

IRUNGO HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN NAGUSIA



B DOKUMENTUA HIRIGINTZA ARAUAK



2015EKO URTARRILA

AURKIBIDE OROKORRA

A DOKUMENTUA

ANTOLAMENDUAREN MEMORIA

B DOKUMENTUA

HIRIGINTZA ARAUAK

PLANGINTZA ESPARRUEN FITXAK (I. LIBURUKIA)

PLANGINTZA ESPARRUEN FITXAK (II. LIBURUKIA)

C DOKUMENTUA

ARKITEKTURA ONDAREAREN KATALOGOA

ARKEOLOGIA ONDAREAREN KATALOGOA

D DOKUMENTUA

EKONOMIA-FINANTZA BIDERAGARRITASUNAREN

ETA EKONOMI IRAUNKORTASUNAREN MEMORIA

E DOKUMENTUA

ANTOLAMENDUAREN PLANOAK

ANTOLAMENDU XEHEA 1:2.000

KATALOGO PLANOAK

F DOKUMENTUA

INGURUMEN IRAUNKORTASUNAREN TXOSTENA

NEKAZARITZAREN ALORREAN AZTERKETA ETA EBALUAZIOA

ONDORIOEN NEURRIAK JARRAIPENERAKO

LABURPEN EZ TEKNIKOA

ADIERAZPEN ARGIA ETA ULERGARRIA

G DOKUMENTUA

HERRITARREN PARTE HARTZEAREN MEMORIA

ERAKUNDEEN TXOSTENEN MEMORIA

ERANSKIN OSAGARRIA

IRUNGO HAPNAREN DIAGNOSTIKOA, EBALUAZIOA

ETA EGOKITZAPENA EMAKUMEEN ETA GIZONEN ARTEKO

BERDINTASUNARI BURUZ



B DOKUMENTUA

HIRIGINTZA ARAUAK

ARAUDIAREN AURKIBIDE OROKORRA

ATARIKO TITULUA 1

PLAN NAGUSIAREN APLIKAZIOAREN INGURUKO IZAERA OROKORREKO XEDAPENAK 1

0.1. KAPITULUA.- PLAN NAGUSIAREN AURREIKUSPENEN APLIKAZIOA..... 1

0.1.1. Artikulua.- Aplikazio esparrua.....	1
0.1.2. Artikulua.- Plan Nagusi berriak aurretik onartutako plangintzan izango dituen eraginak.....	1
0.1.3. Artikulua.- Plan Nagusia osatzen duten dokumentuak.....	2
0.1.4. Artikulua.- Plan Nagusiaren dokumentuen izaera.....	3
0.1.5. Artikulua.- Plan Nagusiaren zehaztapenen maila eta arau mailako lotura	4
0.1.6. Artikulua.- Eraikuntza eta urbanizaziorako Udal Ordenantzak.....	7
0.1.7. Artikulua.- Plan Nagusiaren aldaketak. Justifikazioa eta Baldintzak.....	7
0.1.8. Artikulua.- Plan Nagusia berrikusteko baldintzak	8

0.2. KAPITULUA.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO

BALDINTZATZAILAK 10

0.2.1. Artikulua.- Hirigintza antolamenduari gainjarritako baldintzatzailak. Irizpide orokorrak.....	10
0.2.2. Artikulua.- Hirigintza antolamenduari gainjarritako baldintzatzailen sistematizazioa.....	11
0.2.3. Artikulua.- Espazio eta espezie natural babestuar arautzeko erregimen orokorra.....	11
0.2.4. Artikulua.- Itsas-lehorreko jabari publikoa eta babes aldeak arautzeko erregimen orokorra.....	12
0.2.5. Artikulua.- Ibaiak eta errekek eta haien babes aldeak arautzeko erregimen orokorra.....	13
0.2.6. Artikulua.- Korridore ekologikoak arautzeko erregimen orokorra.....	13
0.2.7. Artikulua.- Uholde eremuak arautzeko erregimen orokorra.....	13
0.2.8. Artikulua.- Soinu eremuak arautzeko erregimen orokorra.....	14
0.2.9. Artikulua.- Kutsaturik egon daitezkeen Zoruak arautzeko erregimen orokorra.....	15
0.2.10. Artikulua.- Interes arkeologikoko Eremuak arautzeko erregimen orokorra.....	16
0.2.11. Artikulua.- Aireko zortasunak babesteko erregimen orokorra.....	16
0.2.12. Artikulua.- Burdinbide esparrua arautzeko erregimen orokorra.....	21
0.2.13. Artikulua.- Jarduera Ekonomikoko Poligonoetan eta Plataforma Logistikoetan Merkataritza Ekipamendu Handiak eta Merkataritza Jarduerak arautzeko Erregimen orokorra.....	22

LEHEN TITULUA 25

PLAN NAGUSIA GARATU ETA BIDERATZEKO ERREGIMEN JURIDIKOA..... 25

1.1.- KAPITULUA. ZORUAREN SAILKAPENA..... 25

1.1.1. Artikulua. Zoruaren sailkapen erregimena.....	25
1.1.2. Artikulua. Hiri zorua eta haren kategoriak.....	25
1.1.3. Artikulua. Hiri zoru sendotua (eraikuntza jarduera –Bakanak-).....	26
1.1.4.- Artikulua. Hiri zoru sendotua. (Hirigintza eraldatzeko jarduerak).....	26
1.1.5.- Artikulua. Hiri zoru sendotu gabea urbanizazio sendotu gabeziagatik edo/eta eskasiagatik. (Urbanizazio jarduerak).....	26
1.1.6.- Artikulua. Hiri zoru sendotu gabea eraikigarritasuna handitzeagatik. (Hornidura jarduerak).....	26
1.1.7. Artikulua. Zoru urbanizagarria.....	27
1.1.8. Artikulua. Zoru urbanizaezina.....	27
1.1.9. Artikulua. Hiri zoru edo zoru urbanizagarri gisa sailkaturiko lurren jabeen eskubideak eta betebeharrak.....	28
1.1.10. Artikulua. Jabeen eskubideen eta betebeharren baldintza espezifikoak hiri zoru sendotuan.....	28
1.1.11. Artikulua. Jabeen eskubideen eta betebeharren baldintza espezifikoak eraikigarritasuna handitzeagatik sendotu gabeko hiri zoruan.....	28

1.1.12. Artikulua. Jabeen eskubideen eta betebeharren baldintza espezifikoak urbanizazio sendotu gabezia edo/eta eskasiagatik sendotu gabeko hiri zoruan eta zoru urbanizagarrian.....	29
1.2. KAPITULUA.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA GAUZATZEKO ERREGIMEN OROKORRA	31
1.2.1. Artikulua.- Irizpide orokorrak.....	31
1.2.2. Artikulua. Hirigintza antolamendua hiri zoruan gauzatzeko erregimenaren modalitateak.....	31
1.2.3. Artikulua. Hirigintza antolamendua hiri zoruan gauzatzeko jarduera Bakanak.....	32
1.2.4. Artikulua. Hirigintza antolamendua hiri zoruan gauzatzeko Hornidura jarduerak.....	32
1.2.5. Hirigintza antolamendua hiri zoruan gauzatzeko jarduera Integratuak.....	32
1.2.6. Artikulua. Sistema orokor eta toki sistemetako sarrerako hornidura publikoetarako lurak lortzeko Desjabetze jarduerak.....	33
1.2.7. Artikulua. Zoru urbanizagarri sektorizatuan hirigintza antolamendua gauzatzeko erregimena.....	34
1.3. KAPITULUA. ERAIKIGARRITASUNA ESLEITZEKO ERREGIMEN OROKORRA.....	35
1.3.1. Artikulua. Zehaztapen orokorrak.....	35
1.3.2. Artikulua.- Eraikigarritasun ponderatua.....	35
1.3.3. Artikulua.- Batez besteko eraikigarritasuna.....	35
1.3.4. Artikulua. Hirigintza esparruei eraikigarritasuna aplikatzea.....	36
1.3.5. Artikulua. Hiri zoruan hirigintza eraikigarritasuna esleitzeko erregimena.....	36
1.3.6. Artikulua. Zoru urbanizagarri sektorizatuan hirigintza eraikigarritasuna esleitzeko erregimena.....	36
1.3.7. Artikulua. Erabileren ponderazio koefizienteak 1999ko Plan Nagusitik etorritako tresnetan.....	36
1.3.8. Artikulua. Erabileren ponderazio koefiziente berrien definizioa.....	37
1.3.9. Artikulua. Ponderazio koefizienteen zerrenda.....	37
1.3.10. Artikulua. Erabileren ponderazio koefizienteen aplikazioa.....	38
Dagokion hirigintza espedientearen esparruan burutuko da egiteko hori, esparruen antolamendu xehea erabakitzeke zehaztapenen barnean edo hura gauzatzeko ondorioei begira egin beharreko dokumentuetan (jarduera programak, berdintasunean oinarritutako banaketarako espedienteak edo, eraikitzeke ezinbesteko lizentzia ematearen osagarria hornidurarako jardueren araberako garapenetan).....	38
1.3.11. Artikulua. Eraikigarritasunen erregulazioaren sistematizazioa.....	39
1.3.12. Artikulua. Beste xedapen osagarriak.....	40
1.4. KAPITULUA.- PLANGINTZAREN GARAPENA.....	41
1.4.1. Artikulua. Plangintza garatzeko erregimenaren definizioa.....	41
1.4.2. Artikulua. Hiria Antolatzeke eta Berritzeke eta Babesteko eta Kontserbatzeke Plan Bereziak.....	41
1.4.3. Artikulua. Xehetasun azterketak.....	42
1.4.4. Artikulua. Plan Partzialak eta Bereziak Zoru Urbanizagarri Sektorizatuan.....	44
1.4.5. Artikulua. Plangintza Zoru Urbanizaezinean.....	44
1.4.6. Artikulua. Plangintza xehearren eduki materiala eta dokumentu edukia.....	44
1.4.7. Artikulua. Plan Berezien eta Plan Partzialen eduki materiala eta dokumentu edukia.....	44
1.4.8. Artikulua. Xehetasun Azterketaren eduki materiala eta dokumentu edukia.....	45
1.5. KAPITULUA.- URBANIZAZIOA GAUZATZEKO ERREGIMEN OROKORRA.....	47
1.5.1. Artikulua. Urbanizazio obren proiektuak egitea.....	47
1.5.2. Artikulua. Antolamenduaren egokitze mugak urbanizazio obren proiektuen bidez.....	48
1.5.3. Artikulua. Urbanizazio obren gutxieneko edukia eta baldintza teknikoak.....	49
1.5.4. Artikulua. Urbanizazio obren proiektuak udalarenak ez diren sustatzaileek gauzatzea.....	49
1.5.5. Artikulua. Bizikletentzako bideen diseinuaren inguruko irizpideak.....	49
1.5.6. Artikulua. Oinezkoentzako eremuen diseinuaren inguruko irizpideak.....	50
1.5.7. Artikulua. Irizpideak zirkulazioa arautu, hainbat trafikoaldi berean eta segurtasuna izatearen inguruan.....	51
1.6. KAPITULUA.- ERAIKUNTZA GAUZATZEKO ERREGIMEN OROKORRA.....	53
1.6.2. Artikulua. Hiri zoruan gauzatzen den eraikinaren lerrokaduren eta sestren definizioa.....	53
1.6.3. Artikulua. Obrak hiri zoruan gauzatzeko urbanizazio baldintzak eta etekinak eta kargak banatzeko baldintzak betetzea.....	54

1.6.4. Artikulua. Obrak hiri zoruan gauzaterakoan udal eraikuntza lizentzia eskatzeko eta obrak hasi eta amaitzeko epeak.....	55
1.6.5. Artikulua. Obrak eta eraikuntzak arautzea hiri zoruan plangintza bereziko esparruak gauzaterakoan..	55
1.6.6. Artikulua. Obrak hiri zoruan gauzaterakoan sistema orokorren sareko hornidura publikoak garatu eta gauzatzea	56
1.6.7. Artikulua. Zoru urbanizagarrian eraikuntza gauzatzea.	56
1.6.8. Artikulua. Plangintzarekin bat ez datozen eraikinen eta erabileren erregimen juridikoa.	56
1.6.9. Artikulua. Antolamendutik kanpo dauden edo/eta plangintzarekin bat ez datozen eraikinak, instalazioak eta erabilerak Hiri zoruan eta zoru Urbanizagarrian	57
1.6.10. Artikulua. Behin-behineko eta interes publikoko erabilerak ezartzea hiri zoruan eta zoru urbanizagarrian.	58
1.6.11. Sendotze lanak Aireko Zortasunak mugatzen dituzten altuerak gainditzen dituzten eraikinetan.	59
BIGARREN TITULUA	60
ZORUAREN KALIFIKAZIOA	60
2.1. KAPITULUA.- HIRIGINTZA ERABILERA	60
2.1.1. Artikulua. Hirigintza erabileren sistematizazio orokorra	60
2.1.2. Artikulua. Hirigintza erabileren edukia.....	63
1.- BIZILEKU ERABILERAK	63
2.- EKONOMI JARDUERETARAKO ERABILERAK	64
3.- EKIPAMENDU KOMUNITARIOARAKO ERABILERAK.....	73
4.- BURDINBIDE ERABILERAK	75
5.- ESPAZIO LIBREEN ERABILERAK	75
6.- BIDE ERABILERAK	76
7.- ZERBITZU AZPIEGITUREN ERABILERAK.....	76
8.- IBAI ETA ERREKEN ERABILERAK	78
9.- LANDA ERABILERAK.....	78
2.2.- KAPITULUA. KALIFIKAZIO GLOBALA	86
2.2.1. Artikulua. Kalifikazio Globalaren erregimenaren formulazioa.....	86
2.2.2. Artikulua.- Kalifikazio Globalaren sistematizazioa.	86
2.2.3. Artikulua. Erabilera globaleko eremuetan aplikatu beharreko eraikuntza eta erabilera erregimen orokorra eta erregimen juridikoa	86
BIZILEKU ERABILERAKO EREMUAK (R)	87
EKONOMI JARDUERETARAKO EREMUAK (A)	88
EKIPAMENDU KOMUNITARIOETARAKO EREMUAK (E)	89
BURDINBIDE ERABILEREN SISTEMA OROKORRA (F)	90
ZERBITZU AZPIEGITURAK (S)	93
IBAIK ETA ERREKAK (C)	94
LANDA EREMUAK (Z)	95
a- NEKAZARITZA ETA ABELTZAINZARAKO LANDA EREMUA (RAC)	95
b- BALIO ESTRATEGIKO HANDIKO LANDA EREMUA (RAVE)	98
c- BASOALDEA (RUFO)	100
d- BABES BEREZIKO LANDA EREMUA (REP)	102
e- AZALEKO UREN BABESERAKO EREMUA (PAS)	104
f- UR HARTUNEAK BABESTEKO EREMUA (PCA)	106
g- EKIPAMENDUAK LANDA EREMUAN (EZR)	108
2.2.4. Artikulua. Kalifikazio Globaleko zehaztapenetan onartutako arau mailako lotura eta tolerantziak.....	110
2.3. KAPITULUA.- KALIFIKAZIO XEHEA	112
2.3.1. Artikulua. Kalifikazio Xehearen erregimenaren formulazioa	112
2.3.2. Artikulua.- Kalifikazio Xehearen sistematizazioa.....	112

2.3.3. Artikulua. Zehaztutako erabilera xeheko eremu motei aplikatu beharreko eraikuntza, erabilera eta jabari erregimen orokorra. 113

KALIFIKAZIO XEHEN ZERRENDA OROKORRA: 113

2.3.4. Artikulua. Kalifikazio Xeheko zehaztapenetan onartutako arau mailako lotura eta tolerantziak..... 115

HIRUGARREN TITULUA 116

LURSAIL ERAIKIGARRIEN ERAIKUNTZA ETA ERABILERA BALDINTZA OROKORRAK..... 116

3.1. KAPITULUA.- ORDENANTZAK APLIKATZEKO OINARRIZKO DEFINIZIOAK..... 116

3.1.1. Artikulua.- Kontzeptuen terminologia. 116

A- ERAIKUNTZAREN FORMA ARAUTZEKO OINARRIZKO ERREFERENTZIA

GEOMETRIKOAK 116

3.1.1.1. Artikulua.- Lursailaren lerrokadura: 116

3.1.1.2. Artikulua.- Eraikuntzaren lerrokadura: 116

3.1.1.3. Artikulua.- Erretiroa: 116

3.1.1.4. Artikulua.- Fatxadaren azalera:..... 117

3.1.1.5. Artikulua.- Atzeraemangunea: 117

3.1.1.6. Artikulua.- Mehelina:..... 117

3.1.1.7. Artikulua.- Eraikuntzaren altuera:..... 117

3.1.1.8. Artikulua.- Altuera fatxadan (Solairu batena)..... 117

3.1.1.9. Artikulua.- Altuera librea (Esparru estali batena). 117

3.1.1.10. Artikulua.- Eraikuntzaren profila:..... 118

3.1.1.11. Artikulua.- Estalkiaren malda: 118

3.1.1.12. Artikulua.- Estalkiaren profila: 118

B- ERAIKINEN SOLAIRUAK 118

3.1.1.13. Artikulua.- Beheko solairua: 118

3.1.1.14. Artikulua.- Behegaina: 119

3.1.1.15. Artikulua.- Goiko solairua / atikoa: 119

3.1.1.16. Artikulua.- Erdisotoa: 119

3.1.1.17. Artikulua.- Sotoa:..... 119

3.1.1.18. Artikulua.- Estalkipea: 119

3.1.1.19. Artikulua.- Sestra gainean:..... 119

3.1.1.20. Artikulua.- Sestrapean: 120

C- ERAIKINEN ELEMENTUAK 120

3.1.1.21. Artikulua.- Fatxada: 120

3.1.1.22. Artikulua.- Elementu irtenak:..... 120

3.1.1.23. Artikulua.- Hegalak: 120

3.1.1.24. Artikulua.- Patioak:..... 120

3.1.1.25. Artikulua.- Solairuartera edo Arteko solairua: 121

3.1.2. Artikulua.- Eraikuntza aprobetxamendua kontatzeko irizpideak 122

3.1.2.1. Artikulua.- Espazio konputagarriak 122

3.1.2.2. Artikulua.- Espazio konputaezinak 122

3.1.2.3. Artikulua.- Etxebizitzetara bildu daitezkeen kanpoko espazioak:..... 122

3.1.2.4. Artikulua.- Sestra gaineko aprobetxamendua: 123

3.1.2.5. Artikulua.- Sestrapeko aprobetxamendua: 123

3.1.3. Artikulua.- Eraikuntzaren profila zehazteko irizpideak 123

3.1.3.1. Artikulua.- Sestra gaineko solairuak. 123

3.1.3.2. Artikulua.- Sestrapeko solairuak 124

3.1.4. Artikulua.- Eraikuntzaren altuera eta eraikinen solairu desberdinek fatxadan duten altuera neurtzeko irizpideak. 124

3.1.4.1. Artikulua.- Eraikuntzaren altuera:..... 124

3.1.4.2. Artikulua.- Hegal edo erlaitz horizontalen altuera 125

3.1.4.3. Artikulua.- Eraikuntza baten solairu desberdinek fatxadan duten altuera. 125

3.1.5. Artikulua.- Izaera orokorrez aplika daitezkeen eraikuntza baldintzak	125
3.1.5.2. Artikulua.- Profil eta altuera baldintzak.....	126
3.1.5.3. Artikulua.- Estalkiaren tratamendua	126
3.1.5.4. Artikulua.- Urbanizazioaren mailak.....	126
3.1.6. Artikulua.- Salbuespenak Ordenantza Arau-emaileak aplikatzerakoan	127
3.1.7. Artikulua.- Estalkiaren gaineko elementuen altueraren muga Aireko Zortasunen mugetikiko.....	127
3.2. KAPITULUA.- BIZILEKU ERABILERA KO LURSAILETAN APLIKA DAITEZKEEN ERABILERA BALDINTZA OROKORRAK.....	128
3.2.1. Artikulua.- Bizileku erabilera ko lursailetan baimendutako erabilera ezartzeko erregimen orokorra..	128
3.2.2. Artikulua.- Bizileku ko lursailetan sotoko eta erdisotoko lokalak erabiltzeko baldintzak.....	130
3.2.3. Artikulua.- Eraikuntza berrien Bizileku Lursailetan beheko solairuko edo tarteko solairuko lokalak erabiltzeko baldintzak.....	130
3.2.4. Artikulua.- Dauden eraikuntzen Bizileku Lursailetan beheko solairuko edo tarteko solairuko lokalak erabiltzeko baldintzak.....	131
3.2.5. Artikulua.- Bizileku ko lursailetan goiko solairuen erabilera baldintzak.....	134
3.2.6. Artikulua.- Bizileku ko lursailetan ganbarak eta estalkipeak erabiltzeko baldintzak.....	134
3.2.7. Artikulua.- Bizileku ko lursailetan sestra gainean portxeak eta eremu eraikiezinak erabiltzeko baldintzak.....	135
3.3. KAPITULUA.- BIZILEKU ERABILERA KO ERAIKINETAKO LOKALETAN APLIKA DAITEZKEEN BIZIGARRITASUN BALDINTZA OROKORRAK	136
3.3.1. Artikulua. Bizigarritasun baldintzak aplikatzeko irizpideak	136
3.3.2. Artikulua. Etxebizitza erabilera ko lokaletan aplikatu beharreko bizigarritasun irizpideak.....	136
3.3.3. Artikulua. Erabilera komuneko etxebizitzetan sartzeko espazio eta elementuetan aplika daitezkeen bizigarritasun baldintzak.....	137
3.3.4. Artikulua. Bizileku komunitario ko erabilera ko lokaletan aplika daitezkeen bizigarritasun baldintzak.....	139
3.3.5. Artikulua.- Baimendutako beste erabilera ko (Merkataritza erabilera ko eta beste erabilera ko parekagarriak) lokaletan aplika daitezkeen bizigarritasun baldintzak.....	139
3.3.6. Artikulua. Garaje erabilera ko lokaletan aplikatu beharreko bizigarritasun irizpideak.....	142
3.3.7. Artikulua. Aparkaleku edo garaje hornidurak.....	143
3.3.8. Artikulua. Trasteleku erabilera ko lokaletan aplikatu beharreko bizigarritasun irizpideak.....	144
3.4. KAPITULUA.- BIZILEKU ERABILERA KO ERAIKINETAN ESTETIKA TRATAMENDURAKO BALDINTZA OROKORRAK	145
3.4.1. Artikulua.- Homogeneotasuna eraikuntzen kanpo tratamenduan.....	145
3.4.2. Artikulua.- Estalkien tratamendua.....	145
3.4.3. Artikulua.- Arterko hormen tratamendua.....	146
3.4.4. Artikulua.- Esekitokien tratamendua.....	146
3.4.5. Artikulua.- Beheko solairuetako fatxaden tratamendua.....	146
3.4.6. Artikulua.- Errotuluak eta argi-iragarkiak.....	147
3.4.7. Artikulua.- Finken bereizketak eta itxiturak.....	147
3.4.8. Artikulua.- Sestra gainean eraiki gabeko erabilera ko pribatuko espazioen kontserbazioa eta apaindura.....	147
3.5. KAPITULUA.- JABARIRAKO BALDINTZA OROKORRAK BIZILEKU ERABILERA KO ERAIKINETAN 149	
3.5.1. Artikulua.- Jabari erregimen orokorra.....	149
3.5.2. Artikulua.- Zesioak jabari publikoari.....	149
3.5.3. Artikulua.- Erabilera publiko ko zortasunen aplikazioari buruzko baldintzak.....	149
3.5.4. Artikulua.- Fatxadetan zerbitzu eta seinalizazio elementuak jartzea.....	150
3.5.5. Artikulua.- Lursailen arterko zortasunak.....	150
3.5.6. Artikulua.- Derrigorrezko jabetze loturak.....	151

3.6. KAPITULUA.- BIZILEKU ERABILERA EZ DUTEN LURSAILETAN APLIKA DAITEZKEEN ERAIKUNTZA ETA ERABILERA BALDINTZA OROKORRAK.....	153
3.6.1. Artikulua.- Eraikuntza aprobetxamendua eta eraikuntzaren forma arautzeko baldintza orokorrak	153
3.6.2. Artikulua.- Erabilera baldintza orokorrak	153
3.6.3. Artikulua.- Baimendutako beste erabileretarako (Merkataritza erabilerak eta beste erabilera parekagarriak) lokaletan aplikatu daitezkeen bizigarritasun baldintzak.....	155
3.6.4. Artikulua.- Azaleko aparkalekuak diseinatzeko baldintzak.....	156
3.6.5. Artikulua.- Eraikin publikoetako higiene-osasun ekipamenduak.....	157
3.7. KAPITULUA.- IRISGARritasun baldintza orokorrak bizileku eraikinetan..	159
3.7.1. Artikulua.- Irisgarritasun baldintza orokorren helburua.....	159
3.7.2. Artikulua.- Irisgarritasun baldintza orokorrak aplikatzeko esparrua.....	159
3.7.3. Artikulua.- Arau maila eta lotura	160
3.7.4. Artikulua.- Irisgarritasun baldintza orokorrak interpretatu eta aplikatzea.....	161
3.7.5. Artikulua.- Ukituriko eraikuntza eta etxebizitzetan sartzeko obrak gauzatzeko, eta horretarako beharrezko elementuak, igogailua barne, instalatzeko baldintza materialak.....	161
3.7.6. Artikulua.- Hirigintza plangintzan zehaztutako baldintzak berregokitzea.....	161
3.7.7. Artikulua.- Obra proiektu teknikoaren edukia.....	165
3.7.8. Artikulua.- Obra proiektu teknikoa tramitatu eta onartzeko baldintzak. Aldez aurreko kontsulta.....	166
3.7.9. Artikulua.- Proiektatu eta onarturiko obra eta jarduerak gauzatzeko epeak.....	168
3.7.10. Artikulua.- Desjabetze bidez esku hartzea ukituriko eraikuntza eta etxebizitzetara sarbidea ziurtatzeko – Justifikazioa.....	168
3.7.11. Artikulua.- Ezintasuna duen pertsona desjabetze bidez esku hartzeko ondorioetarako.....	169
3.7.12. Artikulua.- Desjabetze eskaera.....	169
3.7.13. Artikulua.- Desjabetze eskaeraren balorazioa. Espedientearen tramitea.....	171
3.7.14. Artikulua.- Desjabetzearen alorrean indarrean dagoen legerian zehaztutako irizpideak betetzea.....	172
LAUGARREN TITULUA.....	173
ERABILERA XEHEKO EREMUAK ARAUTZEKO ORDENANTZAK	173
4.1. KAPITULUA.- BIZILEKUA ALDE ZAHARREAN (RA)	173
4.1.1. Artikulua.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA	173
4.1.1.1. Artikulua.- Eraikuntzaren Forma Arautzeko Baldintza Espezifikokoak.....	174
4.1.2. Artikulua.- ERABILERA ERREGIMENA (RA).....	178
4.1.2.1. Artikulua.- Erabilera Erregimenaren deskribapena.....	178
4.1.2.2. Artikulua.- Erabilerak Ezartzeko Baldintza Espezifikokoak	179
4.1.3. Artikulua.- JABARI ERREGIMENA	181
4.1.4. Artikulua.- ARAUDIAREN LABURPEN FITXA	181
4.1.5. Artikulua.- RA LURSAILETAN (BIZILEKUA ALDE ZAHARREAN) APLIKA DAITEZKEEN ESTETIKA TRATAMENDURAKO BALDINTZA PARTIKULARRAK.....	183
4.2. KAPITULUA.- BIDE ONDOAN LERROKATURIKO BIZILEKUA (RV)	188
4.2.1. Artikulua.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA	188
4.2.1.1.- Eraikuntza Erregimenaren deskribapena	188
4.2.1.2. Artikulua.- Eraikuntzaren Forma Arautzeko Baldintza Espezifikokoak.....	189
4.2.2. Artikulua.- ERABILERA ERREGIMENA (RV).....	193
4.2.2.1. Artikulua.- Erabilera Erregimenaren deskribapena.....	193
4.2.2.2. Artikulua.- Erabilerak Ezartzeko Baldintza Espezifikokoak	194
4.2.3. Artikulua.- JABARI ERREGIMENA	195
4.2.4. Artikulua.- ARAUDIAREN LABURPEN FITXA	196
4.3. KAPITULUA.- BIZILEKU KOLEKTIBOA BLOKEAN (RB).....	200
4.3.1. Artikulua.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA	200
4.3.1.1.- Eraikuntza Erregimenaren deskribapena	200

4.3.1.2. Artikulua.- Eraikuntzaren Forma Arautzeko Baldintza Espezifikoak	201
4.3.2. Artikulua.- ERABILERA ERREGIMENA (RB).....	204
4.3.2.1. Artikulua.- Erabilera Erregimenaren deskribapena	204
4.3.2.2. Artikulua.- Erabilerak Ezartzeko Baldintza Espezifikoak	205
4.3.3. Artikulua.- JABARI ERREGIMENA	207
4.3.4. Artikulua.- ARAUDIAREN LABURPEN FITXA	207
4.4. KAPITULUA.- BIZILEKU KOLEKTIBOA LURSAILEAN (RP).....	210
4.4.1. Artikulua.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA	210
4.4.1.1.- Eraikuntza Erregimenaren deskribapena	210
4.4.1.2. Artikulua.- Eraikuntzaren Forma Arautzeko Baldintza Espezifikoak	211
4.4.2. Artikulua.- ERABILERA ERREGIMENA (RP).....	214
4.4.2.1. Artikulua.- Erabilera Erregimenaren deskribapena	214
4.4.2.2. Artikulua.- Erabilerak Ezartzeko Baldintza Espezifikoak	215
4.4.3. Artikulua.- JABARI ERREGIMENA	217
4.4.4. Artikulua.- ARAUDIAREN LABURPEN FITXAK	217
4.5. kapitulua.- BIZILEKU FAMILIABAKARRA LURSAILEAN (RU)	249
4.5.1. Artikulua.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA	249
4.5.1.1.- Eraikuntza Erregimenaren deskribapena	249
4.5.1.2. Artikulua.- Eraikuntzaren Forma Arautzeko Baldintza Espezifikoak	250
4.5.2. Artikulua.- ERABILERA ERREGIMENA (RU).....	253
4.5.2.1. Artikulua.- Erabilera Erregimenaren deskribapena	253
4.5.2.2. Artikulua.- Erabilerak Ezartzeko Baldintza Espezifikoak	254
4.5.3. Artikulua.- JABARI ERREGIMENA	256
4.5.4. Artikulua.- ARAUDIAREN LABURPEN FITXAK	256
4.6. KAPITULUA.- BIZILEKU FAMILIABAKAR ATXIKIA (RD)	284
4.6.1. Artikulua.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA	284
4.6.1.1.- Eraikuntza Erregimenaren deskribapena	284
4.6.1.2. Artikulua.- Eraikuntzaren Forma Arautzeko Baldintza Espezifikoak	285
4.6.2. Artikulua.- ERABILERA ERREGIMENA (RD).....	288
4.6.2.1. Artikulua.- Erabilera Erregimenaren deskribapena	288
4.6.2.2. Artikulua.- Erabilerak Ezartzeko Baldintza Espezifikoak	289
4.6.3. Artikulua.- JABARI ERREGIMENA	291
4.6.4. Artikulua.- ARAUDIAREN LABURPEN FITXAK	291
4.7. KAPITULUA.- BIZILEKU KOMUNITARIOKO LURSAILAK (RC).....	312
4.7.1. Artikulua.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA	312
4.7.1.1. Artikulua.- Eraikuntza Erregimenaren deskribapena	312
4.7.2. Artikulua.- ERABILERA ERREGIMENA (RC).....	313
4.7.2.1. Artikulua.- Erabilera Erregimenaren deskribapena	313
4.7.2.2. Artikulua.- Erabilerak Ezartzeko Baldintza Espezifikoak	314
4.7.3. Artikulua.- JABARI ERREGIMENA	314
4.7.4. Artikulua.- EGUNGO EGOERAREN DATUAK	314
4.7.5. Artikulua.- SESTRA GAINEAN ERAIKIGARRITASUNA ARAUTZEA:	314
4.8. KAPITULUA.- SESTRAPEKO APROBETXAMENDUA ETA AZALERAN ERABILERA PUBLIKOKO ZORTASUNA DUEN BIZILEKU ESPAZIO LIBRE PRIBATUA (RS).....	315
4.8.1. Artikulua.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA	315
4.8.1.1.- Eraikuntza Erregimenaren deskribapena	315
4.8.2. Artikulua.- ERABILERA ERREGIMENA (RS)	315
4.8.2.1. Artikulua.- Erabilera Erregimenaren deskribapena	315
4.8.3. Artikulua.- JABARI ERREGIMENA	316

4.9. KAPITULUA.- BIZILEKU ESPAZIO LIBRE PRIBATUA SESTRAPEKO APROBETXAMENDUAREKIN (RK)	317
4.9.1. Artikulua.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA	317
4.9.1.1.- Eraikuntza Erregimenaren deskribapena	317
4.9.2. Artikulua.- ERABILERA ERREGIMENA (RK).....	317
4.9.2.1. Artikulua.- Erabilera Erregimenaren deskribapena.....	317
4.9.3. Artikulua.- JABARI ERREGIMENA	318
4.10. KAPITULUA.- BIZILEKU ESPAZIO LIBRE PRIBATUA (RL)	319
4.10.1. Artikulua.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA	319
4.10.1.1.- Eraikuntza Erregimenaren deskribapena	319
4.10.2. Artikulua.- ERABILERA ERREGIMENA (RK).....	319
4.10.2.1. Artikulua.- Erabilera Erregimenaren deskribapena.....	319
4.10.3. Artikulua.- JABARI ERREGIMENA	319
4.11. KAPITULUA.- INDUSTRIA LURSAILEAN (IP)	320
4.11.1. Artikulua.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA	320
4.11.1.1. Artikulua.- Eraikuntza Erregimenaren deskribapena	320
4.11.1.2. Artikulua.- Eraikuntzaren Forma Arautzeko Baldintza Espezifikoak	321
4.11.2. Artikulua.- ERABILERA ERREGIMENA (IP)	324
4.11.2.1. Artikulua.- Erabilera Erregimenaren deskribapena.....	324
4.11.2.2. Artikulua.- Erabilerak Ezartzeko Baldintza Espezifikoak	325
4.11.3. Artikulua.- JABARI ERREGIMENA	326
4.11.4. Artikulua.- ARAUDIAREN LABURPEN FITXA	326
4.12. KAPITULUA.- INDUSTRIA KOLEKTIBOA (IC)	329
4.12.1. Artikulua.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA	329
4.12.1.1. Artikulua.- Eraikuntza Erregimenaren deskribapena	329
4.12.1.2. Artikulua.- Eraikuntzaren Forma Arautzeko Baldintza Espezifikoak	330
4.12.2. Artikulua.- ERABILERA ERREGIMENA (IC)	332
4.12.2.1. Artikulua.- Erabilera Erregimenaren deskribapena.....	332
4.12.2.1. Artikulua.- Erabilerak Ezartzeko Baldintza Espezifikoak	333
4.12.3. Artikulua.- JABARI ERREGIMENA	334
4.12.4. Artikulua.- ARAUDIAREN LABURPEN FITXA	334
4.13. KAPITULUA.- ZERBITZU PUBLIKOKO INDUSTRIA (IS)	337
4.13.1. Artikulua.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA	337
4.13.1.1. Artikulua.- Eraikuntza Erregimenaren deskribapena	337
4.13.1.2. Artikulua.- Eraikuntzaren Forma Arautzeko Baldintza Espezifikoak	337
4.13.2. Artikulua.- ERABILERA ERREGIMENA (IS)	339
4.13.2.1. Artikulua.- Erabilera Erregimenaren deskribapena.....	339
4.13.2.2. Artikulua.- Erabilerak Ezartzeko Baldintza Espezifikoak	340
4.13.3. Artikulua.- JABARI ERREGIMENA	340
4.13.4. Artikulua.- ARAUDIAREN LABURPEN FITXA	340
4.14. KAPITULUA.- HIRUGARREN SEKTOREA HOTELA (TH)	342
4.14.1. Artikulua.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA	342
4.14.1.1. Artikulua.- Eraikuntza Erregimenaren deskribapena	342
4.14.1.2. Artikulua.- Eraikuntzaren Forma Arautzeko Baldintza Espezifikoak	342
4.14.2. Artikulua.- ERABILERA ERREGIMENA (TH).....	343
4.14.2.1. Artikulua.- Erabilera Erregimenaren deskribapena.....	343
4.14.2.2. Artikulua.- Erabilerak Ezartzeko Baldintza Espezifikoak	344
4.14.3. Artikulua.- JABARI ERREGIMENA	344
4.14.4. Artikulua.- EGUNGO EGOERAREN DATUAK.	345
4.14.5. Artikulua.- SESTRA GAINEAN ERAIKIGARRITASUNA ARAUTZEA	345

4.15. KAPITULUA.- HIRUGARREN SEKTOREA MERKATARITZA (TC)	346
4.15.1. Artikulua.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA	346
4.15.1.1. Artikulua.- Eraikuntza Erregimenaren deskribapena	346
4.15.1.2. Artikulua.- Eraikuntzaren Forma Arautzeko Baldintza Espezifikoak	346
4.15.2. Artikulua.- ERABILERA ERREGIMENA (TC).....	347
4.15.2.1. Artikulua.- Erabilera Erregimenaren deskribapena.....	347
4.15.2.2. Artikulua.- Erabilerak Ezartzeko Baldintza Espezifikoak	348
4.15.3. Artikulua.- JABARI ERREGIMENA	348
4.15.4. Artikulua.- EGUNGO EGOERAREN DATUAK	349
4.15.5. Artikulua.- SESTRA GAINEAN ERAIKIGARRITASUNA ARAUTZEA	349
4.16. KAPITULUA.- HIRUGARREN SEKTOREA BULEGOAK (TO)	351
4.16.1. Artikulua.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA	351
4.16.1.1. Artikulua.- Eraikuntza Erregimenaren deskribapena	351
4.16.1.2. Artikulua.- Eraikuntzaren Forma Arautzeko Baldintza Espezifikoak	351
4.16.2. Artikulua.- ERABILERA ERREGIMENA (TO).....	352
4.16.2.1. Artikulua.- Erabilera Erregimenaren deskribapena.....	352
4.16.2.2. Artikulua.- Erabilerak Ezartzeko Baldintza Espezifikoak	352
4.16.3. Artikulua.- JABARI ERREGIMENA	352
4.16.4. Artikulua.- EGUNGO EGOERAREN DATUAK	353
4.16.5. Artikulua.- SESTRA GAINEAN ERAIKIGARRITASUNA ARAUTZEA	353
4.17. KAPITULUA.- HIRUGARREN SEKTOREA GARAJEAK (TK)	354
4.17.1. Artikulua.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA	354
4.17.1.1. Artikulua.- Eraikuntza Erregimenaren deskribapena	354
4.17.1.2. Artikulua.- Eraikuntzaren Forma Arautzeko Baldintza Espezifikoak	354
4.17.2. Artikulua.- ERABILERA ERREGIMENA (TK).....	355
4.17.2.1. Artikulua.- Erabilera Erregimenaren deskribapena.....	355
4.17.2.2. Artikulua.- Erabilerak Ezartzeko Baldintza Espezifikoak	355
4.17.3. Artikulua.- JABARI ERREGIMENA	355
4.17.4. Artikulua.- EGUNGO EGOERAREN DATUAK	356
4.17.5. Artikulua.- SESTRA GAINEAN ERAIKIGARRITASUNA ARAUTZEA	356
4.18. KAPITULUA.- HIRUGARREN SEKTOREA GASOLINDEGIA (TG)	357
4.18.1. Artikulua.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA	357
4.18.1.1. Artikulua.- Eraikuntza Erregimenaren deskribapena	357
4.18.1.2. Artikulua.- Eraikuntzaren Forma Arautzeko Baldintza Espezifikoak	357
4.18.2. Artikulua.- ERABILERA ERREGIMENA (TG).....	358
4.18.2.1. Artikulua.- Erabilera Erregimenaren deskribapena.....	358
4.18.2.2. Artikulua.- Erabilerak Ezartzeko Baldintza Espezifikoak	358
4.18.3. Artikulua.- JABARI ERREGIMENA	358
4.18.4. Artikulua.- EGUNGO EGOERAREN DATUAK	359
4.18.5. Artikulua.- SESTRA GAINEAN ERAIKIGARRITASUNA ARAUTZEA (ASKOTARIKO HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERAK)	359
4.19. KAPITULUA.- HIRUGARREN SEKTOREA GARRAIOA (TT)	360
4.19.1. Artikulua.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA	360
4.19.1.1. Artikulua.- Eraikuntza Erregimenaren deskribapena	360
4.19.1.2. Artikulua.- Eraikuntzaren Forma Arautzeko Baldintza Espezifikoak	360
4.19.2. Artikulua.- ERABILERA ERREGIMENA (TT).....	361
4.19.2.1. Artikulua.- Erabilera Erregimenaren deskribapena.....	361
4.19.2.2. Artikulua.- Erabilerak Ezartzeko Baldintza Espezifikoak	361
4.19.3. Artikulua.- JABARI ERREGIMENA	361
4.19.4. Artikulua.- ARAUDIAREN LABURPEN FITXA	362

4.20. KAPITULUA.- HIRUGARREN SEKTOREA AISIA (TE).....	366
4.20.1. Artikulua.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA	366
4.20.1.1. Artikulua.- Eraikuntza Erregimenaren deskribapena	366
4.20.1.2. Artikulua.- Eraikuntzaren Forma Arautzeko Baldintza Espezifikoak	366
4.20.2. Artikulua.- ERABILERA ERREGIMENA (TE).....	367
4.20.2.1. Artikulua.- Erabilera Erregimenaren deskribapena.....	367
4.20.2.2. Artikulua.- Erabilerak Ezartzeko Baldintza Espezifikoak	367
4.20.3. Artikulua.- JABARI ERREGIMENA	368
4.21. KAPITULUA.- ESKOLA EKIPAMENDUA (EE eta EP)	369
4.21.1. Artikulua.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA	369
4.21.1.1. Artikulua.- Eraikuntza Erregimenaren deskribapena	369
4.21.1.2. Artikulua.- Eraikuntzaren Forma Arautzeko Baldintza Espezifikoak	369
4.21.2. Artikulua.- ERABILERA ERREGIMENA (EE eta EP).....	370
4.21.2.1. Artikulua.- Erabilera Erregimenaren deskribapena.....	370
4.21.2.2. Artikulua.- Erabilerak Ezartzeko Baldintza Espezifikoak	371
4.21.3. Artikulua.- JABARI ERREGIMENA	371
4.21.4. Artikulua.- EGUNGO EGOERAREN DATUAK:	372
4.21.5. Artikulua.- SESTRA GAINEAN ERAIKIGARRITASUNA ARAUTZEA:	373
4.22. KAPITULUA.- KIROL EKIPAMENDUA (ED eta EJ).....	375
4.22.1. Artikulua.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA	375
4.22.1.1. Artikulua.- Eraikuntza Erregimenaren deskribapena	375
4.22.1.2. Artikulua.- Eraikuntzaren Forma Arautzeko Baldintza Espezifikoak	375
4.22.2. Artikulua.- ERABILERA ERREGIMENA (ED).....	376
4.22.2.1. Artikulua.- Erabilera Erregimenaren deskribapena.....	376
4.22.2.2. Artikulua.- Erabilerak Ezartzeko Baldintza Espezifikoak	377
4.22.3. Artikulua.- JABARI ERREGIMENA	377
4.22.4. Artikulua.- EGUNGO EGOERAREN DATUAK	378
4.22.5. Artikulua.- SESTRA GAINEAN ERAIKIGARRITASUNA ARAUTZEA:	378
4.23. KAPITULUA.- INSTITUZIO EKIPAMENDUA (EI).....	380
4.23.1. Artikulua.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA	380
4.23.1.1. Artikulua.- Eraikuntza Erregimenaren deskribapena	380
4.23.1.2. Artikulua.- Eraikuntzaren Forma Arautzeko Baldintza Espezifikoak	380
4.23.2. Artikulua.- ERABILERA ERREGIMENA (EI)	381
4.23.2.1. Artikulua.- Erabilera Erregimenaren deskribapena.....	381
4.23.2.2. Artikulua.- Erabilerak Ezartzeko Baldintza Espezifikoak	382
4.23.3. Artikulua.- JABARI ERREGIMENA	382
4.23.4. Artikulua.- EGUNGO EGOERAREN DATUAK	382
4.23.5. Artikulua.- SESTRA GAINEAN ERAIKIGARRITASUNA ARAUTZEA:	383
4.24. KAPITULUA.- OSASUN EKIPAMENDU PUBLIKOA (EM).....	384
4.24.1. Artikulua.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA	384
4.24.1.1. Artikulua.- Eraikuntza Erregimenaren deskribapena	384
4.24.1.2. Artikulua.- Eraikuntzaren Forma Arautzeko Baldintza Espezifikoak	384
4.24.2. Artikulua.- ERABILERA ERREGIMENA (EM).....	385
4.24.2.1. Artikulua.- Erabilera Erregimenaren deskribapena.....	385
4.24.2.2. Artikulua.- Erabilerak Ezartzeko Baldintza Espezifikoak	386
4.24.3. Artikulua.- JABARI ERREGIMENA	386
4.24.4. Artikulua.- EGUNGO EGOERAREN DATUAK	387
4.24.5. Artikulua.- SESTRA GAINEAN ERAIKIGARRITASUNA ARAUTZEA:	387
4.25. KAPITULUA.- LAGUNTZA EKIPAMENDUA (EA eta EL)	388
4.25.1. Artikulua.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA	388

