eskulturak, ezkaratzak, lurzoruak, artesonatuak, eskaiolak eta abar).
 - Eraikinaren multzo estilistiko eta ornamentalean integratutako altzariak.

11.4.2. artikulua.- jarduketa-baldintzak

1. Kontserbazio-kategoria honetako eraikinen jabee, eraikinaren bizi erabilgarriak dirauen artean, fatxaden kontserbazioa burutu beharko dute derrigorrez, espazio publikoetara begira edi irekita baldin badaude, kontserbazio-xede egiten dituzten balioak mantentzeko beharrezko errestituzio-obren bitartez.
2. Era berean, fatxadak lehendik era desegokian tratatu ahal izan dituzten estaldura-materialak ordezkatzeko obligazioa dute.
3. Eraispén kasuan, kategoria honetako eraikinen ez dakarte baldintza berezirik beren ordezkapenari dagokionez.

11.4.3. artikulua.- baimendutako eskuhartzeak

1. Eraikin hauetan burutzen diren eskuhartzeak, bide edo espazio publikora ematen duen fatxaden eta kontserbazio-kategoria ematen dieten ezaugarrien balioa handitzera bideratuko dira, bai eta desagertuta, aldatuta edo bertan dauden jatorrizko elementuen balioa nabarmentzera ere, hala nola: tribunak, begiratokiak, galeriak, balkoiak, harlanduak, beirateak, sarbide-ateak, erabilera orokorreko espazioak, ataurreak, eskailerak, igogailuak eta abar.
2. babes berezikoetan baimendutakoez gain, kategoria honetan eraikinetan obra hauek egin daitezke:

Kanpoko fatxaden bigaikuntza kontserbatzailea eta barnekoen kontserbazioa, azken hauetan baoak

irekitzeko aukera egonik konposizio-batasuna bermatzen bada.

Komunikazio eta sarbiderako elementu komun bigaikuntza kontserbatzailea, ezkaratza barne, hauek errekupeatu edo birbalarizatzen badituzte.

Eraikinaren babestu gabeko zatien birgaikuntza, elementu babestuak mantendu eta birbalarizatzen badituzte, noski. Obra hauetan oinaren kotak alda daitezke, leihoenak eta erlaizaren lerroarenak finko mantentzen baldin badira.

Instalazio teknologiko eta higieniko-sanitarioen sartzeko edo hobekuntza, igogailuaren makinariarako estalkiaren aldaketa puntuala ekartzen badute ere.

Baoak karraskatzea onartzen da, Planaren arabera egokitzen den erabilerrako jasotako behe-oinen egokitzapen funtzional gisa, fatxadaren tratamendu bateratua duen proiektu bakar baten arabera egiten bada.

3. Eraikin hauetan eskuhartzeko proiektuek egungo egoeraren dokumentazio xehekatua barne hartuko dute, 1/50 eskalan oinplanoa, fatxadak eta sekzioak, eta 1/20 eskalan xehetasun arkitektonikoak, eta dokumentazio fotografikoa, proposatzen eskuhartzearen baliozkotasuna egiaztatzen dutenak.
4. Eraikin hauetako eskuhartzeak artikulua honen eta aurrekoen arabera burutzen badira, antolamenduaren barruan daudela kontsideratuko da, areako gainontzeko eraikinentzat izaera orokorreko definitutako hirigintza-parametroak betetzen ez badituzte ere.

BOSGARREN KAPITULUA: UBIDEEN ETA LUR GAINEKO UREN BABES-BALDINTZAK

11.5.1. artikulua.- babes-baldintzak

Eraikuntzek eta urbanizazio-elementuek dauden ur-ubideetara errespetatu beharreko gutxieneko distantziak PTSan adierazten diren bandetara egokituko dira, bere behin betiko onespén gauzatzen denean.

11.5.2. artikulua.- Eraikinaren erregimen iragankorra

Plan hau behin-betirako onetsi aurretik zeuden eta beronekin bat ez datozen eraikinak edo, hala balitz, hauen zatiak, Antolamendu Espresutik Kanpoko erregimenari loturik geratuko dira.

ANEXO: ORDENACIÓN GRÁFICA DE LOS NÚCLEOS RURALES EN SUELO NO URBANIZABLE

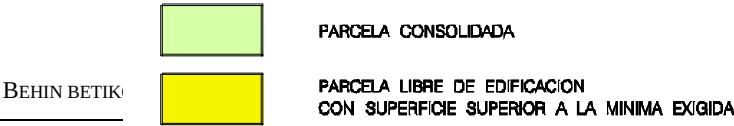
NÚCLEO HABITADO EN SUELO NO URBANIZABLE DE ZABALANDI

SUPERFICIE: 7.641 m²

Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES: 8

Nº DE VIVIENDAS POSIBLES: -

PARCELA CON POSIBILIDAD DE NUEVA VIVIENDA	Nº DE VIVIENDAS POSIBLES	SUPERFICIE M ²
-	-	-
-	-	-



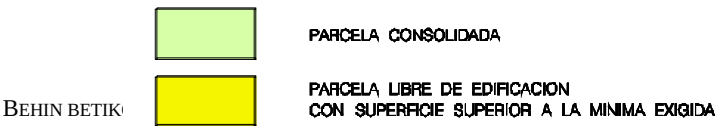
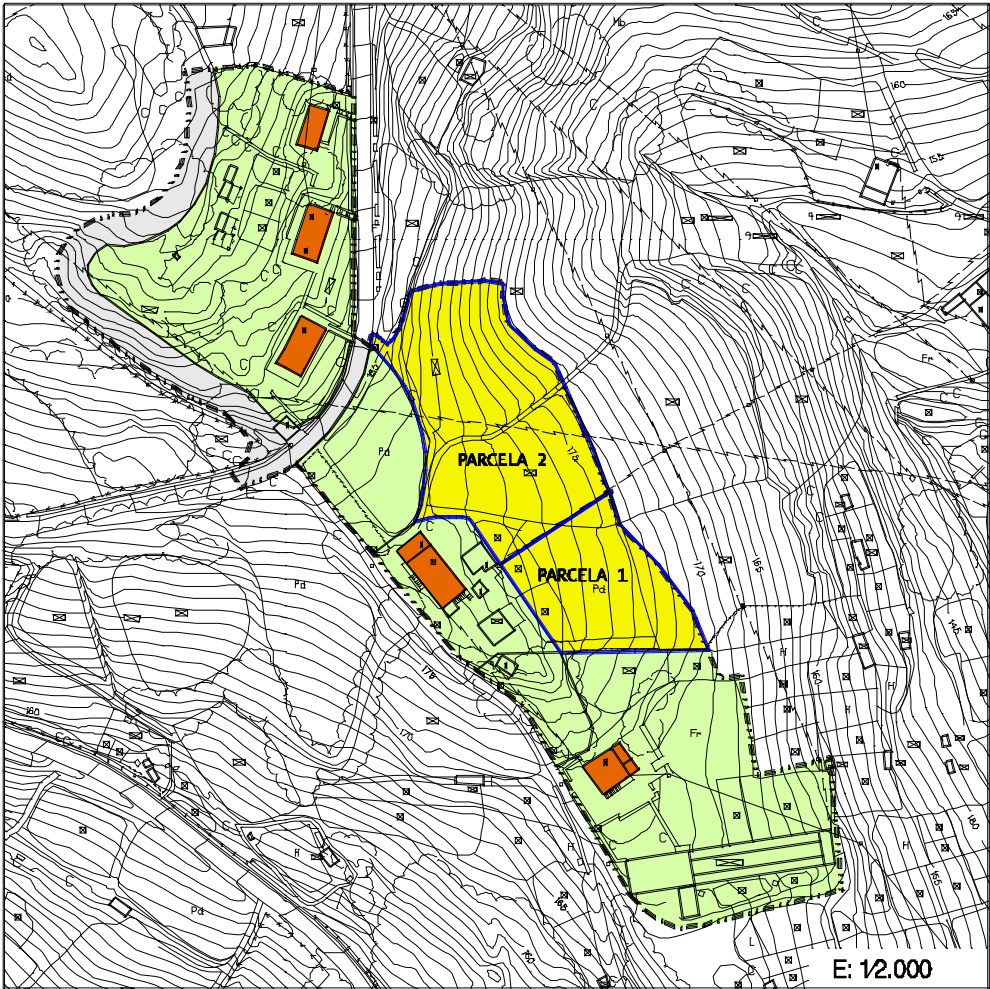
NÚCLEO HABITADO EN SUELO NO URBANIZABLE DE LUZARRE

SUPERFICIE: 23.911 m²

Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES: 12

Nº DE VIVIENDAS POSIBLES: 3

PARCELA CON POSIBILIDAD DE NUEVA VIVIENDA	Nº DE VIVIENDAS POSIBLES	SUPERFICIE M ²
PARCELA 1	1	2.000 m ²
PARCELA 2	2	4.000 m ²