4.25.1.1. Artikulua.- Eraikuntza Erregimenaren deskribapena	388
4.25.1.2. Artikulua.- Eraikuntzaren Forma Arautzeko Baldintza Espezifikoak	388
4.25.2. Artikulua.- ERABILERA ERREGIMENA (EA eta EL)	389
4.25.2.1. Artikulua.- Erabilera Erregimenaren deskribapena.....	389
4.25.2.2. Artikulua.- Erabilerak Ezartzeko Baldintza Espezifikoak	390
4.25.3. Artikulua.- JABARI ERREGIMENA	390
4.25.4. Artikulua.- EGUNGO EGOERAREN DATUAK	391
4.25.5. Artikulua.- SESTRA GAINEAN ERAIKIGARRITASUNA ARAUTZEA:	391
4.26. KAPITULUA.- EKIPAMENDU SOZIOKULTURALA (EC).....	392
4.26.1. Artikulua.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA	392
4.26.1.1. Artikulua.- Eraikuntza Erregimenaren deskribapena	392
4.26.1.2. Artikulua.- Eraikuntzaren Forma Arautzeko Baldintza Espezifikoak	392
4.26.2. Artikulua.- ERABILERA ERREGIMENA (EC).....	393
4.26.2.1. Artikulua.- Erabilera Erregimenaren deskribapena.....	393
4.26.2.2. Artikulua.- Erabilerak Ezartzeko Baldintza Espezifikoak	394
4.26.3. Artikulua.- JABARI ERREGIMENA	394
4.26.4. Artikulua.- EGUNGO EGOERAREN DATUAK	394
4.26.5. Artikulua.- SESTRA GAINEAN ERAIKIGARRITASUNA ARAUTZEA:	395
4.27. KAPITULUA.- ERLIJO EKIPAMENDUA (ER).....	397
4.27.1. Artikulua.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA	397
4.27.1.1. Artikulua.- Eraikuntza Erregimenaren deskribapena	397
4.27.1.2. Artikulua.- Eraikuntzaren Forma Arautzeko Baldintza Espezifikoak	397
4.27.2. Artikulua.- ERABILERA ERREGIMENA (ER).....	398
4.27.2.1. Artikulua.- Erabilera Erregimenaren deskribapena.....	398
4.27.2.2. Artikulua.- Erabilerak Ezartzeko Baldintza Espezifikoak	399
4.27.3. Artikulua.- JABARI ERREGIMENA	399
4.27.4. Artikulua.- EGUNGO EGOERAREN DATUAK	400
4.27.5. Artikulua.- SESTRA GAINEAN ERAIKIGARRITASUNA ARAUTZEA:	400
4.28. KAPITULUA.- ZERBITZU PUBLIKOEN EKIPAMENDUA (ES).....	401
4.28.1. Artikulua.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA	401
4.28.1.1. Artikulua.- Eraikuntza Erregimenaren deskribapena	401
4.28.1.2. Artikulua.- Eraikuntzaren Forma Arautzeko Baldintza Espezifikoak	401
4.28.2. Artikulua.- ERABILERA ERREGIMENA (ES)	402
4.28.2.1. Artikulua.- Erabilera Erregimenaren deskribapena.....	402
4.28.2.2. Artikulua.- Erabilerak Ezartzeko Baldintza Espezifikoak	403
4.28.3. Artikulua.- JABARI ERREGIMENA	403
4.28.4. Artikulua.- EGUNGO EGOERAREN DATUAK	404
4.28.5. Artikulua.- SESTRA GAINEAN ERAIKIGARRITASUNA ARAUTZEA:	404
4.29. KAPITULUA.- ADUANA EKIPAMENDUA (EN).....	405
4.29.1. Artikulua.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA	405
4.29.1.1. Artikulua.- Eraikuntza Erregimenaren deskribapena	405
4.29.1.2. Artikulua.- Eraikuntzaren Forma Arautzeko Baldintza Espezifikoak	405
4.29.2. Artikulua.- ERABILERA ERREGIMENA (EN).....	406
4.29.2.1. Artikulua.- Erabilera Erregimenaren deskribapena.....	406
4.29.2.2. Artikulua.- Erabilerak Ezartzeko Baldintza Espezifikoak	406
4.29.3. Artikulua.- JABARI ERREGIMENA	406
4.29.4. Artikulua.- EGUNGO EGOERAREN DATUAK	407
4.29.5. Artikulua.- SESTRA GAINEAN ERAIKIGARRITASUNA ARAUTZEA:	407
4.30. KAPITULUA.- HORNIDURA BIZITOKIAK (AD).....	408
4.30.1. Artikulua.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA	408

4.30.1.1. Artikulua.- Eraikuntza Erregimenaren deskribapena	408
4.30.1.2. Artikulua.- Eraikuntzaren Forma Arautzeko Baldintza Espezifikoak	408
4.30.2. Artikulua.- ERABILERA ERREGIMENA (AD)	409
4.30.2.1. Artikulua.- Erabilera Erregimenaren deskribapena.....	409
4.30.2.2. Artikulua.- Erabilerak Ezartzeko Baldintza Espezifikoak	410
4.30.3. Artikulua.- JABARI ERREGIMENA	410
4.30.4. Artikulua.- EGUNGO EGOERAREN DATUAK	411
4.30.5. Artikulua.- SESTRA GAINEAN ERAIKIGARRITASUNA ARAUTZEA:	411
1.1.13 Atalaia (2,40 m²a), 1.1.14 Semezarrengo Malda (11,25 m²a), 1.2.13 Katea erdia (115,58 m²a), 1.3.11 Arretxekeo Malda (18,81 m²a), 1.3.12 Auzolan kalea 5 (4,95 m²a), 2.1.07 Jaizkibel bizilekua (45,00 m²a) 5.3.14 Papinea (133,65 m²a), 6.3.01 Alarde (197,81 m²a).....	411
4.31. KAPITULUA.- BESTE EKIPAMENDUAK (EX).....	412
4.31.1. Artikulua.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA	412
4.31.1.1. Artikulua.- Eraikuntza Erregimenaren deskribapena	412
4.31.1.2. Artikulua.- Eraikuntzaren Forma Arautzeko Baldintza Espezifikoak	412
4.31.2. Artikulua.- ERABILERA ERREGIMENA (EX).....	413
4.31.2.1. Artikulua.- Erabilera Erregimenaren deskribapena.....	413
4.31.2.2. Artikulua.- Erabilerak Ezartzeko Baldintza Espezifikoak	414
4.31.3. Artikulua.- JABARI ERREGIMENA	414
4.31.4. Artikulua.- EGUNGO EGOERAREN DATUAK	415
4.31.5. Artikulua.- SESTRA GAINEAN ERAIKIGARRITASUNA ARAUTZEA:	415
4.32. KAPITULUA.- BIDE KOMUNIKAZIOAK. (VA).....	416
4.32.1. Artikulua.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA	416
4.32.1.1. Artikulua.- Eraikuntza Erregimenaren deskribapena	416
4.32.2. Artikulua. ERABILERA ERREGIMENA	416
4.32.2.1. Artikulua.- Erabilera Erregimenaren deskribapena.....	416
4.32.3. Artikulua.- JABARI ERREGIMENA ETA TITULARITATEA	416
4.33. KAPITULUA.- BIDE KOMUNIKAZIOAK. (VI, VE).....	417
4.33.1. Artikulua.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA	417
4.33.1.1. Artikulua.- Eraikuntza Erregimenaren deskribapena	417
4.33.2. Artikulua. ERABILERA ERREGIMENA	417
4.33.2.1. Artikulua.- Erabilera Erregimenaren deskribapena.....	417
4.33.2.2. Artikulua.- Erabilerak Ezartzeko Baldintza Espezifikoak	418
4.33.3. Artikulua.- JABARI ERREGIMENA ETA TITULARITATEA	418
4.34. KAPITULUA.- HIRIKO BIDE KOMUNIKAZIOAK (VD eta VL)	419
4.34.1. Artikulua.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA	419
4.34.1.1. Artikulua.- Eraikuntza Erregimenaren deskribapena	419
4.34.2. Artikulua. ERABILERA ERREGIMENA	419
4.34.2.1. Artikulua.- Erabilera Erregimenaren deskribapena.....	419
4.34.2.2. Artikulua.- Erabilerak Ezartzeko Baldintza Espezifikoak	420
4.34.3. Artikulua.- JABARI ERREGIMENA ETA TITULARITATEA	420
4.35. KAPITULUA.- BIDE KOMUNIKAZIOAK. APARKALEKUA (VP)	421
4.35.1. Artikulua.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA	421
4.35.1.1. Artikulua.- Eraikuntza Erregimenaren deskribapena	421
4.35.2. Artikulua. ERABILERA ERREGIMENA	421
4.35.2.1. Artikulua.- Erabilera Erregimenaren deskribapena.....	421
4.35.2.2. Artikulua.- Erabilerak Ezartzeko Baldintza Espezifikoak	422
4.35.3. Artikulua.- JABARI ERREGIMENA ETA TITULARITATEA	422

4.36. KAPITULUA.- BIDE KOMUNIKAZIOAK. BIDE PRIBATUAK (VK).	423
4.36.1.1. Artikulua.- Eraikuntza Erregimenaren deskribapena	423
4.36.2. Artikulua. ERABILERA ERREGIMENA	423
4.36.2.1. Artikulua.- Erabilera Erregimenaren deskribapena.....	423
4.36.2.2. Artikulua.- Erabilerak Ezartzeko Baldintza Espezifikoak	424
4.36.3. Artikulua.- JABARI ERREGIMENA ETA TITULARITATEA	424
4.37. KAPITULUA.- BURDINBIDEAK (FV)	425
4.37.1. Artikulua.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA	425
4.37.1.1. Artikulua.- Eraikuntza Erregimenaren deskribapena	425
4.37.2. Artikulua. ERABILERA ERREGIMENA	425
4.37.2.1. Artikulua.- Erabilera Erregimenaren deskribapena.....	425
4.37.3. Artikulua.- JABARI ERREGIMENA ETA TITULARITATEA	425
4.38. KAPITULUA.- TREN GELTOKIAK (FE)	426
4.38.1. Artikulua.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA	426
4.38.1.1. Artikulua.- Eraikuntza Erregimenaren deskribapena	426
4.38.2. Artikulua. ERABILERA ERREGIMENA	426
4.38.2.1. Artikulua.- Erabilera Erregimenaren deskribapena.....	426
4.38.3. Artikulua.- JABARI ERREGIMENA ETA TITULARITATEA	426
4.39. KAPITULUA.- IBIAK ETA ERREKAK. (CC, CF, CR)	427
4.39.1. Artikulua.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA	427
4.39.1.1. Artikulua.- Eraikuntza Erregimenaren deskribapena	427
4.39.2. Artikulua. ERABILERA ERREGIMENA	427
4.39.2.1. Artikulua.- Erabilera Erregimenaren deskribapena.....	427
4.39.2.2. Artikulua.- Erabilerak Ezartzeko Baldintza Espezifikoak	427
4.39.3. Artikulua.- JABARI ERREGIMENA ETA TITULARITATEA	427
4.40. KAPITULUA.- ESPAZIO LIBREAK (LP LJ LL LK)	428
4.40.1. Artikulua.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA	428
4.40.1.1. Artikulua.- Eraikuntza Erregimenaren deskribapena	428
4.40.2. Artikulua. ERABILERA ERREGIMENA	428
4.40.2.1. Artikulua.- Erabilera Erregimenaren deskribapena.....	428
4.40.2.2. Artikulua.- Erabilerak Ezartzeko Baldintza Espezifikoak	429
4.40.3. Artikulua.- JABARI ERREGIMENA ETA TITULARITATEA:	429
4.41. KAPITULUA.- ZERBITZU AZPIEGITURAK	430
4.41.1. Artikulua.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA	430
4.41.1.1. Artikulua.- Eraikuntza Erregimenaren deskribapena	430
4.41.2. Artikulua. ERABILERA ERREGIMENA	430
4.41.2.1. Artikulua.- Erabilera Erregimenaren deskribapena.....	430
4.41.3. Artikulua.- JABARI ERREGIMENA	430
4.41.4. Artikulua.- EGUNGO EGOERAREN DATUAK	430
4.41.5. Artikulua.- SESTRA GAINEAN ERAIKIGARRITASUNA ARAUTZEA:	430
BOSGARREN TITULUA	431
ZORU URBANIZAEZINEAN APLIKA DAITEZKEEN ORDENANTZAK	431
5.1. KAPITULUA.- IZAERA OROKORREZ ZORU URBANIZAEZINEAN APLIKA DAITEZKEEN XEDAPENAK	431
5.1.1. Artikulua.- Ordenantza Arau-emaileak Zoru Urbanizaezinean aplikatzeko araudi erreferentzia.....	431
5.1.2. Artikulua. Eraikuntzak landa girora egokitzea.....	432
5.1.3. Artikulua. Lokalen bizigarritasuna.....	434

5.1.4. Artikulua. Eraikuntza mugikor edo aurrefabrikatuak ezartzea.....	434
5.1.5. Artikulua. Landa errepede eta bideak.....	434
5.1.6. Artikulua. Hondakin uren saneamendua.....	435
5.1.7. Artikulua. Zabortegeiak eta betegarriak.....	436
5.1.8. Artikulua. Zuhaztiak babestea.....	437
5.1.9. Artikulua. Lur iraultzeak eta mendi-bideak eraikitzea.....	437
5.1.10. Artikulua. Aireko kableak paisaian integratzea.....	438
5.1.11. Artikulua. Errekak eta ibaiak babestea.....	438
5.1.12. Artikulua. Lursailen larre izaera babestea.....	438
5.1.13. Artikulua. Aireko Zortasunen arabera eraikuntzak baimentzeko baldintzak.....	439
5.1.14. Artikulua. Proiektuen ingurumen eraginaren banakako ebaluaziorako Jarraibide Orokorrak.....	440
5.2. KAPITULUA.- ZORU URBANIZAEZINEAN BAIMENDUTAKO ERABILEREN EZARPENA	
ARAUTZEN DUTEN ORDENANTZAK.....	442
5.2.1. Artikulua.- Ingurua Babesteko erabilerak.....	442
5.2.2. Artikulua.- Jolas eta Aisiarako erabilerak.....	442
5.2.3. Artikulua.- Lehen Mailako Baliabideak Ustiatzeko erabilerak.....	442
5.2.3.1. Artikulua.- Nekazaritza Ustiapen Komunen erabilera.....	442
5.2.3.2. Artikulua.- Berotegiak.....	447
5.2.3.3. Artikulua.- Nekazaritza erabilera ez profesionalizatuak.....	448
5.2.3.4. Artikulua. Baso erabilerak.....	448
5.2.3.5. Artikulua.- Itsasoko eta itsasertzeko baliabideak ustiatzeko erabilerak.....	449
5.2.3.6. Artikulua.- Nekazaritza industriren erabilerak.....	449
5.2.3.7. Artikulua.- Erauzte erabilerak.....	450
5.2.4. Artikulua.- Landa erabilerak ez direnak.....	451
5.2.4.1. Artikulua.- Bizileku erabilera autonomoak.....	451
5.2.4.2. Artikulua.- Industria erabilerak.....	451
5.2.4.3. Artikulua. Herri lanekin loturiko erabilerak.....	452
5.2.4.4. Artikulua. Baimendu daitezkeen landakoak ez diren beste erabilerak.....	453
5.3. KAPITULUA.- ERREGIMEN JURIDIKOA ZORU URBANIZAEZINEAN.....	455
5.3.1. Artikulua.- Zoru urbanizaezinean erregistro egiaztapena eskatzea.....	455
5.3.2. Artikulua.- Zoru urbanizaezinean ingurumen ebaluazioa eskatzea.....	455
5.3.3. Artikulua.- Eraikuntza gauzatzea eta baimendutako jarduerak ezartzea zoru urbanizaezinean.....	455
5.3.4. Artikulua. Landa erabilerak eta herri lanekin loturiko erabilerak ezartzea zoru urbanizaezinean.....	456
5.3.5. Artikulua. Zoru urbanizaezinean dauden sendoturiko eraikuntzetan baimendutako beste erabilerak ezartzea.....	457
5.3.6. Artikulua. Zoru urbanizaezineko eraikuntza berrietan baimendutako beste erabilerak ezartzea.....	457
5.3.7. Artikulua.- Zoru urbanizaezinean plangintza gauzatzeko erregimena.....	458
5.3.8. Artikulua.- Hornidura publikoetarako lurak lortzea eta zoru urbanizaezinean beharreko obrak gauzatzeta.....	458
5.3.9. Artikulua.- Lursail zatitzeak zoru urbanizaezinean. Zehaztapen orokorrak.....	459
5.3.10. Artikulua. Lursailen gutxieneko azalera zoru urbanizaezinean.....	459
5.3.11. Artikulua.- Erabilerak eta eraikuntzak zoru urbanizaezineko lursailetan.....	460
5.3.12. Artikulua.- Lursail bereizteak zoru urbanizaezinean.....	460
5.3.11. Artikulua.- Zoru urbanizaezineko lursailetan dauden erabilerak eta eraikuntzak.....	461
5.3.11. Artikulua.- Zoru urbanizaezinean dauden Eraikuntzak.....	461
5.3.15. Artikulua.- Antolamendutik kanpo dauden edo/eta plangintzarekin bat ez datozen eraikinak, instalazioak eta erabilerak zoru Urbanizaezinean.....	462

ATARIKO TITULUA

PLAN NAGUSIAREN APLIKAZIOAREN INGURUKO IZAERA OROKORREKO XEDAPENAK

0.1. KAPITULUA.- PLAN NAGUSIAREN AURREIKUSPENEN APLIKAZIOA

0.1.1. Artikulua.- Aplikazio esparrua

- 1.- Indarrean hasten denetik, Irungo Udal Barruti osoan aplikatuko da Plan Nagusi hau.
- 2.- Irungo Udal Barrutiaren antolamendua proiektu honetan jasotako aldameneko beste Udalerri batzuen lurraldeenarekin koordinatzeko xedapenek ez dute inolako baliorik izango dagozkien Udalerrien plangintza nagusietan berariaz edo inplizituki jasotzen ez diren bitartean, edo Lurraldearen Zatiko Planak (LZP) berresten ez dituen bitartean.

0.1.2. Artikulua.- Plan Nagusi berriak aurretik onartutako plangintzan izango dituen eraginak.

1999ko Plan Nagusia nahiz haren aldaketak, eta hura indarrean egon den bitartean onartutako garapenerako hirigintza tresnak indargabetzeari edo/eta ordezkatzeari dagokionean, ulertuko da, Plan Nagusi honek indargabetuko edo ordezkatuko dituela ondoko puntu hauetan azaltzen diren baldintzen arabera.

- 1.- Plan Nagusi honek eta bertan jasotako proposamenek ordezkatu eta indargabetzen dute 1999ko Irungo Hiri Antolamendurako Plan Nagusia (haren Testu Bateratua 1999ko uztailaren 13an emaniko ebazpenaren bidez onartu zuen betiko Gipuzkoako Foru Aldundiaren Diputatuen Kontseiluak), baina aintzat hartzen dira aurreko plangintzarekiko zehaztasunak, eta jasota geratzen dira haren xedapenak.

Onartze ekintza horri dagokionean, gogora ekarri behar da harekin amaitu zela Plan Nagusia tramitatzeko aurreko prozesua, hura betiko onartu baitzuen Diputatuen Kontseiluak 1998ko ekainaren 23an, eremu batzuk izan ezik, haien erregimen juridikoaren onarpena etenik geratu zelako. Era berean, esan behar da, aipaturiko eremu horiei dagokienean, gero onartu zen Testu Bateratuak betiko onarpenaren izaera izan zuela, eta hartan ere jaso zirela beharreko zehaztapenak, Testu horretan berriro sartu zirenak, eta baita, 1998ko ekainaren 23z geroztik betiko onarturiko aldaketak ere.

- 2.- Hirigintza tresnak betiko onartuak baina zehaztapenak oraindik gauzatzeko fasean dituzten plangintza esparruei dagokienean, Plan Nagusi honek gauzatzen ari diren plangintza esparru gisa mantenduko ditu, arestian aipaturiko hirigintza tresnak eta haien zehaztapenak espresuki jasota. Hori berariaz islatu da Esparruen Fitxen dokumentu arau-emailean, nahiz eta haietako batzuetan xedapen berri batzuk aldatu diren antolamendua hobetzeko xedean gertatu diren zirkunstantzien ondorioz.

- 3.- Nolanahi ere, hirigintza antolamendua gauzatzeko eta aurreko Plan Nagusitik datozen eta Plan Nagusi honetan jaso diren hirigintza esparru hauetan aurreikusitako hirigintza eraikigarritasuna ukituriko jabeen eta Udalaren artean banatzeko, plan horrek dagokion Esparruaren Hirigintza Fitxa bakoitzean zehaztutako irizpideak hartuko dira kontuan, baita bere garaian aplikatu beharreko legeria ere. Era berean, kontuan hartuko dira, hala dagokionean, hura aplikatzeko aldi baterako xedapenak ere.
- 4.- Aurreko plangintza nagusiaren garapenean sustatu eta onartutako gainerako esparruei eta tramitaturiko Plan Nagusiaren aldaketa puntualerako espedientei dagokienean, Plan Nagusi honek garatu eta gauzatzat hartuko ditu plangintza tresna eta espediente hauek guztiak.
- 5.- Aurrekoarekin bat, zoru horietan guztietan indargabeturik geratzen dira dagozkien garapenerako plangintza tresna guztiak: Plan Partzial edo Zatikiko Planak, Plan Bereziak, Xehetasun Azterketa eta Elementuak Aldatzeko espedienteak, eta Plan Nagusi honek beharreko Ordenantzak aplikatuko dizkie zoru horiei, eta horrenbestez, kendu egingo dira dagozkien esparruen aipamenetik.
- 6.- Halaz ere, eta kasu zehatz batzuetan soilik, plangintza tresna haien eraikuntza baldintza espezifikoa Plan Nagusi honek jasotzen ditu Arau hauen IV. Tituluaren Ordenantzen Fitxetan berariaz zehazten diren baldintzetan, eta hori gertatzen den Ordenantzen Oharren epigrafean zehazten dira bereziki.
- 7.- Aurreko kasuan Plan Nagusi honetan jasotako zehaztapenen eta aipaturiko hirigintza tresnetan jasotakoen artean kontraesanak edo koherentzia ezak gertatzen badira eraikuntzarako baldintza espezifikoei dagokienean, ulertuko da Plan Nagusi honetan aurreikusitakoa aplikatuko dela beti, eta izaera osagarria izango dute hirigintza tresna haien baldintzek.

0.1.3. Artikulua.- Plan Nagusia osatzen duten dokumentuak.

Honako dokumentu hauek ditu Plan Nagusi honek:

- A DOKUMENTUA - MEMORIAK
 - Informazio eta justifikazio memoria.
 - Antolamenduaren memoria
- B DOKUMENTUA - ARAUDIAK
 - Hirigintza Arauak
 - Hirigintza Jarduerarako esparruak
- C DOKUMENTUA - KATALOGOAK
 - Arkitektura Ondarearen Katalogoa
 - Arkeologia Ondarearen Katalogoa
- D DOKUMENTUA – EKONOMI BIDERAGARRITASUNA
 - Ekonomia-Finantza Bideragarritasunaren eta Ekonomi Iraunkortasunaren Memoria
- E DOKUMENTUA - PLANOAK

- Informazio-planoak
- Antolamenduaren Planoak
 - Erregimen egituratzailea
 - Erregimen xehea
 - Azpiegiturak
 - Afekzio Sektorialak
 - Gaikakoak eta Irudiarenak
 - Antolamendu xehea 1:2.000
- Katalogo Planoak
- Irungo Hiri Debekatuaren mapa

- F DOKUMENTUA – INGURUMEN IRAUNKORTASUNA
 - Ingurumen Iraunkortasunaren Txostena
 - Nekazaritzaren Alorrean Azterketa eta Ebaluazioa
 - Ondorioen Neurriak Jarraipenerako
 - Laburpen ez Teknikoa
 - Adierazpen Argia eta Ulergarria

- G DOKUMENTUA
 - Herritarren Parte hartzearen memoria
 - Erakundeen Txostenen memoria

- ERANSKIN OSAGARRIA
 - Irungo Hiri Antolamendurako Plan Nagusiaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Gizon eta Emakumeen arteko Berdintasunari dagokionez

0.1.4. Artikulua.- Plan Nagusiaren dokumentuen izaera.

- 1.- Zentzu hertsian, eta kasu bakoitzean berariaz azal daitezkeen zehaztapenekin, izaera arau-emailea dute Araudien eta Katalogoen dokumentuetan, eta erregimen egituratzaile, Katalogo eta antolamendu xehearen antolamendu Planoetan jasotako zehaztapenek.
- 2.- Batik bat, gainerako dokumentuetan jasotako proposamenen informazio, interpretazio eta era berean justifikazio izaera dute Memorien, ekonomi eta finantza bideragarritasun Azterketaren eta ekonomi Iraunkortasun Memoriaren dokumentuen edukiak, eta Informazio eta Azpiegitura Planoek eta Gaikako eta Irudiaren Planoek, eta horrenbestez, horiek lehenetsiko dira.
- 3.- Izaera orokorrez, hala behar badu, Plan Nagusi honen dokumentu arau-emaile desberdinen zehaztapenen artean planteatzen daitezkeen desadostasunak indarrean dagoen legeriak zehaztutako irizpideen arabera erabakiko dira, eta bereziki, 30/06/2006 Lurzoru eta Hirigintza Legearen 7. artikuluan zehaztutako irizpideak hartuko dira kontuan, eta baita, hala behar badu, hura garatzeko sustatzen diren xedapenetan jasotakoak ere.
- 4.- Ildo honetatik, plano arau-emaileen inguruan formatu digitalean egiten diren interpretazioek eta neurketek lehenetsia izango dute paperean egiten diren edizio inprimatuetan egiten direnen aurrean. Batik bat izaera grafikoko alorretan irizpide desberdinak edo aurkakoak baldin badaude, esate baterako, esparruen neurketan (eremu

globalak; azpi-eremu xeheak; lursailak; zoru mota eta kategoriak; hirigintza esparruak; edozein izaerako hirigintza gauzatze esparruak eta abar), lerrokadurak eta sestrak zehazterakoan eta abarretan, Plan Nagusi honetan formatu digitaleko plano arau-emaileetatik etorritako konklusioek izango dute lehentasuna, haren gainerako dokumentuetatik etorritakoen aurrean, paperean inprimaturiko planoen edizioak barne.

- 5.- Plan Nagusi honen zehaztapen batzuk deusez deklaratu, ezeztatu edo aldatzen badira plan hau betiko onartu ondoren, gertakizun horrek eztabaidagai izan den zehaztapen jakinaren gainean soilik izango du eragina. Horrenbestez, gertakizun horiek ez dute inolako ondoriorik izango gainerako zehaztapenetan, ezdeusean gertatu edo aldaturikoekin lotura edo mendekotasuna dutelako aplikaezinak direnak izan ezik.

0.1.5. Artikulua.- Plan Nagusiaren zehaztapenen maila eta arau mailako lotura

- 1.- Maila arau-emailearen nahiz eragin materiala kontuan harturik, eta dagozkion salbuespenak salbu, ondoko bost zehaztapen mota hauek bereizten dira Plan Nagusi honetan:

- Egitura mailako antolamendu zehaztapenak.
- Antolamendu xehearen zehaztapenak.
- Hirigintza antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak.
- Hirigintza antolamendua gauzatzeko zehaztapenak.
- Beste zehaztapenak.

- 2.- Artikulu honen hurrengo 10. atalean zehaztutakoari kalterik egin gabe, zehaztapen horiek aldatzeko, kasu bakoitzean haien maila arau-emaileak eskatzen dituen prozedura tramiteak beteko dira, haien izaera kontuan harturik eta horri begira Plan honek zehaztutako sistematizazioari jarraiki.

- 3.- Egitura mailako antolamenduak berezko dituen izaera eta maila arau-emailea dituzte indarrean dagoen legeriak egituratzaile gisa jasotzen dituen edukiei buruzko zehaztapenek. Bereziki, egitura mailako hirigintza antolamenduari dagozkio Euskadiko 2/2006 Lurzoruari buruzko Legearen 53. artikulua jasotako zehaztapenak.

Plan Nagusia osatzen duten dokumentu desberdinetan jasoko dira zehaztapen hauek, eta bereziki Antolamenduaren Memoria, Hirigintza Arau Orokor, Hirigintza Jarduerarako Esparruen fitxen dokumentuetan, izaera egituratzaileak halaxe adierazten duen zehaztapenetan, eta berariaz Erregimen Egituratzaile gisa zehaztutako Antolamenduaren Planoetan.

- 4.- Zehaztapen horiek aldatu edo osatzeko, plangintza orokorraren maila izango duen espedientea prestatuko da, dokumentu honetan espres zehazten diren tolerantzietara egokitzen direnak izan ezik.

- 5.- Antolamendu xeheak berezko dituen izaera eta maila dute honako hauetan jasotako zehaztapenek:
 - Hirigintza Arau Orokorraren dokumentuan jasotakoek, indarrean dagoen hirigintza legerian nahiz berariaz hartan zehaztutako kasu eta baldintzetan.
 - Hirigintza Jarduerarako Esparruen dokumentuan jasotakoek, haien izaera xeheak halaxe adierazten duen zehaztapenetan.
 - Eta, oro har, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 56. artikuluan zehaztutakoek.
- 6.- Antolamendu xehearen zehaztapenak aldatu edo osatu ahal izango dira plangintza xehearen maila duen espedientearen bidez (Plan Berezia edo Partziala) edo bestela, Xehetasun Azterketaren bidez, eta hori beraien esku hartze esparrua arautzen duten irizpideak kontuan harturik, indarrean dagoen legerian nahiz Plan honetan jasotako hirigintza plangintzan bertan zehaztuak horiek. Ez da berariazko espedienterik prestatu behar aldaketa horiek dokumentu honetan berariaz zehaztutako tolerantziak betetzen badituzte.
- 7.- Era berean, antolamendu xehea plangintza orokorraren maila duen espediente baten testuinguruan aldatu ahal izango da, baina horrek ez ditu aldatuko aipaturiko izaera xeheko zehaztapen horien maila eta izaera xehea, behar bezala justifikaturiko arrazoiengatik maila bera aldatzean komeni dela erabakitzen denean izan ezik.
- 8.- Hirigintza antolamenduaren gauzatze aurreikuspenek berezko duten izaera dute Hirigintza Araudian dagozkien epigrafeetan nahiz Hirigintza Jarduerarako Esparruen dokumentuan jasotakoek.
- 9.- Hirigintza antolamenduaren gauzatze aurreikuspenen maila arau-emailea kasu bakoitzean indarrean dagoen legeriak, eta hura garatzeko, hirigintza plangintzan, Plan Nagusi hau barne, zehaztutakoa da. Dokumentu honetan berariaz zehazten diren tolerantziak betetzen dituztenak salbu, aurreikuspen horiek aldatu edo osatzeko, kasu bakoitzean eta helburu horrekin indarrean dagoen legerian zehaztutako irizpideak beteko dira
- 10.- Hirigintza antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak honako hauetatik etorritakoak dira:
 - Behar bezala eta betiko onarturiko legezko xedapen, lurraldea antolatzeko tresna, arloko proiektu eta abar, duten izaera eta maila juridikoagatik, eta kasu bakoitzean zehaztutako baldintzetan, udal mailako hirigintza antolamenduaren zehaztapenen testuinguruan edo/eta hura gauzatzeko ezinbestean kontuan hartu behar direnak. Zehaztapen horiek jatorria duten xedapen, tresna edo proiektuan zehaztutakoa izango da, kasu bakoitzean, horien maila arau-emailea.
 - Ildo honetatik Plan Nagusiak edo hura garatzeko sustatutako plangintzak zehazten dituen proposamenak. Tresna horien maila arau-emailea edo orientagarria zehaztu diren plangintzan jasotakoa izango da kasu bakoitzean.

- 11.- Plan Nagusi honi dagokionean, honako hauetan jasotakoak izango dira gainjarritako baldintzatzaileak:
- Ingurumen iraunkortasun Txostenean.
 - Hirigintza Arau Orokorretan, berorietan gainjarritako baldintzatzaile gisa berariaz jasotako kasu eta baldintzetan.
 - Hirigintza Jarduerarako Esparruen dokumentuan, berorretan gainjarritako baldintzatzaile gisa berariaz jasotako kasu eta baldintzetan.
 - Plan Nagusiaren planoetan hirigintza antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileen kategoriarekin jaso daitezkeenetan.
- 12.- Gainjarritako baldintzatzaileak aldatzeko, kasu bakoitzean, bai alorrean indarrean dauden legezko xedapenetan bai jasota dauden tresna eta proiektuetan bai haiek definitzen dituen plangintzan xedaturikoa beteko da.
- 13.- Aurreko zehaztapen horiei beste zehaztapen espezifiko batzuk batu behar zaizkie, Hirigintza Ondarearen Katalogoarekin loturikoak, esate baterako; indarrean dagoen legerian nahiz hirigintza plangintzan, Plan Nagusia barne, beroriei begira zehaztutako maila eta izaera dituzte horiek.
- 14.- Katalogoaren eta haren zehaztapenen maila arau-emailea, Katalogoaren planoetakoak barne, besteak beste, 30/06/2006ko Zoru eta Hirigintza Legearen 60., 76... artikuluetan zehaztutakoa da. Halatan, artikuluko horietan zehaztutakoaren arabera, hirigintza antolamenduaren tresna osagarriek berezko duten izaera eta maila dituzte, inolaz ere.
- 15.- Jatorria beste legezko xedapen, lurralde antolamendurako tresna eta abarretan izanik, Plan Nagusi honetan jasotako aurreikuspen idatzi nahiz grafikoak haien isla edo ilustrazio gisa hartuko dira. Horregatik, horien edukia eta irismena zehazteko, kasu bakoitzean jatorria duten legezko xedapen, lurraldea antolatzeko tresna eta abar horietan xedaturikoa beteko da, eta horrenbestez, dokumentu horienarekin lotuko da horien baliotasuna eta aplikatzeko indarraldia.
- 16.- Aurreikuspen horiekin loturik ezadostasunak edo kontraesanak badaude, alde batetik, Plan honen, eta bestetik, beste xedapen edo tresna horien artean, azken hauetan zehaztutakoa beteko da horiek Plan Nagusien gaineratik lehentasuna dutela ulertzen bada ezadostasun edo kontraesan hori gertatu den xehetasun eta zehaztapen maila espezifikoan.

0.1.6. Artikulua.- Eraikuntza eta urbanizaziorako Udal Ordenantzak

- 1.- Indarrean dagoen legerian zehaztutakoaren arabera (bereziki indarrean dagoen 30/06/2006 Zoru eta Hirigintza Legearen 60., 75. eta 99. artikuluetan xedaturikoa), eraikuntza eta urbanizaziorako udal Ordenantzak prestatu eta onartu ahal izango dira, hirigintza antolamenduaren tresna osagarri gisa hartuak horiek.
- 2.- Ordenantza horiek, ondorio horietarako Plan Nagusi honetan aurreikusitako araudiaren garapen gisa hartuko dira, eta berorien helburua izango da hirigintza plangintzan zehaztutako edo zehaztu beharreko hirigintza antolamenduaren osagarri diren eraikuntza eta urbanizazio esku hartzeen alderdiak arautzea.
- 3.- Ordenantza hauen edukia arestian aipaturiko hirigintza legerian, edo hura ordezkatzeko duenean, zehaztutako irizpideetara egokituko da, eta eragina izango du, aipaturiko helburu horiekin eta hirigintza antolamendua osatu eta gauzatzeko, izaera hori duen dokumentu batean arautu daitezkeen alderdi guztien esku hartze parametroen zehaztapenean.
- 4.- Ordenantza batzuek berezko dituzten maila eta izaera izango dituzte hauen zehaztapenek, eta indarrean dagoen legerian berauei begira zehaztutako irizpideetara egokituko dira haien tramitazioa eta onarpena, eta baita geroko aldaketa ere.
- 5.- Dauden baldintzatzaileak eta kasu bakoitzean lortu beharreko helburu espezifikoak kontuan harturik, dokumentu edo proiektu bakarria prestatu eta tramitatzea erabaki ahal izango da eta hartan sartuko dira aipaturiko eraikuntza eta urbanizazio Ordenantza guztiak, edo bestela, dokumentu edo proiektu bereziak prestatu ahal izango dira.

0.1.7. Artikulua.- Plan Nagusiaren aldaketak. Justifikazioa eta Baldintzak

- 1.- Plan Nagusi honen aldaketak, beroriek gertatzen diren unean indarrean dagoen hirigintza legerian zehaztutako irizpideetara egokituko dira. Testuinguru horretan, interes orokorreko arazoietan oinarrituko dira aldaketak eta xehe deskribatuko dira haien edukia eta irismena, eta aldaketa horien berariazko justifikazioa ere egingo da. Helburu horiekin eta dituzten ondorioen arabera, beharreko xehetasunez ebaluatuko dira Plan Nagusiaren aurreikuspenen gainean dituzten eraginak biztanleria, enplegu, ekipamendu komunitario orokor eta tokiko ekipamendu komunitario, espazio libre, bide, aparkaleku eta azpiegitura sareei dagokienean, baldin eta aldaketaren garrantzi edo irismenak beharrezkotzat edo egokitzen hartzen badu.
- 2.- Aldaketa guztiek izango dute lotura justifikatzen dituen arazoiarekin, eta espedientean ezin izango dira jaso arazo horiekin loturik ez dauden plangintzaren aldaketak, edo eginiko deskribapen eta justifikazioetan beraziaz aipatzen ez direnak.
- 3.- Plan Nagusi honen zati bat berrikusteko edo aldatzeko proiektu oro, ukituriko esparruaren hirigintza eraikigarritasuna handitzea aurreikusten duenean, balizko horietarako une horretan indarrean dagoen legerian zehaztutako irizpide edo/eta mugetara egokituko da.

- 4.- Indarrean dagoen legerian aurreikusitako hornidurez gainera (espazio libreak eta abar), eta edozein dela ere ukituriko eremu edo lursailaren erabilera, gutxieneko aparkaleku hornidura osagarriarekin osatuko da gertatzen den eraikigarritasunaren handitze hori, erabilera desberdinetarako hirigintza plangintza eta Araudian edo udal Ordenantzetan zehaztutako aparkaleku ratioa kontuan harturik betiere.
- 5.- Plan Nagusi honetan hainbat aldaketa egiten badira, indarrean dagoen legerian xedaturikoa beteko da aldaketa horiek jasotzeko bateratze edo/eta eguneratze prozesuan.

0.1.8. Artikulua.- Plan Nagusia berrikusteko baldintzak

- 1.- Edozein direla ere Udalbatzak bultza ditzakeen Plan Nagusia berrikusteko ekimenak, bai legezketasun arrazoiengatik –legeria aldaketak-, bai lurralde antolamendurako tresnetan zehaztutako irizpideetara egokitze; edo egokitasun edo/eta behar arrazoiengatik ere, hura osorik berrikusteko tramiteak hasiko dira ondoren zehazten diren kasu hauetan guztietan:
 - A. Biztanleria aurreikuspenei eta biztanleriaren hazkundearen progresioari dagokienean funtsezko aldaketak gertatzen direnean. Ulertuko da zirkunstantzia hori gertatu dela udalerrir irundarreko biztanleriak, biztanleriaren proiektzioak azaltzen diren Plan Nagusiaren Antolamenduaren Memoriaren kapituluaren zehaztutako muga-data bakoitzean, kapitulu horretan momentu horietako bakoitzerako aurreikusitako biztanleriaren kopuruak % 3an gaintzen dituztenean.
 - B. Era berean, ulertuko da zirkunstantzia hori gertatu dela beste egoera batzuk gertatzen direnean, egoera horiek ebaluatzean antzeko ondorioa ateratzen bada Planaren aurreikuspenen gaitasunari dagokionean udalerrian bizi den biztanleriarekiko.
 - C. Berrikuspen honetan proposaturiko bizileku azalera berriaren edo planifikaturiko ekonomi jardueren azalera berriaren % 75 baino gehiagorako eraikuntza lizentziak eman diren momentuan, bi erabilera mota horiek berex kontuan hartuta.
 - D. Haren garapenerako aurreikusitako lurren birkalifikazioan edo/eta hirigintza sailkapenean eragin handia duten aldaketak edo zenbateko handikoak gertatzen direnean. Zirkunstantzia hori gertatu dela ulertuko da aldaketa espediente baten bidez zoru urbanizagarri gisa birsailkatu nahi direnean aurretik zoru urbanizaezin gisa sailkatuta dauden lurrak, horien azalera Plan honetan zoru urbanizagarri gisa sailkaturiko zoruena baino % 20 handiagoa denean.
 - E. Aurrez dagoen egoera aztertu ondoren, ulertzen bada, edo Plan Nagusi honetan zehaztutako hiri bilakaerarako eta zoru okupatzeko estrategia funtsean aldatu dela, edo estrategia hori aldatzea beharrezkotzat hartzen bada.
- 2.- Aplikatu beharreko legeriak bere garaian aurreikusitakoaz gain, Plan Nagusia neurri batean berrikusi beharko da komenigarritzat hartzen bada, edozein gorabeherarengatik, udal barrutiko lurren multzo homogeen baten antolamendua neurri batean berrikustea, baldin eta, alde batetik, haren baldintza eta ezaugarriek azterketa eta tratamendu global

eta bakar hori justifikatzen dutenean, eta bestetik, berraztertze horrek ukituriko esparruaren egitura mailako antolamendu espezifikoa soilik badu eragina baina ez udalerrri osorakoan.

- 3.- Aipaturiko berrikuspen oso edo neurri bateko hori egiteko edozein erabaki hartzeko, beharreko ebaluazioa egingo da aurretik, eta horretarako, beharreko txostenak prestatuko dira. Kasu bakoitzean ukituriko lurretan eta alorretan dagoen egoera nahiz berrikuspen oso edo neurri bateko hori egiteko egokitasuna jasoko dira txosten horietan.

0.2. KAPITULUA.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

0.2.1. Artikulua.- Hirigintza antolamenduari gainjarritako baldintzatzailleak. Irizpide orokorrak.

- 1.- Hirigintza plangintzatik etorritako hirigintza antolamendua, bai maila orokorrekoa bai hura garatzeko sustaturikoa, hurrengo artikuluan identifikaturiko elementu eta errealitate desberdinak tratatzeko erregimena arautzen duten zehaztapenekin osatzen da, horien ezaugarriek eta zirkunstantziek justifikatzen baitute bereiz aintzat hartu behar izatea, bai zaindu eta kontserbatu behar direlako, bai berreskuratu edo hobetu behar direlako, bai zuzendu edo kendu behar direlako.

Eragin horiek, eta horien tratamendua arautzen duten parametroak, hirigintza antolamenduari gainjarritako baldintzatzailleak dira.

- 2.- Baldintzatzaille horiek Irungo hirigintza plangintzarena baino maila arau-emaile handiagoko legezko xedapenetan dute jatorria, behar bezala eta betiko onarturiko lurralde antolamendurako tresnak barne. Kasu bakoitzean, aipaturiko xedapen edo tresna horietan zehaztutakoak dira horien izaera, lotura eta maila arau-emailea edo besterik gabe orientagarria.
- 3.- Hasiera batean, Eraginen Planoen multzoan islaturikoak eta Ingurumen Iraunkortasun Txostenaren Planoetan jasotakoak dira baldintzatzaille horiek ukitzen dituzten lurralde esparruak. Kasu batzuetan modu zehatzean egiten dira mugaketak, eta beste batzuetan, hurbilketa edo orientabide moduan, zehaztu beharreko eragin horren izaera berezia kontuan harturik betiere.
- 4.- Udal hirigintza plangintzarena baino maila arau-emaile handiagoko xedapen edo/eta tresnetan dauden baldintzatzaille eta eragin guztietan, lehenengoetatik etorritakoa beteko da, baita ukituriko esparruen hautemate eta mugatze zehatzari dagokienean ere.
- 5.- Aurreko irizpidean oinarriturik, Plan Nagusi honen planoetan islaturiko mugaketak, beste xedapen edo tresna horietan jasotakoaren erreferentzia huts edo ilustrazio gisa hartuko dira, berariaz beste irizpide bat adierazten denean izan ezik, esate baterako, udal plangintzak mugaketa bat zehaztapen handiagok definitzen duenean eta orduan jatorrian xehetasun txikiagoko eskalan zehaztutako xedapen edo tresnen transposizio gisa ulertuko da, Plan Nagusiak udal lurraldearen antolamendua zehazteko erabilitako eskaletara eraman beharko baita.
- 6.- Plan honek gomendatzen du iraunkortasunari buruzko itunetan eta azterketetan jasotako ingurumen gidalerroak sustatzea garapenerako plangintzaren bidez. Ingurumen Sailburuordetzaren 2008ko urriaren 23ko Ebazpenean finkatutako ingurumen irizpideak garatzen dituzte gidalerro horiek, eta Udal honek sustatutako “Irungo Hiri Antolamendurako Plan Nagusiaren Berrikuspeneko” Ingurumenaren gaineko Eraginaren Baterako Ebaluaziorako Erreferentzia Dokumentua finkatzen da ebazpen horren bidez.