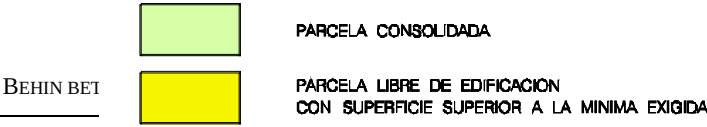
NÚCLEO HABITADO EN SUELO NO URBANIZABLE DE ETXERRE

SUPERFICIE: 16.971 m²

Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES: 16

Nº DE VIVIENDAS POSIBLES: 2

PARCELA CON POSIBILIDAD DE NUEVA VIVIENDA	Nº DE VIVIENDAS POSIBLES	SUPERFICIE M ²
PARCELA 1	1	2.275 m ²
PARCELA 2	2	1.925 m ²



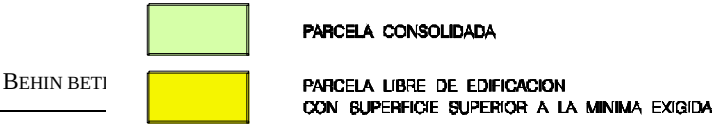
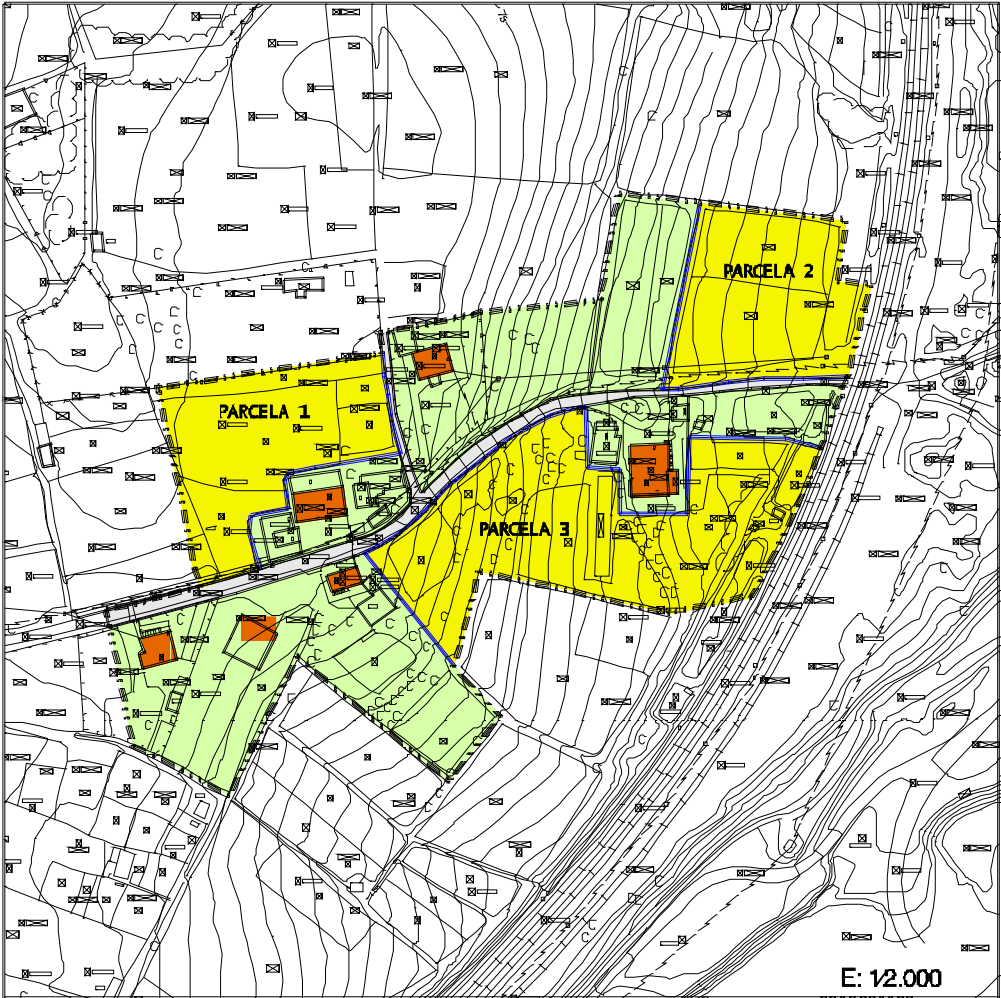
NÚCLEO HABITADO EN SUELO NO URBANIZABLE DE LAPATZA