0.2.2. Artikulua.- Hirigintza antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileen sistematizazioa.

Hirigintza antolamenduari gainjarritako eragin eta baldintzatzaileen tratamendua honako era honetan sistematizatzen da:

- Babestu beharreko espazio eta espezie naturalak. Eremu Babestuen Erregistroa.
 - Eremu Kalteberak.
 - KBE – Kontserbazio Bereziko Eremuak.
 - GKL - Garrantzi Komunitarioko Lekuak.
 - Espazio Natural Babestuak
 - HBBE – Hegaztien babes Bereziko Eremua.
 - Interes Naturaleko Eremuak eta intereseko landaredia duten habitatak.
 - Fauna babesteko Eremuak.
 - Balio agrologiko handiko lurrak eta ustiapen estrategikoak.
- JPH – Jabari Publiko Hidraulikoa. Ibai ibilguak eta haiek babesteko ertzak.
- Korridore ekologikoak
- Uholde Arrisku Handiko Eremuen (UAHE) Arriskugarritasun eta Arrisku Mapak. Uholde arriskua duten eremuak.
- Soinu eremuak.
- Kutsaturik egon daitezkeen lurzorua.
- Interes arkeologikoko eremuak.
- ILJP – Itsas-lehorreko jabari publikoa eta babes eremua.
- Donostiako aireportuaren aireko zortasunak.
- Donostiako aireportuaren aireko zortasunak.
- Euskal Herriko Trenbide Sare Berria (EHTSB) Jabetza eta erreserba.

0.2.3. Artikulua.- Espazio eta espezie natural babestuak arautzeko erregimen orokorra.

- 1.- Tresna edo legeria batek babestutako elementu naturalak (Eremu Babestuen Erregistroan aintzat hartutakoak, KBE, HBBE, Garrantzi Komunitarioko Lekuak / GKL; Espazio Natural Babestuak; Parke Naturalak eta Interes Naturaleko Eremuak eta intereseko landaredia eta zuhaitz bereziak dituzten Habitatak) dauden lurrak arautzeko hirigintza erregimen orokorra, izaera loteslez, indarrean dauden legeko xedapen, plan, gidalerro eta proiektu erregularrek zehaztutakoa izango da horietan jasotako zehaztapenak derrigorrez aplikatu behar direnean, eta baita ekainaren 4ko 355/2013 Dekretuak eta ekainaren 4ko 355/2013 Dekretuak ezarritako kontserbazio neurriak ere.
- 2.- Bereziki jaso egin behar da Txingudiko Baliabide Naturalak Babestu eta Antolatzeko Plan Bereziki eta Aiako Harria Parke Naturaleko Planak aurreikusitakoa, eta baita dagozkien Baliabide Naturalak Antolatzeko Planak eta Erabilera eta Kudeaketaren Plan Zuzentzaileak aurreikusitakoa ere.

Lekuaren kudeaketarekin erlazio zuzena izan gabe edo hartarako beharrezkoa izan gabe, dela bakarka, dela beste plan edo proiektu batzuekin batera, leku horietan eragin nabarmena izan dezakeen edozein plan, programa edo proiektu behar bezala ebaluatuko

da lekuan zer-nolako eraginak izango dituen jakiteko. Aplikatu beharreko arauen arabera egingo da ebaluazio hori, estatuko oinarrizko legerian eta Autonomia Erkidegoek ezartzen dituzten babes neurri gehigarriei jarraiki, eta leku horretarako kontserbazio helburuak aintzat harturik betiere. Lekuan izango dituen eraginaren ebaluazioan ateratako ondorioak ikusi ondoren, gai den lekuaren osotasunean kalterik ez dela eragingo ziurtatutakoan bakarrik azaldu ahal izango dute planak, programak edo proiektuak onartu edo baimentzeko eskumena duten organoek haiekiko adostasuna, eta gainera, jende aurreko informazio-tramitean jarri ondoren, hala behar badu (42/2007 Legearen 45.4 art.).

- 3.- Osagarri gisa, Plan Nagusi honetan berariaz zehaztutakoa aplikatuko da elementu horietako bakoitza dagoen eremu globalerako.

0.2.4. Artikulua.- Itsas-lehorreko jabari publikoa eta babes aldeak arautzeko erregimen orokorra.

- 1.- Itsas-lehorreko Jabari publikoak eta babes aldeak ukituriko lurren hirigintza erregimen orokorra, izaera loteslez, legezko xedapenetan eta dagozkien mugarritzatze espedienteetan zehaztutakoa da, ukituriko lurak dauden eremu globaletarako Plan Nagusi honetan aurreikusitakoak osatua.
- 2.- Horri dagokionean, uztailaren 28ko 22/1988 Kosta Legeak eta hura garatzeko bultzaturiko xedapenek zehaztutakoa beteko da, eta baita indarrean dagoen Euskal Autonomia Erkidegoko itsasertz babestu eta antolatze Lurraldearen Arloko Planak zehaztutakoa ere, Dekretu bidez 2007ko martxoaren 13an onartua hura. Era berean, esan behar da 2014ko urrian onartu zela Kostaldeari buruzko Araudi Orokor berria, abenduaren 1eko 1471/1989 Errege Dekretua indargabetzen duen 876/2014 Errege Dekretuaren bidez .
- 3.- Itsas-lehorreko jabari publikoaren eta bere legezko zortasunen gainean jarduteko, horretarako gaitzen duen titulua lortu beharko da aldez aurretik.
- 4.- Kosta Legearen 27. artikuluan zehaztutako igarotze zortasuna errespetatuko da.
- 5.- Kosta Legea indarrean hasi zen unean zeuden obrak eta instalazioak, jabari publikoko edo zortasuneko eremuan zeudenak, Lege horren Aldi Baterako Laugarren Xedapenean zehatutakoaren arabera arautuko dira.
- 6.- Kosta Legearen 44.6 artikuluan eta haren Araudian jasotako kideko artikuluetan zehaztutako baldintzak beteko dituzte saneamendu sarearen instalazioek.
- 7.- Honako aipamen zehatza txertatu da Itsas-lehorreko Jabari Publikoak eta babesteko ertzak ukituriko esparruetan:

“Esparru honetan, kosta lerrotik hurbil edo haren jarraian egoteagatik, Kosta Legean eta haren Araudian itsas-lehorreko jabari publikoan, jabari publikoko eremu desberdinen eta babes zortasunen eremuen arabera, onartzen diren erabileren inguruan zehaztutako mugak jasoko dira. Xede horrekin islatu dira, esparru honen dokumentazio grafiko gisa aurkezten den Kalifikazio Globalaren

Planoan, mugarriztatu jabari publikoko lerroa nahiz babes eremua eta itsasertzarena mugatzen dituzten lerroak.”

- 8.- Babestu beharreko zortasun eremuan planteatzen diren erabilerek Kosta Legearen 24. eta 25. artikuluek xedatutakoa beteko dute, horixe da bete beharreko baldintza bakarra Itsasbazterren eta Itsasoaren Iraunkortasunaren Zuzendaritza Nagusiaren aldeko txostena jasotzeko.
- 9.- Jabari publiko hidraulikoko edo itsas-lehorreko jabari publikoko esparruetan, eta haien babes eremuetan, esku hartzeak aurrera eraman ahal izateko, derrigorrezko baimenak edo kontzesioak eskuratu beharko dira horretarako eskumena duten organoen aurrean eskatuz.

0.2.5. Artikulua.- Ibaiak eta errekek eta haien babes aldeak arautzeko erregimen orokorra.

Ibaiak eta errekek eta halakotzat hartu diren ibaien babes aldeak tratatzeko erregimen orokorra, izaera loteslez, alor horretan indarrean dauden legezko xedapenetan zehaztutakoa da, *betiere 2000/60/EB Uraren Esparru Arteztarauarekin (UEA)*, Uraren Legearen Testu Bateratuarekin (1/2001 Errege Dekretu Legegileak, uztailaren 20koak, onartua), *907/2007 Plangintza Hidrologikoaren Erregelamenduarekin, 2007ko urriaren 23ko Europako Legebiltzarraren eta Kontseiluaren 2007/60/EB Zuzentarauarekin*, uholde arriskuen ebaluazioari eta kudeaketari buruzkoa, eta hura espainiar antolamendu juridikoari egokitzeko *uztailaren 9ko 903/2010 Errege Dekretuarekin, uholde arriskuak ebaluatzeari eta kudeatzeari buruzkoa*, bat etorririk; eta aintzat hartzen ere dira indarrean dauden antolamendu hidrologikorako tresnak, bereziki *Kantauri Ekialdeko Mugape Hidrografikoaren Plan Hidrografikoa, ekainaren 7ko 400/2013 Errege Dekretuak onartuak* (2013/VI/8ko EAO) eta lurralde antolamendurako tresnak eta hura garatzeko sustaturiko gainerako xedapenak, horien artean Euskal Autonomia Erkidegoko eta Kantauriko isurialdeko ibai eta erreken ertzak Antolatze Lurraldearen Arloko Plana, 1998ko abenduaren 22ko 415/98 Dekretuaren bidez betiko onartua, eta aipatu LAParen Aldaketa, dekretuaren bidez betiko onartua (Gobernu Kontseiluak 2013ko azaroaren 19an onartua).

Osagarri gisa, Plan Nagusiak zehaztutako erregimena aplikatuko da zehaztutako ibai eta erreka horiek dauden erabilera globaleko eremuetarako.

0.2.6. Artikulua.- Korridore ekologikoak arautzeko erregimen orokorra.

Esparru horietan dauden lurren eraikuntza eta erabilera erregimena, izaera loteslez, alor horretan eta kasu bakoitzean indarrean dauden legezko xedapenetan zehaztutakoa izango da, eta osagarri gisa Plan Nagusi honek lur horiek dauden erabilera globaleko eremuetarako zehaztutakoa.

0.2.7. Artikulua.- Uholde eremuak arautzeko erregimen orokorra.

Esparru horietan dauden lurren eraikuntza eta erabilera erregimena aipatu LAPan adierazitako Aldaketaren xede den lurralde plangintzan zehaztutakoa da. Berau betikoz

onartua izan zen Gobernu Kontseiluak 2013ko azaroaren 19an onartutako Dekretuaren bidez, 2007ko urriaren 23ko *Europako Legebiltzarraren eta Kontseiluaren 2007/60/EB Zuzentarauarekin*, uholde arriskuen ebaluazioari eta kudeaketari buruzkoa, eta hura espainiar antolamendu juridikoari egokitzeko *uztailaren 9ko 903/2010 Errege Dekretuarekin*, uholde arriskuak ebaluatzeari eta kudeatzeari buruzkoa, bat etorririk; eta aintzat hartzen ere dira indarrean dauden antolamendu hidrologikorako tresnak, bereziki *Kantauri Ekialdeko Mugape Hidrografikoaren Plan Hidrografikoa*, ekainaren 7ko 400/2013 *Errege Dekretuak onartuak* (2013/VI/8ko EAO).

Era berean, Plan Nagusi honek osagarri gisa lur horiek dauden erabilera globaleko eremuetarako zehaztutakoa izango da lur eremuetako eraikuntza eta erabilera erregimena.

0.2.8. Artikulua.- Soinu eremuak arautzeko erregimen orokorra.

- 1.- Esparru horietan dauden lurren eraikuntza eta erabilera erregimena, izaera loteslez, alor horretan eta kasu bakoitzean indarrean dauden legezko xedapenetan zehaztutakoa izango da, eta osagarri gisa Plan Nagusi honek lur horiek dauden erabilera globaleko eremuetarako zehaztutakoa.
- 2.- Horri dagokionean aipaturiko legezko xedapenetan zehaztutako irizpideen arabera, beharreko zarata mapak eta eremuko planak egin eta onartuko dira. Azpiegitura komunitario handien alorrean (bideak, burdinbideak eta abar) eskumena duten Administrazioek nahiz Irungo Udalak berak sustatuko ditu horiek, alor horretan dagoen arazoaren diagnostiko zehatza egin ahal izateko, eta gero, arazo horren prebentziorako edo baztertu edo/eta zuzentzeko neurriak hartu ahal izateko.
- 3.- Bereziki, eta aireko nabigazioarekin loturiko soinu zortasunei dagokienean, aplikatu beharreko araudian xedaturikoa eta Erreferentzia Irizpideak beteko dira, eta zehatzago esateko;

48/60 Legea, uztailaren 21ekoa (176 zenbakiko EAO, uztailaren 23koa) Aireko Nabigazioari buruzkoa, Aireko Zortasunak ezartzen dituen, Zerga, Administrazio eta Gizarte Mailako Neurrien inguruko abenduaren 29ko 55/99 Legeak aldatua (312 zenbakiko EAO, abenduaren 30ekoa) Aireko Nabigazioaren arabera Soinu Zortasunak ezartzen dituena.

297/2013 Errege Dekretua, apirilaren 26koa, otsailaren 24ko 584/1972 Dekretua – zortasun aeronautikoei buruzkoa– eta abenduaren 4ko 2591/1998 Dekretua –interés orokorreko aireportuak eta horien zerbitzu-eremuak antolatzeari buruzkoa– aldatzen dituena, zerga-, administrazio- eta lan-arloko neurriei buruzko abenduaren 30eko 13/1996 artikuluan 166. artikuluan xedatutakoa betetzeko.

Azaroaren 17ko 37/2003 Zarataren Legearen Hirugarren Xedapen Gehigarria eta Hirugarren Aldi Baterako Xedapena (276 zenbakiko EAO, azaroaren 18koa).

Urriaren 19ko 1367/2007 Errege Dekretua (254 zenbakiko EAO, urriaren 23koa) azaroaren 17ko 37/2003 Zarataren Legea garatzen duena, soinu zonifikazio, kalitate helburu eta soinu igorpenei dagokienean.

Martxoaren 21eko FOM/926/2005 Agindua (88 zenbakiko EAO, apirilaren 13koa), interes orokorreko aireportuetako zarata aztarnen berrikuspena arautzen duena.

Sustapen Ministerioaren 2006ko uztailaren 13ko Aginduaren bidez onartutako Donostiako Aireportuko Plan Zuzentzailean ageri diren Zarata aztarnak, (189 zenbakiko EAO, abuztuaren 9koa).

Bestalde, honako aipamen berezi hau jaso da burdinbide sektoreen mugan dauden Plangintza esparruetan:

“Era berean, eta kontuan izanik esparru hau burdinbide sektorearen mugaldetik hurbil edo jarraian dagoela, eraikuntza lizentzia lortzeko, burdinbidearen mugan dauden plangintza sektoreen barnean kokaturiko eraikuntza berriko proiektuek burdinbideak eragindako zarata eta bibrazioen mailaren berariazko azterketa eta proiektu horiek hartutako neurriak jaso beharko dituzte, eraikuntzaren barnean bibrazio pertzepzioaren indizeak eta zarataren mailak indarrean dagoen arloko legeriak onartutakoa ez duela gainditzen ziurtatzeko.”

Bestalde, garapen berrietako Plangintza esparruetan eta antolamendu xehea aldatzea aurreikusten den lekuetan honako aipamen hau sartu da:

“Dagokion hirigintza eta ingurumen tramitazioa bideratu ahal izateko, eremuko eragin akustiko orokorra aurreikusteko moduko zarataren mapak eta ebaluazio akustikoak bilduko dituen Eragin Akustikoaren Azterketa egin beharko da”.

Gainera, 213/2012 Dekretua aplikatu behar denez, plan honek haren zehaztapenak jasotzen ditu etorkizunean hirigintza garapenik egin ez dadin kanpoko giroan kalitate akustikoaren helburuak betetzen ez diren eremuetan, aipaturiko Dekretu horren 43. eta 45. artikuluek xedaturikoari kalterik egin gabe.

Gainera ez dira bateragarritzat hartzen bizitoki erabilerak eta hezkuntza nahiz osasun hornidurak Donostiako aireportuko $L_{eq}=60dB(A)$ kurba isofonoen mendeko lur eremuetan.

Soinu aztarnen eraginpeko Zoru Urbanizaezin gisa sailkaturiko esparruetan ez dira bateragarritzat jotzen bizitoki erabilerarako edo hezkuntza nahiz osasun hornidurarako eraikuntza berriak, ez eta aipatu erabilerek ukitu ditzaketen pertsonen kopuruaren emendioa ekarriko luketen hirigintza aldaketak ere. Dagozkien hirigintza fitxetan adieraziko dira baldintza horiek denak.

Lizentziak babestu ez baina aurrez zeuden eraikinak legezko bihurtuz gero, haien EKTren zarataren Aurrean Babesteko DB_HR oinarritzko dokumentuaren arabera hotsgabetzea eskatuko da. Aireportuaren titularrak ez ditu bere gain hartuko aipatu hotsgabetzeak ekarritako gastuak, eta dagozkien hirigintza fitxetan adieraziko dira baldintza horiek denak.

0.2.9. Artikulua.- Kutsaturik egon daitezkeen Zoruak arautzeko erregimen orokorra.

Esparru horietan dauden lurren eraikuntza eta erabilera erregimena, izaera loteslez, alor horretan eta kasu bakoitzean indarrean dauden legezko xedapenetan zehaztutakoa izango da, eta osagarri gisa Plan Nagusi honek lur horiek dauden erabilera globaleko eremuetarako eta esparruen fitxetarako zehaztutakoa.

Ildo honetatik, honako hau jasotzen da fitxetan:

Lurzoruaren kutsadurari aurrea hartzeko eta berau zuzentzeko indarrean dagoen legeak zehaztutakoa aplikatuko da, otsailaren 4ko 1/2005 Legea, kutsatuta egon daitezkeen zoruak berreskuratu eta saneatu ahal izateko. Ezarritakoarekin bat etorritik, besteak beste zoruaren kalitatearen adierazpen espedientearen xede izango dira esparru honetan jasotzen diren zoru kutsatuak.

0.2.10. Artikulua.- Interes arkeologikoko Eremuak arautzeko erregimen orokorra.

Esparru horietan dauden lurren eraikuntza eta erabilera erregimena, izaera loteslez, alor horretan eta kasu bakoitzean indarrean dauden legeak zehaztutakoa izango da, eta osagarri gisa Plan Nagusi honek zehaztutakoa.

0.2.11. Artikulua.- Aireko zortasunak babesteko erregimen orokorra.

- 1.- Indarrean dagoen legeriaren arabera, aireko zortasunei dagokienean, Arloko Araudian aurreikusitakoa beteko da eta bereziki honako hauek, 297/2013 Errege Dekretua, apirilaren 26koa, otsailaren 24ko 584/1972 Dekretua –zortasun aeronautikoei buruzkoa– eta abenduaren 4ko 2591/1998 Dekretua –interes orokorreko aireportuak eta horien zerbitzu-eremuak antolatzeari buruzkoa– aldatzen dituen, zerga-, administrazio- eta lan-arloko neurriei buruzko abenduaren 30eko 13/1996 artikulua 166. artikuluan xedatutakoa betetzeko.

48/60 Legea, uztailaren 21ekoa (176 zenbakiko EAO, uztailaren 23koa) Aireko Nabigazioari buruzkoa, Aireko Zortasunak ezartzen dituen, Zerga, Administrazio eta Gizarte Mailako Neurrien inguruko abenduaren 29ko 55/99 Legeak aldatua (312 zenbakiko EAO, abenduaren 30ekoa).

Uztailaren 7ko 21/2003 Legea, Aireko Segurtasunari buruzkoa (162 zenbakiko EAO, uztailaren 8koa).

Zerga, Administrazio eta Gizarte Mailako Neurrien inguruko abenduaren 30eko 13/1996 Legearen 166. artikulua (315 zenbakiko EAO, abenduaren 31koa).

Otsailaren 24ko 584/72 Dekretua (69 zenbakiko EAO, martxoaren 21ekoa) Aireko Zortasunari buruzkoa, abuztuaren 9ko 2490/74 Dekretuak (218 zenbakiko EAO, irailaren 11koa) eta abenduaren 5eko 1541/2003 Dekretuak (303 zenbakiko EAO, abenduaren 19koa) aldatua.

Abenduaren 4ko 2591/1998 Dekretua, Interes Orokorreko Aireportuak eta haien Zerbitzu Gunea Antolatzeko (292 zenbakiko EAO, abenduaren 7koa).

Martxoaren 18ko 792/1976 Dekretua, Donostiako Aireportuaren Aireko zortasun berriak ezartzen dituen (89 zenbakiko EAO, apirilaren 13koa).

Martxoaren 21eko FOM/926/2005 Agindua (88 zenbakiko EAO, apirilaren 13koa), interes orokorreko aireportuetako zarata aztarnen berrikuspena arautzen duena.

Otsailaren 24ko 584/72 Dekretua (69 zenbakiko EAO, martxoaren 21ekoa) Aireko Zortasunei buruzkoa, abuztuaren 9ko 2490/74 Dekretuak (218 zenbakiko EAO, irailaren 11koa) eta abenduaren 5eko 1541/2003 Dekretuak (303 zenbakiko EAO, abenduaren 19koa) eta abuztuaren 19ko 1189/2011 Errege Dekretuak (204 zenbakiko EAO, abuztuaren 25ekoa) aldatua.

Abenduaren 4ko 2591/1998 Dekretua, Interes Orokorreko Aireportuak eta haien Zerbitzu Gunea Antolatzekoa (292 zenbakiko EAO, abenduaren 7koa), abuztuaren 19ko 1189/2011 Errege Dekretuak (204 zenbakiko EAO, abuztuaren 25ekoa) aldatua.

Urriaren 11ko 2057/2004 Errege Dekretua. Dekretu honetan zehazten dira Donostiako DVOR eta DME aireko nabigazioari laguntzeko instalazio erradioelektrikoaren aireko zortasanak.

2.- Izaera orokor batez Irungo udal barruti osoan aplikatzeko, honako araudi hau bete beharko da:

- Ezin izango dituzte Donostiako Aireportuko Aireko Zortasanak gainditu ez eraikinek, ez instalazioek, ez Irungo udal barrutiak aurreikusten diren beste jarduerak, ez haien elementuek (antena, tximistorratzak, tximiniak, aire girotuko ekihoak, igogailu-kaxak, kartelak, apaindura erremateak eta aipatu eraikinei eransten zaizkien beste edozein objektu), ez haiek eraikitzeke ezinbestekoak diren bitarteko mekanikoak (garabiak eta beste), ez eta lur eremuen edo objektu finkoen (zutoinak, antena, aerosorgailuak eta euren palak, afixak eta beste) aldatetek eta bideko nahiz burdinbideko galiboek ere, Hiri Antolamendurako Plan Nagusia Berrikusteko A-3 "Aireko Zortasanak aplikagarri den legeriaren arabera" eta A-4 "Aireko Afekzioen Xehetasuna" plano sortak biltzen dituen antolamendu planoetan adieraziak, Aireko Segurtagunerako Estatuko Agentziaren arabera (AESA) segurtaguna arriskuan jartzen ez dela eta aireontzien operazioetan halako eraginik ez dutela agerian uzten baldin bada izan ezik, Aireko Zortasunei begira indarrean dagoen 584/72 Dekretuaren 7. eta 9. artikuluetan aurreikusitako salbuespenekin bat etorririk.
- Aerosorgailuen balizko instalazioari dagokionez, haiek oso garaiak izaki, kontuan hartu behar baita haien palen luzera, ziurtatu egin behar da haiek inolaz ere ez urratzea Donostiako Aireportuko Aireko Zortasanak. Beste horrenbeste ziurtatu behar da argindarra garraiatzeko lineei, telekomunikazioen azpiegiturei, telefonia antenei, mikrouhinen loturei eta, bete behar duten egitekoagatik plataforma goratuetan egokitu behar diren azpiegiturei dagokienean.
- Irungo udal barrutia Aireko Zortasunen Eremuetan dagoenez, edozein eraikin edo egitura egiteko (zutoinak, antena, aerosorgailuak –palak barne- eta abar), eta horretarako behar diren bitartekoak jartzeko (eraikuntza garabiak eta antzekoak barne), aldez aurretik aldeko txostena eman beharko du Aireko Segurtagunerako Estatuko Agentziak (AESA), 297/2013 Errege Dekretuak aldatutako 582/72 Dekretuaren 30. eta 31. artikuluen arabera.

- “Irungo Hiri Antolamendurako Plan Nagusiaren Berrikuspen” honetan aurreikusitako instalazioek ez dute Donostiako Aireportuan dabilzan aireontzientzako arriskutsu gerta litekeen kerik ez hautsik ez bestelakorik isuriko. Gainera, saihestu egingo dira hegazti fauna erakarri lezaketen zoru eta instalazioen erabilerak, baita aske bizi diren hegaztientzako babeslekua eratu ditzaketenak ere, Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 10. artikuluan xedaturikoaren arabera. Era berean, kontuan eduki behar dira teilatu eta estalkietan balizko eguzki-argiaren islapenak oro, baita aireontzien tripulazioarentzako traba izan litezkeen eta aireko operazioen segurtasuna arriskuan jar dezaketen bestelako argiak ere.
- Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 16. Artikuluan aurreikusitakoari jarraiki, ezinbestekoa da Aireko Segurtasunerako Estatuko Agentziaren aldeko txostena aireko irrati-instalazioen funtzionamendu egokia nahasi dezaketen erradiazio elektromagnetikoak sorrarazi ditzakeen irrati-igorleak edo bestelako gailuak paratu ahal izateko, baita eragozpenak mugatzen dituzten azalerak gainditzen ez badituzte ere. Aireko Zortasunek jabetza eskubidearen aurreko legezko mugak ezartzen dituztenez hark egiteko soziala betetzen duelako, ondorio horietarako hartzen den erabakiak dagoeneko ondasun bihurtutako eskubideak kaltetzen dituenen baizik ez du kalte-ordainak jasotzeko eskubideren bat sorraraziko.
- Bide eta burdinbide azpiegiturek aintzat hartuko dituzte aireko zortasunak, saihestu egingo dute seinaleek, zutoinek, kartelek eta gisakoek, baita ibilgailuen galiboek ere, aipatu azalerak inbaditzea, aireko nabigaziorako irrati-seinaleetan halako nahasmenak sor baititzakete.
- Hirigintza legeriarekin bat etorri eta plangintza nagusiak zehaztutakoa izango da gauzatu daitekeen aprobetxamendua, behin Sustapen Ministerioaren txostenak zehaztutako baldintzak aplikatu eta gero, hala dagokionean. Eta aprobetxamendua murrizten bada, ez dute inolako kalte-ordainaren aurreko eskubide bakar bat ere sorraraziko Sustapen Ministerioak, aireportuaren kudeatzaileak eta Aireko Nabigazioaren Zerbitzuak eskaintzen dituen erakundeak.
- Donostiako Aireportuko aireko zortasunen eraginpean dauden Irungo udal barrutiko esparruetan egiten diren hirigintza plangintza edo garatzeko plan berrien proposamenek, baita haiek berrikusteko edo aldatzeko proposamenek ere, Abiazio Zibilaren Zuzendaritzaren aldeko txostena eskatzen dute Hasierako Onarpena eman baino lehen, 1189/2011 Errege Dekretuak aldatutako 2591/1998 Errege Dekretuaren 2. Xedapen Gehigarrian xedaturikoari jarraiki.
- Irungo Hiri Antolamendurako Plan Nagusiaren Berrikuspenaren hirigintza araudian bertan kontraesanen bat badago, edo hirigintza araudiaren eta Plan Nagusian jasotako planoen artean, Aireko Zortasunek ezarritako mugak edo baldintzak lehenetsiko dira hirigintza plangintzan jasotako beste edozein xedapenen aurrean.
- 297/2013 Errege Dekretuaren bidez aldatutako Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 10. artikuluan aurreikusitakoari jarraiki, Donostiako Aireportuko aireko irrati-instalazioei eta aerodromoaren zortasun aldeari leku egiten dien eremuaren gaineko proiektzio ortogonalaren baitako azalera jarduera mugatuko zortasunaren eraginpean geratzen da, eta ondorioz, Aireko Segurtasunerako

Estatuko Agentziak (AESAs) debekatu, mugatu edo baldintzatu egin ditzake haren baitan kokatzen diren jarduerak, hauek aireko operazioentzako arriskutsuak baldin badira edo irrati-instalazioen funtzionamendu egokirako eragozpen.

- Aukera hori, era berean, aipatu jarduerari leku egiteko edo jarduera horiek garatzeko xedean gaitzen diren lurzoruen erabilera hedatuko da. Besteak beste, honako jarduera hauek kontuan hartuko dira:
 - a) Turbulentziak eragiteko moduko eragozpenak dakartzaten edo eragozpen horien eraikuntza dakartzaten jarduerak.
 - b) Arriskuak sorrarazi edo nahasmenduak edo akatsak eragin ditzaketen argi, proiektore nahiz laser-igorleen erabilera.
 - c) Itsualdiak sorraraz ditzaketen azalera handi eta oso islatzaileen erabilera eskatzen duten jarduerak.
 - d) Aerodromoko mugimendu eremuaren inguruan faunaren jarduera suspertu dezaketen jarduerak.
 - e) Ezin ikusizko erradiazio-iturrien ezarpena edo funtzionamendua dakarten edo aireko komunikazio, nabigazio eta zaintza sistemen funtzionamendua oztopatu edo haietan eragin negatiboak sorrarazi ditzaketen objektu finko edo mugikorren presentzia.
 - f) Aireontzientzako arriskutsu gerta litekeen ke, laino edo bestelako fenomenoren bat ekoizten duten instalazioen funtzionamendua dakarten edo errazten duten jarduerak.
 - g) Kirol edo beste mota bateko jarduerak egiteko propulzio edo airean egoteko sistemen erabilera.

3.- Plangintzaren arabeko esparruen HIRIGINTZA FITXETAN, HIRIGINTZA ERREGIMEN EGITURATZAILEAREN atal baitira, honako aipamen zehatz hauek jaso dira esparru horiek aireko zortasunen erregimenaren mende daudelako:

“Esparru honetanko kota gorenak ezartzen dira eraikinentzat. Kota horiek bertako (esparru bakoitzaren kokaleku zehatzaren arabeko testua) aireko zortasunak mugatzen dituzten azalaren planoek eta maila-lerroek zehaztutako altuerak kontuan harturik kalkulatuak izan dira.

Irizpide honen aplikaziotik ondorioztatutako kotak itsas mailarekiko altuera gorenak dira, eta kota horietatik gora ezin eraikin bakar bat ere (antena, tximistorratzak, tximiniak, aire girotuko ekipoak, igogailu-kaxak, kartelak, apaindura-erremateak eta beste barne) egokitu liteke, ez eta eraikin horri. Eta ezingo dute altuera goren hori gainditu bertako lur-eremuetan egindako aldaketek edo beste objektu finkoek (zutoinak, antena, aerosorgailuak, –palak barne–, kartelak, argindarra garraiatzeko lineak, telekomunikazioetarako azpiegiturak, etab.), ez eta ibilgailu gurpildunei begira baimendutako galibo gorenak ere.

Plan Nagusi honen A sortari –“Aireko Afekzioen Xehetasuna”– dagokion planoan islatzen dira zehatz-mehatz erabaki hauek guztiak.

Plan Nagusi honek araudien bidez finkatutako eraikigarritasuna gauzatu ahal izateko, goian adierazitako baldintzetan zehaztutako altuera goren mugak beteko dira. Eraikigarritasuna ezin erabat gauzatu baldin badaiteke aipatu mugak tarteko, eta Aireko

Zortasunek jabetzaren eskubidearen gaineko legezko mugak ezartzen dituztenez egiteko sozialak betetzen dituelako, ondorio horien aurrean hartu daitekeen erabakiak ez du kalte-ordainak jasotzeko inolako eskubiderik sorraraziko.

Era berean, esparru hauen Hirigintza Fitxen 6. puntuan, honako baldintza hauek aintzat hartu dira HIRI ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEEN atal gisa:

“- Aireko Zortasunei dagokien legeria:

Esparru hau Donostiako Aireportuari dagozkion Legezko Aireko Zortasunen Eremuaren barnean dagoenez, beharreko obra baimena lortzeko, Arloko Araudia eta aireko zortasunei eta horietatik etorritako soinu eraginei dagokienean aplikatu beharreko legeria beteko dira. Zentzu honetan:

- 297/2013 Errege Dekretua, apirilaren 26koa, otsailaren 24ko 584/1972 Dekretua – zortasun aeronautikoei buruzkoa– eta abenduaren 4ko 2591/1998 Dekretua –interés orokorreko aireportuak eta horien zerbitzu-eremuak antolatzeari buruzkoa– aldatzen dituen, zerga-, administrazio- eta lan-arloko neurriei buruzko abenduaren 30eko 13/1996 artikuluan 166. artikuluan xedatutakoa betetzeko.
- Aintzat hartuko da hirigintza fitxa honetako 3. atalean –Hirigintza Erregimen Egituratzailerak– finkatutakoa.
- Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 10. artikuluan xedaturikoari jarraiki, esparru honetan ez dira Donostiako Aireportuan dabiltzan aireontzientzako arriskutsu izan litekeen ke, hauts edo gisakorik igortzen duten instalazioak baimenduko, ez eta aske dabiltzan hegaztientzako babesgune izan litezkeen instalazioak ere.
- Kontuan edukiko dira eguzki-argiaren balizko islapenak teiltatu eta estalkietan, baita aireontzien tripulazioarentzako traba izan litezkeen eta aireko operazioen segurtasuna arriskuan jar dezaketen bestelako argi-iturri guztiak ere.
- Aireko Zortasunei buruzko 2490/1974 Dekretuak aldatutako 584/1972 Dekretuaren 15. Artikuluko b) atalean xedatutakoari jarraiki, debekatuta dago Aireko Nabigaziorako irrati-instalazioen Segurtasun Eremuetan edozein eraikin eraikitzea edo lur eremuaren eraketaren aldi baterako edo betiko aldaketa burura eramatea, bertako gainazala edo haren gainean dauden elementuak aldatzea, Aireko Segurtasunerako Estatu Agentziak (AESAs) aldeztetik baimena ematen ez bada.
- Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 16. Artikuluan aurreikusitakoari jarraiki, ezinbestekoa da aldeko txostena eragozpenak mugatzen dituzten azalerak gainditu ez arren aireko irrati-instalazioen funtzionamendu egokia nahasi dezaketen erradiazio elektromagnetikoak sorrarazi ditzakeen irrati-igorleak edo bestelako gailuak paratu ahal izateko.
- Aireko Legezko Zortasun Eremuen esparruan edozein eraikin edo egitura egiteko eta horretarako behar diren bitartekoak jartzeko (eraikuntza garabiak eta antzekoak barne), aldeztetik aldeko txostena eman beharko du Aireko Segurtasunerako

Estatuko Agentziak (AESAs), 297/2013 Errege Dekretuak aldatutako 582/72 Dekretuaren 30. eta 31. artikuluen arabera.

Bestalde, Plan Nagusi honen dokumentazio grafikoaren atala osatzen duen “Aireko Afekzioen Xehetasuna” A sortari dagokion planoan islatzen da esparru honen antolamenduaren aurrerakin bat, esparruari begira finkatutako aireko zortasunen azalera mugatzaileen maila-lerroei gainjarrita, baita esparru honi begira finkatutako eraikinen altuera gorena ere, aintzat hartu baitira (esparru bakoitzaren kokaleku zehatzaren arabera erabakia)... aireko zortasunak mugatzen dituzten azalaren maila-lerroen kotekiko.

Adierazitako baldintzatzaileak arautzen dituzten eta indarrean dauden irizpideak aplikatuko dira kasu hauetan guztietan.

- 4.- Hiri zoru sendotuan eta Aireko Zortasunak gainditzen dituzten edo gainditu lezaketen eraikinei begira, 1999ko Plan Nagusian jada definitutako kalifikazio xeheei eta dagozkien ordenantzei eusteko erabakia hartu da. Honenbestez, eraikin hauen bolumentria arautzeko baldintza bereziek, une honetan berrikusten ari garen Plan Nagusian jada definitutako baldintzek, beren horretan jarraitzen dute aldaketarik gabe. Horrexegatik aintzat hartzen da, hain zuzen ere, salbuespen hori obrak gauzatu ahal izan daitezen, jada definituta dauden ordenantzen arabera betiere.

Salbuespen hau grafikoki jasota dago “Aireko Afekzioak” A sortako xehetasun planoetan. Haietan islatzen dira Aireko Zortasunak mugatzen dituzten azalera gainditzen dituzten edo gainditu litzaketen eraikinak, baita eraikin hauei dagozkien kalifikazio xeheak eta ordenantzak ere.

- 5.- Zoru urbanizazinean, lur eremuak berak aireko zortasunak gainditzen dituen aldeetan, edo Aireko Zortasunak mugatzen dituzten azalaretatik gertu dagoen eremuan, ez da eraikin ez instalazio berririk onartuko, ez da lur eremuan eta objektu finkoetan (zutoinak, antenak, kartelak, aerosorgailuak, etab.) aldaketarik egitea onartuko, ez eta daudenen altuera goratzea ere. Nolanahi ere den, araudi honen 5.1.13 artikuluan araututakoa beteko da, eta aintzat hartuko da aireko azterlanak edo pantailatze azterketak egiteko aukera segurtasuna arriskuan jartzen ez dela eta aireontzien operazioen funtzionamendu egokia modu esanguratsuan kaltetzen ez dela egiaztatzeko.

0.2.12. Artikulua.- Burdinbide esparrua arautzeko erregimen orokorra.

- 1.- Honi dagokionean, kontuan hartuko dira 3/2003 Legearen arabera burdinbide ardatzen mugako eremuetan aurrera eraman daitezkeen jardueretarako baldintza bereziak arautzen dituzten xedapenak.

Gainera, honako aipamen berezi hau jaso da burdinbide eremuen hurbileko Plangintza esparru berrietan:

“Esparru honetarako, burdinbide sektorearen mugako eremutik hurbil edo jarraian egoteagatik, eta burdinbide ardatzen mugako eremuetan aurrera eraman daitezkeen jardueretarako baldintza bereziak arautzen dituen 3/2003 Legearen arabera, honako muga hauek hartuko dira kontuan: 8 metroko jabari publikoko eremua, 70 metroko babes eremua,

eta 50 metroko eraikuntza muga, hiri eremuetan 20 metrora murriztuko dena, aipaturiko Lege horren 13., 14. eta 16. artikuluetan aipatu bezala, eta 15. artikulua arabera kontuan izango da burdinbide azpiegiturretan jabari publiko eta babes eremuetan edozein eratako obra edo instalazio finko edo behin-behineko instalazioa egiteko, horien xedea edo horietan bidera daitekeen jarduera mota aldatzeko eta zuhaitzak landatu edo botatzeko, Burdinbide Azpiegituren Administrazioarearen (ADIF) baimena beharko da aurretik.”

Red Ferroviaria Vasca – Euskal Trenbide Sarea Erakunde Publikoaren burdinbide azpiegiturretatik hurbil dauden burdinbide eremuetan ere sartu da beharreko aipamen berezia:

“Esparru hau Red Ferroviaria Vasca – Euskal Trenbide Sarea Erakunde Publikoaren mendeko burdinbide sektoretik hurbil dagoenez, adierazten da, alorrean indarrean dagoen legeria betetzeaz gainera, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako 4/1990 Legean aurreikusitakoa, zehatzago esateko, 41/2001 Dekretuak onarturiko Burdinbide Sarearen Lurraldearen Arloko Planak adierazitakoa errespetatu beharko dela eta hartara egokitu beharko dela.”

0.2.13. Artikulua.- Jarduera Ekonomikoko Poligonoetan eta Plataforma Logistikoetan Merkataritza Ekipamendu Handiak eta Merkataritza Jarduerak arautzeko Erregimen orokorra

1. Jarduera Ekonomikoetarako eta Merkataritza Ekipamenduetarako Lurzoruaren Sorrera Publikoari buruzko LAPak ezartzen ditu Merkataritza Ekipamendu Handi bat (aurrerantzean MEH) eratzeke beharreko neurriak, eta baita Ekipamendu berri horiek gehienez izan dezaketan tamaina ere.

Araudi honen ondorioetarako, Merkataritza Ekipamendu Handi, Aisialdiko eta Zerbitzuetako Zentro, edo Hirugarren Sektoreko Plataformatzat hartuko da merkataritzako, aisialdiko eta ostalaritzako hainbat ekipamendu (elikagai unitate handia, merkataritza galeria, gaikako denda handiak, areto askotako zinema, aisialdiko zentroak, hotelak, jatetxeak eta kafetegiak, gasolina zerbitzuguneak eta abar) biltzen dituen hirugarren sektoreko eraikuntzako hirigintza ezarpen oro, baldin eta orokorrean, hainbat enpresa, establezimendu edo jardueratan banatuta ere, ondoko hirigintza tamaina hauetara iristen bada:

- _Plataforma zelaitu, libre eta eraikiaren azalera garbia: 15.000 m²a
- _Gehienez eraiki daitekeen sabai azalera: 5.000 m²se

2. LAParen arabera, MEHak hiru tipologia multzo handitan banatzen dira: (1) Hiriguneetako erdialdean dauden eraikuntza trinkoko saltokiak, (2) Eraikuntza irekiko saltokiak hiri zabalguneeetan daudenak, eta (3) Herriguneen kanpoaldean dauden saltoki zabalak.

Hiriguneetako erdialdean dauden MEHen erregulazioa udal plangintzaren esku uzten da, eta horrenbestez, Plan Nagusi hau da lursaila kalifikatzeko eta haren erabilera, eraikuntza eta jabari baldintzak finkatzeko eskumena duena. Merkataritza Jarduera Arautzen duen 7/1994 Legeak (7/2012 Legeak eguneratua eta 2006/123/EB Zuzentarau Europarrera egokitua) finkatzen ditu merkataritza ekipamendu handiak ezartzeko irizpideak, eta horiek betiere aintzat hartu behar dira Plan Nagusi honek garatzen dituen planen antolamenduan.

Hiriguneen kanpoaldean edo hiri zabalguneeetan dauden MEHak arautzean, Jarduera Ekonomikoetarako eta Merkataritza Ekipamenduetarako Lurzoruaren Sorrera Publikoari buruzko LAPean jasotako mugak beteko dira.

- a) Haien kokapena LAPeko Merkataritza Ekipamendu Handien Lurralde-arautzeari buruzko mapan generikoki definitutako esparru estrategikoetara mugatuko da, eta Irungo kasuan AP-8 autopistaren iparraldeko lurretan kokatuko dira.
- b) Merkataritza Ekipamendu Handien kokalekua eta hedadura zehazteko, LAPak udalerrietarako ezarritako sailkapena hartuko da kontuan. Hauxe da Irunek duen sailkapena: Zentralitate Handieneko Udallerria.
- c) Irunen, zentralitate handieneko udalerrri gisa, honako parametro hauen arabera arautuko da Merkataritza Ekipamendu berriek gehienez izan dezaketen hedadura:
 - a. _Plataforma lautuaren azalera garbia: 75.000 m²a
 - b. _Gehienez eraiki daitekeen sabai azalera: 25.000 m²se

Plataforma lautuaren azalera garbi gisa kontatuko dira, lurzoru eraikigarriaz gainera, aparkatzeko lekuak, sarbideen barne sarea, zerbitzu gune guztiak eta inguruko eremuak, eta esparru gordinari dagokionean, hala behar badu, lur-betetzeez, lubetek eta ibilgu publikoek hartzen dituzten eremuak bakarrik geratuko dira kanpoan.

Eraiki daitekeen sabai azalera gisa kontatuko dira sotoan, beheko solairuan eta goiko solairuetan eraikitako azalera guztiak, edozein dela ere izango duten berariazko erabilera, salmenta azalera, edo beste edozein eratako erabilera osagarria izan, aparkalekurako azalerak salbu, horiek ez baitira kontatuko.

- d) Merkataritza Ekipamendu Handi bakoitzak gehienez izan dezakeen hedaduraren mugak, hala behar badu, jarduera ekonomikoetarako poligono batean edo plataforma logistiko batean ezar daitezkeen establezimendu desberdinen (merkataritzakoak eta aisialdirakoak, txikiak, edo marka desberdinekoak) guztizko baturara ere zabal daitezke.

Ondorio horietarako, Plan Nagusi honek A-5 planoan: *Jarduera Ekonomikoetarako eta Merkataritza Ekipamenduetarako Lurzoruaren Sorrera Publikoari buruzko LAParen Afekzioak*, adierazten du zein diren MEH bat ezartzeko moduko Jarduera Ekonomikoetarako Poligonoak eta Plataforma Logistikoak.

Hori horrela izanik, Jarduera Ekonomikoetarako eta Merkataritza Ekipamenduetarako Lurzoruaren Sorrera Publikoari buruzko LAP betetzeko ondorioetarako, Plan honek bi Poligono edo Plataforma mota arautzen ditu: MEH handi bat ezartzeko modukoak DIRENAK, eta horrelako bat ezartzeko modukoak EZ DIRENAK.

MEH bat ezarri daitekeen poligonoetan eta plataformetan merkataritza eta aisialdiko jardueren, jarduera txikien edo marka desberdinekoen baturaren hedadura ondokoa izango da gehienez, c) puntuan deskribaturiko konputu irizpide berdinekin:

- a. Hainbat plataforma lauturen azalera garbiaren batura: 75.000 m²a
- b. Gehienez eraiki daitezkeen sabai azalaren batura: 25.000 m²se

MEH bat ezarri EZIN den poligonoetan eta plataformetan merkataritza eta aisialdiko jardueren, jarduera txikien edo marka desberdinekoen baturaren hedadura ondokoa izango da gehienez, c) puntuan deskribaturiko konputu irizpide berdinekin:

- a. Hainbat plataforma lauturen azalera garbiaren batura < 15.000 m²a
- b. Gehienez eraiki daitezkeen sabai azalaren batura < 5.000 m²se

- e) Merkataritza ekipamendu handien ezarpenak edo, hala behar badu, zabalpenak, hirigintza mailan funtzionamendu egokia izan dezan, gutxienez 5 plazako aparkaleku hornidura bermatu beharko du 100 m²-ko azalera eraikiko, hala behar badu, aparkatzeko espaziorako azalera eraikia kontatu gabe.

3. Jarduera ekonomikoetarako, edo hirugarren sektorerako, merkataritzarako edo zerbitzuetarako lurzoru sektore bakoitzeko Plan Partzialaren (edo hala behar badu Plan Bereziaren) dokumentazioan berariaz justifikatuko da, MEH bat Har Dezakeen Sektore gisa, Plan Partzialean aurreikusitako erabilera xeheen erregimenak bete egiten duela Lurraldearen Arloko Planeko merkataritza ekipamendu handien hirigintza erregulaziorako araudia.
4. Plan Nagusi hau garatzen duten planetan, nahiz Merkataritza Establezimendu Handiekin loturiko baimenetan, kontuan izango dira, Merkataritza Jarduera Arazten duen 7/1994 Legeari begira (7/2012 Legeak eguneratua eta 2006/123/EB Zuzentarau Europarrera egokitua), legeria horrek jasotzen dituen xedapenak.

LEHEN TITULUA

PLAN NAGUSIA GARATU ETA BIDERATZEKO ERREGIMEN JURIDIKOA

1.1.- KAPITULUA. ZORUAREN SAILKAPENA

1.1.1. Artikulua. Zoruaren sailkapen erregimena

Zoru motek berezko duten lege erregimenaren eta azalera zehatzen hirigintza antolamendu egituratzailearen arteko loturaren emaitza da zoruaren sailkapena. Honako zoru mota hauek bereizten dira Irungo udal barrutian:

- Hiri Zorua
- Zoru Urbanizagarria
- Zoru urbanizaezina.

Zoru mota hauetako bakoitzaren lege erregimenari lotuta daude ondoko plano hauetan islatutako mugaketari doitzen zaizkien Irungo udal barrutiko azalerak.

- E-1 Lurraldearen Sailkapen Orokorra
- E-3 Zoruaren Sailkapena eta Esparruak

1.1.2. Artikulua. Hiri zorua eta haren kategoriak.

1. Hiri zoru gisa sailkatzen dira indarrean dagoen hirigintza legerian halako zoru motatzat hartzeko ezarritako baldintzak betetzen dituztelako Plan Nagusiak berak onartu eta egungo hiri ehunean integratu daitezkeen edo integratuta dauden lur dagoeneko eraldatuak.

Aipatu legerian xedatutakoaren arabera, honako kategoria hauetara biltzen dira hiri zoru gisa sailkatutako lurak:

- Hiri Zoru sendotua
 - Hiri Zoru sendotu gabea
2. Hiri zorua kategoria batean edo bestean sartzeak antolamendu xeheko zehaztapen batean izaera du ondorio guztietarako.
 3. Dagokion antolamendu xehea zehaztuko duen hirigintza plangintzan nahiz geroko hirigintza antolamendua gauzatzeko fasean islatuko da zoru horien betiko identifikazio grafikoa.

1.1.3. Artikulua. Hiri zoru sendotua (eraikuntza jarduera –Bakanak-)

Jada urbanizatuta dauden edo orubeak diren lurrek osatzen dute, hurrengo artikuluan definitutako kategoriaren barnean ez daudenak, horri dagokionean indarrean dagoen legerian zehaztutako baldintzak betetzeagatik.

Era honetako lurzoruetan gehienez ere urtebeteko epean eraman beharko da aurrera eraikuntza, HAPN indarrean hasten denetik aurrera kontatuta. Ordezkatzeko eraikuntza jarduerak direnean, aurreko eraikuntza eraisteko obrak amaitzen direnetik aurrera kontatuko da epe hori.

1.1.4.- Artikulua. Hiri zoru sendotua. (Hirigintza eraldatzeko jarduerak).

1.- Ondoko gorabehera hauetako batzuk biltzen dituzten lurak dira:

- a) Urbanizazio sendoturik ez izatea
- b) Eraikuntza aurreko artikuluan adierazitako epean ez gauzatu izatea.
- c) Antolamenduak aurrez zuena baino hirigintza eraikigarritasun ponderatu handiagoa ematea.

2.- Beraz, honako bi azpikategoria hauek bereizten dira zoru kategoria honen barnean:

- hiri zoru sendotu gabea urbanizazio sendotu gabeziagatik edo/eta eskasiagatik [a] suposizioa].
- hiri zoru sendotu gabea eraikigarritasuna handitzeagatik [b] edo/eta c) suposizioak].

1.1.5.- Artikulua. Hiri zoru sendotu gabea urbanizazio sendotu gabeziagatik edo/eta eskasiagatik. (Urbanizazio jarduerak)

Era honetako zoruak identifikatuta daude Plan Nagusi honen Antolamendu Xehearen planoetan, edo bestela, hura garatzeko sustaturiko plangintza xehearen planoetan.

Era berean, kategoria hauxe dute aprobetxamendua gauzatzeko momentuan lizentzia eskaeraren bidez berariaz halakotzat har daitezkeen lurrek ere.

Zoru kategoria honi eutsiko diote, urbanizazioa egin izan arren, beren hirigintza tresnen programazioan ezarritako epeak edo, hala behar badu, Plan Nagusi hau indarrean hasten denetik 8 urteko epe goren indarrean dituzten lurrek.

1.1.6.- Artikulua. Hiri zoru sendotu gabea eraikigarritasuna handitzeagatik. (Hornidura jarduerak).

Plan Nagusi honek, aurrez gauzatuarekiko eraikigarritasun ponderatu handiagoa ematen dien lurrek (hiriko lursaila edo orubea) osatzen dute. Hauxe da, aurrez zutena baino eraikigarritasun edo dentsitate handiagoa ematen zaienak (bai sestra gainean bai sestrapean, bi moduetan edo erabilera aldatzeko aukera izateagatik). Kasu horietan, gainera, horren ondorioz, hornidura publikoak handitu egin beharko dira arestian aipaturiko eraikigarritasunaren handitze horren heinean.

Era berean, zoru kategoria honetan egongo dira hasieran 1.1.5 artikuluan sartuta egonik, gauzatzeko epeak amaituta dituzten lurak (hiriko lursailak edo orubeak).

Aldiz, ez dute eraikigarritasuna handitzeagatik sendotu gabeko hiri zoru kategorizazio hau izango eraikigarritasun hori 1.1.3 artikuluan ezarritako epeetan gauzatu dutenek.

Artikulu honetan jasotako edozein suposizioen kategorizazioa agerian jarri ahal izango da edozein lizentzia eskaera egiteko momentuan, eta tramitatu nahi den lizentzia horrekin loturiko antolamendu proposamenetik etorritako neurrian eta zenbatekoan egokituko da hura, jarduera horrekin gainditu egiten badira aurrez gauzaturako aprobetxamendua eta erabilera.

Hiri Antolamendurako Plan Nagusi honen ondorioetarako, Aurrez gauzaturako eraikigarritasun gisa hartuko da honako kasu hauetakoren batean dauden eraikuntzei esleitutako hirigintza eraikigarritasuna:

- a) Eraikitzeko unean aplikatu behar zitzaion hirigintza antolamenduaren arabera gauzatzeko beharreko lizentziari jarraiki eraiki baldin bada eta gainera erortzeko zorian ez badago.
- b) Eraistea dakarten hirigintza legezkotasunerako neurriak hartzea jada bidezkoa ez bada eraikinean.

1.1.7. Artikulua. Zoru urbanizagarria.

Zoru urbanizagarri gisa sailkatuko dira, udal zoru eta lurretako natur baliabideen erabilera arrazionalaren printzipioaren arabera, eta Plan Nagusi honetan zehaztutako hirigintza izaerako helburuak eta irizpideak kontuan harturik, eta hiri zoru gisa sailkatzeko beharreko baldintzak ez bete arren, udalerraren hiri izaerako beharrei erantzun egokia eman ahal izateko Plan honek planteaturiko hirigintza garapenatarako behar diren lurak.

Zoru urbanizagarriak sektorizatuak edo sektorizatu gabeak izan daitezke, sektorizatuak dira Plan Nagusiak edo, hala dagokionean, sektorizazio planean, sektoretan zehaztuta daudenean, eta sektorizatu gabeak bestela denean.

Zoru mota hauetako bakoitzaren lege erregimenari lotuta daude ondoko plano hauetan islatutako mugaketari doitzen zaizkien Irungo udal barrutiko azalerak.

- E-1 Lurraldearen Sailkapen Orokorra
- E-3 Zoruaren Sailkapena eta Esparruak

1.1.8. Artikulua. Zoru urbanizaezina.

Zoru urbanizaezin gisa sailkatuko dira, indarrean dagoen legerian zehaztutakoaren arabera, eta dituzten berezko balioei, hala behar badu horiei begira zehaztutako babes erregimenari, eta beste aldetik, Plan Nagusi honetan zehaztutako helburu eta irizpideei erreparaturik, hiri garapenetik kanpo geratzen diren lurak

1.1.9. Artikulua. Hiri zoru edo zoru urbanizagarri gisa sailkaturiko lurren jabeen eskubideak eta betebeharrak.

- 1.- Edozein kategoria edo azpikategoriatan hiri zoru gisa edo zoru urbanizagarri gisa sailkaturiko lurren jabeen eskubide eta betebeharren erregimena indarrean dagoen hirigintza legerian eta hura garatzen edo ordezkatzeko duten xedapenetan zehaztutakoa da, eta horrenbestez, legezko testuinguru horretan jasoko dira hurrengo artikuluetan zehazten diren berariazko baldintzak.
- 2.- Kontu horri dagokionean legezko xedapenetan jasotako irizpideetara egokituko da, bai planteaturiko hirigintza garapen multzoari bai horien zati handiago edo txikiagoari, bai lurren edo finken titular batzuei eta besteei eragindako betebeharren eragina.
- 3.- Betiere Planaren Ordenantzetan edo horiek osatzen dituzten eta aipaturiko artikuluetan horietan azaldutako betebeharrak betetzeko irizpideen sistematizazio zuzena eta behar bezalakoa burutzeko egokitzat hartzen diren irizpideak jasotzen dituzten udal Ordenantzetan zehaztutakoaren arabera jardungo da.

1.1.10. Artikulua. Jabeen eskubideen eta betebeharren baldintza espezifikoak hiri zoru sendotuan.

- 1.- Hiri zoru sendotu gisa sailkaturiko lurrek orubetzat hartzeko baldintzak betetzen ez dituztenean, ondoko betebeharrak bete behar dituzte horien jabeek; beharreko udal eraikuntza lizentzia eman aurretik edo aldi berean edo/eta hura gauzatzean zehaztu eta bete behar dira betebeharrak horiek:
 - A.- Indarrean dagoen hirigintza legeriaren arabera, hala behar badu, lurrek arestian aipaturiko orube izaera hori har dezaten, egin beharreko urbanizazio obrak ordaindu eta egingo dituzte.
 - B.- Esku hartzearekin loturiko gainerako urbanizazio kargak ordainduko dituzte, hala behar badu.
 - C.- Administrazioari doan zesioan emango dizkiote hornidura publikoetarako lurrak.
- 2.- Hiri zoru sendotu gisa sailkatutako zoruan, dagoeneko orube den zoruan, indarrean dagoen legerian hasotako betebeharrak orokorrez gainera, orubea eraikiko dute aplikagarri den hirigintza antolamenduak finkatutako baldintza eta epeetan.

1.1.11. Artikulua. Jabeen eskubideen eta betebeharren baldintza espezifikoak eraikigarritasuna handitzeagatik sendotu gabeko hiri zoruan.

- 1.- Eraikigarritasuna handitu izanagatik sendotu gabeko hiri zoru gisa sailkatuta dauden lurren kasuan, horien jabeek, honako betebeharrak bete behar dituzte indarrean dagoen legerian zehaztutakoez gainera:
 - A. Udalari zesioan emango dizkiote sistema orokorren sareko hornidura publikoetarako lurrak, aipaturiko legezko xedapen horietan zehaztutako baldintzetan

eta irismenarekin. Zehatzago esateko, horri dagokionean, ulertuko da, aipaturiko sare horretako espazio libreetarako lurren zesio betebeharra bete behar dutela aurreikuspen horiek. Gainerakoan, lur horien balio ekonomikoa ordaindu ahal izango da zesio horren ordez.

B. Zesioan emango dituzte toki sistemen sareko horniduretarako beharreko lurrak, indarrean dagoen hirigintza legerian araututako estandarren arabera, baldin eta dagokion lurralde esparruaren barnean horiek eskuratu behar badira. Lur horien balio ekonomikoa ordaindu ahal izango da zesio horren ordez, Udalak eskura ditzan.

Landaredia landatzeko edo kontserbatzeko betebeharra bete ahal izango da bai materialki bai ekonomikoki haren kostua Udalari ordainduta, honek beharreko landare aldatzeak egin ditzan.

C.- Hornidura biziguneetarako lurren zesioari dagokionean, indarrean dauden legezko xedapenetan zehaztutakoa beteko da.

D.- Honako irizpide hauek aplikatu ondoko obrak eta urbanizazio kargak ordaindu eta, hala behar badu, gauzatzea:

- Hala behar badu, eta hirigintza plangintza honetan zehaztutako irizpideen arabera, hornidura esku hartzeak gai duen eta ukituriko lurrak dauden esparruaren testuinguruan sustatu beharreko urbanizazio obra eta lursail zatiketarako proiektuetan jasotako obrak eta gainerako urbanizazio kargak.

- Aurreko proiektu espezifiko horietako bakar bat ere gauzatzen ez bada, dagokion esku hartze esparrua urbanizatzeko edo berrurbanizatzeko sustaturiko urbanizazio obren proiektuetan edo herri lanen proiektuetan aurreikusitako obren gauzatze kostuei dagokien kuota proportzionala ordainduko da. Era horretako proiekturik ez badago, urbanizazio obrek etxebizitza babestuetan izandako eraginaren kostuaren araberako kopurua ordainduko da gutxienez.

E.- Plan honetan araututako hirigintza antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak erregulatu eta tratatzeko neurriak beteko dira, baldin eta planteaturiko hiri garapenek horietan eragina badute.

2.- Lursail zatiketarako proiektua egin behar baldin bada, hartan zehaztu eta formalizatuko dira arestian aipaturiko betebeharrak horiek. Bestela, beharreko eraikuntza proiektuarekin batera edo/eta haren osagarri gisa beteko dira, eta beharreko udal lizentzia lortu ahal izateko betebeharrak bete beharko dira ezinbestean.

1.1.12. Artikulua. Jabeen eskubideen eta betebeharren baldintza espezifikoak urbanizazio sendotugabezia edo/eta eskasiagatik sendotu gabeko hiri zoruan eta zoru urbanizagarrian.

1. Urbanizazio sendotugabezia edo/eta eskasiagatik lurrak sendotu gabeko hiri zoru gisa edo zoru urbanizagarri gisa sailkatuak badaude, horien jabeek, indarrean dagoen legeriak jasotako betebeharez gainera, hirigintza plangintzan nahiz dagozkion

Hirigintza Jarduerarako Programa, urbanizazio proiektu eta berdintasunean oinarrituta banatzeko edo desjabetzeko proiektuan zehaztutako aurreikuspenetatik etorritako betebeharrak beteko dituzte. Honako betebeharrak hauek izango dituzte zehatz adierazteko:

A.- Toki sistemen sareak bere dituen hornidurak gauzatuko dituzte, Plan Nagusi honetan zehaztutako irizpideen arabera, eta horiek ukituriko lurak eskuratuko dituzte.

B.- Plan Nagusi honetan araututako hirigintza antolamenduari gainjarritako baldintzazailek ukituriko lur, espazio, elementu eta abarri begiratuko diete edo/eta beharreko konpentsazio neurriak bideratuko dituzte, Plan honetan bertan jasotako baldintzetan eta irismenarekin, edozein izanda ere neurri horiek gauzatu behar diren lurren kokalekua eta hirigintza sailkapena.

C.- Betebeharrak horietan sartuko dira, hala behar bada eta beste alderdi batzuen artean, konpentsazio neurri horiek gauzatzeko beharreko lurak eskuratzeko kostuak eta baita horien gauzatze kostuak ere.

2.- Gainera, honako betebeharrak hauek izango dituzte:

A.- Hiriko sistema orokorren sareko hornidura publikoetarako lurak eskuratu edo/eta haien balio ekonomikoa ordainduko da, baldin eta indarrean dauden legerian eta hirigintza plangintzan zehaztutako irizpideen arabera, hirigintza garapenen betebeharrak gisa hartzen bada.

B.- Beste zoru mota batzuen barnean, zoru urbanizaezina barne, dauden hornidura publikoetarako lurak eskuratu edo/eta haien balio ekonomikoa ordainduko da, baldin eta artikuluko honek gain duen hiri zoruari zerbitzu eman behar badiote hornidura horiek.

C.- Aurreko azpiatalean aipaturiko hornidura horien gauzatze obrak ordainduko dira. Nolanahi ere, horrelakorik egiten denean, betebeharrak hau behar bezala justifikaturik egongo da eragin horren egokitasunagatik, kontuan harturik hornidura horrek beharreko hirigintza garapenari emango dion zerbitzua, eta kontuan harturik halaber eragin horrek garapen horretan izango duen irismena edo/eta ehunekoa.

Horrenbestez, ildo horretatik ulertu behar dira zoru urbanizaezin gisa sailkatutako lurretan neurri handiagoan edo txikiagoan eragina izan dezaketen elementuei dagozkien urbanizazio kargak, ur, saneamendu, elektrizitate... azpiegitura berrien antolamendu edo aurrez daudenen hobekuntza edo handitze aurreikuspenek zoru mota horietan eragina dutenean, artikuluko honek gai dituen hiri garapenei zerbitzua emateko horrelakoak gauzatu behar direnean. Kasu horietan, ulertuko da, aipaturiko lur horiek lortzeko beharra nahiz beharreko obrak ordaindu, kasu bakoitzean egokitzat hartzen den ehunekoan, jasotako hiri zoruaren edo zoru urbanizagarrien garapenen urbanizazio kargak direla.

1.2. KAPITULUA.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA GAUZATZEKO ERREGIMEN OROKORRA

1.2.1. Artikulua.- Irizpide orokorrak.

1.- Hala Plan honetan nola berau garatzeko sustatzen diren plangintzetan jasotako antolamendu aurreikuspenak gauzatzean, horiek gauzatzeko unean indarrean dagoen legerian eta beharreko planetan xedaturikoa beteko da. Bereziki:

a) Dagokion zoru motan antolamendu xehea zehazteko hirigintza plangintza egokia.

b) Behin betiko izaeraz onarturiko hirigintza jarduerarako programa, alde batera utzirik jarduera bakanak eta hornidura jarduerak eta sistema orokorretako eta tokiko sistemetako sarera biltzen diren hornidura publikoak, eta administrazio publikoek sustaturiko derrigorrezko lursail-zatikatzearen prozedura berezia, Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 49. artikuluan aurreikusia.

c) Urbanizazio proiektua, urbanizazioaren osagarri diren obra proiektua eta hornidura publikoetarako obren proiektua, kasuak kasu eta aipatu Legearen 194. eta 195. artikuluetan xedaturikoei jarraiki.

d) Lursailak berriz zatikatzeko proiektua kasu guztietan, birzatiketarik behar ez duten jarduera bakanak eta hornidura jarduerak izan ezik, jabe bakarraren jarduera integratuak, desjabetze-sistema barne, eta sistema orokorren eta toki sistemen sareetako hornidura publikoak gauzatzeko jarduerak.

e) Eraikuntza programa jarduera bakanen kasuan, eraikina burura eramateko finkatutako epe gorena amaitu denean.

2.- Hirigintza antolamendua bideratzeko eremu horietan legez bizi direnak atera eta antolamendu horrekin bateraezinak diren higiezinetan egokitutako jardunean ari diren ekonomi jarduerak hustu behar badira, etxebizitzan kasuan beste bizileku bat emateari dagokionean eta jardueren kasuan haiek lekuz aldatzeari edo amaitzeari dagokienean indarrean dagoen hirigintza legeriak xedaturikoa beteko da.

3.- Aurrez zegoen eta Plan Nagusi honek sendotzen duen plangintzan jasotako aurreikuspenak gauzatzeak ondorioetarako, eta zehatzago esateko, Plan honetan nahiz aurreko plangintzan hornidura publikoetarako jasotako lurak erosteko eta jabari publikora pasatzeko, plangintza honetan nahiz indarrean dagoen legerian jasotako irizpideen arabera jardungo da.

1.2.2. Artikulua. Hirigintza antolamendua hiri zoruan gauzatzeko erregimenaren modalitateak.

1.- Plan Nagusi hau onartzeko unean indarrean dagoen legerian lau esku hartze edo jarduera mota bereizten dira: jarduera bakanak, hornidura jarduerak, jarduera integratuak eta sistema orokorren eta toki sistemen sareetako hornidura publikoak gauzatzeko jarduerak.

- 2.- Ondoren azaltzen den prozedura garapena jasotzen du araudi honek egungo lege esparruan oinarrituta.

1.2.3. Artikulua. Hirigintza antolamendua hiri zoruan gauzatzeko jarduera Bakanak.

- 1.- Jarduera bakanen erregimenarekin loturik egongo dira dagoeneko badauden orubeetan gauzatutako eraikuntza jarduerak, hirigintza antolamenduaren arabera orube horiek egokiro urbanizatuta badaude, eta orube izaera edukitzeko eraikina egin aurretik edo eraikitzen ari diren unean urbanizazio lan osagarriak baizik falta ez dituzten orube eraikigarriak.
- 2.- Testuinguru honetan, hornidura publikoetarako lurak Udalari zesioan emanda osatu behar bada eraikuntza jarduera, zesio hori honela formalizatuko da:
 - Hala behar badu, beharreko udal eraikuntza lizentzia eman aurretik sustatu eta onartu behar den lursail zatiketarako proiektuaren esparruan.
 - Edo hala behar badu, beharreko eraikuntza proiektuaren tramitazioaren eta derrigorrezko udal lizentzia eman aurretik, aldi berean edo/eta haren osagarri gisa, helburu hori lortzeko egokitzen hartzen den legezko bidetik.
- 3.- Era berean jardungo da ukituriko lurak orube izaera lortzeko beharreko urbanizazio obrak edo/eta kargak gauzatu eta ordainduta osatu behar bada eraikuntza jarduera.
- 4.- Testuinguru honetan eta komenigarritzat hartzen den guztietan beharreko urbanizazio osagarrien obra proiektua gauzatu da, eta obra horiek gauzatu direla ziurtatzeko egokitzen hartzen diren neurri edo bermeak ezarriko dira.

1.2.4. Artikulua. Hirigintza antolamendua hiri zoruan gauzatzeko Hornidura jarduerak.

- 1.- Hornidura kargak kentzeko hornidura jarduerak deiturikoen erregimenarekin loturik egongo dira, indarrean dagoen legeriak eraikigarritasuna handitu izanagatik sendotu gabeko hiri zoru gisa hartzeko zehaztutako baldintzak betetzen dituztelako, Plan honetan zuzenean nahiz berau garatzeko sustatzen den plangintza xehean, bai hartan eta honetan aurreikusitako antolamendua gauzatzeko fasean, baita dagokion eraikuntza proiektua gauzatu edo tramitatzearen osagarri gisa edo harekin batera, jarduera horiekin lotzen diren lurak eta lursailak.

1.2.5. Hirigintza antolamendua hiri zoruan gauzatzeko jarduera Integratuak.

- 1.- Jarduera integratuen erregimenarekin loturik egongo dira, indarrean dagoen legeriak zehaztutako baldintzak betetzen dituztelako, Plan honetan, bertan mugaturiko Hirigintza Esparruen Arau Partikularretan, nahiz hura garatzeko sustatzen den plangintza xehean, eta baita Hirigintza Jarduerarako Programan bertan ere, jarduera horiekin lotzen diren lurak, jarduerak urbanizatu gabe daudelako hiri zoru sendotu gabean eta jarduera bakanek baino urbanizazio maila handiagoa eskatzen duten zoru urbanizagarri sektoretan kategoriatan burutzen baldin badira.

- 2.- Beharreko Hirigintza Jarduerarako Programa egin beharko da era honetako jarduerekin loturiko esparru bakoitzerako, haiekin loturiko lurak barne.
- 3.- Oinarritzat hartzen diren arrazoiak zorrotz justifikatu eta azaldu ondoren, Programa horren tramitazioa dela eta, berorrek gai duen gauzatze unitatearen edo gauzatze unitateen mugak berregokitzea planteatu eta onartu ahal izango da, hirigintza plangintzan aurrez mugaturikoarekiko. Ukituriko lurren baldintzatzailer fisiko, titularitate baldintza eta abarrekin loturik egon daitezke arrazoi horiek, dokumentu horren sustapena dela eta sumatu edo/eta ezagutu izanagatik.
- 4.- Nolanahi ere, berregokitze hori egokia den erabakitzeke, beharreko balorazioa eta justifikazioa egin beharko da kasu bakoitzean berregokitze hori indarrean dauden legerian eta hirigintza plangintzan zehaztutako irizpideetara egokitzen den ziurtatzeko.
- 5.- Jarduera integratuaren esparruan sartuko dira edo esparru horri atxikiko zaizkio kasu bakoitzean eta indarrean dagoen legerian zehaztutako irizpideen arabera harekin lotzen diren hornidura publikoetarako lurak, kasu bakoitzean eta dituen ezaugarriak kontuan harturik, tokiko hornidura publikoen estandarren alorrean, landarediaren alorrean aurreikusitakoa barne, zehaztutako baldintzak betetzeko behar direnak barne.
- 6.- Jarraituak edo etenak izan daitezke aipaturiko irizpide horien aplikaziotik sortutako gauzatze esparruak.
- 7.- Izaera orokorrez, aipaturiko Programa horrek mugatuko ditu jarduera integratuaren esparruak gauzatzeko unitateak. Aipaturiko unitate horien barneko nahiz horiekin loturiko lurren identifikazioa jasoko du mugaketa horrek. Horrenbestez, Programak zehaztuko du gauzatze unitate bakoitzeko jarduera sistema.
- 8.- Edozein gorabeherarengatik erabaki horiek guztiak edo horietako batzuk hirigintza plangintzak hartu baldin baditu, aipaturiko Programa horrek berregokitu ahal izango ditu.

1.2.6. Artikulua. Sistema orokor eta toki sistemetako sarerako hornidura publikoetarako lurak lortzeko Desjabetze jarduerak.

- 1.- Zuzenean gauzatu daitezkeenak dira, jarduera integratuetara biltzen ez diren zoru, ondasun eta eskubideak izateagatik desjabetzearen bidez lortu daitezkeen zoruak eta eskubideak baldin badira.
- 2.- Izaera orokorreko eta toki izaerako hornidura publikoetarako lurak aldeztu aurretik lortzeko, aipaturiko hirigintza legeria horretan zehaztutakoa beteko da.

1.2.7. Artikulua. Zoru urbanizagarri sektorizatuan hirigintza antolamendua gauzatzeko erregimena.

- 1.- Zoru urbanizagarri sektorizatu gisa sailkaturiko lurretan planteaturiko hirigintza antolamendua gauzatzeko, Plan honen Arau Partikularretan nahiz horietan sustatu beharreko garapenerako plangintzan xedaturikoa beteko da.
- 2.- Testuinguru honetan eta betiere antolamendu xehearen mailarekin, beharreko jarduera integratuaren esparruak mugatu eta bereiziko dira. Bertan sartu behar diren lurrek nahiz, hala behar badu, harekin lotu behar diren eta Hirigintza Jarduera Programaren gai izango diren lurrek osatuko dute esparru horietako bakoitza.
- 2.- Programa horren tramitazioa dela eta, berorrek gai duen esparruaren mugak berregokitzea planteatu eta onartu ahal izango da, hirigintza plangintzan aurrez mugaturikoarekiko. Ukituriko lurren baldintzatzaile fisiko, titularitate baldintza eta abarrekin loturik egon daitezke arrazoi horiek, dokumentu horren sustapena dela eta sumatu edo/eta ezagutu izanagatik..

Nolanahi ere, berregokitze hori egokia den erabakitze, beharreko balorazioa eta justifikazioa egin beharko da kasu bakoitzean berregokitze hori indarrean dauden legerian eta hirigintza plangintzan zehaztutako irizpideetara egokitzen den ziurtatzeko.
- 3.- Izaera orokorrez, aipaturiko Programa horretan mugatuko dira dagozkion unitateak. Aipaturiko unitate horien barneko nahiz unitate horiekin loturiko lurren identifikazioa jasoko du mugaketa horrek. Era berean, Programak zehaztuko du gauzatze unitate bakoitzaren jarduera sistema. Edozein gorabeherarengatik erabaki horiek guztiak edo horietako batzuk hirigintza plangintzak hartu baldin baditu, aipaturiko Programa horrek berregokitu ahal izango ditu.
- 4.- Aurreko atalean xedaturikoari kalterik egin gabe, izaera orokorreko eta toki izaerako hornidura publikoetarako lurak lortzeko, une bakoitzean indarrean dagoen hirigintza legerian zehaztutakoa beteko da.
- 5.- Desjabetze bidezko esku hartzeak behar bezala justifikatuko dira, legeak aurreikusitakoaren arabera.

1.3. KAPITULUA. ERAIKIGARRITASUNA ESLEITZEKO ERREGIMEN OROKORRA

1.3.1. Artikulua. Zehaztapen orokorrak.

- 1.- Eraikigarritasuna esleitzeko erregimen orokorrak Plan Nagusia onartzeko unean indarrean dagoen hirigintza legerian zehaztutakoa beteko du, eta horixe izango da aplikatuko dena legeria hori osatu edo aldatu arte, edo beste esparru legegile batek ordezkatzan duen arte.
- 2.- Izaera orokorrez, eta kontuan izan gabe hirigintza eraldatzeko esku hartzeekin loturik dagoen ala ez, hiri zoruan nahiz zoru urbanizagarri sektorizatuan hirigintza eraikigarritasuna esleitzeko erregimenak indarrean dagoen hirigintza legeriak zehaztutako irizpideak beteko ditu.

1.3.2. Artikulua.- Eraikigarritasun ponderatua.

Lurralde esparru jakin bateko eraikigarritasun ponderatua da erabilera bakoitzaren edo antzeko balioa duen erabilera sorta baten aurrean aurreikusitako hirigintza eraikigarritasuna esparruan zehaztutako erabilerarekiko eraginaren balioa adierazten duten ponderazio edo homogeneizazio koefizientearekin biderkatu ondoko emaitza.

1.3.3. Artikulua.- Batez besteko eraikigarritasuna.

- 1.- Lurralde esparru jakin bateko batez besteko eraikigarritasuna da esparru jakin batean aurreikusitako eraikigarritasun ponderatua, kalkuluaren unean indarrean dagoen hirigintza legeriak zehaztutako irizpideen arabera esparru hori zatitzeko ondorioetarako kontagarritzat hartzen den azalerarekin zatitu ondoko emaitza.
- 2.- Nolanahi ere, kalkulu hori egiteko, kontuan hartu beharko dira, dagokion esparruaren barneko lurak nahiz hirigintza antolamendua gauzatzeko ondorioetarako harekin loturikoak.
- 3.- Antolamendu xeheko esparru baten (eremua edo sektorea) nahiz jarduera integratuko esparru baten, edo gauzatzeko unitate baten batez besteko eraikigarritasuna, ondoko bi kontzeptu hauen arteko zatiketaren emaitza izango da kasu bakoitzean.
 - Zatikizun gisa esparru bakoitzean aurreikusitako eraikigarritasun ponderatu osoa.
 - Zatikizun gisa gauzatzeko ondorioetarako esparruan sartutako edo esparruari atxikitako lurren guztizko azalera, horri begira kontagarriak ez direnak kanpoan utzita.
- 4.- Ondorio horietarako, hirigintza legerian xedaturikora egokituko da dauden hornidura publikoetarako lurren konputua.

- 5.- Erabileren ponderazio koefizienteen zehaztapen eta aplikazioari dagokienean, alde batetik, indarrean dagoen hirigintza legeriak zehaztutakoa beteko da, eta bestetik, araudi honetan aurreikusitakoa.

1.3.4. Artikulua. Hirigintza esparruei eraikigarritasuna aplikatzea.

- 1.- Erabilera nagusien eta aurreikusten diren erabilera bateragarrien hirigintza eraikigarritasuna, azken horiei dagokien hirigintza eraikigarritasunaren portzentaje gorena barne, izaera estrukturaleko zehaztapena da indarrean dagoen legeriaren arabera.
- 2.- Eraikigarritasun fisiko xeheak, hala dagokionean erabilera bateragarriak eta onartutako portzentaje gorenak eta txikiak barne, antolamendu xehearen zehaztapena da.
- 3.- Era berean, ezaugarri bereko zehaztapena da, nola hiri zoruan hala zoru urbanizagarri sektorizatuan, erabileren arteko ponderazio koefizienteen zehaztapena, hala behar badu berdintasunean oinarritutako banaketa tresnek eguneratu ditzaketenak.

1.3.5. Artikulua. Hiri zoruan hirigintza eraikigarritasuna esleitzeko erregimena.

Izaera orokorrean, eta kontuan izan gabe hirigintza eraldatzeko esku hartzeekin loturik dagoen ala ez, hiri zoruan hirigintza eraikigarritasuna esleitzeko erregimenak indarrean dagoen hirigintza legeriak zehaztutako irizpideak beteko ditu.

1.3.6. Artikulua. Zoru urbanizagarri sektorizatuan hirigintza eraikigarritasuna esleitzeko erregimena.

Hirigintza eraldatzeko esku hartzeekin loturiko hirigintza garapenak direnean, urbanizazio esku hartzeak deitutako modalitatean, indarrean dagoen hirigintza legerian zehaztutako kopuruan jabeen hirigintza eskubide berrien eta, azken batean, aurreikusitako hirigintza eraikigarritasunaren esleipendun izateko eskubidea onartzea.

1.3.7. Artikulua. Erabileren ponderazio koefizienteak 1999ko Plan Nagusitik etorritako tresnetan.

- 1.- Izaera orokorrean, 1999ko Plan Nagusiaren esparruan zehaztutako erabileren eta homogeneizazioaren ponderazio koefizienteak mantenduko dira Berrikuspen hau indarrean hasi bitarte sustaturiko hirigintza espedienteetarako (Plan honen aldaketak, bidean dagoen garapenerako plangintza, hirigintza jarduerarako programak, berdintasunean oinarrituta banatzeko proiektuak eta abar), Plan Nagusi honek tresna horiek jasotzen dituela ulertzen denean.
- 2.- Kasu horietan guztietan aipaturiko koefiziente horiek aplikatuko dira proiektaturiko eraikigarritasuna ukituriko lurren jabeen eta Administrazioaren artean banatzeko ondorioetarako, eta hori guztia, horri dagokionean indarrean dagoen hirigintza legerian zehaztutako irizpideen arabera, nahiz eta berdintasunean oinarritutako banaketa tresnetan eguneratuak izan daitezkeen.

1.3.8. Artikulua. Erabileren ponderazio koefiziente berrien definizioa.

- 1.- Plan Nagusi honek erabilera desberdinen arteko ponderazio koefizienteak finkatzen ditu Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen esparruan jasotako xedapenen arabera.
- 2.- Definitutako ponderazio koefizienteak, erreferentzia esparruko erabilera nagusi gisa ezarritako erabilerari dagokion eragin-balioarekiko, erabilera bakoitzerako edo erabilera multzorako zoru urbanizatuaren eragin-balioa azaltzeko erreferentziako parametro orokor gisa hartuko dira ondorio guztietarako.
- 3.- Ponderazio koefizienteak zehazteko ondorioetarako, erreferentziako lurralde esparru bakar gisa hartuko da Irun. Hala, erabilera tipologia bakar eta zehatz bat hartuko da alderatzeko erreferente orokor gisa; erabilera tipologia hori erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza izango da, eta hari emango zaio 1,000 balioa duen koefizientea, tipologia hori ez egonda ere dagokion eremu edo esparruan, eta haren arabera definituko dira gainerako koefizienteak.
- 4.- Izaera orokorrez, eta aurreko ataletan zehaztutakoari kalterik egin gabe, aipaturiko koadro horretan azaltzen diren erabileren ponderazio koefizienteek, indarrean dagoen hirigintza legeriak horietarako zehaztutako arau maila izango dute.
- 5.- Haren aldaketa edo/eta eguneratze orokorra Udalak eramango du aurrera modu orokorrean eta unitarioan hiri osoan, Plan Nagusiari behin betiko onarpena ematen zaionetik 2 urte igarota edo azken eguneratzea egiten denetik epe bera igarota.
- 6.- Aurreko ataletan zehaztutako irizpideen arabera Plan Nagusi honetan zehaztutako ponderazio koefizienteak, eta Plan horren ekonomia-finantza bideragarritasun Azterketa, hurrengo artikuluan jasotako koadroan azaltzen direnak dira.

1.3.9. Artikulua. Ponderazio koefizienteen zerrenda.

Hona hemen Plan Nagusi honek zehazten dituen ponderazio Koefizienteak:

TABLA DE RELACIÓN DE COEFICIENTES DE PONDERACIÓN EN BASE AL USO CARACTERÍSTICO DE VIVIENDA PROTEGIDA DE REGIMEN GENERAL VPO		
TIPOLOGIAS	TIPO DE USOS	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN
VPO	Vivienda protección	1,00
VTM	Vivienda Tasada Prot	2,11
RA	Vivienda Libre	3,01
RV	Vivienda Libre	2,81
RB	Vivienda Libre	3,46
RP	Vivienda Libre	3,33
RD	Vivienda Libre	2,98
RU	Vivienda Libre	3,48
RC	Vivienda Libre	3,25
IC / IP Industrial	Uso Industrial	1,44
TC / TO / TH / TP	Usos Terciarios	1,86
TT / TE / TG	Usos Terciarios	1,74
TK garaje	Usos Terciarios	1,13
EP / E's	Uso Equipamiento	2,16
EJ	Uso Equipamiento	1,23
Planta baja	Uso comercial	1,37
VPO/Act. Econ	Uso aparcamiento	0,41
VTME	Uso aparcamiento	0,41
Aparc Viv. Libre	Uso aparcamiento	0,45

ACTUALIZACIÓN: 2013

1.3.10. Artikulua. Erabileren ponderazio koefizienteen aplikazioa.

- 1.- Erabileren ponderaziorako koefizienteak orokorrean izango dira aplikagarri, lur eremuen hirigintza sailkapena eta haien kategorizazioa edozein dela ere, baina hala behar duenean, doitu ahal izango dira beharreko hirigintza espedienteen.
- 2.- Zehaztutako koefizienteak edo bere garaian aplikagarri direnak esparru bateko ekonomia eta hirigintzaren errealitateari egokitzen ez zaizkiela aintzat hartzen bada eta ongi argudiatuta baldin badago, aipatu errealitateari doitzeko egokitzapenak edo/eta eguneratzeak egingo dira, eta beharreko eguneraketa lanaren bidez zehaztuko dira haiek ordezkatuko dituzten koefizienteak.

Dagokion hirigintza espedientearen esparruan burutuko da egiteko hori, esparruen antolamendu xehea erabakitzeko zehaztapenen barnean edo hura gauzatzeko ondorioei begira egin beharreko dokumentuetan (jarduera programak, berdintasunean oinarritutako banaketarako espedienteak edo, eraikitzeke ezinbesteko lizentzia ematearen osagarria hornidurarako jardueren araberako garapenetan).

1.3.11. Artikulua. Eraikigarritasunen erregulazioaren sistematizazioa

1.- Irizpide orokorrak

- Lursail eraikigarriei esleituriko eraikigarritasuna modu zuzen eta espresean, edo zeharka definitu ahal izango da, eraikuntzaren formaren erregulazioaren bidez. Eraikigarritasun hori, lizentzia zuzeneko zoruaren kasu zehatzean, sabai goren gisa ulertuko da soilik eta agortu gabe gera daiteke. Kasu horretan, indarrean dagoen legeriaren aplikaziotik etorritako hirigintza betebeharrak benetan eraikitako azalerarekin lotuko dira. Definituriko aprobetxamendu gorena ez agortzeko aukera Udal Zerbitzu Teknikoek gainbegiratu beharko dute betiere.
- Erregulazio horrek baimendutako eraikigarritasun guztiak hartuko ditu, sestrapiro aprobetxamenduak barne, izaera orokorrean zehaztutako tolerantzia gainditzen dutenean eta erabilera osagarrietarako ere; horri dagokionean, bereizi egingo dira bestelako erabilera nagusiak dituzten, eta horrenbestez, irabazizko balio desberdinak eman ditzaketen eraikuntzen zatiak edo elementuak.
- Eraikigarritasunaren zeharkako erregulazioa, irabazi asmorik gabeko Ekipamendu Komunitariorako Lursailetan, haien aldagai desberdinetan, Zoru Urbanizaezinean, Hiri Zoru gisa sailkaturiko eremuetan dauden lursailetan soilik onartuko da, eta izaera orokorrean, sestrapiro aprobetxamenduetan, lehen aipaturiko mugaketa hori gainditzen ez badute betiere.

Erregulazio formula honen erabilerak, ordea, aukera emango du esleituriko eraikigarritasunen kuantifikazio egokia egiteko, hirigintza aprobetxamendua kalkulatzeko ondorioetarako datu hori kontuan hartu behar den kasu guztietan.

- Eremu edo lursail bati esleituriko eraikigarritasuna homogeneoak ez diren zehaztapen multzo batek definitzen badu –azalera eraikigarri gorena edo eraikigarritasuna eta eraikuntzaren forma arautzeko zehaztapenak-, ulertuko da, zehaztapen horiek guztiak modu gainjarrian aplikatu ondoko emaitza izango dela baimendutako aprobetxamendu gorena, eta murriztaileen osaturiko multzoak mugatuko du.

2.- Hirigintza eraikigarritasuna neurtzeko unitateak

- Erabilera globaleko eremu batean edo lursail eraikigarri batean garatu beharreko hirigintza eraikigarritasuna azalera eraikigarri gorenean neurtuko da izaera orokorrean.

Halakotzat hartuko da espazio eraiki eta estali desberdinek oinean, beren solairu desberdinetan, eraikuntzaren hormak eta elementu trinkoak barne, dituzten azalaren batuketa: dokumentu honetan zehaztutako irizpideen arabera kontatuko dira horiek.

- Metro karratu eraikigarria erabiliko da neurketa unitate gisa, eta m²e laburduraren bidez azalduko da.
- Esparru jakin batean baimendutako hirigintza eraikigarritasuna termino absolutuetan erregulatu ahal izango da, hartan garatu daitekeen guztizko azalera eraikigarri

gorenaren definizioaren bidez, edo bestela, haren azalerarekiko, baina kasu horretan adierazi egingo da berari esleituriko eraikigarritasuna, esparruan eraikitako metro karratu azalerako metro karratuetan neurtua, m^2e/ m^2 .

- Plan Nagusi honek baliogarriztat hartzen baditu eraikuntza aprobetxamenduen lehengo esleipenak, orain arte indarrean zegoen Plan Nagusiaren aurreko plangintza xeheko espedienteei dagozkienak, eta aprobetxamendu hura m^3 -etan neurtu bazen, ulertuko da esleipen hura m^2e -tan duen baliokidearekin ordezkatu dela, honako irizpide hauek kontuan harturik:
 - Industria erabileretarako aprobetxamenduetan, ulertuko da $5,00 m^3$ -k m^2e 1,00 balio dutela.
 - Hirugarren sektoreko erabileretarako aprobetxamenduetan, ulertuko da $4,00 m^3$ -k m^2e 1,00 balio dutela.
 - Bizileku erabilerako aprobetxamenduetan, ulertuko da $3,00 m^3$ -k m^2e 1,00 balio dutela.