SUPERFICIE: 25.279 m²

Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES: 13

Nº DE VIVIENDAS POSIBLES: 4

PARCELA CON POSIBILIDAD DE NUEVA VIVIENDA	Nº DE VIVIENDAS POSIBLES	SUPERFICIE M ²
PARCELA 1	1	3.162 m ²
PARCELA 2	1	2.979 m ²
PARCELA 3	3	5.752 m ²



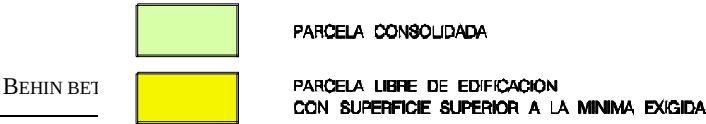
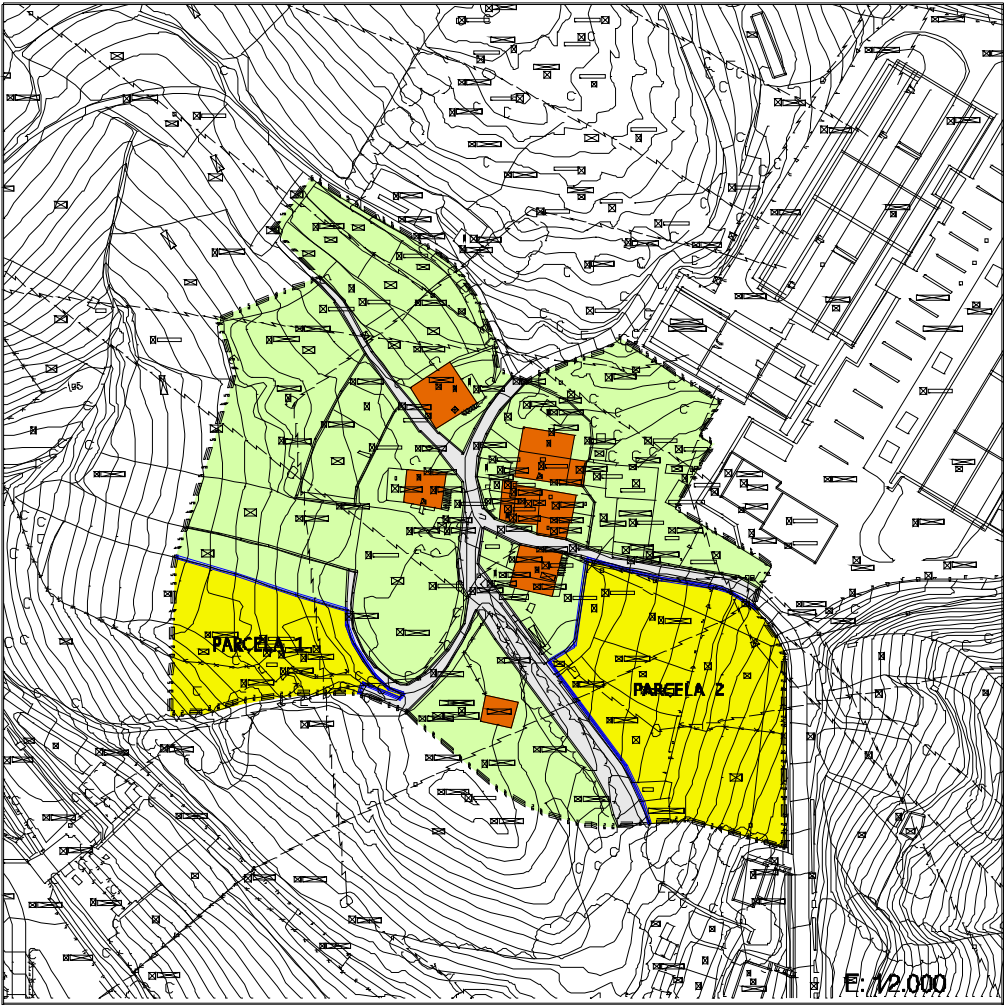
NÚCLEO HABITADO EN SUELO NO URBANIZABLE DE FINAGA

SUPERFICIE: 25.279 m²

Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES: 9

Nº DE VIVIENDAS POSIBLES: 3

PARCELA CON POSIBILIDAD DE NUEVA VIVIENDA	Nº DE VIVIENDAS POSIBLES	SUPERFICIE M ²
PARCELA 1	1	2.218 m ²
PARCELA 2	2	4.657 m ²