3.- Hirigintza eraikigarritasuna eraikuntzaren formaren erregulazioaren bidez erregulatzea

- Hirigintza eraikigarritasuna zeharka definitzen bada, dokumentu honetan zehaztutako konputu irizpideen arabera egingo da oinarrizko magnitude erregulatuzaileen – eraikuntzaren altuerak eta profila- neurketa.
- Plan Nagusi honetan 6+A sinbologiaren bidez azaltzen da eraikuntzaren profilaren erregulazioa.

Lehen zenbakiak sestra gaineko solairuen kopurua adierazten du (sei), beheko solairua barne. Atikoa duen adierazten du, berriz, letrak (bateragarria).

Izaera orokorrean, 2 soto solairu egiteko aukera onartzen da. Aldiz, Ordenantzek aztertuko dute tolerantzia hori, aukera hori mugatu edo zabalduz.

1.3.12. Artikulua. Beste xedapen osagarriak.

- 1.- Kasu bakoitzean aurreikusitako hirigintza eraikigarritasunak lurren titularren artean eta Administrazioari dagozkionak bereizi eta banatzeko, ulertuko da, betiere gorenaren izaera dutela Plan Nagusi honetan zehaztutako eraikigarritasun material eta irabazizkoa arautzen duten baldintzek

1.4. KAPITULUA.- PLANGINTZAREN GARAPENA

1.4.1. Artikulua. Plangintza garatzeko erregimenaren definizioa

1.- Aplikatu beharreko erregimenaren zehaztapena

Hiri zoruan eta zoru urbanizagarri sektorizatuan mugaturiko esparru bakoitzean aplikatu beharreko plangintzaren garapen erregimenari dagozkion zehaztapenak modu partikularizatuan ezartzen dira horietako bakoitzerako Hirigintza Jarduerarako Esparruak deituriko Hirigintza Arauen Dokumentuan.

2.- Gauzatze erregimenaren aplikazioa zoru moten arabera,

Indarrean dagoen legerian eta Hirigintza Antolamenduaren Erregimen Juridikoaren kapituluan xedaturikoa beteko da.

3.- Plan Nagusiaren zuzeneko gauzatzea

- Hirigintza Jarduerarako Esparruetan biltzen ez diren Hiri Zoruko eremuetan, zuzenean gauzatuko da Plana, Plan Nagusi honek zehaztutako antolamendu xeheko zehaztapenen arabera edo, hala behar badu, aurreko Plan Nagusiaren babesean eginiko plangintza xehearen espedienteetako bakoitzean jasotako arabera, haren zehaztapenak honetan jasotzen direnean.

Eremu edo lursail bat zuzenean gauzatzeko eremu gisa hartuta ere, horrek ez du baztertzen xeheatasun azterketak edo hirigintza kudeaketarako proiektuak egiteko beharra –eremu osorako edo haren esparruaren zati baterako–.

- Zoru Urbanizaezinean zuzenean gauzatuko dira baimendutako esku hartze guztiak, horietan, Araudi honetan eta indarrean dagoen legerian zehaztutako baldintzak aplikaturik, garapenerako plangintzaren bat egiteko eskakizuna ezarri ez denean.

1.4.2. Artikulua. Hiria Antolatzeko eta Berritzeko eta Babesteko eta Kontserbatzeko Plan Bereziak.

a.- Egiteko baldintzak

Plan Nagusi honen aurreikuspenak gauzatzeko alde aurreko derrigorrezko baldintza gisa egin behar diren plan bereziez gainera, Hiri Zoru gisa sailkatutako eremuetan edo objektiboki izaera hori lortzen dutenetan, plan bereziak egin ahal izango dira zehaztutako antolamendu xehea aldatu edo osatu ahal izateko, eta hiria berritu eta babestu eta kontserbatu ahal izateko.

b.- Irismena eta edukia

- Plan Nagusi hau garatzeko egiten diren plan bereziek errespetatu egin beharko dute betiere ezarritako Hirigintza Erregimen Orokorra, baina haren esparrua egokitu ahal izango da kudeaketa eta plangintza esparruen mugaketan.

Garapenerako plangintzaren mugaketan, ulertuko da, tolerantzia dela hirigintza jarduerarako esparruen barnean dauden lursailak benetako katastro mugaketara egokitzea.

Lehen jaso ez ziren lursail osoak kanpoan uzten badira edo barnean sartzen badira, plan bereziak behar bezala justifikatu beharko du aukera hori, gorabehera hori espresuki adieraziko du horien titulazioan, eta aipaturiko mugaketa horrek zehaztutako esparruarekin lotuko ditu antolamendu berritik etorritako hirigintza neurrien kuantifikazioak.

Era berean, kasu bakoitzean dagokion esparruko Zehaztapan Partikularretan jasotzen diren hornidura baldintzak beteko dituzte edo, hala behar badu, antolamendua aldatzen duen plangintza xeheak aldeztu aurretik zehaztu dituenak, legez zehazten direnez gainera.

Esparru, irismen eta edukiari dagokienez, indarrean dagoen legerian xedaturikora doituko dira gainerako planak.

1.4.3. Artikulua. Xehetasun azterketak

a.- Egiteko baldintzak

- Dokumentu honetan proposaturiko eta derrigorrez egin beharreko Xehetasun Azterketez gainera, era honetako espediente motak egin ahal izango dira maila goragoko plangintzan aurreikusitako eraikuntzen oinarritzko eraketa, edo urbanizazioaren antolamendua aldatzeko, indarrean dagoen hirigintza legeriak eta artikulu honek zehaztutako muga barnean eta baldintzetan.
- Derrigorrez egin beharko da Xehetasun Azterketa, besteak beste, bide eta espazio publikoen urbanizazioaren, edo erabilera publikoko zortasunak dituzten eraikuntza eraikigarrien zatien sestrak berregokitu nahi direnean, eta berregokitze horrek lursail horien edo beste batzuen antolamendu baldintzak aldatzen dituenean, plangintzak zehaztutakoaren arabera haien garapena bideraezina eginez, eta baita jabari publikoko espazioen gainean garajeetara sartzeko arrapalak aldatzeko edo berriak egiteko ere.

b.- Irismena eta edukia.

- Plangintza irudi honen bidez ezin izango dira plangintza nagusi, partzial edo bereziak beren dituzten zehaztapanak egin, maila hori duen plangintza batek aldeztu aurretik ezarriak ez badaude.

Hala bada, inolaz ere ez da horrelako azterketarik egingo Plan Nagusi honek, gauzatu aurretik plangintza partziala edo berezia egiteko obligazioa ezartzen duen lurraldeetan, baldintza hori ez bada bete.

- Bizileku eraikin batean aurreikusitako etxebizitzaren kopuru gorena aldatu ahal izango da Xehetasun Azterketaren bidez, antolamendu xehean finkatutako erabilerak ezartzeko baldintza bereziak betez gero.
- Xehetasun azterketak tramitatu behar dira aurreikusitako lerroak aldatu eta egokitzeko. Era berean, eraikuntzen eta urbanizazioaren eraketa fisikoa definitu edo berregokitzean, maila goragoko plangintzak ezarritako Kalifikazio Xehea aldatu edo osatu ahal izango dute, honako muga hauekin bete ere.
 - Maila goragoko plangintzak, xehetasun azterketak ukituriko lursailei esleitutako Kalifikazio Xeheko tipologietarako izaera generikoz zehaztutako erabilera eta eraikuntza baldintza guztiak errespetatuko dira.
 - Lursail horietarako zehaztapen berezi zorrotzagoak badaude, izaera orokorrean ezarritakoez gainera, maila goragoko plangintzak espresuki zehaztu badu soilik izango dira lotesleak zehaztapen horiek.
 - Ezin izango da aldatu aldaketa kualifikatuaren erregimenarekin loturiko espazio libreen zonifikazioa, maila goragoko plangintzak ezarria, baina horietara lur azalera berriak bildu ahal izango dira.
 - Dagokion Eremuaren esparruan irabazizko erabileretarako lursail eraikigarrien azalera ezin izango da handitu, baina lursail zatiketa aldatu ahal izango da, eta aipaturiko hazkunde horiek onartuko dira ekipamendu komunitarioko erabileretarako lursailetan.
 - Ezin izango da handitu irabazizko aprobetxamenduetarako lursail eraikigarrien eraikuntza aprobetxamendua –sestra gainean edo sestrapean-, eta ezta ekipamendu komunitariorako lursailen sestra gaineko azalera ere.
 - Inoiz ere ez dituzte zehaztapen lotesleak jasoko plangintzaren gauzatze erregimenaren –kudeaketa sistemen aplikazioa eta abar-, gauzatze etapa edo epeen, edo hirigintza esku hartze batek ukiturikoek duten prozesu urbanizatzailearen kostuak finantzatzeko obligazioen inguruan.

1.4.4. Artikulua. Plan Partzialak eta Bereziak Zoru Urbanizagarri Sektorizatuan

Edukia

- Zoru Urbanizagarri Sektorizatuan tramitatzen diren plan partzialek eta bereziek derrigorrez errespetatu beharko dituzte dagokion esparrurako ezarritako Hirigintza Erregimen Orokorreko zehaztapenak, Arau hauetan Kalifikazio Globaleko zehaztapenatarako zehaztutako tolerantzien barnean.
- Era honetako planak onartu ondoren, eta aurreko epigrafeetan zehaztutako baldintzen barnean, horiek aldatzeko espedienteak abiarazi ahal izango dira halaber, eta xehetasun azterketak ere geroko garapenean, baina Hiri Zoruan era honetako plangintza irudirako eskatutako baldintzetara egokitu beharko dira ezinbestean.

1.4.5. Artikulua. Plangintza Zoru Urbanizaezinean.

- 1.- Zoru Urbanizaezinean, aldez aurretik Plan Berezia egin eta onartzeko eskatu ahal izango du Udalak, legeak jasotako balizkoetan oinarriturik.

Udalaren ebazpenak zehaztuko du hura egiteko ekimena eskaera egileari dagokion, edo Udalak berak egin behar duen, ulerturik inolaz ere ezin izango zaiela partikularrei eman Plan Nagusiak definituriko lurraldearen egitura orokor eta organikoa osatzen duten elementuak garatuko dituzten plan bereziak egiteko ardura.

- 2.- Zoru Urbanizaezinean egiten diren plan bereziek jaso egingo dituzte, hala behar badu, beharreko ingurumen eragina ebaluatu eta zuzentzeko azterketak, indarrean dagoen legeriak xedaturikoaren arabera.

1.4.6. Artikulua. Plangintza xehearen eduki materiala eta dokumentu edukia

Indarrean dagoen legerian garapenerako plangintza irudi bakoitzerako aurreikusitakoaz gainera, hurrengo artikuluetan zehaztutako gutxieneko edukia izango dute dokumentuek.

Nolanahi ere, udal erregistroan utziko dira tramitatu beharreko dokumentuaren gutxienez bi kopia, paperean, baita gutxienez CD bat ere, informazio guztia honako formatu hauetan edukiko dituen: pdf, word eta acad + ctb. Kontuan hartuko dira udal tresna teknikoek erabil ditzaketan bertsioak eta formatuak.

1.4.7. Artikulua. Plan Berezien eta Plan Partzialen eduki materiala eta dokumentu edukia

a.- Antolamendu irizpideak

Proiektu hau garatzeko tramitatzen diren Plan Bereziek eta Partzialek, zehaztutako Zehaztapan Partikularretara egokitzeaz gainera, ziurtatu beharko dute dagokion esparruaren antolamendua behar bezala koordinaturik dagoela aldameneko lurraldeekin, baita urbanizazioaren eraketaren xehetasunen alderdietan ere, eta

horretarako, behar izanez gero, esku hartze esparrua zabaldu egingo da eremurako zehaztutako mugatik kanpo.

b.- Eduki materiala

Plan Bereziek eta Partzialek, indarrean dagoen hirigintza legeriaren arabera beren duten edukiaz gainera, honako zehaztapen hauek jaso beharko dituzte:

- Dokumentua garatzeko beharreko kartografia, Udal honetan dauden oinarri topografiko eta informazio sistemekin bateragarria izango dena betiere.
- Gero gauzatzeko legeak eska ditzakeen epeen zehaztapena.
- Beharreko gauzatze unitateen mugaketa, hala behar badu.
- Lursailetan egokituko diren erabileren zehaztapen xehea –sestra gaineko eta sestrapeko solairuak, eta lursailean eraiki ezin diren zatiak-, eta horiek izango dituzten erabilera publikoko zortasunen zehaztapena.
- Espazio publikoen antolamenduaren zehaztapen xehea, zoladura, lorategiak eta hiriko altzariak tratatzeko irizpideak adierazita. Horretarako arrazoirik baldin badago, azken bi modalitate horiek definitzeko xehetasun azterketak edo urbanizazio proiektuak egin ahal izango dira.
- Plan Nagusia garatzeko egiten diren ekimen partikularreko Plan Bereziek eta Partzialek, gainera, indarrean dagoen legeriak zehaztutako baldintzak bete beharko dituzte, ondoren zehazten den irismenarekin, aipaturiko kasuetan:
 - Ukituriko jabeen zerrenda, eta dagokion esparruan kokaturiko higiezinetan legezko egoiliar izaera duten beste eskubideen titular guztiena ere, plangintzak jasotako aurreikuspenen arabera, beren etxeetatik atera behar dutenean.

Ondorio horietarako, dagozkien katastro eta erregistro datuez gainera, benetako jabeen zerrenda garbia aurkeztu beharko da, jabe bakoitzari esleituriko ukituriko finken eta azalaren egungo egoeraren planoarekin batera, horien helbideak adierazita jakinarazpenak bidaltzeko ondorioetarako.

Aipaturiko gainerako eskubideen titularren kasuan, aurreko baldintza horiez gainera, legezko egoiliar izaera egiaztatu beharko da kasu bakoitzean.

- Urbanizatzailearen eta Udalaren artean, eta haren eta etorkizuneko orubeen jabeen artean hartu beharreko konpromisoa, eraikuntzen etorkizuneko jabeek kontserbatu beharreko urbanizazio elementu batzuen inguruan.

1.4.8. Artikulua. Xehetasun Azterketaren eduki materiala eta dokumentu edukia

Antolamendu irudi honek bere duen edukiaz eta honi dagokionean proiektu honek edo berau garatzen duen plangintza xeheak jasotako zehaztapen partikularrez gainera, honako zehaztapen hauek ezarriko dituzte xehetasun azterketek:

- Aurrez mugaturiko gauzatze unitateekin bat datozen lurralde esparruen antolamendua garatzen edo berregokitzen dutenek, zehaztu egin beharko dute, erreferentziako plangintzak ez badu aski definitu, lursail eraikigarri desberdinei esleituriko hirigintza eraikigarritasuna, aipaturiko plangintza xeheak eta Dokumentu honek horri dagokionean zehaztutako esparru arau-emailearen barnean.
 - Xehetasun Azterketek bolumenen egokiera berrantolatu ahal izango dute, lurraren gainean haien ezarpena aldatu gabe.
 - Era berean, aurreko epigrafean plan berezi eta partzialetarako aipatzen diren gainerako zehaztapenak jasoko dituzte, horiek ez badira alde zuzeneko beharrekiko zehaztasunez definitu, eta behar izanez gero, hiriko zerbitzu sareen trazatuen eskemak eta ezaugarriak ere.
 - Partikularrek sustaturiko xehetasun azterketek ukituriko jabeen nahiz beren etxeetatik atera behar duten legezko egoiliarren identifikazioa jaso behar dute beren dokumentazioan, ekimen partikularreko plan partzial eta berezietarako ezarritako baldintzekin.
- a.- Dokumentu edukia
Horri dagokionean hirigintza legerian eta Hirigintza Ordenantza hauetan xedaturikora egokituko da plangintza xehearen dokumentu edukia.

1.5. KAPITULUA.- URBANIZAZIOA GAUZATZEKO ERREGIMEN OROKORRA

1.5.1. Artikulua. Urbanizazio obren proiektuak egitea.

- 1.- Egiteko unean indarrean dagoen legeriak aurreikusitakoaren arabera aurkeztu eta tramitatuko dira urbanizazio obren proiektuak. Ondoren, eta erreferentzia gisa, jaso dira urbanizazio obra proiektuen eredu desberdinak, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoru eta Hirigintza Legeak definitu bezalaxe, horixe baita indarrean dagoen legegintza esparrua Plan Nagusi hau onartzean.
- 2.- Kasu bakoitzean gauzatu beharreko urbanizazio obrak, hirigintza plangintzan zehaztutako aurreikuspenak garatzeko, ondoko proiektu hauetako batean zehazturikoak izango dira:
 - A.- Urbanizazio proiektuak.
 - B.- Urbanizazio obra osagarrien proiektuak, hala behar badu, esku hartze bakanetan behar diren urbanizazio obrak zehazteko sustatuak.
 - C.- Herri lan proiektuak edo/eta hornidura orokorrak eta tokikoak gauzatzeko proiektuak.
- 3.- Plan honetan, berau garatzeko sustaturiko plangintzan, edo indarrean dagoen legeriak zehaztutako edozein mekanismoren bidez mugaturiko jarduera integratuko esparruak edo/eta gauzatzeko unitateetarako Urbanizazio proiektuak deiturikoak egingo dira izaera orokorrean.
- 4.- Osagarri gisa, beraien baldintzatzaileek eta ezaugarriek horrelakorik justifikatzen dutenean, esparru horiekin integratu edo atxikiriko lurretan eragina duten obra eta horniduretarako herri lanetarako Proiektuak edo/eta hornidura orokorrak eta tokikoak gauzatzeko proiektuak egin ahal izango dira.
- 5.- Urbanizazio obrak zehazteko eta gauzatzeko dituzten hornidura esku hartzeetarako esparruetarako, haien irismena kontuan harturik, bai Urbanizazio Proiektuak bai Urbanizazio obra osagarrien Proiektuak egin ahal izango dira. Proiektu horiek, betiere, Eraikuntza proiektuaren aurretik edo/eta aldi berean, eta udal eraikuntza lizentzia eman aurretik egin eta onartuko dira.
- 6.- Urbanizazio obrak zehazteko eta gauzatzeko dituzten jarduera bakanen xede diren esparruetan urbanizazio obra osagarrien Proiektuak egin ahal izango dira. Proiektu horiek, betiere, Eraikuntza proiektuaren aurretik edo/eta aldi berean, eta udal eraikuntza lizentzia eman aurretik egin eta onartuko dira. Halaz ere, obra osagarrietarako zehazten diren legezko mugak errespetatuko dira.
- 7.- Herri lanak, eta zehatz esateko, sistema orokorren eta tokikoen sarean sartutako hornidura publikoak Herri lanen Proiektuaren edo hornidurak gauzatzeko Proiektuaren xede izango dira.

- 8.- Testuinguru honetan, herri lanetarako edo/eta hornidura orokorrak eta tokikoak gauzatzeko Proiektuak sustatu ahal izango dira obra edo/eta hornidura horiek jarduera integratuko esparruetan edo/eta gauzatze unitateetan egonda ere, baldin eta haien ezaugarriek eta izaerak haiek bereiz, esparru horietan aurreikusitako gainerako urbanizazio obretatik aparte tratatu beharra justifikatzen badute.

1.5.2. Artikulua. Antolamenduaren egokitze mugak urbanizazio obren proiektuen bidez

- 1.- Edozein urbanizazio obra proiektu motak, espazio libre, komunikazio eta zerbitzu azpiegituretarako hornidura elementuen eraketa, lerrokadurak eta sestrak berregokitu ahal izango ditu, behar izanez gero, hiri zoruan eta zoru urbanizagarrian, plangintzak hornidura horietarako zehaztutako zonifikazio xehean eragina izanez, hurrengo atalean jasotako salbuespenekin.
- 2.- Ildo horretatik, berariaz ulertuko da adierazle izaera dutela plangintzan definituriko zerbitzu azpiegituren sareen trazatu eta ezaugarrien definizioak, eta horrenbestez, dagozkien urbanizazio obra proiektuen bidez egingo da, betiere, horien betiko zehaztapena.
- 3.- Hiri zoruan eta zoru urbanizagarrian ezin izango dira aurreko atalean aurreikusitako berregokitzeak egin honako elementu hauen kasuan:
 - A.- Lursail eraikigarrien zonifikazio xehea.
 - B.- Indarrean dagoen legerian alor horretan araututako estandarra betetzeko ondorioetarako konta daitezkeen espazio libreen zonifikazio xehea, baina urbanizazio proiektuek horien mugaketa berregokitu ahal izango dute baldin eta horrek ez badu azalera murrizten eta haien baldintza kualitatiboak bat ere txikitzen.
- 4.- Bide komunikazio sistema orokorrari dagokionean, urbanizazio obra Proiektuek, urbanizazioari dagokionean kasu bakoitzean ukituriko esparruaren tratamendu orokorra zehazteaz gainera, dagokion bide zatiaren barnean kasu bakoitzean erabil daitezkeen mugikortasun modu desberdinetarako espazio espezifikokoak bereizi ahal izango dituzte, eta baita espazio horietako bakoitzaren tratamendu berezia ere. Nolanahi ere, Urbanizazio proiektuek errespetatu egingo dute hirigintza antolamenduak zehaztutako bide espazioa.

1.5.3. Artikulua. Urbanizazio obren gutxieneko edukia eta baldintza teknikoak

- 1.- Indarrean dauden legezko xedapenetan, irisgarritasuna arautzekoak barne, nahiz Araudi honetan eta Plan Nagusia garatzeko susta daitezkeen udal urbanizazio Ordenantzetan jasotako edukia eta baldintza teknikoak beteko dituzte urbanizazio obren proiektuek.
- 2.- Beharreko zehaztapenik ez dagoenean, udal zerbitzu teknikoek kasu bakoitzean zehaztu ahal izango dituzte aplikatu beharreko baldintzak, udalaren sustapen zuzeneko obretan erabili ohi diren kalitate estandarren arabera. Helburu horrekin, obren sustatzaileak proiektua prestatzeko lanak egiten hasi aurretik eskatuko ditu horren inguruko jarraibideak.
- 3.- Nolanahi ere, urbanizazio obra proiektuek zehaztuko dituzte, hirigintza plangintzan zehaztutako aurreikuspenak garatzeko eta horretan kontu honen inguruan zehaztutako irizpideen arabera, planteaturiko proposamenetatik etorritako urbanizazioaren kotak eta sestrak, beharreko koordenada digitalizatuen bidez.

1.5.4. Artikulua. Urbanizazio obren proiektuak udalarenak ez diren sustatzaileek gauzatzea

- 1.- Hala behar badu, esku hartze bakanetan behar diren urbanizazio obrak zehazteko sustaturiko Urbanizazio proiektuetan eta obra osagarrien proiektuetan aurreikusitako obrak egiteko ez da aldez aurretik udal lizentzia eskatu eta lortu behar, proiektu horiek behar bezala onartu badira.
- 2.- Herri lanen edo/eta hornidura orokorrak eta lekukoak gauatzeko Proiektuen kasuan, obra horien sustatzaileak edo/eta esleipendunak Udalari jakinarazi behar dio obra horiek noiz hasi eta bukatuko diren, egin behar diren etapa desberdinak noiz hasi eta bukatuko diren ere, horrelakorik baldin badago. Horri dagokionean, obra horietan egingo diren geroko udalaren kontroletan bete egin behar dira indarrean dauden xedapenek zehaztutako dokumentu eta prozedura baldintzak.

1.5.5. Artikulua. Bizikletentzako bideen diseinuaren inguruko irizpideak

- 1.- Irungo Hiri Mugikortasun Plan Iraunkorraren (HMPI), eta bereziki, hartan jasotako 29. Esku hartze Proposamenaren arabera, gomendatzen da Irungo Udalak Hiri Mugikortasun Iraunkorraren Ordenantza espezifikoa egitea, eta hartan, lehenengo, bizikletaz ibiltzeko bideen diseinurako arauak jasotzea, Bide Segurtasunaren 19/2001 Legearen bizikletentzako bide tipologia desberdinen arabera bereizita, hauxe da:
 - A.- Bidegorriak, bereziki bizikletak ibiltzeko egokitutako bideak dira, beharreko seinale horizontal eta bertikalekin, eta haien zabalera aukera eman behar du era horretako ibilgailuak segurtasunez ibiltzeko.
 - B.- Bizikleta bideak, galtzadari atxikita doazen bizikletentzako bideak dira, bai norabide bakar batean bai bi norabidetan.

C.- Bizikleta bide babestuak, alde batetik galtzadaren gainerakotik eta bestetik oinezkoentzako espaloitik fisikoki bereizten dituzten alboko elementuez hornituriko bizikleta bide motak dira.

D.- Bizikleta espaloiak, bizikletentzako bide mota hauetan oinezkoentzako espaloietan jartzen dira bide horien seinaleak.

E.- Bizikletentzako mendi-bideak, trafiko motordunetik bereiz dauden bizikleta bideak dira, errepideetatik kanpo daudenak.

F.- Bizikletentzako bidexkak, oinezkoak eta bizikletak ibiltzeko bideak dira, trafiko motordunetik bereiz, bi trafiko mota horiek, oinezkoak eta bizikletak, segurtasunez bideratzeko egokituak, esparru irekietan, parke, lorategi edo basoetan egoten direnak.

1.5.6. Artikulua. Oinezkoentzako eremuen diseinuaren inguruko irizpideak.

- 1.- HMPIean oinarriturik, gomendatzen da, lehen aipaturiko Hiri Mugikortasun Iraunkorraren Ordenantza espezifikoa jasotzea oinezkoentzako ibilbideen oinarritzko sarerako diseinurako arauak eta gutxieneko parametro estandarrak ere, oinezkoentzako ibilbideetarako gutxieneko sekzioei dagozkien arauak garatuta, eta baita irisgarritasun irizpideak ere.
- 2.- Era berean, erabilera ibilgailu motordunekin partekatua duten eremuak deiturikoetan zirkulazio eta mugikortasunaren erregulazioa jaso beharko da eta “S28” moldeko abiadura muga ezarriko da, muga hori baitagokie bereziki atondutako zirkulazio eremu gisa antolaturiko bizileku kaleei, kale horiek lehenengo oinezkoentzako izanik. Horietan halako zirkulazio arau berezi batzuk ezartzen dira, esate baterako, gehienez ere orduko 20 km-ko abiadura ibilgailuentzako, oinezkoei lehentasuna emateko obligazioa gidarientzako, beharreko seinale eta markek bereziki adierazitako lekuak ez direnetan aparkatzeko debekua ibilgailuei, oinezkoentzako baimena zirkulazio eremu osoa hartzeko, baina ibilgailuen gidariei alferrik traba egin gabe, eta kale hauetan jokoak eta kirolak egiteko baimena.
- 3.- Era berean, zirkulazio eta mugikortasunaren erregulazioa jaso beharko da ibilgailu motordunekin partekatzen diren eta “S28” moldeko abiadura muga duten eremuetan. Bereziki atondutako zirkulazio eremu gisa antolaturiko bizileku kaleak dira, lehenengo oinezkoak ibiltzeko direnak. Horietan aplikatu beharreko zirkulaziorako arau bereziak honako hauek dira: orduko 30 km-koa da ibilgailuentzako abiadura gorena eta oinezkoei lehentasuna emateko obligazioa dute gidariek. Era berean, bideak tratatu eta erregulatzeko aukera desberdinak onartutako abiaduren arabera garatuko dira, oinezkoei emaniko lehentasunek argituz eta bigarren txirindulariak indartuz.
- 4.- Oinezkoentzako bide osoan atsedean hartzeko, hidratatzeko, garbitzeko eta babesteko ekipamenduak egokituko dira. Hona hemen bereizirik:
 - Atsedean-gunea: 100 metrokoa izango da (zuzen neurtuta) hektareako 25 biztanle baino dentsitate handiagoko bizileku eremuko edozein puntutatik eserleku batera egongo den tarte gorena.

- Hidratazioa: 500 metrokoa izango da (zuzen neurtuta) hektareako 25 biztanle baino dentsitate handiagoko bizileku eremuko edozein puntutatik edateko urez hornituriko iturri bateraino egongo den tarte gorena.
 - Komunak: 500 metrokoa izango da (zuzen neurtuta) hektareako 25 biztanle baino dentsitate handiagoko bizileku eremuko edozein puntutatik komun publiko bateraino egongo den tarte gorena.
- 5.- Zoruaren mailan batez beste 15 lux-eko argia bermatuko duen argiteria egokituko da oinezkoentzako bidean zehar.
- 6.- Oinezkoentzako pasabideak: Aparkalekuak espaloia-aren ondoan dituzten kaleetan, zirkulaziorako lehenengo erreia-aren ertzera-ino zabalduko da espaloia, aparkatutako ibilgailuek ez dezaten ikus-eremua mugatu.
- 7.- Kaleen arteko bidegurutzek zeiharrean (bidegurutze unibertsala) egokituko dira batez ere jende ugari biltzen dituzten hezkuntza, kultura, kirol edo merkataritza erabilerarako ekipamendu publiko-aren alboetan badaude. Igarobidea maila berean egitea gomendatzen da (pasabide osoaren maila goratuz edo espaloiak beren inguru osoan jaitsiz), eta semaforo-aren eta seinaleen denborek aukera ematea alde batetik bestera segurtasun baldintzetan igarotzeko.
- 8.- Plazaren orientazioaren, urte sasoi ezberdinetako eguzki-orduen, inguruko trafiko-arekiko harremanaren eta estalitako eremuren baten presentzia edo absentiaren arabera aztertu eta justifikatuko dira atsedenekuen eta eserlekuen eremuak.
- 9.- Parkeetara garraio publiko-aren bidez iristeko ahaleginak egingo dira, eta geltoki hurbilena bertara iristeko oinezko-aren bidetik neurtuta 500 metro baino tarte txikiagora egokituko da.
- 10.- Berritik eraikitzen diren parte eta berdegune guztiek komuna, iturria, atsedenekua eta babesteko lekua izango dituzte, betiere oinezko bide ondoko lekuetan.

Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko Berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta idatzi da artikulua hau, eta Plan Nagusian barneratze irizpideak aintzat hartzea du xede.

1.5.7. Artikulua. Irizpideak zirkulazioa arautu, hainbat trafiko aldi berean eta segurtasuna izatearen inguruan.

- 1.- HMPIan halaber, gomendatzen da Hiri Mugikortasun Iraunkorraren Ordenantza espezifikoa horretan jasotzea oinezkoentzako eremuetan edo oinezkoak lehentasuna duten eremuetan, elkarbitza kale eta 30 eremuen moldekoak esate baterako, bizikleten zirkulazioa erregulatzen duten arauak, dentsitate handieneko tarte/ordutegi-aren oinezkoentzako lehentasun arauak eta kontrako norabidean bizikleten zirkulazioa ezartzeko aukera ezarrita.
- 2.- Era berean, Mugikortasun Ordenantzan zirkulazio araudia eta oinezkoek lehentasuna duten eremuetan ibilgailu motordunei jarri beharreko zigorrak sartzea gomendatzen da. Jaso egingo dira halaber, txirrindulariek oinezkoak errespetatu eta horiei lehentasuna

emateko arauak, eta baita aplikatu beharreko zigorrak ere, erregimen partekatua duten edo oinezkoen eta bizikleten trafikoa elkarren aldemenean dauden bide mota guztietan, bizikleta espaloi eta bizikletentzako bidexketan, esate baterako, oinezkoak ibil daitezkeen esparruetatik doan ibilbide guztian, esate baterako, parkeak, esparru irekiak eta abar, eta bizikletentzako mendi-bideak, batik bat errepidearen paraleloan soilik oinezkoentzako ibilbiderik ez dagoenean.

1.6. KAPITULUA.- ERAIKUNTZA GAUZATZEKO ERREGIMEN OROKORRA

1.6.1.- Irizpide orokorrak

- 1.- Dagokion plangintzak eta, hala dagokionean, hirigintza jarduerarako programak eta jarduera bakanetarako eraikuntza programak, zehaztutako epe gorenetan eraikiko dira lursailak eta orubeak.
- 2.- Lursailak eta orubeak eraiki baino lehen, oro har, zehaztuta behar du alde zurretik zoruaren antolamendu xeheak, eta beteta egon behar dute legean finkatutako jabetzaren gaineko legezko betebeharrak.
- 3.- Inolaz ere ez dira eraikuntza berrirako lizentziak emango hiri zoru gisa sailkatutako Hirigintza Esparruetan edo esparru horien zati batzuetan dauden lurretan, horietarako bai plangintza xehea bai xehetasun azterketa egin behar denean, beharreko proposamenak gauzatu aurreko baldintza gisa.
- 3.- Dagokion Arau Partikularrean irizpide zorrotzagoak ezartzen direnean izan ezik, arestian aipaturiko garapenerako plangintza hori egitea aurreikusten den esparruetan **aldez aurretik egokituriko eraikuntzetarako**, beharreko udal lizentziak eman ahal izango dira obrak egiteko edo horiek segurtasun eta osasun baldintza egokietan mantentzeko beharreko jarduerak ezartzeko.
- 4.- Aurreko azpiatalean jasotako obra edo jarduera ezarpenetarako baimena soilik emango da obra edo/eta jarduera horiek esparru horretan zehaztutako hirigintza erregimenarekin bat datozenean, eta betiere, behin-behineko erabilera baimentzeko indarrean dagoen legeriak zehaztutako baldintzetara egokitzen badira. Testuinguru horretan, aurretik ere erabilera horietarako ziren alde zurretiko eraikuntzetara mugatuko da, hala behar badu, bizileku erabileren baimena.

1.6.2. Artikulua. Hiri zoru gauzatu den eraikinaren lerrokaduren eta sestren definizioa

- 1.- Aurreko artikuluan deskribaturiko egoeran ez dauden eta dagokien antolamendu xehea duten lursailek hirigintza plangintzan zehaztuak izango dituzte beren fatxada guztien lerrokadurak, altuerak, solairu kopurua eta eraikuntzaren hondoa, eta baita urbanizaturiko lurretan eraikuntzak bermatzeko sestren kotak ere, hala behar badu, beharreko urbanizazio obrak egin ondoren, orube gisa har daitezten.

Eraikuntzak bermatzeko lerrokadura eta sestren kota horiek dagozkien koordinatu digitalizatuen bidez definituko dira. Udalak ez du eraikuntza lizentziarik emango baldintza horiek guztiak ez badira betetzen, eta alde zurretik xehetasun azterketa edo dauden hutsuneak konpontzeko egokitzen hartzen den hirigintza dokumentua tramitatzeko eskatuko da.

1.6.3. Artikulua. Obrak hiri zoruan gauzatzerakoan urbanizazio baldintzak eta etekinak eta kargak banatzeko baldintzak betetzea

- 1.- Ezin izango da eraikuntza berriak egiteko lizentziarik eskatu edo eman jarduera integratuak egin behar diren edo/eta gauzatze unitateak diren esparruetan dauden lursailetan, eta lurrek eta lursailek orube gisa hartzeko beharreko baldintzak dituztela ez da ulertuko ondoko baldintza hauek guztiak betetzen ez diren bitartean:
 - A.- Beharreko Hirigintza Jarduerarako Programa prestatu eta betiko onartzea.
 - B.- Lursaila dagoen gauzatze unitatearen etekinak eta kargak berdintasunean oinarrituta banatzeko proiektua prestatu eta betiko onartzea.
 - C.- Kasu bakoitzean urbanizazio obrak zehaztu eta egiteko beharreko proiektua prestatu eta betiko onartzea.
 - D.- Aldez aurretik beharreko urbanizazio obrak egitea, kasu bakoitzaren baldintzak eta ezaugarriak ikusirik, egokitzen har badaiteke ere obra horiek eta eraikuntza obrak aldi berean egitea. Kasu horretan, aldi bereko gauzatze lan hori baimentzeko komenigarritzat hartzen dituen bermeak jartzeko baldintza jarri ahal izango du Udalak.
- 2.- Aldez aurretik dagoen eraikigarritasuna handitzea dakarten obrak egiteko lizentziarik ez da eskatuko eta ez da emango, aurrekoak ordezkatzeko eraikuntza berriak egitea barne, eraikigarritasun handitzeagatik sendotu gabeko hiri zoru gisa sailkaturiko lursailetan, ondoko baldintza hauek betetzen ez badira.
 - A.- Lursaila dagoen gauzatze unitatearen etekinak eta kargak berdintasunean oinarrituta banatzeko proiektua prestatu eta betiko onartzea.
 - B.- Urbanizazio obrak zehaztu eta gauzatzeko beharreko proiektua betiko onartzea.
 - C.- eraikigarritasuna handitu izanagatik sendotu gabeko hiri zoruarekin loturiko betebeharrak aurretik edo aldi berean betetzea, Araudi honetan bertan arautuak horiek, beharreko berme eta abalak jartzea barne, aurreko proiektuak egitea beharrezkoa ez bada.
- 3.- Esku hartze bakanekin loturiko eraikuntza berriak eraikitzeke udal lizentziak emateko, hala behar badu, aldez aurretik edo aldi berean obra horiek zehaztu eta egiteko beharreko urbanizazio obra osagarrien proiektua prestatu eta onartzeko baldintza bete behar da.
- 4.- Ahal bada bederen, eraikuntza baino lehen egingo dira aipaturiko urbanizazio obra horiek. Nolanahi ere, kasu bakoitzaren baldintzak eta ezaugarriak ikusita, Udalak baimena emango du urbanizazio eta eraikuntza obrak aldi berean egiteko, komenigarritzat hartzen dituen bermeak jartzeko baldintzarekin, hala behar badu. Era berean, aipaturiko udal lizentzia hori emateko, aldez aurretik edo/eta aldi berean Udalari zehazki eman behar da zehazki aipaturiko esku hartze horrekin loturiko hornidura publikoetarako lurak.

1.6.4. Artikulua. Obrak hiri zoruan gauzatzerakoan udal eraikuntza lizentzia eskatzeko eta obrak hasi eta amaitzeko epeak

- 1.- Gauzatze unitateen edo/eta jarduera integratuko esparruetan ez dauden lursail eraikigarrietan proiektaturiko eraikuntza berrietarako eraikuntza lanak hasteko eta obra horiek amaitzeko udal lizentzia eskaerak egiteko epea lau urtekoa izango da, dagokion antolamendu xehea onartzen den egunetik aurrera kontatuta.
- 2.- Jarduera integratuak bideratu behar diren esparruen barnean ez dauden gauzatze unitateetako lursail eraikigarrien kasuan, bi urtekoa izango da lizentzia eskatzeko eta eraikuntzen hasteko epea, dagokion etekinak eta kargak berdintasunean oinarrituta banatzeko proiektua onartzen denetik aurrera kontatuta.
- 3.- Jarduera integratuak bideratu behar diren esparruen barnean dauden gauzatze unitateetako lursail eraikigarrien kasuan, kasu bakoitzean dagokion Hirigintza Jarduerarako Programan finkatuko da lizentzia eskatzeko eta eraikitzen hasteko epea.
- 4.- Aldez aurretik finkatuta ez badaude, proiektaturiko obrak hasteko, gehienez eteteko eta obrak amaitzeko epeak dagokien udal lizentzia emateko momentuan zehaztutakoak izango dira.
- 5.- Epe horiek zehaztuko dira halaber, hala behar badu, eraikuntzaren osagarri gisa eta aldi berean egin beharreko urbanizazio obrei begira.
- 6.- Bestalde, garapenerako plangintza egitea erabakitzen denean, plangintza horrek finkatuko ditu beharreko lizentziak eskatzeko epea eta, hala behar badu, proiektaturiko obrak egiten hasi eta amaitzeko epeak.

1.6.5. Artikulua. Obrak eta eraikuntzak arautzea hiri zoruan plangintza bereziko esparruak gauzatzerakoan

- 1.- Plangintza berezia egitea aurreikusten den hiri zoru gisa sailkaturiko esparruetan dauden eraikuntzetan obrak egin eta jarduerak aurrera eramateko, eta dagokien plan berezia prestatu eta onartzen ez den bitartean, indarrean dagoen legerian aipatzen direnen aurretik zeuden eraikuntzek zuten izaera berdina izango dute dauden eraikuntzek, baldin eta une hartan indarrean zegoen hirigintza antolamenduan xedaturikoaren arabera eraiki baziren bere momentuan.
- 2.- Plan berezia onartzen ez den bitartean, aipaturiko eraikuntza horietan ezin izango dira ordezkatzeko, altxatzeko edo hirigintza aprobeitxamendua handitzeko obrak egin, baina mantentzeko eta kontserbatzeko nahiz horietan baimendutako erabilerak eta jarduerak garatzeko beharreko obrak bai egin ahal izango dira.
- 3.- Plan berezia onartzen ez den bitartean, indarrean dagoen hirigintza legeriak horretarako baimendutako erabilerak ezarri ahal izango dira, legeria horretan behin-behinean jasotako baldintzetan.

1.6.6. Artikulua. Obrak hiri zoruan gauzakerakoan sistema orokorren sareko hornidura publikoak garatu eta gauzatzea

Sistema orokorren sarearen barneko hornidura publikoak garatu eta gauzatzeko, indarrean dagoen legerian nahiz haren garapenean, eta hirigintza plangintzan, Plan hau bera barne, horri dagokionean zehaztutako irizpideak beteko dira.

1.6.7. Artikulua. Zoru urbanizagarrian eraikuntza gauzatzea.

- 1.- Izaera orokorrez eta dagokion plangintza xehea prestatu eta onartzen ez den bitartean, urbanizagarri gisa sailkaturiko esparruetan dauden eraikuntzek, bere garaian orduan indarrean zegoen hirigintza legerian xedaturikoaren arabera eraiki baziren, indarrean dagoen hirigintza legerian aipatzen diren aldez aurreko eraikuntzen izaera berdina izango dute.
- 2.- Plangintza xehea onartzen ez den bitartean, aipaturiko eraikuntza horietan ezin izango dira ordezkatzeko, altxatzeko edo hirigintza aprobetxamendua handitzeko obrak egin, baina mantentzeko eta kontserbatzeko nahiz horietan baimendutako erabilerak eta jarduerak garatzeko beharreko obrak bai egin ahal izango dira.
- 3.- Plangintza xehea onartzen ez den bitartean, indarrean dagoen hirigintza legeriak horretarako baimendutako erabilerak ezarri ahal izango dira, legeria horretan behin-behinean jasotako baldintzetan.
- 4.- Aipaturiko plangintza xehe horrek eta, hala behar badu, hartan mugaturiko jarduera integratuko esparru bakoitzaren Hirigintza Jarduerarako Programak, finkatuko dituzte eraikuntza lizentziak eskatzeko epeak, eta baita dagozkien obrak hasi eta bukatzeari dagozkienak ere.
- 5.- Sistema orokorren sarearen barneko hornidura publikoak garatu eta gauzatzeko, indarrean dagoen legerian nahiz haren garapenean, eta hirigintza plangintzan, Plan hau bera barne, horri dagokionean zehaztutako irizpideak beteko dira.

1.6.8. Artikulua. Plangintzarekin bat ez datozen eraikinen eta erabileren erregimen juridikoa.

- 1.- Dagokion hirigintza plangintzak zehaztuko ditu finkatutako hirigintza antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak, eta horien artean guztiz bateraezinak eta partzialki bateraezinak direnak bereiziko ditu, indarrean dagoen hirigintza legeriaren arabera.
- 2.- Honako kategoria hauek bereizten dira indarrean dagoen legerian:
 - a) Antolamendutik kanpora daudenak.
 - b) Plangintzarekin bat ez datozenak.
 - c) Antolamendu xeherik gabeko eremu edo sektoreetan lehendik daudenak.

Indarrean dagoen hirigintza legerian jasota daude haien definizioa eta gainerako xedapenak.

- 3.- Eraikin eta eraikuntza hauei dagokienez, egintza eta erabilera baimenduak eta debekatuak jasoko ditu hirigintza plangintzak bere erabakietan, bereziki eraikinok birgaitzeko alorrean, hirigintza antolamenduarekin eta aurreikusitako jarduerekin bateragarriak izan daitezten.
- 4.- Antolamendutik kanpora dauden edo antolamendu xeherik gabeko eremu edo sektoreetan lehendik dauden eraikin eta eraikuntzetan ez dira baimenduko haiek modernizatzeko, sendotzeko, bolumena emendatzeko edo hobetzeko obrak. Hala eta guztiz ere, ez dira halakotzat hartuko eraikina gutxieneko bizigarritasun eta osasun baldintzak edukitzen jarraitzeko ezinbestekotzat jotzen diren obrak eta hirugarrenei kalteak saihesteko egiten direnak; nolana ere, lege honetan zehaztutako hondamendiari buruzko legezko erregimena beteko da.
- 5.- Baina kasu berezi batzuetan eraikina sendotzeko obra partzialak eta zirkunstantzialak baimendu ahal izango dira, obrak horiek egiten hasteko aurreikusitako datatik kontatzen hasita 15 urteko epean ez bada higiezinaren desjabetzerik edo eraispenik aurreikusten. Nolanahi ere, obra horiek ez diote balio handiagoa emango higiezinari.

1.6.9. Artikulua. Antolamendutik kanpo dauden edo/eta plangintzarekin bat ez datozen eraikinak, instalazioak eta erabilerak Hiri zoruan eta zoru Urbanizagarrian

- 1.- Antolamendutik kanpo utziko dira edo/eta ez dira hirigintza antolamenduarekin bat etorriko, mantenduz gero, hirigintza plangintzan jasotako aurreikuspenak eta Antolamendu planoetan zehaztutakoak, Plan Nagusi honetan definituriko Hirigintza Jarduerarako Esparruen Fitxetan jasotako Baldintzetan zehaztutakoak, eta hala behar badu, Plan Nagusiaren garapenerako egingo diren plangintza espedienteetan jasotakoak gauzatzeko biderik emango ez luketen eraikuntzak eta instalazioak.
- 2.- Testuinguru orokor horretan, eta Plan Nagusia onartzeko momentuan indarrean dagoen legerian xedaturikoaren arabera, antolamendutik kanpo utziko dira:
 - A.- Jarduera integratuen erregimenean hirigintza garapen berriak egingo diren esparruetan dauden eraikuntzak eta instalazioak, baldin eta dagokion antolamendu xehea Plan Nagusi honetan zehazten bada eta eraikuntza eta instalazio horiek antolamendu horrekin bat ez badatoz.
 - B.- Hornidura publiko orokor nahiz tokikoak gauzatzeko aurreikuspenek ukitzen dituzten lurretan dauden eraikuntzak eta instalazioak, hornidura horiek gauzatzeko epe edo muga jakin bat ezarri denean.
- 3.- Aurretik erabilera jakin bat zuten lur eta eraikuntzetan, horien erabilerarako beharrezkotzat hartzen diren obra eta jarduerak gauzatzeko soilik onartuko da, aipaturiko lur eta eraikuntza horien xedarekin bat datozelako, baldin eta Plan Nagusi hau nahiz honek sendoturiko plangintza onartu baino justu aurreko denboraldian, plangintza

horretan izanik jatorria gai dugun erabilera horren adierazpen edo baimenak, benetan xede hori izan badute.

- 4.- Aurrerago adieraziko den salbuespenarekin, **aurrez zeudela** ulertuko da jarduera integratuen erregimenean hirigintza garapen berriak egin behar diren hiri esparruetan eta esparru urbanizagarrietan ezarritako eraikuntzak, instalazioak eta erabilerak, baldin eta plangintza xehea egitea aurreikusten bada horien antolamendu xehea zehazteko ondorioetarako.
- 5.- Plan Nagusi hau onartzeko unean indarrean dagoen hirigintza erregimenaren testuinguruan, aurrez dauden eraikuntza eta instalazioetan, horien xedearekin bat datorren erabilerarako beharrezkotzat hartzen diren obrak eta jarduerak egin ahal izango dira, baldin eta Plan Nagusi hau onartu baino justu aurreko denboraldian benetan xede hori izan badute.
- 6.- Halaz ere, jarduera integratuen erregimenean hirigintza garapen berriak egin behar diren hiri esparruetan eta esparru urbanizagarrietan dauden lurretan ezarritako eraikuntza, instalazio eta erabilerei dagokienean, sisteman orokorren sarearen barneko hornidura publikoetarako direnean, horiek guztiak gorago aipatuko den **antolamendutik kanpo** uzteko erregimen horrekin loturik daudela ulertuko da.
- 7.- Hala behar izanez gero egokitzen hartzen diren salbuespenei kalterik egin gabe, plangintzan zehaztutako hirigintza erregimenarekin bat ez datozen gainerako eraikuntza eta instalazioak, indarrean dagoen hirigintza legerian araututako desadostasun erregimenarekin loturik daudela ulertuko da.

1.6.10. Artikulua. Behin-behineko eta interes publikoko erabilerak ezartzea hiri zoruan eta zoru urbanizagarrian.

- 1.- Udalak, plangintzaren geroko gauzatzea eragotziko ez duten interes publikoko behin-behineko erabilerak ezartzeko erabakia hartu ahal izango du hiri zoru edo zoru urbanizagarri gisa sailkaturiko titularitate publiko edo pribatuko lur hutsetan, horiek garatzeko eskatutako hirigintza proiektuak betiko onartzen ez diren bitartean. Horrelako erabileratzat hartuko dira, besteak beste, automobil, autobus eta kamioien aparkalekuak.
- 2.- Horretarako, aurreikusitako erabilerarako lurak egokitzeko proiektua onartu beharko du, erabilera horrek ukituriko esparruan izango duen eraginaren azterketa barne eta, hala behar badu, eta ukituriko jabeekin lortu beharreko akordioari kalterik egin gabe, horien behin-behineko erabilerarako beharreko desjabetze espedientea tramitatuko du.
- 3.- Lurren erabilera eskualdatu zaien beste titularrei dagokienean, benetako titularrak edo titularrek idatziz jakinarazten duten egunetik hasi eta hilabete bateko epean lur horiek erabiltzeari uzteko baldintza ezarriko die Udalak, plangintzaren aurreikuspenen arabera eraikuntza edo urbanizazio obrak egiten hasteko okupatu behar izateagatik.
- 4.- Udalak bere kargura kendu beharko ditu okupaturiko lurretan eginiko eraikuntza edo urbanizazio elementu guztiak, horiek plangintza garatzeko egin beharreko obrak eragozten edo obra horien kostua handitzen baldin badute, eta eginiko egokitze obren

kostua ordaindu beharreko kalte-ordainetatik kendu ahal izango da, lurren betiko urbanizazioan horiek berrerabili badaitezke.

1.6.11. Sendotze lanak Aireko Zortasunak mugatzen dituzten altuerak gainditzen dituzten eraikinetan.

Plan Nagusi honi behin betiko onarpena ematean aireko zortasunak mugatzen dituzten azalerak gainditzen dituzten eraikinak eta instalazioak baldin badaude, horiek beren horretan mantendu ahal izango dira, eta ezinbestekotzat jotzen diren sendotze lanak egin ahal izango dira haietan, baina eraikin horiek ezin izango dute beren garapena aldatu ez eta emendatu ere, ezin izango dute eraikin berriekin edo bestelako instalazioekin osatu.

Hala eta guztiz ere, Irungo udal barrutia Aireko Zortasunen Eremuetan dagoenez, edozein eraikin edo egitura egiteko (zutoinak, antenak, aerosorgailuak –palak barne- eta abar), eta horretarako behar diren bitartekoak jartzeko (eraikuntza garabiak eta antzekoak barne), aldez aurretik aldeko txostena eman beharko du Aireko Segurtasunerako Estatuko Agentziak (AESAs), 297/2013 Errege Dekretuak aldatutako 582/72 Dekretuaren 30. eta 31. artikuluen arabera.

Aireko Legezko Zortasun Eremuen esparruan edozein eraikin edo egitura egiteko eta horretarako behar diren bitartekoak jartzeko (eraikuntza garabiak eta antzekoak barne), aldez aurretik aldeko txostena eman beharko du Aireko Segurtasunerako Estatuko Agentziak (AESAs), 297/2013 Errege Dekretuak aldatutako 582/72 Dekretuaren 30. eta 31. artikuluen arabera.

BIGARREN TITULUA

ZORUAREN KALIFIKAZIOA

2.1. KAPITULUA.- HIRIGINTZA ERABILERA

2.1.1. Artikulua. Hirigintza erabileren sistematizazio orokorra

1.- Hirigintza erabileren oinarrizko sistematizazioa:

Sistematizazioen ondorioetarako honako hirigintza erabilera hauek bereizten dira:

- Bizileku erabilerak
- Ekonomi jardueretarako erabilerak
- Ekipamendu komunitariorako erabilerak
- Burdinbide erabilerak
- Espazio libreen erabilerak
- Komunikazioen erabilerak
- Zerbitzu azpiegituren erabilerak
- Ibai eta erreken erabilerak
- Landa erabilerak

2.- Hirigintza erabileren ezaugarritzea haien ezarpena arautzeari dagokionean

Nola erabilera globaleko eremuetan hala erabilera xehekoetan haien ezarpena bideragarri den ala ez den zehazteko, jarraian adierazten diren modalitatetan sistematizatzen dira hirigintza erabilera guztiak:

Erabilera nagusiak:

Erabilera nagusiak dira eremu global edo xehe batean bere izaeraren ikuspegitik, ikuspegi funtzionalatik eta eraikuntzaren tipologiaren ikuspegitik nagusi diren erabilerak.

Arau hauen kalifikazio globalean edo kalifikazio xehean murrizketa handiagoak ezar daitezkeen arren, eremu edo lursail batean erabileraren bat nagusitzat hartzen bada, erabilera horrek sestra gainean esleitutako hirigintza eraikigarritasunaren gutxienez % 50ek hartuko du aipatu eremua edo lursaila.

Baimenduriko erabilerak:

Baimenduriko erabilerak dira erabilera nagusien erabilerak, eremu global edo xehean baimendu baldin badaitezke haiekin eta eremuaren izaeraren eta helburu funtzionalarekin bateragarri edo/eta osagarri izateagatik.

Debekatutako erabilerak:

Debekatutako erabilerak dira eremu global edo xehe batean baimendu gabeko erabilerak eta ezin baimendu daitezkeenak, aipatu eremuetako erabilerekin eta beren izaera eta helburu funtzionalarekin bateraezinak izateagatik.

Erabilera parekatuak:

Erabilera jakin baten erabilera parekatu gisa ulertuko dira, aldameneko lokaletan erreferentziako erabileraren antzeko ezarpen baldintzak eta ondorioak dituzten erabilerak, eta horrenbestez, gehienetan erreferentziako erabilera horren antzeko baldintzetan ezartzen dira –esate baterako, etxebizitza baten titularraren despatxu profesionala etxebizitzaren erabilerarekiko, edo ekipamendu komunitarioarako erabilerak merkataritza erabilerekiko-, hurrengo artikuluan berariaz halakotzat hartzen direnean.

Erabilera osagarriak:

Beste erabilera batzuen erabilera osagarriak dira aurrekoen zerbitzura dauden erabilerak, lursail berean ezartzen direnean eta funtzionalki erabilera nagusiarekin integraturik daudenean.

Erabilera autonomoak:

Erabilera bat autonomo gisa kalifikatuko da bereiz ezartzen denean. Hala bada, erabilera globaleko eremu edo lursail jakin batean, erabilera bat beste batzuen erabilera osagarri gisa baimenduta egon daiteke, baina erabilera autonomo gisa debekatuta –esate baterako, etxebizitza erabilera Landa Eremuetan-.

Oinarrizko zerbitzu erabilerak:

Erabilera globaleko eremu desberdinetan, eta titulu honen Kalifikazio Globala kapituluko erregimenaren araudian berariaz aurkakoa adierazten ez bada, baimenduriko gisa hartuko dira, gorabehera hori berariaz azaltzeko beharrik izan gabe, titularitate publikoko edo/eta oinarrizko zerbitzu erabilerak deiturikoak, haien ezarpena bateragarria baldin bada haien izaerarekin eta helburu funtzionalarekin.

Halakotzat hartuko dira indarrean dagoen legerian nola lehen dik zeuden hala berri gisa sendotuta dauden hirigintza eta eraikuntza garapenaren zerbitzura araututako hornidura estandarrekin lotutako hiriko zerbitzuak edukitzeko ezinbestekoak diren hornidura eta azpiegitura erabilerak. Horien artean aintzat hartuko dira honako hauek:

- Oinezkoen, bizikleten eta motordunen zirkulazioa.
- Aparkalekua.
- Espazio Libreak.
- Ekipamendu Komunitarioa.
- Zerbitzu azpiegiturak.

Ez dira oinarrizko zerbitzuen erabileratzat hartuko hornidura gisa ez baizik eta berezko ekonomia jarduera autonomo gisatzat proiektaturiko hiriko zerbitzuetarako azpiegiturak.

3.- Erabilerei aplikatu dakizkien baldintzak

Lehen aipaturiko sistematizazio hori, eta hurrengo artikuluan egiten den haren garapena, definizio ireki gisa hartuko da eta ez baztertzaila moduan, eta horrenbestez, Udalak, hartan sartu ez diren erabilerak berariaz tipifikatu ahal izango ditu horien hirigintza ondorioak aipaturiko beste erabilera batzuenen parekoak direlako.

Era berean, antzeko irizpidearekin, berariaz baimendu ez den edo debekatu ez den erabilera baten ezarpena baimendu edo debekatu ahal izango du eremu edo lursail jakin batean.

Duten tamaina edo ezaugarri funtzionalengatik behar bereziak planteatzen dituzten instalazioak –indarrean dagoen plangintzak zehaztutako antolamendu xehearen esparruan egoki konpondu ezin direnean- ibilgailuen eta oinezkoen sarbide baldintzei, aparkalekuen hornidura eta ezaugarriei, karga eta deskargarako espazio libre osagarrien kokapenari, edo horiek ezarri nahi diren esparrurako plangintzak zehaztutako antolamendu baldintzekin bateragarriak ez diren edo baldintza horiek asaldatzen dituzten beste erabilera batzuei dagokienean, -esate baterako, azalera handiko merkataritza erabilera batzuk, ibilgailuak edo beste konpontzeko tailerrak-, debekaturiko erabilera gisa hartu ahal izango dira –edo, hala behar badu, betebeharrak bereziak ezarri ahal izango zaizkie beharreko lizentzia ematen zaienean- plangintzak izaera generikoz eta berariaz baimenduta daudenean ere.

Hirigintza erabilera bat baimendutako erabilera gisa jasotzen bada ere, kasu batzuetan – Zoru Urbanizaezina eta beste-, erabilera hori onartzeko berariazko tramiteak egiteko eskatu ahal izango da haren ezarpena legeztatzen duen lizentzia eman aurretik.

Erabilera bat esparru zehatz batean erabilera nagusi edo baimendutako erabilera gisa hartzen denean, horrek esan nahi du esparru horretan inplizituki baimenduta daudela erabilera nagusi horren parekatu edo osagarri gisa jasotako erabilerak, berariaz aurkakoa adierazten den erabilera osagarriak izan ezik azken kasuan, hurrengo artikuluan zehaztu bezala.

Indarrean dagoen ingurumen legerian zehazturiko Jarduerak, bete egin beharko dituzte, betiere, dokumentu honetan zehaztutako ezartzeko baldintza orokorrez gainera, aipaturiko legeria horretan zehaztutako araudiaren arabera aplikatu beharreko eskakizunak.

2.1.2. Artikulua. Hirigintza erabileren edukia

1.- BIZILEKU ERABILERAK

Etxebizitza erabilera:

- Etxebizitza erabilera da pertsona baten edo edozein motatako kolektiboen bizigunea, gehienez ere 12 lagun bizileku bakoitzeko.

Etxebizitza erabileraren erabilera osagarri gisa hartuko dira atariak, trastelekuak, instalazioen gelak, esekitokiak, lorategi pribatuak eta antzeko beste batzuk.

Era berean, halakotzat hartuko dira garaje erabilera, edo ibilgailua gordetzeko lekuak, beren kategoria guztietan; kirol instalazioak –igerilekua, pilotalekua eta abar-; eta etxebizitza eraikuntzen erabilera pribatiboko energia hornidurarako gelak eta beste instalazioak, baina kasu horietan plangintza xeheak horien ezarpena berariaz arautu ahal izango du etxebizitza erabilerako lursailetan.

1. kategoriako industria erabilerak, pentsioak –gehienez ere 12 ohe guztira- eta bulegoak eta despatxu profesionalak, horiek dauden lokala titularraren edo legezko ordezkariaren ohiko eta etengabeko etxebizitza denean, eta zeregin horietarako azalera erabilgarriak lokalaren azalaren erdia, eta 125 m²-ko azalera erabilgarria gainditzen ez duenean, etxebizitzaren erabilera parekide gisa hartuko dira. Nolanahi ere, indarrean dagoen ingurumen legeria bete behar duten jarduerak aipaturiko legeria horrek eskakizunak bete beharko dituzte, proiektu honetan zehaztutako ezarpen baldintza orokorrez gainera.

Bizileku komunitarioaren erabilera:

- Bizileku komunitarioa da edozein eratako kolektiboen bizigunea, familiakoak ez direnean, eta okupaturiko Bizileku unitate bakoitzean 12 lagunetik gora daudenean, laguntza izaerakoa ez denean, baina zuzenean eta lehentasunez irabazizko helburuak ez dituenetan eta titularitate pribatuaren erregimenean. Horietakotzat hartuko dira titularitate pribatuko zaharren egoitzak, unibertsitate ikasleen egoitzak, ikasle egoitza nagusiak eta aterpetxeak.

Erabilera horretan sartuko dira halaber dagozkion erabilera osagarriak, eta erabilera parekatu gisa, 1. kategoriako industria erabilerak, bulegoak, despatxu profesionalak, soilik egoitzako langileek bideratutakoak.

2.- EKONOMI JARDUERETARAKO ERABILERAK

Industria erabilerak:

- Honako jarduera hauek sartzen dira hirigintza erabilera hauen barnean:
 - Era guztietako produktuak lortu eta eraldatzeko industriak.
 - Produktuak kontserbatu, eduki eta banatzeko biltegiak, guztiak ere xeheakoei, handizkakoei, instalatzaileei, fabrikatzaile edo banatzaileei hornitzeko, oro har, publikoarekiko zuzeneko salmenta kenduta.
 - Era guztietako ekoizpen eta ikerketa laborategiak, manipulaturiko produktuak kaltegarriak ez izateagatik eta eginiko jarduerak inolako eragozpenik ez sortzeagatik, bulego erabilerarekin parekagarriak direnean izan ezik.
 - Ibilgailuak, makineria eta era guztietako tresnak konpontzeko tailerrak, eta ibilgailuak garbitzeko leku independenteak, gasolindegi erabileratik bereiz daudenak.
 - Makineria, txatarra, ibilgailuak edo materialak haize zabalean pilatzeko biltegiak eta gordetegiak.
 - Landareak eta loreak ekoizteko eraikuntza finko eta egonkorreko mintegiak – metalezko egitura zimenduekin, itxitura kristalduna eta zola-, landaketa lurraren gainean egiten ez denean, harekin inolako loturarik izan gabe.
 - Oro har, erabilitako, manipulaturiko edo landutako materialengatik, edo erabilitako elementu teknikoengatik, pertsonen eragozpenak, arriskuak edo deserosotasunak, edo ondasunei kalteak eragin diezazkieketen produktuak fabrikatu eta eraldatzeko jarduera guztiak.
 - Zerbitzu publikoko industriak, oro har erraustegiak eta bereziki beilategiak, beren ezaugarriengatik laguntza edo zerbitzu publikoko ekipamendu izaerako hirugarren sektoreko erabileratzat ezin hartu badaitezke. Era berean zerbitzu publikoko industrietzat har daitezke hiri zerbitzurako azpiegiturak, haien garapenak edo ezarpenak ez badie hornidura helburuei baizik eta, funtsean, jarduera ekonomiko baten garapenari lotutako helburu ekonomikoei erantzuten.
 - Industria erabilera nagusiaren erabilera osagarri guztiak, esate baterako, bulegoak, laborategiak eta kalkulu zentroak, zerbitzu instalazioak –ura ponpatzeko edo saneamendurako instalazioen gordetegiak, hondakinak arazteko instalazioak eta abar-, garajeak eta ibilgailu eta makineria parkeak eta antzeko beste batzuk. Inolaz ere ez da honen barnean sartuko guarda edo zaindariaren etxebizitza, haren ezarpena berariaz baimendu beharko baita.
- Industria erabilerak kategorietan sailkatzen dira, baimendutako beste erabilera batzuekiko edo, oro har, ingurumenarekiko sor ditzaketen deserosotasunak eta kaltegarriak, osasungaitzak edo arriskutsuak diren kontuan harturik:

· 1. Kategoria

Eragozpenik sortzen ez duten edo arriskutsuak ez diren industria jarduerak hartzen ditu, banakakoak edo familiakoak, 3 Kw-tik gorakoa ez den potentziako makina edo motorrak erabiltzen dituztenak, guztira instalaturiko potentzia 6 kw-tik beherakoa denean. Jarduera aurrera eramateko erabilitako azalera 125 m²(u)-tik beherakoa izango da betiere. Bizileku, hirugarren sektoreko eta ekipamendu komunitariorako erabileren parekatu gisa hartuko dira, eta nagusiki erabilera horietarako diren lokal eta lursailetan ezarri ahal izango dira.

· 2. Kategoria

Bizileku, hirugarren sektoreko edo ekipamendu komunitariorako erabilerekin bateragarriak diren industria erabilerak hartzen ditu, arriskutsuak ez direlako, aldameneko erabilerei begira eragozpenik sortzen ez dutelako -usainak, gasak, hautsa, zarata, bibrazioak, eta abar,-, eragozpenik sortzen ez dutelako –edo neurri zuzentzaileak jasotzen dituztelako-, 5 Kw-etik beherako potentzia duten makinak edo motorrak erabiltzen dituztelako eta guztira 25 kw-etik berako potentzia instalatua dutelako, eta 250 m² (u)-tik beherako azalera erabiltzen dutelako.

Zehatz esateko, kategoria honen barnean sartuko dira automobilak konpontzeko tailer txikiak, laguntza teknikoaren zerbitzu azkarrak ematen dituztenak, eta motozikleta tailer txikiak. Inolaz ere ez dira kategoria honetan sartuko txapa eta pintura konpontzeko tailerrak eta ibilgailu astunak.

2. kategoriako industria erabilerak merkataritza erabileren parekide gisa hartuko dira, batik bat haietarako lursail eta lokaletan ezarri ahal izango dira. Aldameneko etxebizitzetan izan dezaketen eraginak kontuan harturik, batez ere jarduerak gauez garatzen badira, erabilera horiek 3. kategorian bildu daitezke, eta beraz, bateraezinak izan daitezke bizileku eremuekin.

· 3. Kategoria

Tamaina txiki eta ertaineko industria jarduerak hartzen ditu –eraikuntzak okupaturiko lursailaren azalera 3.600 m²(pe)-tik beherakoa eta eraikitako azalera 5.000 m²(t)-tik beherakoa– eskatutako baldintzaren bat betetzen ez dutelako 1. eta 2. kategorietan sartu ezin direnak edo, oro har, neurri zuzentzaileak hartuta ere, etxebizitzei edo hirugarren sektoreko erabilerako edo ekipamendu komunitarioko erabilerarako lokalei eragozpenak sor dakizkiekeenak eraikuntza berean edo aldamenekoan daudenean.

Zehatz esateko, kategoria honetan sartuko dira 250 m² (u)-tik gorako azalera erabiltzen duten ibilgailuak eta makineria konpontzeko tailerrak, haize zabaleko biltegi eta gordetegiak eta eraikuntza finko eta egonkorretan dauden landare eta lore mintegiak, horiek ezarrita dauden lurraren izaerarekin loturarik ez dutenean.

Oro har, soilik nagusiki xede horretarako diren erabilera globaleko eremuetan jarri ahal izango dira 3. kategoriako industria erabilerak.

· 4. Kategoria

Tamaina ertain eta handiko industria jarduerak hartzen ditu –eraikuntzak okupaturiko lursailaren azalera 3.600 m²(pe)-tik beherakoa eta eraikitako azalera 5.000 m²(t)-tik beherakoa–, eta edozein dela ere duten tamaina, bizileku eremuekin guztiz bateraezinak direnak eta beste industria batzuen aldamenean egon ezin direnak, kaltegarriak eta osasungaitzak direlako edo eragozpenak sortzen dituztelako, neurri zuzentzaileak hartuta ere. Era berean, honetan sartuko dira aldameneko espazioekiko maniobra, karga eta deskarga, biltegitratze edo aparkaleku jarduera osagarri handiak eragiten dituzten ekoizpen jarduerak, beste jarduera batzuekin partekaturik erabiltzeko bateraezinak direlako.

Soilik industria erabilerako eremuetan ezarri ahal izango dira, bereziki haietarako lursailetan, eta esparru zehatz horretan soilik bideratu ahal izango da jarduera, beharreko jarduera osagarriak barne –haize zabaleko biltegiak, karga eta deskarga, maniobra eta aparkalekua eta antzeko beste batzuk.

Industria tipologia honen erabilera osagarri gisa hartuko da –gorabehera hau berariaz zehaztu beharko da plangintza xehean- instalazioa zaintzen duenaren etxebizitza –etxebizitza bat (1) industria erabilerako lursail bakoitzeko–.

· 5. Kategoria

Behar duten ekoizpen esparruaren hedaduragatik -20.000 m²-tik gorako lursail azalera- edo arriskutsuak, kaltegarriak edo gogaikarriak izateagatik, leku zehatz batzuetan eta hiri izaerako eremuetatik aski urruti soilik ezarri daitezkeen industria jarduerak hartzen ditu.

Era honetako industriak industria eremu berezietan egokituko dira, baina salbuespen gisa, eta plangintzak berariaz baimena eman ondoren, 4. kategoriako industrietarako zehaztutako baldintzetan ezarri ahal izango dira, beharreko neurri zuzentzaileak ezarrita betiere.

Industria tipologia honen erabilera osagarri gisa hartuko da –gorabehera hau berariaz zehaztu beharko da plangintza xehean- instalazioa zaintzen duenaren etxebizitza –etxebizitza bat (1) industria erabilerako lursail bakoitzeko–.

· 6. Kategoria

Erraustegiak eta, hala dagokionean, beilategiak bezalako zerbitzu publikoko jarduerak dira, haiek okupatzen duten lursailaren azalera edo eraikitako bolumena edozein dela ere.

Behin plangintzak berariaz baimendu eta gero, soilik ekonomia jardueren erabilerako eremuetan ezarri ahal izango dira, bereziki haietarako lursailetan, eta esparru zehatz horretan soilik bideratu ahal izango da jarduera, beharreko jarduera osagarriak barne –haize zabaleko biltegiak, karga eta deskarga, maniobra eta aparkalekua eta antzeko beste batzuk–.

Industria tipologia honen erabilera osagarri gisa hartuko da –gorabehera hau berariaz zehaztu beharko da plangintza xehean- instalazioa zaintzen duenaren etxebizitza –etxebizitza bat (1) industria erabilera lursail bakoitzeko–.

- Industria jarduera bat industria erabilera kategorian jakin bati atxikitzeko, ondoren azaltzen diren efektuak baloratuko dira izaera orokorrean, instalaturiko potentziaren muga gorenez gainera:
 - Eragozpenak:
 - . Zarata sortzea (Lokalaren kanpoaldean eta eraginik handiena duen auzokoari)
 - . Beroa sortzea.
 - . Bibrazioak sortzea.
 - . Hautsa sortzea.
 - . Hondakin urak sortzea.
 - . Industria hondakinak sortzea.
 - . Merkantzien karga eta deskarga bolumenak.
 - . Aparkaleku beharrak.
 - . Ageriko instalazioak edo pilaketak.
 - . Langileria samaldak.
 - Kaltegarriak eta osasungaitzak:
 - . Gas kutsatzaile, toxiko eta osasungaitzak igortzea.
 - . Ondorio kutsatzaile, toxiko eta osasungaitzak dituzten hondakin urak sortzea.
 - . Gai toxikoak manipulatzeko.
 - . Erradiazioak sortzea.
 - . Hondakin solido kutsatzaile, toxiko eta osasungaitzak sortzea.
 - Arriskutsuak
 - . Material erregaiak, sukorrak eta lehergarriak manipulatzeko.
 - . Ekoizpen prozesu eta presio ontzi arriskutsuak erabiltzeko.
 - . Gai kimikoak isurtzeko arriskua izatea.
- Zehaztutako potentzia mugak aplikatzeko, industri ekoizpenerako eta dagokion jarduera garatzeko potentzia mekanikoa nahiz karga-igogailuak, igogailuak, aire girogailuak, beroketa sistema, lokalaren egokitzea edo haren mantenua abiarazteko beharrekoa, edo jartzen diren elementu zuzentzaileei dagokiena soilik hartuko da kontuan.
- Zarataren sortze mugak eskumena duen administrazioak ezarriko ditu kasu bakoitzean, eta zarata eta bibrazioen udal Ordenantza egingo da horretarako.
- Industria jarduera bat kategorian jakin bati atxikitzeko, kontatu egingo dira betiere, era honetako konponketa tailerretan karga eta deskargarako, edo ibilgailuak hartzeko espazio estaliak. Aldiz, ez da kontatuko, garaje erabilera osagarrietarako lokalen azalera.

- Hirugarren sektoreko erabilerak:

- Herritarrei zerbitzua emateko jarduerak sartzen dira hirigintza erabilera hauetan, irabazi asmoz egiten direnak. Honako modalitate hauek bereizten dira hirugarren sektoreko erabileretan:

Hotel erabilerak:

Hotel erabilera da pertsonen ostatu ematea, irabazi asmoz, bere modalitate guztietan – hotelak, ostatuak, hotel-egoitza, motelak, pentsioak eta aparthotelak.

Hotel erabileraren erabilera erantsi eta osagarri gisa hartuko dira etxebizitza lokal bat hotel instalazio bakoitzeko, eta garaje erabilera, baina hura modu espezifikoan arautu ahal izango da kasu bakoitzean.

Apartamentu multzoak, arloko legeriak apartotel gisa hartzeko zehaztutako baldintzak betetzen ez dituztenean, etxebizitza multzo gisa hartuko dira haien ezarpena baimentzeko ondorioetarako.

Merkataritza erabilerak:

Merkataritza erabilerak honako hauek hartzen dituzte: era guztietako artikulua eta produktuen salmenta publikoa –txikizka nahiz handizka-, ostalaritza negoziak – tabernak, kafetegiak, pubak eta jatetxeak- eta ematen diren zerbitzu publikoak, esate baterako, ile-apaindegiak, edertasun aretoak, tindategiak –arropak jaso eta entregatzea- eta antzeko beste jarduerak, dagozkien erabilera osagarriez gainera. Halaz ere, merkataritza erabileraz bestelako erabilera nagusia duten lursailetan izaera horretako – merkataritza erabileren osagarriak- garajeen ezarpena horietatik bereiz arautu beharko da.

Salmenta publikoa ere hartzen du txikizkako merkataritzak eta aurreko paragrafoan definitutako erabilerak jasotzen ditu, 700 m²se-tik beherako azalerako establezimendura mugatuz.

Arau hauen 0.2.013 artikuluan definiturikoak dira Merkataritza Establezimendu Handiak eta Merkataritza Establezimendu Kolektiboak.

Bulego erabilerak:

Bulego erabileran honako hauek sartzen dira: titularitate publiko edo pribatuko administrazio jarduerak, esate baterako, era guztietako enpresen administrazio ordezkariak, banka, burtsa eta aseguru bulegoak, aholkularitza enpresak, despatxuak eta bulego profesionalak, duten helburuagatik aipaturikoekin bateragarriak edo parekideak diren kalkulu zentroak eta laborategiak, eta antzeko beste batzuk, dagozkien erabilera osagarriez gainera.

Turismo kanpaleku erabilerak:

Turismo kanpaleku erabileraren barnean dago pertsonen aldi baterako ostatu hartzea, erregimen pribatuan, behin-behinekoak, ez finkoak, diren baliabideekin, esate baterako, kanpin dendak, ibilgailu egokituak, karabanak eta beste.

Era berean, erabilera honen barnean sartuko dira dagozkion erabilera osagarriak, esate baterako, zerbitzuko langileen etxebizitza –bi unitate gehienez-, bulegoak, ostalaritza zerbitzuak, lehen beharreko merkataritza eta ostatu hartu duten pertsonen soilik erabiltzeko kirol eta aisiarako instalazioak. Eraikuntza finko eta egonkorretan ezarri ahal izango dira horiek.

Turismo-ostatuaren kasuan, irailaren 23ko 210/1997ko Dekretuak aldatutako turistentzako landa eremuko ostatuei buruzko maiatzaren 28ko 128/1996 Dekretuak baimendutako modalitateen arabekoak izango dira. Aipatutako Dekretuetan adierazitako erabilera baldintzak eta plaza kopurua beteko dituzte.

Haur eta gazte taldeen egonaldirako eta haiek ostatatzeko aterpetxeen eta instalazioen antolamenduari buruzko 406/1994 Dekretuan, urriaren 18koan, xedaturikoarekin bat etorriko dira aterpetxeak.

Uztailaren 27ko 178/1989ko Dekretuak aldatutako Euskal Autonomia Erkidegoko kanpinen antolamenduari buruzko 41/1981 Dekretuak, martxoaren 16koak, baimendutako modalitateen arabekoak izango dira kanpinak, eta aipatutako Dekretuetan adierazitako erabilera baldintzak eta plaza kopurua beteko dituzte.

Garaje erabilera:

Garaje erabileraren barnean sartzen da ibilgailuak esparru estali eta itxietan gordetzea. Garaje erabileran lau kategoria bereizten dira, okupaturiko lokalaren azaleraren arabera:

1. Kategoria.	<	150 m ² (s)
2. Kategoria.	>	150 m ² (s)
	<	1.000 m ² (s)
3. Kategoria.	>	1.000 m ² (s)
	<	2.500 m ² (s)
4. Kategoria.	>	2.500 m ² (s)

Era berean, erabilera pribatuko garajeen aldaerak jasotzen dira garaje erabileran. Erabilera pribatuko garajeak izango dira soilik jabeek, edo horiek zuzenean baimendutako pertsonen erabiltzen dituztenak; eta erabilera publikoko garajeak dira, oro har, edonork erabil ditzakeenak, sarbide librearekin, bai doan bai kostuarekin.

Erabilera honek, dagozkion erabilera osagarriak hartzen ditu halaber, esate baterako, higiene zerbitzuak, instalazio gelak eta beste. Aldiz, erabilera honetatik kanpo geratuko dira zerbitzuguneak, ibilgailu garbitokiak eta horiek konpontzeko tailerrak.

Garaje eta aparkaleku erabilerak, izaera orokorrez, bizileku, industria eta hirugarren sektoreko erabileren erabilera osagarri gisa hartuko dira, baina nolana ere, dagokion lursailean egin beharreko aparkaleku edo garaje plazen kopuru gorena zerbitzu ematen dion erabilera nagusiaren hornidura beharretara egokitu beharko da.

Gasolindegi erabilera:

Gasolindegi erabileraren barnean sartzen dira zerbitzuguneak, erregai hornitzeko unitateak eta haiekin loturiko ibilgailu garbitegiak.

Errepideko garraio erabilera:

Errepideko garraio zentron erabileraren barnean sartzen dira autobus geltokiak, errepideko garraiorako kargak kontratatze zentroak, kamioi eta autobus geltokiak eta antzeko beste erabilera batzuk, eta baita dagozkion erabilera osagarriak ere, ostalaritza eta erregaiaren hornidura, esate baterako.

Irakaskuntza edo ikastegi erabilerak:

Irakaskuntza jardueraren barnean sartzen dira titularitate pribatuko erregimenean edo/eta erregimen parekagarrian garatutako irakaskuntzarekin lotutako jarduerak, modalitate guztietan, baita dagozkion erabilera osagarriak ere, beren helburu eta baldintzen ikuspegitik ezin ekipamenduztat har daitezkeenean eta erabilera autonomo ez direnean.

Kirol erabilerak:

Kirol ekipamendua erabileraren barnean sartzen dira kirol jarduera eta kultura fisikoa beren modalitatea guztietan, eta horien irakaskuntza eraikinetan, eta baita dagozkien erabilera osagarriak ere, titularitate pribatuko erregimenean garatzen badira eta erabilera autonomo ez badira.

Instituzio erabilerak:

Jarduera soziopolitikoak biltzen dituzten instituzio eta administrazio erabilerak sartzen dira multzo honetan, esate baterako, alderdien, elkarteen eta sindikatuen egoitzak, baita dagozkien erabilera osagarriak ere.

Osasun erabilerak:

Osasun erabileraren barnean sartzen dira gaixoen tratamendua eta egonaldia ospitale, ambulatorio, klinika eta artategietan, eta mediku eta albaitari kontsultak eta antzekoak, beren helburu eta baldintzengatik ezin ekipamendu komunitariotzat hartu baldin badaitezke eta titularitate pribatuko erregimenean garatzen baldin badira, inolaz ere ez erabilera autonomo gisa.

Modalitate honetan sartzen dira animaliak edukitzeko, ostatzeko, hazteko eta saltzeko jarduerekin lotutako erabilerak, landa eremuko erabileratzat hartzeko baldintzak betetzen ez badituzte.

Laguntza erabilerak:

Laguntza erabileraren barnean sartzen dira, besteak beste, behar handiak dituzten herritarrentzako ostatu eta laguntza erabilerak, esate baterako, erretiratuen etxeak edo mugikortasun edo ezintasun maila ezberdineko zaharren eta behartsuen egoitzak - titularitate publikoak nahiz pribatukoak-, eta baita dagozkien erabilera osagarriak ere, ezin erabilera autonomotzat har daitezkeenean; halakoetan ekipamendu komunitariotzat hartuko da.

Modalitate honetan sartuko dira erraustegirik gabeko beilategiak. Nolanahi ere, erabilera honi begira une bakoitzean indarrean dagoen arautegi zehatza bete beharko dute instalazio horiek.

Erabilera soziokulturalak:

Erabilera soziokulturalen barnean sartzen dira kultura bultzatzeko edo arte sormenerako jarduerak, liburutegi, museo, erakusketa areto, konferentzia edo kongresu, musika auditorio eta bestetan egiten direnak, erregimen pribatuan eta erabilera autonomo ez direnean, kasu honetan ekipamendu komunitarioko erabileratzat hartuko baitira.

Jolaserako erabilerak:

Aisiarako eta aisialdia betetzeko eta titularitate pribatuko jarduera komunitarioak dira jolaserako erabilerak, erabilera horiek, beren helburuengatik, ezin ekipamendu komunitariotzat hartu daitezkeenean. Horien artean daude jolasteko elkarteak eta elkarte gastronomikoak, dantzalekuak, ausazko joko aretoak, kasinoak eta jolaserako parkeak. Era berean, ostalaritza erabileren pareko izaki, indarrean den udal araudi zehatza bete beharko dute horiek guztiek.

Erlijio erabilera:

Erlijio erabileraren barnean sartzen dira gurtzarako edo erlijio prestakuntzarako jarduerak, baita dagozkien erabilera osagarriak ere.

- Hirugarren sektoreko erabilerak honako kategoria hauetan sailkatzen dira jendearen sarbide eskaerak, haren zerbitzurako aparkalekua eta maniobrarako eta merkantzien karga eta deskargarako beharrak kontuan harturik:

- 1. Kategoria

40,00 m² arteko azalera erabilgarria duen lokal txikia, behin-behineko eraikuntzetan, espazio publikoen -espaloiak, lorategiak eta oinezkoentzako eremuak eta beste-berezko erabilerarekin bateragarria, eta horrenbestez, espazio horietan egokitzea baimendu ahal izango da –kontzesio administratiboaren erregimenean-, plangintzak berariaz aurreikusi ez duenean ere. Halaxe jasotzen den espazio libre pribatuetan (RS) ezarri ahal izango da halaber.

- 2. Kategoria

250 m²-ko azalera eraikigarria baino txikiagoa hartzen duten jarduerak, bizileku erabilerekin, industria, hirugarren sektoreko edo ekipamendu komunitariorako erabilerekin bateragarriak direnak eta nagusiki erabilera horietarako diren lursailetan egokitu daitezkeenak eskakizun berezirik gabe. Era berean, 5 kw-etik beherako potentziako makina edo motorrak erabiliko dituzte eta 25 kw-etik beherako potentzia instalatua izango dute.

- 3. Kategoria

250 m²-tik gorako eta 700 m²-tik beherako azalera erabilgarria hartzen duten jarduerak. Jarduera horiek bizileku, industria edo hirugarren sektoreko erabilera lursailetan ezarri ahal izateko, plangintza xeheak, edo, horrelakorik ez badago, Udalak zuzenean lizentzia ematean, baldintza zehatzak ezarri ahal izango ditu jendearen eta merkantzien sarbideen ezaugarriei, aparkaleku hornidurari edo karga eta deskarga beharreko espazioei dagokienean. Bide publikotik sarbide zuzena eta independentea duten lokaletan –hainbat merkataritza instalaziok partekatu ahal izango dute, hala behar badu- egokituko dira betiere.

- 4. Kategoria

700 m² baino azalera erabilgarri handiagoa hartzen duten eta 1.500 m² baino sabai-azalera txikiagoa duten jarduerak. Jarduera horiek beharreko sarbide, maniobra eta karga eta deskarga espazioak izango dituzte lokalen barnean. Era berean, plangintza xeheak, edo, horrelakorik ez badago, Udalak zuzenean lizentzia ematen duenean baldintza bereziak ezarri ahal izango dituzte aparkaleku hornidurari dagokionean.

- 5. Kategoria

1.500 m²-tik gorako sabai-azalera erabiltzen duten jarduerak. Horiek, -plangintza xeheak aurkakoa zehazten duenean izan ezik, berariaz ziurtaturik lehen aipaturiko alderdi horietan funtzionamendu bateraezintasunik ez dagoela- dauden lursaila okupatu beharko dute soilik, eta beharreko sarbide, maniobra eta karga eta deskarga espazioak izango dituzte lokalen barnean.

2., 3. eta 4. kategoriako hirugarren sektoreko erabileren parekide gisa hartuko dira 1. edo 2. kategoriako industria erabilerak. Horrenbestez, betiere onartzen da horiek nagusiki merkataritza erabilerak ezartzeko diren lursail eta lokaletan egokitzea, hauentzako eskatzen diren baldintza berdinetan, zirkunstantzia horiek berariaz azaltzeko beharrik izan gabe, kasu bakoitzean bete beharreko baldintza partikularrak bete beharko badira ere.

Era berean, kategoria hauen parekide gisa hartuko dira ostalaritza erabilerak. Gainera, une bakoitzean indarrean dagoen udal araudi espezifikoak bete beharko dute horiek.

Dituzten ezaugarri eta materialengatik edo erabili, manipulatu edo biltegitratutako gaiengatik pertsonen edo gauzen osasun edo segurtasunerako eragozpen handiak edo arriskuak sortzen dituzten hirugarren sektoreko erabilerekin industria erabilerei aplikatu

beharreko ezarpen arauak bete beharko dituzte, eta indarrean dagoen ingurumen legeria bete beharko dute gainera.

3.- EKIPAMENDU KOMUNITARIORAKO ERABILERAK

- Ekipamendu komunitariorako erabilerek jarraian adierazten diren herritarrei zerbitzu emateko ekipamendu jarduerak hartzen dituzte, erakunde publiko edo pribatuek bideratzen dituztenak.

Nolanahi ere, ekipamendu erabileratzat hartuko da titularitate publikoaren erregimenean helburu horrekin garatzen diren jarduera guztiak..

Era berean, ekipamendu erabileratzat hartuko dira titularitate pribatuaren erregimenean eta helburu horrekin garatzen diren jarduera guztiak, hauek erabilera nagusi edo autonomo baldin badira dagozkien lursailean.

Honako modalitate hauek bereizten dira ekipamendu komunitariorako erabileretan:

- **Irakaskuntza edo ikastegi ekipamendua erabilera:**

- Irakaskuntza ekipamendua erabileraren barnean sartzen da irakaskuntza beren modalitate guztietan, titularitate publikokoak nahiz pribatukoak, eta baita dagozkion erabilera osagarriak ere.

- **Kirol ekipamendua erabilera:**

- Kirol ekipamendua erabileraren barnean sartzen dira kirol jarduera eta kultura fisikoa beren modalitatea guztietan, eta horien irakaskuntza, bai eraikinetan bai berariaz horretarako egokitutako espazio libreetan, eta baita dagozkien erabilera osagarriak ere.

- **Instituzio ekipamendua erabilera:**

- Instituzio ekipamendua erabileraren barnean sartzen dira izaera publikoko instituzio eta administrazio erabilerak. Horien artean daude posta bulegoak, Udala eta abar, eta baita dagozkien erabilera osagarriak ere.

- **Osasun ekipamendua erabilera:**

- Osasun ekipamendua erabileraren barnean sartzen dira gaixoen tratamendua eta egonaldia ospitale, anbulatorio, klinika eta artategietan, eta mediku eta albaitari kontsultak eta antzekoak –titularitate publikokoak nahiz pribatukoak-, eta baita dagozkien erabilera osagarriak ere.

- **Laguntza ekipamendua erabilera:**

- Laguntza ekipamendua erabileraren barnean sartzen dira, besteak beste, behar handiak dituzten herritarrentzako ostatu eta laguntza erabilerak, esate baterako, erretiratuen etxeak edo zaharren eta behartsuen egoitzak - titularitate publikokoak nahiz pribatukoak-, eta baita dagozkien erabilera osagarriak ere.

- **Ekipamendu soziokulturala erabilera:**

- Erabilera soziokulturalen barnean sartzen dira kultura bultzatzeko edo arte sormenerako jarduerak, liburutegi, museo, erakusketa areto, konferentzia edo kongresu, musika auditorio eta bestetan egiten direnak.

- **Aisiarako ekipamendua erabilera:**

- Aisiarako ekipamendua erabileraren barnean sartzen dira antzokiak, zinemak, atrakzio eta jolaserako parkeak eta aisiarako beste erabilera batzuk, esate baterako, aterpetxeak, aisiarako baratzeak eta beste erabilera batzuk.