BEHIN BET

HIRIGINTZA ARAUAK - AURKIBIDEA

NÚCLEO HABITADO EN SUELO NO URBANIZABLE DE IRUARETXETA

SUPERFICIE: 4.279 m²

Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES: 6

Nº DE VIVIENDAS POSIBLES: -

PARCELA CON POSIBILIDAD DE NUEVA VIVIENDA	Nº DE VIVIENDAS POSIBLES	SUPERFICIE M ²
-	-	-
-	-	-



PARCELA CONSOLIDADA



PARCELA LIBRE DE EDIFICACION
CON SUPERFICIE SUPERIOR A LA MINIMA EXIGIDA

BEHIN BETI

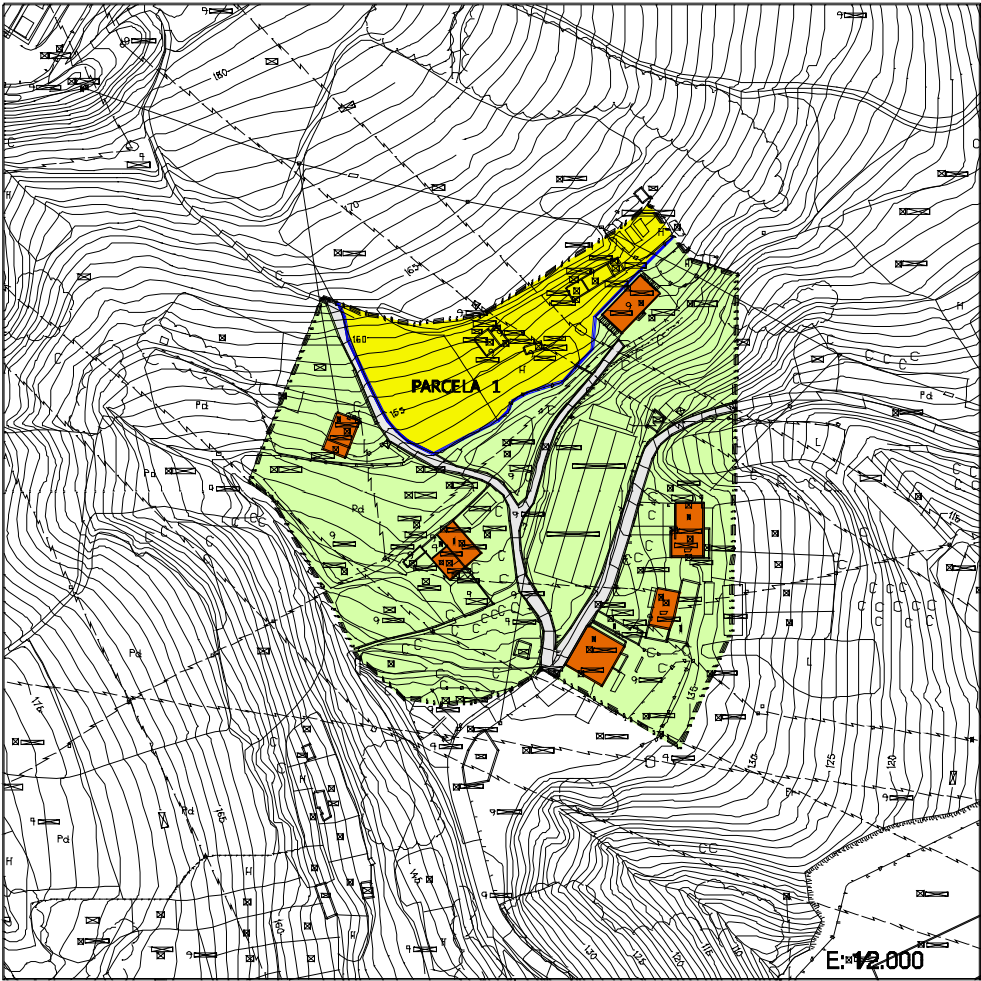
NÚCLEO HABITADO EN SUELO NO URBANIZABLE DE ATXIKORRE

SUPERFICIE: 19.272 m²

Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES: 9

Nº DE VIVIENDAS POSIBLES: 3

PARCELA CON POSIBILIDAD DE NUEVA VIVIENDA	Nº DE VIVIENDAS POSIBLES	SUPERFICIE M ²
PARCELA 1	1	3.298 m ²
-	-	-



PARCELA CONSOLIDADA



PARCELA LIBRE DE EDIFICACION
CON SUPERFICIE SUPERIOR A LA MINIMA EXIGIDA

BEHIN BETIK