- **Erlijio ekipamendua erabilera:**

- Erlijio ekipamendua erabileraren barnean sartzen dira eliza, ermita, kapera eta parroketan burutzen diren gurtzarako edo erlijio prestakuntzarako jarduerak erlijio katolikokoak, eta beste erlijio batzuetako zentroetan egiten dituztenak, eta baita dagozkien erabilera osagarriak ere.

- **Zerbitzu publikoen ekipamendua erabilera:**

- Zerbitzu publikoen ekipamendua erabileraren barnean sartzen dira aurreko modalitateetan sartu ez diren herritarren zerbitzurako erabilerak, hainbat eratakoak, eta ez bereziki administratiboak, esate baterako, suhiltzaileak, polizia, merkatuak, posta, hilerriak, aterpetxeak, turismo kanpalekuak eta beste -eta baita dagozkien erabilera osagarriak ere-, dituzten ezaugarri funtzionalengatik nagusiki beste erabilera batzuetarako eremu edo lursailetan ezartzeko bateraezinak direnak, eta horrenbestez, kasu bakoitzean bere araudi espezifikoak behar dute hauek.

Zerbitzu publikoen ekipamendu erabileratzat hartzen dira irabazi asmorik gabe eta titularitate publikoaren erregimenean garatzen direnak.

- **Aduana ekipamendua erabilera:**

- Aduana ekipamendua erabileraren barnean sartzen dira merkantzia eta pertsonen kontrolarekin loturiko instituzio eta administrazio erabilerak Estatuko Aduana Zerbitzuak bideratzen dituenak. Honen barnean daude zerga kontrol eta zaintzarako bulegoak, polizi instalazioak, merkantziak edukitzeko esparruak eta garraio ibilgailuen aparkalekua, eta baita dagozkien erabilera osagarriak ere.

- **Bizitoki hornidura erabilera:**

Behar handiak dituzten gizarte taldeen ostatzeko beharrei erantzuna emateko xedean indarrean dagoen legerian araututako estandarra da bizitoki hornidura erabilera. Aipatu beharrak dituztenei bizitokia ematen zaie aldi baterako, titularitate publikoaren erregimenean eta irabazi asmorik gabe.

Indarrean dagoen plangintza Araudiak erabilera nagusiak bizilekua, industria edo hirugarren sektorea dituzten erabilera globaleko eremuetarako derrigorrezko hornidura gisa zehaztutako ekipamendu komunitariorako erabilerak oinarritzko zerbitzu erabileren izaera izango dute oro har, eta horrenbestez, horiek ezartzeko plangintzak ez du berariaz baimena eman beharrik izango.

Horien artean ez dira egongo, inolaz ere, zerbitzu publikoen ekipamendu erabilerak, baina horiek ezartzeko –erabilera nagusia era horretakoa duten eremuetan industri erabilerekin pareka daitezkeen modalitateetan izan ezik- kasu bakoitzean berariaz baimena eman beharko du plangintzak.

4.- BURDINBIDE ERABILERAK

- Burdinbideak eta geltokiak eta azken honen erabilera osagarriak hartzen ditu burdinbide erabilerak. Horien artean, ordea, dagokien Plan Bereziaren bidez berariaz arautuko dira maniobra eremuen eta burdinbide materiala konpontzeko tailerren erabilerak, beharreko antolamendu irizpideak zehaztuta.

5.- ESPAZIO LIBREEN ERABILERAK

Hiriko espazio libreen erabileraren barnean sartzen dira plazak, oinezkoentzako eremuak, jolaserako eremuak, haize zabaleko kirolak, pasealekuak, lorategiak, herritarren aisia eta jolaserako parkeak, hiri esparruko zuhaitzak, aisialdirako baratzeak eta landareak dauden eremuak eta baita esparru eraikiezinak ere, beren hondar izaeragatik edo inguru horretako eraikuntzak edo azpiegiturak babesteko esparruak izateagatik.

Era berean, horietan sartuko dira lorezaintza mantentzeko erabilera osagarriak –makineria, lanabesak eta materiala eta antzeko beste batzuk gordetzea- eta erabiltzaileei eman beharreko zerbitzua –komun publikoak eta antzekoak.

Hiriko espazio libreen erabilerak oinarritzko zerbitzu erabileren izaera izango du betiere eta zuzenean baimenduko da erabilera globaleko eremu guztietan, zirkunstantzia hori berariaz jakinarazi gabe.

Atal honetan sartuko dira herritarren aisia eta jolaserako landa espazio libreen erabilera, eta baita lurralde elementuen erabilera ere, izaera hori nagusi den lurraldeko elementu naturalekin loturik. Honako hauek dira, besteak beste: ibaiak eta errekek; itsas-lehorreko jabari publikoa eta haien ertzetan dauden eremuak; mendialdeak; parke naturalak edo behintzat horietako alde batzuk; natur intereseko eremuak eta abar.

6.- BIDE ERABILERAK

- Honako **bide erabilera** modalitate hauek bereizten dira:

Oinezkoen zirkulazio erabilera
Ibilgailu gurpildunen zirkulazio erabilera
Aparkaleku erabilera
Bizikleten zirkulaziorako erabilera

- Ibilgailu gurpildunen zirkulazio, babes espazio, eremuan baimendutako gainerako erabilera nagusien zerbitzu zuzen eta soilerako aparkaleku erabilerek; oinezkoen zirkulazioak eta bizikleten zirkulazioak oinarritzko zerbitzu erabileren izaera izango dute beti eta zuzenean baimenduko dira erabilera globaleko eremu guztietan, zirkunstantzia hori berariaz jakinarazi gabe.
- Aparkalekua da ibilgailuak haize zabalean aparkatzea jabari publiko edo pribatuko esparruetan.

7.- ZERBITZU AZPIEGITUREN ERABILERAK

- Honako modalitate hauek bereizten dira zerbitzu azpiegituren erabileretan:

Ur hornidurarako azpiegituren erabilera:

- Ur hornidurarako azpiegituren erabileraren barnean sartzen dira urtegiak, araztegiak; hornidura adar handiak; eta biltze eta banatze urtegi handiak; eta baita dagozkien erabilera osagarriak eta banaketa sareak ere.

Estolderia eta hondakin uren arazte azpiegituren erabilera:

- Estolderia eta hondakin uren arazte azpiegituren erabileraren barnean sartzen dira tratatze eta arazte plantak, kolektore handiak, ponpatze plantak eta estolderia sareak.

Hornidura elektrikorako azpiegituren erabilera:

- **Hornidura elektrikorako azpiegituren erabileraren** barnean sartzen dira banaketa estazioak eta azpi-estazioak, transformazio zentroak eta hornidurarako eta banaketarako aireko eta lurpeko sareak –baita argiteria publikoa ere–. Erabilera honen barnean sartzen ere dira energia berriztagarriak sortzeko instalazioak, energia aurrezteko eta eraginkorragoak izateko instalazioak (xafla fotovoltaikoak, etab.) eta dagozkien erabilera osagarriak.

Telefonia, telekomunikazio eta seinalizazio azpiegituren erabilera:

- Telefonia, telekomunikazio eta seinalizazio azpiegituren erabileraren barnean sartzen dira telefono zentralak, irratiak eta irrati eta telebista ekoizpen gunean, era guztietako antenak, itsasargiak eta antzekoak, eta baita dagozkien erabilera osagarriak eta sareak ere.

Telefono zentralak, irratiak eta irrati eta telebista ekoizpen guneak merkataritza eta bulego erabileren parekide gisa hartuko dira.

Erregaien hornidura azpiegituren erabilera:

- Erregaien hornidura azpiegituren erabileraren barnean sartzen dira gasbideak eta jendeari zuzenean gasa hornitzeko banaketa sareak, baita haiekin loturiko ekoizpen, tratamendu eta biltze instalazioak ere.

Era guztietako erregaien ekoizpen eta biltze instalazioak, edozein modalitatetan salmentarako direnak, industri erabilera gisa hartuko dira ondorio guztietarako.

Hondakin solidoen zabortegia erabilera:

- Hondakin solidoen zabortegia erabileraren barnean sartzen dira hondakin organikoak eta geldoak era kontrolatuan desagerrarazteko zabortegiak, berariaz baimenduak, eta indarrean dagoen ingurumen legeriak zehaztutako baldintzak beterik betiere.
- Erabiltzaileari zuzenean zerbitzu emateko era guztietako zerbitzuak banatzeko sareak – ura, saneamendua, energia elektrikoa, telefonoa, gasa eta beste-, ur hornidurarako edo hondakin urak bideratzeko ponpatze plantak, energia elektrikoaren transformazio zentroak eta petrolioaren produktu eratorrien –gasolioa edo fuel olio- gordetegiak **oinarrizko zerbitzu erabileratzat** hartuko dira, eta zuzenean baimenduko dira erabilera globaleko eremu guztietan, zirkunstantzia hori berariaz jakinarazi gabe.
- Era berean baimendu egingo dira ura, energia eta abar sortzeko eta aurrezteko ikuspuntutik exijitu edo/eta justifikatutako instalazioak (eguzki xaflak eta ur beroa sortzen duten instalazioak; xafla fotovoltaikoak; argiaren alorrean eraginkortasuna eta aurrezkoa ziurtatzen duten instalazioak,...).

Aitzitik, duten irabazizko izaeragatik edo dituzten ezaugarriengatik, duten xedeagatik erabiltzaileari zuzenean zerbitzu emateko ez direnak, esate baterako, telefonia sareak, baita antenak, energia elektrikoa transformatzeko estazioak eta azpi-estazioak, gasa bideratzeko sareak eta estazioak, gas erregai likuatuen gordetegiak eta dauden eremuaren erabilera globalarekin bateraezintzat hartzen diren antzeko beste batzuk, berariaz baimendu beharko ditu plangintzak.

8.- IBAI ETA ERREKEN ERABILERAK

- Gainazaleko edo trantsizioko (marea arteko) ur korrante batek ohiko goraldi gorenean berezko duen erabilera da ibai eta erreken erabilera.
- Ohiko goraldi gorenaren emaria da berezko erregimenean eta urteko emari gorenaren batez bestekoa, ondoz ondo etorritako hamar urteko epean neurtua, ur korrontearen portaera hidraulikoaren erakusgarri bada.
- Uraren alorreko legeriak xedatzen du ibai eta erreken erabilera.

9.- LANDA ERABILERAK

- Erabilera hauen barnean sartzen dira helburu nagusitzat lurraldearen erabilera edo/eta inguruneaz gozatzeko, jolasteko edo ekoizteko jarduera guztiak. Honako modalitate hauek bereizten dira horien artean:
 - **A.- Ingurumenaren Babesa**
 - A.1. Ingurumena Hobetzea
 - **B.- Aisialdia eta Jolasa**
 - B.1. Erabilera Estentsiboa
 - B.2. Erabilera Intentsiboa
 - B.3. Ehiza eta Arrantza jarduerak
 - **C.- Lehen mailako Baliabideen aprobetxamendua**
 - C.1. Nekazaritza
 - C.2. Abeltzaintza
 - C.3. Baso erabilera
 - C.4. Nekazaritza erabilera ez profesionalak
 - C.5. Erauzte jarduerak
 - **D.- Gune zoologikoei lotutako erabilerak**

- **A.- Ingurumenaren Babesa**

A.1. Ingurumena Hobetzea

Kultur moldeko tratamenduak, horiek aplikatzen zaizkion eremua jatorrizko egoerara edo beste oreka egoera baliotsuagoetara bihurtzeko. Hobekuntza horrek hainbat forma izan ditzake gai dituen unitateen ezaugarri partikularren arabera.

Jarduerak: gaikako inausketak, artzaintza kontrolatua, garbiketa, landaredia gaika garbitzea, izurrite eta gaixotasunen tratamendua, birsortzeko itxiturak, ezponden birmoldaketa paisaia eta ekologia hobetzeko prozesuak errazteko baldin bada, hidro-ereintzak, gaikako kimatzeak eta abar.

- **B.- Aisialdia eta Jolasa**

B.1. Erabilera Estentsiboa:

Aisia, turismo, hezkuntza eta medio naturala interpretatzeko helburuekin erabiltzea, jarduera bigunetan oinarriturik, ekipamendu handirik gabe: txangoak eta begiramena, medio fisikoan eragin txikia dutenak, soilik oinezkoen ibilaldiak, horretarako gutxieneko azpiegitura edo egokitzapenik behar dituztenak, obra txikiak esaterako (igarobideak erreken gaintik, bidexketako seinaleak, begiralekuak eta abar.) egokiak eta paisaia ondo integratuak. Erabilera honetatik kanpora geratzen dira, oro har, eraikuntza nahiz instalazio garapenak eta bide sareko elementuak.

Batik bat EAeko mendi-ibiliak antolatu eta normalizatzeari buruzko 79/1996 Dekretuan, apirilaren 16koan, jasotzen da erabilera honen araudia.

B.2. Erabilera Intentsiboa:

Aisia, turismo, hezkuntza eta ingurune naturala interpretatzeko helburuekin erabiltzea, aisiarako edo harrera egiteko ekipamenduetan oinarritua, era askotako aisiarako jardueretarako esparrua egokitu beharra eskatzen dutenak. Atsedenleku edo Jolas Eremu deitutakoak dira, eta honako hauek izan ditzakete: aparkaleku txikiak, mahaiak, eserlekuak, barbakoak, iturriak, osasun zerbitzuak, haurrentzako jolaslekuak, paperontziak, zaborra erretzeko lekuak edo beste edozein zerbitzu eraikuntza. Erabilera honen barnean daude Landa Parkeak, plangintza nagusiak espazio libre gisa definituta baldin badaude zoru urbanizaezinean.

Ez dira erabilera honen barnean hartzen kanpinak, golf zelaiak edo eraikin edo instalazio handien eraikuntza dakarten bestelako jolas jarduerak.

Garapenerako plangintzaren bidez arautuko da erabilera publiko intentsiboa.

B.3 Ehiza eta Arrantza jarduerak:

Aplikagarri diren nazioarteko, estatuko, autonomia erkidegoko eta foru aldundiko legeriek arautuko dute ehizan eta arrantzan ibiltzeko praktika. Erabilera honetatik kanpora geratzen dira eraikin garapen mota guztiak.

- C.- Lehen mailako Baliabideen aprobeixamendua

C.1 Nekazaritza:

Baso erabilera alde batera utzita, landare baliabideen laborantzarekin (belar-landareen eta egur-landareen laborantza, barazkigintza, mintegietako laborantza, perretxikoak eta hidropnikoak) zuzeneko lotura duten jarduerak: lurra uzta lortzeko prestatzeko jarduerak, uzta horien biltze, aukeratze eta sailkatze lanak barne, biltzeiratzeko edo kontsumitzeko garraiatu daitezkeen behar bezala prestatzeko, eta ura eramatea eta aprobeixamendu intentsitate handiagoa eta, oro har, nekazaritza hobetzeko beharrezkoak diren landa-azpiegituren obrak. Kontzeptu honetan sartzen dira nola haize zabaleko hala estalkipeko (babestutako laborantza) nekazaritza jarduerak:

Nekazaritza ustiapenarekin lotutako jarduerak:

- Ureztatze ura ateratzea
- Landare geruza kontserbatzea
- Ongarritzea eta emankortzea
- Fruitu arbolak aldatzea, moztea eta inautzea
- Produktu fitosanitarioak erabiltzea
- Luberritzeak – Lurra une oro edo tarteka lantzea
- Drainatzeak edo idortzeak urez betetze edo ateratzeen bidez (garrantzi ekologikoko hezeguneak ez diren bitartean)

Zuzenean Nekazaritza Jarduerari lotutako eraikinak eta instalazioak:

- Nekazaritza lanabesak eta produktuak eduki eta kontserbatzeko eraikinak
- Nekazaritza produktuen idortzea, erauzketa eta sailkapena
- Ureztapen-laborantzarako obrak eta instalazioak (baita ureztatze putzuak ere)
- Terrazak: taulenen eraikuntza, higadura prozesuak saihesteko edo gutxienera eramateko baldin badira eta berezko landarediak estalitako eremuetan eraginik ez baldin badute.
- Nekazaritza produktuak biltzeko guneak.

Nekazaritza produktuen lehenengo eraldaketa gauzatzeko eraikinak eta instalazioak:

- Barazki kontserben, marmeladen eta konfituren ekoizpena
- Sagardoa egiteko dolareak eta ardoa eta txakolina egiteko ardandegiak.

Nekazaritza ustiapenaren Jarduera Osagarriak garatzeko eraikinak eta instalazioak. Jarduera Osagarriak dira ustiatzean bertan garatzen direnak nekazaritza jarduera nagusiaren osagarri gisa. Horien artean daude jarraian adierazten diren hauek:

- Ustiatutako produktuaren eraldaketa eta zuzeneko salmenta.
- Ustiategian bertan lortutako laborantza produktuen dastaketa.
- Lurraldeko produktu tipikoen artisautza tailerrak (saskigintza, zeramika, zurgintza, ogia egiteko labeak, etab.)
- Landa-turismoa (turistak nekazaritza ustiategian ostatzeko zerbitzuak)
- Natura eta Landa Inguruneaz jostatzeko, gozatzeko eta ezagutarazteko jolas izaerako jarduerak (landa eremuko zalditegiak, haurrentzako parkeak, landare eta bertako animalia arrazen erakusketak, etnografia bildumak eta beste).
- Energia berriztagarria ekoizteko azpiegiturak, norbera hornitzeko baldin bada.

Nekazaritza ustiapenaren erabilera osagarriak:

- Ustiategiari lotutako etxebizitza

Nekazaritza jarduera bereziak:

- Berotegiak
- Zuhaitzak, barazkiak, landare eta lore apaingarriak ekoizteko mintegiak
- Boilurgintza
- Perretxikogintza
- Zizaregintza

C.2. Abeltzaintza

Era guztietako azientak hazteko jarduerak dira abeltzaintza jarduerak, larruak egiteko animaliak hazten dituzten eta espezie zinegetikoak ekoizten dituzten baserriak barne. Erabilera honetan sartzen ere dira larreak eta bazka landareak lortzeko eta artzaintzarako lurra prestatzeko jarduerak .

Honako abeltzaintza mota edo tipologia hauek bereizten dira:

- Abeltzaintza Intentsiboa: Honetan azientak ukuiluan egoten dira beti, ustiapenean bertan ekoiztu ez den pentsua jaten dute eta ez dute elikagai naturala emateko kanpo esparrurik. Hori guztia indarrean dagoen legerian xedaturikoaren arabera. Nekazaritza industriaren erabileratzat hartzen da abeltzaintza intentsiboa.
- Abeltzaintza Erdiestentsiboa: Honetan azientak gehienetan ukuiluan egoten dira, baina badituzte elikagai naturala izateko kanpo esparruak neurri egokian, eta ustiapenean bertan ekoizten da azienta horiek elikatzekeo bazka gehiena.
- Abeltzaintza Estentsiboa: Honetan azientak gehienetan haize zabalean ibiltzen dira, unitate bakoitzeko azienta karga txikia izaten dute, landaredia naturala edo ezarritako laborearen eragin nabarmenik gabe mantentzen dute, lurtean gutxienezko azpiegiturak izan ala ez izan, esate baterako, erabilera mahukak, osasun tratamendurako baltsa edo hobiak, askak, ganbela edo azpil txikiak eta beste.

Abeltzaintza ustiapenarekin lotutako laborantza jarduerak: bazka-landareen, larre eta bazkalekuen erabilera:

- Sastraka kentzeak
- Fitosanitarioen aplikazioa
- Lurra goldatzea eta espezie larretarrak ereitea
- Ongarritzatzeak
- Uzta biltzeak eta sega lan eskuzkoak edo mekanizatuak
- Siloratzekak

Zuzenean Nekazaritza Jarduerari lotutako eraikinak eta instalazioak:

- Ukuiluak
- Jezteko gelak eta esnea edukitzeko lokalak
- Simaurtegiak eta purinen deposituak
- Nekazaritza lanabesak eta produktuak eduki eta kontserbatzeko eraikinak.
- Pentsuak eta bazka landareak edukitzeko siloak (soilik aziendarentzako zerealak, aleak, pentsuak eta bazka landareak biltegitratzeko eraikinak. Fabrikan eginak izan daitezke edo metalezko xaflaz eginak.
- Babeslekuak eta bordak (mendiko larreetan dauden betiko eraikinak, artzaintza trahumante edo transterminante jarduerari lotuak).
- Itxiturak eta hesiak
- Askak eta ur hartuneak
- Bazkalekuak (aziendak bazkatzen duen lurretan beren elikadurarentzat osagarri diren pentsuak eta bazka landareak edukitzeko eraikinak baino ez).
- Abereen osasunerako eta tratamendurako instalazioak (bizkarroiak kentzeko, txertoak jartzeko, ugalketarekin zerikusia duten operazioak egiteko, azienda sailkatzeko, ontziratzeke eta antzeko jardueretarako instalazioak. Elementu hauek guztiak edo batzuk izango dituzte: eskortak, mahukak, bizkarroiak kentzeko bainuak eta ontziratzeke guneak).

Abeltzaintza produktuen lehenengo eraldaketa gauzatzeko eraikinak eta instalazioak:

- Gaztandegiak eta bestelako esnekiak egiteko instalazioak
- Okelak, hestebeteak eta eratorritako beste produktuak lantzeko instalazioak
- Eztia eta beste hegazti produktuak potoraatzeko instalazioak

Abeltzaintza ustiapenaren Jarduera Osagarriak garatzeko eraikinak eta instalazioak. Jarduera Osagarriak dira ustiategian bertan garatzen direnak nekazaritza jarduera nagusiaren osagarri gisa. Horien artean daude jarraian adierazten diren hauek:

- Ustiatutako produktuaren eraldaketa eta zuzeneko salmenta.
- Lurraldeko produktu tipikoen artisautza tailerrak (saskigintza, zeramika, zurgintza, ogia egiteko labe tradizionalak, etab.)
- Landa-turismoa (turistak nekazaritza ustiategian ostatatzeko zerbitzuak)

- Natura eta Landa Inguruneaz jostatzeko, gozatzeko eta ezagutarazteko jolas izaerako jarduerak (landa eremuko zalditegiak, haurrentzako parkeak, landare eta bertako animalia arrazen erakusketak, etnografia bildumak eta beste).
- Energia berriztagarria ekoizteko azpiegiturak, norbera hornitzeko baldin bada

Abeltzaintza ustiapenaren erabilera osagarriak:

- Ustiategiari lotutako etxebizitza.

Nekazaritza jarduera bereziak:

- Erlategiak
- Bestelako abeltzaintza ustiategiak
- Baserri zinegetikoak
- Arrain haztegiak (itsas eta lurreko arrainak eta itsaskiak hazteko instalazioak).

C.3 Baso erabilera

Baso lurrak hobetzeko edo aprobetxatzeko xedea duten jarduera guztiak sartzen dira erabilera honetan, artzaintza izan ezik. Baso lurrak dira zuhaitziek edo zuhaixka sailek okupatutako edo okupatu ditzaketen lurrak, laborantza lanen xede ez direnak eta hiri zorutik kanpora daudenak. Lortutako produktu nagusiaren, zuraren, izaera berriztagarriak bereizten ditu baso jarduerak beste jardueretatik, tratatu beharreko landare espezieen txandek luze jotzen dutelako eta jarduera hauek eragin handiak izan ditzaketelako ingurumenean: kalteak edo onurak uraz beheiti dauden lurretan, animalien bizitzaren iraunkortasuna, jolas izaerako onurak (ibilbideak, bigarren mailako produktuen biltzea, ehiza eta arrantza), etab. Horregatik guztiagatik babes eta ekoizpen funtzioak betetzen dituzte basoek modu batean edo bestean.

Arboladi baten zikloan era askotakoak izan daitezke baso erabilera hauek, arboladia bera prestatzeko beharrezkoak diren jarduerak, zuhaitzak osasuntsu edukitzeko, babesteko, aprobetxatzeko eta hobetzeko jarduerak eta aprobetxatu daitekeen baso bolumena berritzeko jarduerak.

Mendiei buruzko Foru Arauek eta Administrazio eskudunetik etorritako arau gehigarriek arautzen dute baso erabilera.

Bizileku erabilera ez da baso ustiategi baten erabilera osagarritzat hartzen, titularitate publikoko basoak zaintzeko basoko etxebizitza ez baldin bada.

Baso jarduerarekin lotutako laborantza lanak:

- Basoa prestatzeko fasea
Baso lurretan egindako lanak: mugarriztatzea, lurrak lantzea, ongarriztatzea, zuzenketak egitea, sastrakak kentzea, landare hondakinak kentzea, etab.

Aprobetxatu daitekeen basoan egindako lanak: aldatzeak, ereitea, berritzeko inausketak, bereizitako hazien biltzea, etab.

- Basoa hobetzeko eta kudeatzeko fasea:
Produktu fitosanitarioen aplikazioa, inausteak, berritzeko mozketak, egurra ateratzeko sarearen eraikuntza, baso-masaren inbentarioa, etab.
- Basoko produktuak ateratzeko fasea:
Mozketa, produktuak sailkatzea, bide sareraino eramatea, etab.

Zuzenean baso jarduerarekin lotuta dauden eraikinak eta instalazioak:

- Lanabesak, makinak eta produktuak eduki eta kontserbatzeko eraikinak

Baso ustiapenaren erabilera osagarriak:

- “Basoko Etxeak”, tradizioz baso publikoen ustiapenarekin lotutako lanabesak gordetzeko erabilitako eraikinak, zenbaitetan baso hauek zaintzeko langileei ostatua emateko erabiliak.

Baso jarduera bereziak:

- Perretxikoak biltzeko eremuen mugarritzatzea

C.4.- Nekazaritza ustiategi Ez Profesionalak

Nekazaritza erabilera ez profesionalizatuen artean daude nekazaritza ustiapen arrunten erabileratzat hartzeko exijitzen diren bideragarritasun eta ekoizteko autonomia baldintzak betetzen ez dituzten nekazaritza ustiapenak. ERabilera honetan sartzen da soilik ustiapenari lotutako lanabesak gordetzeko etxolak.

Asiarako baratzeak. Eskuarki hiriguneen aldirietan dauden baratze aldeak dira, lursail txikitik banatuak eta azpiegitura komun batzuk dauzkatenak. Funtsean hiriko biztanleen aisialdirako jarduera gisa sortuak dira konplexu hauek. Publikoa edo pribatua izan daiteke haien jabetza eta kudeaketa.

C.5. Erauzte jarduerak

Baliabide mineralak erauzteko jarduerak eta horiekin zuzenean loturiko erabilera osagarriak. Eremuan bertan dauden baliabide geologikoak erauzi eta lehen tratamendua emateko eraikuntzak eta instalazioak sartzen dira. Ez dira sartzen meatze baliabideak miatu eta ikertzeko lanak.

D.- Gune zoologikoei lotutako erabilerak

Euskal Autonomia Erkidegoko gune zoologikoak baimentzeari, erregistratzeari eta kontrolatzeari buruzko Eusko Jaurlaritzaren 444/199 Dekretuaren, azaroaren 15eko dekretuaren araberrako jarduera nagusietarako establezimenduak. Jarduera nagusi hauek ezinbestean landa zoruan (animaliak berreskuratzeko zentroak, parke zoologikoak, txakurtegiak, zalditegiak, etab) garatu behar direnean baizik ez dira halako erabileratzat hartuko; aitzitik, ez dira onartuko hiri zoruan egokitu daitezkeenak (txori-dendak, animaliak saltzeko dendak, etab.).

Indarrean dagoen legerian gune zoologikotzat hartuak badira ere, abeltzaintza erabileraren barnean daude baserri zinegetikoak eta bestelako abeltzaintza ustiapenak.

Jarduera nagusia konpainia egiteko etxeko animaliak eta aurreko paragrafoan aurreikusi gabeak ostantatzeko erabilerak: 10 txakur edo gehiago eduki ditzaketen txakurtegiak edo/eta 20 m²-tik gorako azalera duten instalazioak; animalientzako egoitzak; trebatzeko eskolak, biltzeko zentroak, etab.

Hirugarren sektoreko edo ekipamendu erabileratzat hartuak izan daitezkeen arren, tratamendu hori izan dezakete zaldiketa zerbitzuak eskaintzen dituzten establezimendu eta instalazioei lotutako erabilerak: zaldi eskolak, kirol ukuiluak, hipodromoak, zaldiketa eskolak, etab.

Landa erabileratzat hartu ahal izateko, aldeztu aurretik justifikatu egin behar da haren izaera edo zoru urbanizazinean instalatzeko beharra; hala dagokionean, gai honetan eskuduntza duen administrazio eskudunak igorritako ziurtagiria aurkeztuko da.

2.2.- KAPITULUA. KALIFIKAZIO GLOBALA

2.2.1. Artikulua. Kalifikazio Globalaren erregimenaren formulazioa

Honako dokumentu hauetan zehaztutako Kalifikazio Globalaren erregimena beteko du Plan Nagusi honek antolaturiko esparruak:

- 2.2 Kalifikazio Globala kapitulu honetan eta Plangintzaren esparruen fitxetan Hirigintza Erregimen Orokorrari dagokion atalean jasotakoa.
- E Planoak Dokumentuko Erregimen Egituratzailaren planoetan zehaztutakoa

2.2.2. Artikulua.- Kalifikazio Globalaren sistematizazioa.

1.- Erabilera Globalen Kalifikazioaren oinarrizko sistematizazioa:

- R-** Bizileku erabilerarako eremuak
- A-**Ekonomi jardueretarako eremuak
- E-** Ekipamendu komunitarioetarako eremuak
- F-** Burdinbide erabileren sistema orokorra
- L-** Espazio libreen sistema orokorra
- V-** Bideen sistema orokorra
- S-** Zerbitzu azpiegituren sistema orokorra
- C-** Ibai eta erreken sistema orokorra
- Z-** Landa eremuak

2.- Kalifikazio Globalaren definizioa.

- Zoruaren kalifikazio globala da plangintzak udal barruti osoa banatzen duten eremuak esleitutako erabilerak kalifikatzen dituenak.
- Letra bakarreko kodearekin identifikatzen da erabilera globaleko eta sistema orokorreko eremua.

2.2.3. Artikulua. Erabilera globaleko eremuetan aplikatu beharreko eraikuntza eta erabilera erregimen orokorra eta erregimen juridikoa

- 1.- Erabilera globaleko eremuetan aplikatu beharreko eraikuntza eta erabilera erregimena, kapitulu honetan jasotako zehaztapenen bidez eratzen da, eta baita plangintza xeheak garatu behar dituen erabilera globaleko eremu bakoitzerako zehaztapen partikularretan ere.
- 2.- Zehaztutako erabilera globaleko eremu motetan aplikatu beharreko eraikuntza eta erabilera erregimena:

BIZILEKU ERABILERA KO EREMUAK (R)

Batik bat bizilekuek osaturiko eremuak dira.

1.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA:

Oinarrizko 3 aldagai zehazten dira eraikuntzak arautzeko: lerrokadura eta profilak zehaztuta, eraikuntza bolumena definitu eta kokatuta eta lursailaren arabera.

a- Lerrokadura eta profilen arabera:

Alde Zaharra (RA)

Bide ondoan lerrokatua (RV)

b- Bolumenaren kokaleku eta definizioaren arabera:

Kolektiboa Blokean (RB)

c- Lursailaren arabera edo, hala behar badu, bolumena kokatu eta definitua:

Kolektiboa Lursailean (RP)

Familiabakar Bakana (RU)

Familiabakar Atxikia (RD)

Antolamendu Zuzeneko Hiri Zoruaren kasuan, zuzenean aplikatzen dira aipaturiko Ordenantza horiek. Geroko plangintza eskatzen duten Esparruetan ordenantza hauek aplikatzen dira, baina orientagarri izaerarekin, Garapenerako Plangintzak osatu eta garatzen baititu erabat.

2.- ERABILERA ERREGIMENA

Erabilera nagusia: - **Etxebizitza**

Baimenduriko erabil.: - Bizileku Komunitarioa

Industria

- Hirugarren sektorekoak

- Ekipamendu Komunitarioa

- Bideak

- Espazio Libreak.

- Zerbitzu azpiegiturak

Debekatutako erabil.: - Erabilera nagusiarekin bateragarriak ez direnak

3.- ERREGIMEN JURIDIKOA:

Dagozkion ondorioetarako, erabilera pribatuko edo/eta ondare erabilera ko eremu batek berezko duen izaera izango du eremu honek, antolamendu xehetik etorritako erabilera publikoko eremuak izan ezik.

Nola hegalari hala zorupeari dagokienez, izaera bereko eraikinei lotutako ataletara hedatuko da bertan nagusi den erregimen pribatu edo/eta publikoaren erregimena. Hegalaren eta zorupearen gainerakoak jabari era erabilera publikoaren izaera izango du ondorio guztietarako.

EKONOMI JARDUERETARAKO EREMUAK (A)

Ekonomi jarduerak ezartzeko eremuak dira, bai industri jarduerak bai hirugarren sektoreko jarduerak.

1.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA:

Lursailaren eta eraikitako bolumenaren definizio eta kokapenaren arabera izango da eraikuntzen forma arautzeko sistematika, edo garapenerako plangintzak egokitzen hartzen duen moduan, proiektaturiko eraikuntzen berariazko tipologiaren ezaugarrien arabera.

2.- ERABILERA ERREGIMENA

Erabilera nagusiak: **Ekonomi jarduerak**

Baimenduriko erabil.: · Etxebizitza
- Bizileku Komunitarioa
- Ekipamendu Komunitarioa
- Bideak.
- Burdinbideak.
- Espazio Libreak.
- Zerbitzu azpiegiturak.

Debekatutako erabil.: - Erabilera nagusiarekin bateragarriak ez direnak

3.- ERREGIMEN JURIDIKOA:

Dagozkion ondorioetarako, erabilera pribatuko edo/eta ondare erabilera eremu batek berezko duen izaera izango du eremu honek, antolamendu xehetik etorritako erabilera publikoko eremuak izan ezik.

Nola hegalari hala zorupeari dagokienez, izaera bereko eraikinei lotutako ataletara hedatuko da bertan nagusi den erregimen pribatu edo/eta publikoaren erregimena. Hegalaren eta zorupearen gainerakoak jabari era erabilera publikoaren izaera izango du ondorio guztietarako.

EKIPAMENDU KOMUNITARIOETARAKO EREMUA (E)

Udalerriko sistema orokorreko sarean bildutako eremuak, ekipamendu komunitario orokorreko eremuei leku egingo dietenak, baita haiei lotutako eraikin eta intsolazioei ere.

1- ERAIKUNTZA ERREGIMENA:

Egungo baldintzak sendotu eta berregokitzeko irizpideen arabera araututako eraikuntza. Egungo egoera aldatzen bada, beharrezkoa izango da dagokion plangintza xehea idaztea. Eraikuntzaren forma arautzeko sistematika zehatza jaso beharko du plangintza horrek, proiektaturiko eraikuntzen tipologi ezaugarri berezien arabera betiere.

2- ERABILERA ERREGIMENA

- Erabilera nagusia: · **Ekipamendu Komunitarioa.**

- Baimenduriko erab.: · Etxebizitza.
 - Bizileku Komunitarioa.
 - Industria
 - Hirugarren sektorekoak
 - Bideak
 - Espazio Libreak.
 - Zerbitzu azpiegiturak

Debekatutako erabil.: - Erabilera nagusiarekin bateragarriak ez direnak

3.- ERREGIMEN JURIDIKOA:

Dagozkion ondorioetarako, erabilera publiko edo pribatuko eremu batek berezko duen izaera izango du eremu honek, ekipamenduaren beraren eta haren titularraren izaera publiko edo pribatuaren arabera betiere.

Nola hegalari hala zorupeari dagokienez, izaera bereko eraikinei lotutako ataletara hedatuko da bertan nagusi den erregimen juridiko pribatu edo/eta publikoaren erregimena.

BURDINBIDE ERABILEREN SISTEMA OROKORRA (F)

Burdinbide erabilerek eta espazio funtzionalek okupaturiko edo haiekin loturiko eremuak.

1- ERAIKUNTZA ERREGIMENA:

Burdinbide erabilerekin eta haien erabilera osagarriekin loturiko eraikuntza, aplikatu beharreko arloko legeriak zehaztutako baldintzetan, eta Sistema Nagusi honen garapenerako baldintzak zehaztu eta ezartzen dituen Plan Berezian jasotako burdinbideekin bat kasu bakoitzean

2- ERABILERA ERREGIMENA

- Erabilera nagusia: · **Burdinbidekoak.**
- Baimenduriko erab.: · Burdinbidearekin pareka daitezkeen erabilerak, aplikatu beharreko arloko legeriak zehaztutakoaren arabera.
- Debekatutako erab.: · Aplikagarri den arloko legerian adierazitako guztiak.

3.- ERREGIMEN JURIDIKOA:

Dagozkion ondorioetarako, erabilera publikoko eremu baten izaera izango du eremu honek.

Nolanahi ere, salbuespen gisa, indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideekin bat etorririk eta alde zuzenetik komenigarritzat jotako ezinbesteko justifikazioarekin, jabari publiko edo pribatuko erabilerak edo eraikinak antolatu ahal izango ditu hirigintza plangintzak eremu honetako hegalean eta zorupean. Helburu horrekin, aipatu erabilera edo/eta eraikinekin lotutako eremu-atale dagokien desafektazioa aurreikusiko da.

ESPAZIO LIBREAK (L)

Berdeguneak eta gainerako espazio libreak egokitzeko eremuak.

1- ERAIKUNTZA ERREGIMENA:

Eraikuntza bakana, espazio libre eta lorategien mantenuarekin eta dagozkien baimenduriko erabilerekin loturikoa.

2- ERABILERA ERREGIMENA:

- Erabilera nagusia: · **Hiriko espazio libreak.**

- Baimenduriko erab.: Hirugarren sektorekoak
Ekipamendu Komunitarioa
Zerbitzu azpiegiturak

Debekatutako erab.: - Erabilera nagusiarekin bateragarriak ez direnak

3.- ERREGIMEN JURIDIKOA:

Dagozkion ondorioetarako, erabilera publikoko eremu baten izaera izango du eremu honek.

Nolanahi ere, salbuespen gisa, jabari publiko edo pribatuko erabilerak edo eraikinak antolatu ahal izango ditu hirigintza plangintzak eremu honetako hegalean eta zorupean. Helburu horrekin, aipatu erabilera edo/eta eraikinekin lotutako eremu-atalei dagokien desafektazioa aurreikusiko da.

BIDEEN SISTEMA OROKORRA (V)

Hiriko sistema orokorreko sarean biltzen diren edo/eta sare hori eratzen duten bide azpiegiturek osatutako eremuak, mugitzeko erabiltzen den bitartekoa edozein dela ere (motorduna, oinez, bizikleta, garraio publikoa, etab).

1- ERAIKUNTZA ERREGIMENA.

Mugitzeko moduei zerbitzua emateko elementu funtzionalei eta erabilera osagarriei lotutako eraikina. Era berean, salbuespen gisa, kalifikazio xeheak araututako eraikinak edo/eta instalazioak jartzea baimentzen da.

Gainera, behar bezala justifikatzen denean eta erabilera nagusiekin bateragarri denean, garaje publikoen eraikuntza baimentzen da eremu honen zorupean.

2- ERABILERA ERREGIMENA:

- Erabilera nagusia: · **Bideak**

- Baimenduriko erab.: · Industria
Hirugarren sektorekoak
Ekipamendu Komunitarioa
Espazio Libreak
Zerbitzu azpiegiturak

Debekatutako erabil.: - Erabilera nagusiarekin bateragarriak ez direnak

3.- ERREGIMEN JURIDIKOA:

Dagozkion ondorioetarako, erabilera publikoko eremu baten izaera izango du eremu honek.

Nolanahi ere, salbuespen gisa, jabari publiko edo pribatuko erabilerak edo eraikinak antolatu ahal izango ditu hirigintza plangintzak eremu honetako hegalean eta zorupean.

ZERBITZU AZPIEGITURAK (S)

1- ERAIKUNTZA ERREGIMENA:

Soilik dagokien hiri zerbitzuarekin zuzenean loturiko eraikuntzak, erabilera mota hauek berezko dituzten eraikuntza tipologia berezien araberakoak.

2- ERABILERA ERREGIMENA:

- Erabilera nagusia: · **Zerbitzu azpiegiturak.**

- Baimenduriko erab.: · Erabilera nagusiaren erabilera osagarriak.

Debekatutako erabil.: · Erabilera nagusiarekin bateragarriak ez direnak

3.- ERREGIMEN JURIDIKOA:

Dagozkion ondorioetarako, azpiegitura bakoitzaren ustiapen erregimenarekiko erabilera publiko edo pribatuko eremuaren izaera izango du eremu honek.

Nolanahi ere, salbuespen gisa, jabari publiko edo pribatuko erabilerak edo eraikinak antolatu ahal izango ditu hirigintza plangintzak eremu honetako hegalean eta zorupean. Helburu horrekin, aipatu erabilera edo/eta eraikinekin lotutako eremu-atalei dagokien desafektazioa aurreikusiko da.

IBAIK ETA ERREKAK (C)

Euskal Autonomia Erkidegoko Mapa Hidrologikoaren arabera eta Plan Nagusi honetan hiri zoru edo zoru urbanizagarri gisa sailkaturiko zorueta dauden ur ibilguk hartzen dituzten eremuak.

Izaera orokorrean, alor horretan indarrean dagoen legerian eta, hala behar badu, Euskal Autonomi Erkidegoko ibai eta erreken ertzak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean zehaztutako irizpideetara egokituko da horien tratamendua.

1- ERAIKUNTZA ERREGIMENA:

Alor horretan indarrean dagoen legerian eta aipaturiko Lurraldearen Arloko Planean, nahiz garapenerako plangintzan, zehaztutakoa izango da aipaturiko ibai eta erreka horien eraikuntza erregimen orokorrak.

2- ERABILERA ERREGIMENA:

Alorrean indarrean dauden legezko xedapenetan jasotakoa beteko da aurreikusitako erabilera erregimena baimentzearen ondorioetarako.

- Erabilera nagusia: · **Ingurumenaren Babesa**

- Baimenduriko erab.: · Aplikagarria den arloko legeriak aurreikusitako guztiak.

- Debekatutako erab.: · Aplikagarria den arloko legeriak aurreikusitako guztiak.

3.- ERREGIMEN JURIDIKOA:

Dagozkion ondorioetarako, erabilera publikoko eremu baten izaera izango du eremu honek.

LANDA EREMUA (Z)

Euskal Autonomi Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Gidalerroek Zoru Urbanizaezinerako proposaturiko lurralde ereduaren arabera garatuko dira landa eremuak. Lau antolamendu kategoriak bereizten dira, eta haietako bakoitzak erabiltzeko eta eraikitzeko erregimen zehatza du.

- a- Nekazaritza eta Abeltzaintzarako landa eremua (RAC)
- b- Balio Estrategiko Handiko Landa eremua (RAVE)
- c- Basogintzarako landa eremua (RUFO)
- d- Babes Bereziko landa eremua (REP)
- e- Azaleko Uren Babeserako eremua (PAS)
- f- Ur Hartuneak Babesteko eremua (PCA)
- g- Ekipamenduak Landa eremuan (EZR).

a- NEKAZARITZA ETA ABELTZAINZARAKO LANDA EREMUA (RAC)

1.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA.

Hainbat eratako eraikuntza bakana, baimendutako erabilerekin lotua. Dokumentu honen Bosgarren Tituluan Zoru Urbanizaezinerako zehaztutako eraikuntzarako baldintza orokorretara egokitu beharko da.

2.- ERABILERA ERREGIMENA:

- Erabilera nagusia:
 - **Lehen mailako Baliabideen ustiapena**
Nekazaritza
Abeltzaintza
Baso erabilera
- Baimenduriko erab.:
 - **Lehen mailako Baliabideen aprobetxamendua**
Erauzte jarduerak (plangintzaren bidez arautuak)
Nekazaritza ustiategi Ez Profesionalizatuak
(plangintzaren bidez arautuak)
 - **Azpiegiturak**
Airetiko kable lineak
Zorupeko lineak
Zerbitzu ez linealen instalazio teknikoak
(plangintzaren bidez arautuak)
Hondakin solidoentzako zabortegeak eta hondakindegia
(plangintzaren bidez arautuak)
Landa eremuko bideak
Bide komunikazioak. (Bide komunikazioen sistema orokorrerako erabilera osagarriak eta baimendutakoak, baldin eta errepidea Gipuzkoako Foru Aldundiaren Errepide Sarearen barnean badago, 1/2006 Foru Dekretu Arau-

emaileak edo hura ordezkatzeko duen beste edozeinek zehaztutako sailkapenaren arabera).

- **Eraikuntza erabilerak**

Erabilera Publikoko eta gizarte intereseko eraikinak eta instalazioak (plangintzaren bidez arautuak)

Eraikuntza bakana lehen mailako baliabideen ustiapenari lotua –baimen hori ematen den kasuetan– (gainera berritik eraikitako eraikinetan ezarri ahal izango da).

Erabilera autonomo gisa, Plan Nagusi hau onartu aurretik zeuden eta jadanik erabilera hori zuten eraikin eta aurri egoeran daudenetan soilik ezarri ahal izango dira (indarrean dagoen legeriak zehaztutako deskribapenaren arabera).

- Bizileku Komunitarioa. (Erabilera autonomo gisa, Plan Nagusi hau onartu aurretik zeuden eraikinetan baizik ezin izango dira ezarri).

Garaje erabilera (Soilik 1. kategoriakoak, eta baimendutako erabileren osagarri gisa).

Ingurumenaren Babesa

Ingurumena Hobetzea

- **Aisialdia eta Jolasa**

Erabilera Estentsiboa

Erabilera Intentsiboa (plangintzaren bidez arautu beharra)

Ehiza eta Arrantza jarduerak

- **Industria.** Nekazaritza industria gisa zehaztutakoak. Industri guneak Plan Nagusi hau onartu aurretik jadanik legeztatuak zeuden eraikin eta lursailetan, eta kaltegarriak eta osasungaitzak ez direla eta landa inguruari eragozpenik sortzen ez diotela egiaztatuta betiere.

Era berean, garapenerako plangintzaren bidez arautu ondoren, 4. eta 5. kategoriako industriak ezarri ahal izango dira, dituzten izaera eta ezaugarriengatik edo erabilitako materialengatik Hiri Zoru edo Zoru Urbanizagarri gisa sailkaturiko lurretan ezarri ezin direnean.

- **Hirugarren sektorekoak.** 210/97 Dekretuak zehaztutako landa eremuko turismo ostatu modalitateetan (nekazal turismoa, landa hotela, landa etxea, landa apartamentua, landa kanpina) edo hura ordezkatzeko duen araudiak baimendutakoetan, turismo kanpamentuak, ostalaritza (jatetxeak, tabernak, askaldegiak, eta abar).

Aisiarako erabilerak haize zabaleko kirol edo aisiarako parke modalitatean (golf zelaia, jokoa, pitch and putt, entrenamendua, eta abar), ibilgailu motordunen (kart zirkuituak, trial, eta abar) eta motorgabeen (mountainbike zirkuituak eta beste) zirkulazioarekin loturiko jarduerak, eta turismo/abentura kirolarekin loturikoak (rafting, paintball, globoa, delta hegala, parapentea eta abar).

Plan Nagusi hau onartu aurretik edo honen zabalpenetan zeuden eraikinetan soilik ezarri ahal izango dira erabilera

hauek. Nekazal turismoa modalitatean izan ezik, errepedeetara ematen duten lursailetan egokituko dira, 1/2006 Foru Dekretu Arau-emaileak edo hura ordezkatzan duen beste edozeinek zehaztutako kategorizazioaren barnean.

Landa kanpina eta turismo kanpamentu erabilerak edo aisiarako erabilerak ezarri ahal izateko, onura publikoko edo gizarte intereseko arrazoiak daudela egiaztatu beharko da, eta dagokion garapenerako plangintzak modu partikularrean arautuko ditu betiere erabilera horiek.

- **Ekipamendu komunitarioa** (Kirol, osasun, laguntza, erlijio ekipamendu erabileren eta aisiarako eta zerbitzu publikorako erabileren modalitateetan -aterpetxeak, turismo kanpamentuak eta antzekoak- horiek landa eremuan ezartzea beharrezkoa edo egokia denean, eta onura publikoko eta gizarte intereseko arrazoiak daudela egiaztatuta betiere).

- Debehatutako erab.: • **Azpiegiturak**

Garapenerako plangintzak berariaz arautuak ez direnak.

Eraikuntza erabilerak

Dauden eraikinetan bermatutako edo bermatu gabeko hirigintza hazkundeak.

- **Ekipamendu komunitarioa** (Horiek landa eremuan ezartzea beharrezkoa edo egokia ez denean, eta onura publikoko eta gizarte intereseko arrazoiak daudela egiaztatzen ez denean. Ildo horretatik, debekaturiko erabilerak izango dira hiri izaerako eraikuntza handiak behar dituzten eta paisaian nahiz funtzionaltasunean eragin handia sortzen duten modalitate eta ekipamendu guztiak).

3.- ERREGIMEN JURIDIKOA:

Dagozkion ondorioetarako, erabilera pribatuko eremu baten izaera izango du eremu honek.

Nola hegalari hala zorupeari dagokienez, izaera bereko eraikinei lotutako ataletara hedatuko da bertan nagusi den erregimen juridiko pribatu edo/eta publikoaren erregimena.

b- BALIO ESTRATEGIKO HANDIKO LANDA EREMUA (RAVE)

Nekazaritza eta Abeltzaintzarako azpi-eremu hauek garrantzi estrategiko handikoak dira nekazaritzarentzat, eta beraz, eremu hauek mantentzea eta zaintzea lehenetsiko da beste erabileren aldean.

Bertan sartzen dira gaitasun agrologiko handiko lurak eta, modernoak, errentagarriak eta iraunkorrak izateagatik, sektorearentzat estrategikoak diren nekazaritza ustiatagietako lurak.

- Erabilera nagusiak:
 - **Lehen mailako Baliabideen ustiapena**
Nekazaritza
 - Abeltzaintza Erdiestentsiboa
 - Abeltzaintza estentsiboa

- Baimenduriko erab.:
 - **Lehen mailako Baliabideen aprobetxamendua**
Abeltzaintza
Baso erabilera
Nekazaritza ustiatagi Ez Profesionalizatuak
(plangintzaren bidez arautuak)
 - **Azpiegiturak**
Airetiko kable lineak
Zorupeko lineak
Landa eremuko bideak
Bide komunikazioak. (Bide komunikazioen sistema orokorrerako erabilera osagarriak eta baimendutakoak, baldin eta errepidea Gipuzkoako Foru Aldundiaren Errepide Sarearen barnean badago, 1/2006 Foru Dekretu Arau-emaileak edo hura ordezkatzeko duen beste edozeinek zehaztutako sailkapenaren arabera).
 - **Eraikuntza erabilerak**
Nekazaritza ustiapenari lotutako etxebizitza bakana
Erabilera autonomo gisa, Plan Nagusi hau onartu aurretik zeuden eta jadanik erabilera hori zuten eraikin eta aurri egoeran daudenetan soilik ezarri ahal izango dira (indarrean dagoen legeriak zehaztutako deskribapenaren arabera).
Baimendutako beste erabileren erabilera osagarri gisa – baimen hori ematen den kasuetan– berritik eraikitzen diren eraikinetan ezarri ahal izango da.
Bizileku Komunitarioa. (Erabilera autonomo gisa, Plan Nagusi hau onartu aurretik zeuden eraikinetan baizik ezin izango dira ezarri).
Garaje erabilera (Soilik 1. kategoriakoak, eta baimendutako erabileren osagarri gisa).
 - **Ingurumenaren Babesa**
Ingurumena Hobetzea
 - **Aisialdia eta Jolasa**
Erabilera Estentsiboa
Erabilera Intentsiboa (plangintzaren bidez arautu beharra)

Ehiza eta Arrantza jarduerak

- **Industria.** Industria jarduerak Plan Nagusi hau onartu aurretik jadanik legezatuak zeuden eraikin eta lursailetan, eta kaltegarriak eta osasungaitzak ez direla eta landa inguruari eragozpenik sortzen ez diotela egiaztatuta betiere.
Nekazaritza Industriari eta nekazaritza, abeltzaintza eta baso ustiapenei lotutako eraikuntzei dagokienez, ingurumen inpaktuaren baterako ebaluazioaren, banakako ebaluazioaren edo ebaluazio sinplifikatuaren prozeduraren bidez, berez dagokien prozeduraren bidez, aztertuko dira azertu beharreko planak edo proiektuak, eta kontuan hartuko dira indarrean dagoen Lurraldearen Arloko Planean horiei begira ezarritako jarduerarako tresnen inguruko burubideak, aipatu ebaluazioan jardueraren, azpiegituren eta nekazaritza eta baso industrien eragina aintzat hartu eta neurri zuzentzaileak aplikatu ahal izateko.
Nola ingurumenaren hala nekazaritzaren ikuspegitik balorazioan halako garrantzia behar du izan alternatiben ebaluazioak. Ingurumena ebaluatzeko prozeduretatik kanpora dauden erabileren kasuan nekazaritza eta basoen arloko Administrazioaren nahitaezko txostena eskatuko da haiek ezarri ahal izateko.
- **Hirugarren sektorekoak** (Landa turismoaren modalitatean Plan Nagusi hau onartu aurretik edo honen zabalpenetan zeuden eraikinetan soilik ezarri ahal izango dira erabilera hauek).
- **Ekipamendu komunitarioa** (Kirol, aterpetxe eta turismo kanpamentuen modalitatean, horiek landa eremuan ezartzea beharrezkoa edo egokia denean, eta onura publikoko eta gizarte intereseko arrazoiak daudela egiaztatuta betiere).

- Debekatutako erab.: • **Azpiegiturak.** (Landa eremuan ezartzea egokia ez denean edo beharrezkoa ez denean, eta onura publikoko eta gizarte intereseko arrazoiak ez daudela egiaztatzen denean)

Eraikuntza erabilerak

Egungo eraikinetan bermatutako edo bermatu gabeko hirigintza hazkundeak, hirigintza erabileren arautegian definitu bezala.

3.- ERREGIMEN JURIDIKOA:

Dagozkion ondorioetarako, erabilera pribatuko eremu baten izaera izango du eremu honek.

Nola hegalari hala zorupeari dagokienez, izaera bereko eraikinei lotutako ataletara hedatuko da bertan nagusi den erregimen juridiko pribatu edo/eta publikoaren erregimena.

c- BASOALDEA (RUFO)

1.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA:

Hainbat eratako eraikuntza bakana, baimendutako erabilerekin lotua. Dokumentu honen Bosgarren Tituluan Zoru Urbanizaezinerako zehaztutako eraikuntzarako baldintza orokorretara egokitu beharko da. Zehaztutako erabilera nagusiek ez dute justifikatzen haiekin loturiko eraikin berrien eraikuntza.

2.- ERABILERA ERREGIMENA:

- Erabilera nagusiak: · **Lehen mailako Baliabideen ustiapena**
Baso erabilera
Abeltzaintza estentsiboa

- Baimenduriko erab.: · **Lehen mailako Baliabideen aprobetxamendua**
Nekazaritza (Plan nagusi hau onartu aurretik jada zeuden ustiapenekin loturik).
Abeltzaintza Erdiestentsiboa (Plan Nagusi hau onartu aurretik jada zeuden ustiapenekin era eraikinekin loturik).
 - **Azpiegiturak**
Haiek ezartzea egokia denean edo beharrezkoa denean, eta onura publikoko eta gizarte intereseko arrazoiak daudela egiaztatzen denean).
 - **Eraikuntza erabilerak**
Erabilera Publikoko eta gizarte intereseko eraikinak eta instalazioak (plangintzaren bidez arautuak)
Erabilera nagusi eta baimenduen osagarri gisa, soilik Plan Nagusi hau onartu aurretik jada zeuden erabilera horretarako eraikinetan.
Garajea. (Soilik 1. kategoriakoak, baimendutako beste erabileren erabilera osagarri gisa, eta haien hornidura beharretara egokiturik).
Industria edo biltegi arriskutsuak (plangintzaren bidez arautu beharrekoak).
Ingurumenaren Babesa
Ingurumena Hobetzea
 - **Aisialdia eta Jolasa**
Erabilera Estentsiboa
Erabilera Intentsiboa (plangintzaren bidez arautu beharra)
Ehiza eta Arrantza jarduerak
 - **Hirugarren sektorekoak** (Landa turismoaren modalitatean Plan Nagusi hau onartu aurretik edo honen zabalpenetan zeuden eraikinetan soilik ezarri ahal izango dira erabilera hauek).
 - **Ekipamendu komunitarioa** (Kirol, aterpetxe eta turismo kanpamentuen modalitatean, horiek landa eremuan ezartzea

beharrezkoa edo egokia denean, eta onura publikoko eta gizarte intereseko arrazoiak daudela egiaztatuta betiere).

- Debekatutako erab.: **Eraikuntza erabilerak**
Egungo eraikinetan bermatutako edo bermatu gabeko hirigintza hazkunderak, hirigintza erabileren arautegian definitu bezala.
- **Zerbitzu azpiegiturak.** (Landa eremuan ezartzea egokia ez denean edo beharrezkoa ez denean, eta onura publikoko eta gizarte intereseko arrazoiak ez daudela egiaztatzen denean).
 - **Nekazaritza erabilera ez profesionalizatuak**

3.- ERREGIMEN JURIDIKOA:

Dagozkion ondorioetarako, erabilera pribatu edo publikoko eremu baten izaera izango du eremu honek.

Nola hegalari hala zorupeari dagokienez, izaera bereko eraikinei lotutako ataletara hedatuko da bertan nagusi den erregimen juridiko pribatu edo/eta publikoaren erregimena.

d- BABES BEREZIKO LANDA EREMUA (REP)

Babes Bereziko Landa Eremuan sartzen dira natura balio berezia duten zoruak, natur baliabideak ustiatzeko aukerak dituztenak, paisaia, historia edo kultur balio handia duten edo fauna, flora edo oreka ekologikoa mantentzeko balio duten eremuak. Era berean, kontuan izanik parke naturalaren barnean dauden edo parke naturalak diren, natur intereseko eremuak eta abar diren, berauei dagozkien legezko xedapenetan zehaztutako berariazko esku hartze irizpideak bete behar dituzten esparruekin loturik dago zoru honen zati handi bat.

1.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA:

Plan Nagusi honek baino maila handiagoarekin indarrean dauden legezko xedapen, plan eta proiektuek ukituriko esparru eta lurretan, horietan jasotako aurreikuspenen araberakoa izango da eraikuntza erregimena.

Aipaturiko legezko xedapen, plan eta proiektu horiek ukitzen ez dituzten esparru eta lurretarako edo, hala behar badu, plangintza nagusi honek zehaztutakora jo behar dela esaten bada, soilik onartuko da dauden eraikuntzak berritzea edo handitzea, eta Zoru Urbanizaezinerako zehaztutako eraikuntzarako baldintza orokorrak beteko dituzte betiere.

Era berean, erabilera erregimenean zehaztutako Abelazkuntza eta Basoaldea erabilera nagusiek ez dute justifikatzeko haiekin loturik eraikuntza berriak eraikitzeko aukera.

2.- ERABILERA ERREGIMENA:

Plan Nagusi honek baino maila handiagoarekin indarrean dauden legezko xedapen, plan eta proiektuek ukituriko esparru eta lurretan, horietan jasotako aurreikuspenen araberakoa izango da eraikuntza erregimen orokorra.

Aipaturiko legezko xedapen, plan eta proiektu horiek ukitzen ez dituzten esparru eta lurretarako edo, hala behar badu, plangintza nagusi honek zehaztutakora jo behar dela esaten bada, honako erabilera erregimen orokor hau hartuko da kontuan:

- Erabilera nagusiak: Ingurumenaren babesa (Ekosistema kontserbatu eta ingurumena hobetzeko jarduerak bultzatuko dira).

- Baimenduriko erab.: Dagokion garapenerako plangintzaren bidez arautuko da jasotako baimendutako erabilera horietako edozeinen ezarpena

- **Lehen mailako Baliabideen aprobetxamendua:**

- Nekazaritza (Plan nagusi hau onartu aurretik jada zeuden ustiapenekin loturik).

- Abeltzaintza estentsiboa

- Abeltzaintza Erdiestentsiboa (Plan Nagusi hau onartu aurretik jada zeuden ustiapenekin, eraikinekin eta erabilerarekin loturik).

Baso erabilera

- **Azpiegiturak.** Landa eremuan ezartzea egokia edo beharrezkoa denean, eta onura publikoko eta gizarte intereseko arrazoiak daudela egiaztatzen denean.
- **Eraikuntza erabilerak**
Erabilera Publikoko eta gizarte intereseko eraikinak eta instalazioak (plangintzaren bidez arautuak)
Nekazaritza ustiapenari lotutako etxebizitza bakana (Plan Nagusi hau onartu aurretik jada zeuden erabilera nagusi eta baimenduen lagungarri gisa)
- **Aisialdia eta Jolasa**
Erabilera Estentsiboa
Erabilera Intentsiboa (plangintzaren bidez arautu beharra)
- **Hirugarren sektorekoak** Landa turismoaren modalitatean, Plan Nagusi hau onartu aurretik edo honen zabalpenetan zeuden eraikinetan.
- **Ekipamendu komunitarioa** (Kirol, aterpetxe eta turismo kanpamentuen modalitatean, horiek landa eremuan ezartzea beharrezkoa edo egokia denean, eta onura publikoko eta gizarte intereseko arrazoiak daudela egiaztatuta betiere).

- Debekatutako erab.: • **Lehen mailako baliabideen aprobetxamendua** (Baimenduak izan ezik).
- **Azpiegiturak**
Hondakin solidoentzako zabortegeak eta hondakindegia
 - **Eraikuntza erabilerak** (Erabilera nagusien erabilera osagarriak izan ezik, betiere lehendik zeuden eraikinetan).

3.- ERREGIMEN JURIDIKOA:

Dagozkion ondorioetarako, erabilera pribatu edo publikoko eremu baten izaera izango du eremu honek.

Nola hegalari hala zorupeari dagokienez, izaera bereko eraikinei lotutako ataletara hedatuko da bertan nagusi den erregimen juridiko pribatu edo/eta publikoaren erregimena.

e- AZALEKO UREN BABESERAKO EREMUA (PAS)

Azaleko Uren Babes Eremuak, ur ibilguek eta haien babes eremuek osatzen dituzte, ondoren azaltzen diren hiru baldintza hauek betetzen dituztenean:

- Lehenengo, Euskal Autonomia Erkidegoko Kantauri aldeko ibai eta erreken ertzak Antolatzekeo Lurraldearen Arloko Planean grafikoki bereizitako ibai ibilguak izango dira. Plan hori 1998ko abenduaren 22an onartu zen betiko.
- Bigarren, Plan Nagusi honek zoru Urbanizaezin gisa sailkaturiko ibai ibilgu edo/eta ertzak izango dira, eta eremu honetan ez dira sartuko hiri zoru edo zoru urbanizagarri gisa sailkaturikoak.
- Hirugarren, aipaturiko Lurraldearen Arloko Plan horretan araututako hirigintza osagaiari erreparatuz bereizten dira babes eremuak.

Gainerakoan, izaera orokorrez, alor horretan indarrean dagoen legerian eta aipaturiko Lurraldearen Arloko Plan horretan nahiz, hala behar badu, hirigintza plangintzan bertan zehaztutako irizpideetara egokituko da horien tratamendua.

1.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA:

Aipaturiko ibilgu horietan eta haien ertzetan eraikitzekeo erregimen orokorra alor horretan indarrean dagoen legerian eta aipaturiko Lurraldearen Arloko Plan horretan nahiz, hala behar badu, hirigintza plangintzan bertan zehaztutakoa da.

Itsas-lehorreko jabari publikoaren barnean, Jabari Publiko Hidraulikoaren barnean, dauden ibilguak eta horien ertzak izanik, indarrean dauden Kosta eta Ur Legeetan eta horiek garatzeko sustaturiko Araudietan zehaztutako irizpideetara egokituko da erregimen hori.

2.- ERABILERA ERREGIMENA:

Aurreikusitako erabilera erregimena baimentzeari dagokionean, alor honetan indarrean dauden legezko xedapenak beteko dira, indarrean dauden lurralde antolamendurako tresnak barne.

Itsas-lehorreko jabari publikoaren barnean, Jabari Publiko Hidraulikoaren barnean, dauden ibilguak eta horien ertzak izanik, indarrean dauden Kosta eta Ur Legeetan eta horiek garatzeko sustaturiko Araudietan zehaztutako irizpideetara egokituko da erregimen hori.

- Erabilera nagusiak: · **Ingurumenaren Babesa**

- Baimenduriko erab.: · **Lehen mailako Baliabideen aprobetxamendua**
 Nekazaritza (plangintzaren bidez arautua)
 Abeltzaintza (plangintzaren bidez arautua)
 Baso erabilera (plangintzaren bidez arautua)

- **Eraikuntza erabilerak**

Erabilera Publikoko eta gizarte intereseko eraikinak eta instalazioak (plangintzaren bidez arautuak)

Nekazaritza ustiapenari loturiko etxebizitza bakana (Plan Nagusi hau onartu aurretik jada zeuden ustiapenekin, eraikinekin eta erabilerarekin loturik).

Industriak (plangintzaren bidez arautu beharrekoak)

- **Aisialdia eta Jolasa**

Erabilera Intentsiboa (plangintzaren bidez arautu beharra)

Erabilera Intentsiboa (plangintzaren bidez arautu beharra)

Ehiza eta arrantza jarduerak (plangintzaren bidez arautu beharrekoak)

- Debekatutako erab.: · Aurreko modalitateetan aintzat hartu ez diren guztiak eta inguruneak eta eremu honek berezko dituzten izaera eta helburuekin bateragarriak ez direnak.

3.- ERREGIMEN JURIDIKOA:

Dagozkion ondorioetarako, erabilera publikoko eremu baten izaera izango du eremu honek.

Nola hegalari hala zorupeari dagokienez, izaera bereko eraikinei lotutako ataletara hedatuko da bertan nagusi den erregimen juridiko pribatu edo/eta publikoaren erregimena.

f- UR HARTUNEAK BABESTEKO EREMUA (PCA)

Gutxienez Babestutako Eremuen Erregistroan identifikatutako ur hartune garrantzitsuenek osatzen dute Ur Hartuneak Babesteko Eremua. Haietatik hiru Jaitzubia Sistema deitura biltzen dira, eta laugarrena Lastaolan dago, Txingudiko Sistemara biltzen da berau sendotzeko.

Erreken ertzak antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean eta Babestutako Eremuen erregistroan adierazitakoarekin bat etorririk, honako ur hartune hauek bereizten dira zoru Urbanizaezinean:

- Jaitzubia. Azaleko 1. hartunea.- x: 596937,45487 / y: 4796561,87253
- Jaitzubia. Azaleko 2. hartunea.- x: 596601,85768 / y: 4796373,62599
- Jaitzubia. Azaleko 3. hartunea.- x: 596417,39582 / y: 4796273,69251
- Lastaola – Zundaketak – Putzuak.- x: 602217,12919 / y: 4797348,03884

Izaera orokorrez, Uren Legearen, Kantauri Ekialdeko Mugape Hidrografikoaren Plan Hidrografikoaren eta gai honetan eskuduntza duen agintaritzak ezarritako xedapenen arabera tratatu eta babestuko dira eremu hauek.

1.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA:

Alor honetan indarrean dauden aginduen arabera izango da eraikuntzaren erregimen orokorra aipatutako ur hartuneetan eta horiek Babesteko eremuetan.

2.- ERABILERA ERREGIMENA:

Aurreikusitako erabilera erregimena baimentzeari dagokionean, alor honetan indarrean dauden legezko xedapenak beteko dira, indarrean dauden lurralde antolamendurako tresnak barne.

Eremu Babestuen Erregistroan sartuta dauden hiri hornidurarako ur hartune guztiek dagokien Babes Perimetroa izango dute, eta horretan mugatuko dira babestu beharreko eremuak eta kontrol neurriak, eta lurzorua erabilerak eta garatuko diren jarduerak arautuko dira, betiere ur hartune horietako ur kantitateari eta kalitateari eraginak oro saihestearren. Ur hartuneak duen arriskuaren eta hornitutako biztanleriaren arabera finkatuko da haiek gauzatzeko lehentasunaren ordena.

Hiria hornitzeko ur hartuneen eremuak esleitzeko eskaeretan, babesteko perimetro baten proposamena exijitu ahal izango zaio eskaera egileari, betiere azterketa tekniko egoki batez justifikatuta.

Dagozkien babes perimetroak onartzen ez diren bitartean, Aldi baterako Babes Perimetro batzuk aplikatuko dira ur hartune bakoitzean. Perimetro hauek erradio-luzera finko batek mugatuko ditu zorupeko ur hartuneen inguruan, eta azaleko hartuneen kasuan, isurialdeko arroaren gaineko 500 metroko erradio finkoko arkuak mugatuko ditu hornitzeko ur hartuneen sistemek 15.000 biztanleri baino gehiagori zerbitzatzen dietenean, 200 metroko erradio finkoko arkuak 2.000 eta 15.000 arteko biztanle

kopuruari zerbitzatzen dietenean eta 100 metroko erradio finkoko arkuak 10 eta 2.000 arteko biztanle kopuruari zerbitzatzen dietenean.

Aldi baterako Babes Perimetro hauen barnean aplikatuko dira Jabari Publiko Hidraulikoari buruzko Araudian ezarritako arauak hartutako emariak eta uren kalitatea babesteko eremuetan. Era berean, bereziki zaindu eta kontrolatuko dira 140/2003 Errege Dekretuan finkatutako uren kalitatea murriztu dezaketen erabilera eta jarduera guztiak (aprobetxamendu berriak, lur mugimenduak, obrak eta beste).

Hiri hornidurarako ur hartune hauek Aldi baterako Babesteko Perimetro horien barnean edozein baimen edo kontzesio tramitatzeko orduan, aipatu horniduraren esleipendunaren txostena aurkeztuko da.

Hornidurarako urtegien kasuan, azaleko nahiz zorupeko zuzeneko isuriaren artoa ez ezik urtegira isurialdatutako balizko korronteen artoa ere kontuan hartuko ditu Behin Betiko Babes Perimetroaren mugaketak.

g- EKIPAMENDUAK LANDA EREMUAN (EZR)

Ekipamendu Komunitarioko eremuak zoru Urbanizaezinean

1- ERAIKUNTZA ERREGIMENA:

Egungo baldintzak sendotu eta berregokitzeko irizpideen arabera araututako eraikuntza. Egungo egoera aldatzen bada, beharrezkoa izango da dagokion plangintza xehea idaztea. Eraikuntzaren forma arautzeko sistematika zehatza jaso beharko du plangintza horrek, proiektaturiko eraikuntzen tipologi ezaugarri berezien arabera betiere.

Dokumentu honen Bosgarren Tituluan Zoru Urbanizaezinerako zehaztutako eraikuntzarako baldintza orokorretara egokituko da eraikuntza erregimena. Era berean, araudi honen Hirugarren Tituluaren 3.6 Kapituluaren, bizileku erabilera ez diren lursailetan aplikatu beharreko eraikuntza eta erabilera baldintza orokorrei buruz xedaturikoa aplikatuko da, eta baita aplikatu beharreko arloko legerian jasotako xedapenak ere.

- Hirigintza eraikigarritasuna**- Sestra gaineko eraikigarritasuna:**

Eraikuntzaren lerrokadura eta altueren definizio grafikoaren bidez arautzen da, edo bestela, lursail garbiari dagokion eraikigarritasun koefizientea ezarrita.

Jadanik eraikitako lursailen kasuan, haietako bakoitzean sendotu egingo da okupatzen dituzten eraikinen eraikuntza aprobetxamendua, dokumentu honetan zehaztutako irizpideen arabera neurtua.

- Sestrapeko eraikigarritasuna:

Sestrapean baimendutako eraikigarritasuna sestrapeko solairu bat izango da, eraikinaren oineko okupazioarekin bat etorririk. Gainera, sestrapean okupazio hori handitzea baimendu ahal izango da, baina soilik aparkaleku plazen estandarren inguruan 3. Tituluan zehaztutakoa betetzeko.

2- ERABILERA ERREGIMENA:

- Erabilera nagusia: · **Ekipamendu Komunitarioa.**

- Baimenduriko erab.: · **Etxebizitza.** (Ekipamenduaren erabilera osagarri gisa, gehienez ere bi (2) etxebizitza lursail bakoitzeko).
· **Bizileku Komunitarioa.**
· Beste erabilera osagarri edo parekagarriak. (Dagokien plangintza xehearen bidez arautuko dira).

- Debekatutako erab.: · Berriaz baimendu ez diren guztiak.

2.1.- Lehen mailako baliabideen ustiapenarekin bateragarriak diren erabileretarako hirigintza eraikigarritasunaren portzentaje gorena

Izaera orokorrean eta ezar daitezkeen neurri murriztailegoei kalerik egin gabe, sestra gaineko hirigintza eraikigarritasunaren portzentaje gorenak ez du eremu osoan baso erabileraz gainera baimendutako erabileren sestra gaineko guztizko hirigintza eraikigarritasunaren % 40 gaindituko.

3.- ERREGIMEN JURIDIKOA:

Jada zehaztutakoak izango dira erregimen juridiko orokorra –publikoa edo pribatua- eta titularitate baldintzak eta, hala behar badu, dagokion plangintza xeheak ezarriko ditu. Plangintza horrek, indarrean dagoen hirigintza legeriak zehaztutako hornidura izaerako lursailak jabari publikora eramateko gutxieneko eskakizunak beteko ditu betiere.

Jabari publikoarekin loturik dauden lursailetan titularitate pribatuko ekipamendu komunitarioko erabilerak behin behinean ezarri behar badira, zesio edo kontzesio administratiboaren erregimenean ezarriko dira, indarrean dagoen legeriak zehaztutako baldintzetan.

Nola hegalaria hala zorupeari dagokienez, izaera bereko eraikinei lotutako ataletara hedatuko da bertan nagusi den erregimen juridiko pribatu edo/eta publikoaren erregimena.

4- EGUNGO EGOERAREN DATUAK:

	Establezimendua	Kalifik. Azal. m ²	Okup. Azal. m ²	Eraik. Azal. m ²	Egungo Okup. %	Solairu kopurua
EZR-01	Erein Ikastetxea	58.116	3.725	5.400	9	2
EZR-02	Araso urtegia	1.780	622	622	35	1
EZR-03	Iparragirre Urtegia	4.389	1.163	1.163	26	1
EZR-04	Elordiko Ur Araztegia	28.508	3.846	4.926	13	1
EZR-05	Txingudiko Zerbitzuak	15.438	2.410	4.278	15	2-3
EZR-06	Matxalagain Urtegia	6.256	1.426	1.426	23	1
EZR-07	Aldabe Gasbidea (Zaharra)	1.943	178	178	9	1
EZR-08	Aldabe Gasbidea (Berria)	7.807				
EZR-09	Tenis Txingudi	18.880	2.763	3.360	15	1-2
EZR-10	San Martzial Tiro Zelaia	92.849	524	524	0,5	1
EZR-11	Siutz Ikastetxea	9.258	1.763	4.239	19	2
EZR-12	Irusta Zentrala	1.485	460	460	30	1
EZR-13	Arrain haztegia	1.807	107	107	5	1
EZR-14	Irugurutzeta Labeak	5.080	332	332	6	1
EZR-15	Harrizurreta Urtegia	2.231	2.231	2.231	100	1
EZR-16	Plaiaundiko Interpretazio Zentroa	350	350	700	100	2

2.2.4. Artikulua. Kalifikazio Globaleko zehaztapenetan onartutako arau mailako lotura eta tolerantziak

- 1.- Hala behar badu, Udalbatzaren Osoko Bilkurak ebaluatuko dituen interes orokorreko arrazoi objektiboetan oinarriturik, dokumentu hau Zoru Urbanizagarrian garatuko duen plangintza xeheak egokitzapenak sartu ahal izango ditu antolaturiko erabilera globaleko eremuen mugetan, eremu horietan zatiak sartuaz edo zatiak atereaz, baina erabilera globaleko eremu bakoitzak esparru bakoitzean okupaturiko guztizkoaren % 5etik gora inolaz ere handitu edo murriztu gabe eremu horien azalera. Kanpoan utzitako azalera aldameneko erabilera globaleko eremuetan sartuko dira edo aldameneko esparruetan, horiek ez badaude betiko onartuta. Aldameneko lurak Zoru Urbanizaezina baldin badira hartan sartuko dira. Mugak berregokitzetik etorritako edozein baztertze egiteko, notarioaren aurreko dokumentuan berariaz onartu beharko dute ukituriko jabeek.
- 2.- Era berean, Zoru Urbanizagarrian –kasu honetan soilik garapenerako plangintzaren bidez- eta Zoru Urbanizaezinean, sistema orokorren elementuek bizileku, industria, hirugarren sektore edo landa erabileretarako jasotako erabilera globaleko eremuen zatien afekzioak ezarri ahal izango dira, baldin eta okupaturiko azalera ez badu mugaturiko guztizko eremuaren % 10 gainditzen. Baldintza horietan, aipaturiko okupazioak ez du eskatuko ukituriko eremuari edo ukituriko eremuei emaniko hirigintza aprobetxamenduaren berregokitzea.
- 3.- Irizpide horren aplikazio espezifiko gisa, aipaturiko zoru kategorietan elementu funtzionalak edo Errepideen eta Hiri Bideen zerbitzura dauden elementuak ezarri ahal izango dira –zerbitzuguneak, sorospen eremuak, autobus geltokiak eta beste-, sistema orokor horien zerbitzura eta haiei atxikita, sistema horietarako kalifikaturikoak ez diren zorueta, aipaturiko ezarpen hori eremu horietan baimendua ez egon arren. Ondorio horretarako, sistemen afekzio esparruaren zabalpen gisa hartuko da aipaturiko elementu horien ezarpena, eta lehen aipaturiko muga horietara egokituko da betiere. Aldiz, elementu horiek titularitate pribatuko irabazizko aprobetxamenduak jasotzen badituzte, eta ukituriko erabilera globaleko eremurako zuzenean eta berariaz, eta arau izaeraz, halako aprobetxamendu muga jakin bat ezarri izan balitz, azken honetatik kenduko dira elementu horietarako aprobetxamenduak.
- 4.- Sistema Orokorrak, beroriek ezartzeko beharreko espaziora egokitu ahal izango dira, eta hala behar badu, haien mugak aldatuko dira dauden lursail multzoaren formaren arabera. Sistema Orokor horien mugak dauden lursailen multzora egokitzeko ez da Plan Nagusia aldatuko, baldin eta Sistema Orokorretik kanpo utzitako zoruaren proportzioa ehuneko txikia bada hark okupatzen duen azalerekiko, eta kanpoan utzitako zatiei ematen zaien zoruaren sailkapena eta kalifikazio globala aldamenekoen izaera berdinekoa bada.
- 5.- Dokumentu honetan zehaztutako Zonifikazio Globalaren egokitzapenak, aurreko epigrafeetan aipaturiko mugen barnean ez daudenean, Plan Nagusiaren Aldaketa gisa hartuko dira ondorio guztietarako, eta horrenbestez, era horretako espediente bat bideratu beharko da aurretik.
- 6.- Zoru Urbanizagarri gisa sailkaturiko erabilera globaleko eremuetan eta Hiri Zoru gisa sailkaturikoetan, berariaz hala zehazten bada, antolaturiko eraikuntza aprobetxamendua

mugatzeko ondorioetarako zehaztapen arau-emaile gisa hartuko dira emaniko eraikigarritasun indizea edo indizeak. Hala behar badu, artikuluko honen 1. epigrafean baimendutako mugen egokitzapenak egin ondoren, garapenerako plangintzak jasotako neurketatik etorritako eremuaren azalera zehazten dituen eraikigarritasun indizeen biderkadura izango da betiere aipaturiko eraikuntza aprobeixamendu hori.

- 7.- Ondorio horietarako, berariaz kontuan hartuko da, eraikuntzaren altuera eta profil baldintzei dagokienean, Arau hauen 3.1.5. Izaera orokorrean aplikatu beharreko eraikuntza baldintzak, artikuluan zehaztutako tolerantzia orokorra.

2.3. KAPITULUA.- KALIFIKAZIO XEHEA

2.3.1. Artikulua. Kalifikazio Xehearen erregimenaren formulazioa

- 1.- Plan Nagusi honek Kalifikazio Xehearen erregimena izaera arau-emailez zehazten du bere antolakuntza aurreikuspenak gauza daitezkeen eta hirigintza garapenerako Eremuetan sartzan ez den Hiri Zoru Eremuetan, aldeztatik garapenerako plangintza prestatzeko baldintzarik gabe.

Lur zati jakin bati erabilera eta tipologia xeheak esleitzen dizkiona da kalifikazio xehea, eta era horretan xehea antolatua geratzen da lur hori.

Erregimen hori, aplikazio orokorraren alderdiei dagokienean, 1.3.- Kalifikazio Xehea – kapitulu honetan jasotzen da eta Laugarren Tituluan geratzen da honen edukia, erabilera xeheko eremuen Ordenantza Arau-emaileak jasotzen baititu, eta zoruaren kalifikazio xeharen planoetan geratzen da halaber.

- 2.- Garapenerako plangintzak gai izan behar dituen Hiri Zoruko eta Zoru Urbanizagarriko Eremuetan, definituriko lursail eraikigarrien eta espazio publikoen erabilera, eraikuntza eta jabari baldintza partikularrak Laugarren Tituluan zehaztutako Kalifikazio Xehearen sistematiko orokorrera egokitu beharko ditu plangintza horrek, nahiz eta, antolamenduaren arabera behar bezala justifikatuta beti, plangintza xeheak aldatu edo egokitu ditzakeen.

Era berean, erabilera xeheko eremuen Ordenantza Arau-emailei buruzko Laugarren Tituluaren edukia aplikatuko da horietan, eta horrenbestez, proposaturiko Antolamendu Xehea behar bezala definitzeko beharreko ordenantza arau-emaile osagarriak gauzatu besterik ez du egingo plangintza horrek, aurreko paragrafoan adierazitako salbuespenarekin.

2.3.2. Artikulua.- Kalifikazio Xehearen sistematizazioa

- 1.- Erabilera xeheko oinarrizko eremu mota hauen arabera sistematizatuko da **Kalifikazio Xehea**.

BIZILEKU ERABILERAKO LURSAILAK
INDUSTRIA EKONOMI JARDUERA ERABILERAKO LURSAILAK
HIRUGARREN SEKTOREKO EKONOMI JARDUERA ERABILERAKO
LURSAILAK
EKIPAMENDU ETA ZERBITZUETARAKO LURSAILAK
BURDINBIDE SAREAK
ESPAZIO LIBREAK
BIDE SISTEMAK
ZERBITZU AZPIEGITURAK
IBAIK ETA ERREKAK

- 2.- Aurreko epigrafean aipaturiko erabilera xeheko eremu motak ondoren zehazten diren aldagaien arabera garatuko dira, horietako bakoitzak bere eraikuntza, erabilera eta jabari erregimen espezifikoak izanik.

2.3.3. Artikulua. Zehaztutako erabilera xeheko eremu motei aplikatu beharreko eraikuntza, erabilera eta jabari erregimen orokorra.

Erabilera xeheko eremuei aplikatu beharreko eraikuntza, erabilera eta jabari erregimena Araudi honen Hirugarren eta Laugarren Tituluetako zehaztapenen bidez aratuko da.

KALIFIKAZIO XEHEN ZERRENDA OROKORRA:

R.- BIZILEKUAK

- RA.- Bizilekua Alde Zaharrea
- RV.- Bide ondoan Lerrokatutako Bizilekua
- RB.- Bizileku Kolektiboa Blokean
- RP.- Bizileku Kolektiboa Lursailean
- RU.- Bizileku Familiabakarra Lursailean
- RD.- Bizileku Familiabakar Atxikia
- RC.- Bizileku Komunitarioa
- RL.- Espazio Libre Pribatua
- RK.- Sestrapeko Aprobetxamendua duen Espazio Libre Pribatua
- RS.- Sestrapeko Aprobetxamendua eta Azalera Erabilera Publikoa duen Espazio Librea

A.- EKONOMI JARDUERAK (Industria eta Hirugarren sektorekoak)

- IP.- Industria Lursailean
- IC.- Industria Kolektiboa
- TH.- Hirugarren Sektorea Ostalaritza
- TC.- Hirugarren Sektorea Merkataritza
- TO.- Hirugarren Sektorea Bulegoak
- TK.- Hirugarren Sektorea Garajeak
- TG.- Hirugarren Sektorea Gasolindegia
- TT.- Hirugarren Sektorea Garraioak
- TE.- Hirugarren Sektorea Ikuskizunak

E.- EKIPAMENDUAK ETA ZERBITZUAK

- EE.- Eskola Ekipamendu Publikoa
- EP.- Eskola Ekipamendu Pribatua
- ED.- Kirol Ekipamendu Publikoa
- EJ.- Kirol Ekipamendu Pribatua
- EI.- Instituzio Ekipamendua
- EM.- Osasun Ekipamendu Publikoa
- ET.- Osasun Ekipamendu Pribatua
- EA.- Laguntza Ekipamendu Publikoa
- EL.- Laguntza Ekipamendu Pribatua
- EC.- Ekipamendu Soziokultural Publikoa
- EQ.- Ekipamendu Soziokultural Pribatua
- EO.- Jolas eta Aisiarako Ekipamendu Publikoa
- EV.- Jolas eta Aisiarako Ekipamendu Pribatua
- ER.- Erligio Ekipamendua

- ES.- Zerbitzu Publikoak
- EN.- Aduana Ekipamendua
- EX.- Beste Ekipamenduak
- AD.- Bizitoki hornidurak

F.- BURDINBIDE SISTEMA

- FE.- Geltokiak
- FV.- Burdinbideak

L.- ESPAZIO LIBRE PUBLIKOAK

- LJ.- Hiri Lorategiak
- LK.- Sestrapeko Aprobetxamendua duen Espazio Librea
- LL.- Oinezkoentzako Espazio Libreak
- LP.- Parkeak eta Aisiarako Eremuak
- LM.- Padura aldeko Espazio Librea

V.- BIDE KOMUNIKAZIOAK

- VA.- Autopistako bideak
- VD.- Hiri Bide Banatzailea
- VE.- Hiri Bide Egituratzaila
- VI.- Hiri arteko bidea
- VJ.- Bidearekin loturiko Lorategi Espazio Librea
- VV.- Bide Pribatua
- VL.- Tokiko Hiri bidea
- VP.- Aparkalekuko bidea
- VK.- Sestrapeko aprobetxamendua duen bide publikoa
- VS.- Sestrapeko aprobetxamendua eta azaleko erabilera zortasuna duen bidea

S.- ZERBITZU AZPIEGITURAK

- SA.- Hornidura azpiegitura
- SS.- Saneamendu eta Arazte azpiegitura
- SE.- Energia Elektriakoaren azpiegitura
- ST.- Komunikazio azpiegitura
- SG.- Gas azpiegitura
- SV.- Zabortegiak
- SX.- Beste azpiegiturak

C.- IBAIAK ETA ERREKAK

- CC.- Kanalak
- CF.- Ibaiak
- CR.- Errekak

2.3.4. Artikulua. Kalifikazio Xeheko zehaztapenetan onartutako arau mailako lotura eta tolerantziak

- 1.- Antolamendu xehearen zehaztapenen maila izango dute indarrean dauden legerian aurreikusitakoek. Eta bereziki, maila hori izango dute Euskal Autonomi Erkidegoko Lurzoruari buruzko 2/2006 Legearen 56. artikuluan zehaztutakoek.
- 2.- Hasiara batean, arau maila hori duten espedienteen bidez egingo dira antolamendu xehearen zehaztapenen gauzatzea eta aldaketak.
- 3.- Plangintza xeheak definituriko Kalifikazio Xehearen zehaztapenak xehetasun azterketen bidez aldatu ahal izango dira, honako muga hauekin betiere:
 - Aldaketa kualifikatuaren erregimenarekin loturiko espazio libreen zonifikazioa ezin izango da aldatu, eta ezta hiri bideena ere, baina horietara lur azalera berriak ekarri ahal izango dira.
 - Dagokion Eremuaren esparruan irabazizko erabileretarako lursail eraikigarrien gutzizko azalera ezin izango da handitu, baina lursail zatiketa bai aldatu ahal izango da, maila goragoko plangintzan jasotako mugak kontuan izanik betiere.

Aitzitik, behin-behineko azalera handitzeak onartuko dira ekipamendu komunitarioko lursailetan.
 - Ezin izango da handitu erabilera nagusietarako eta irabazizko erabileretarako lursail eraikigarriei emaniko sestrapeko eraikuntza aprobetxamendua –kanpoan geratzen da erabilera osagarrietarako dena-, eta ezta ekipamendu komunitariorako lursailen sestra gaineko aprobetxamendua ere.

Udalak, plangintza xehearen bidez, bizileku lursail batean baimendutako etxebizitzaren kopuru gorenaren zehaztapena aldatu ahal izango du, kalifikazio xehear finkatutako baldintzen arabera betiere.

Udalak, nolana ere, plangintza xehea aldatzeko espedientea bideratzeko eskatu ahal izango du ezarritako zonifikazio xehea aldatzen bada, baita zehazturiko baldintza horiek betetzen direnean ere, proposaturiko egokitzeen irismenaren ondorioz hori beharrezkoa edo komenigarria bada.
- 4.- Sistema Orokorrak, beroriek ezartzeko beharrek espaziora egokitu ahal izango dira, eta hala behar badu, haien mugak aldatuko dira dauden lursail multzoaren formaren arabera. Sistema Orokor horien mugak dauden lursailen multzora egokitzeko ez da Plan Nagusia aldatuko, baldin eta Sistema Orokorretik kanpo utzitako zoruaren proportzioa ehuneko txikia bada hark okupatzen duen azalerarekiko, eta kanpoan utzitako zatiei ematen zaien zoruaren sailkapena eta kalifikazio globala aldamenekoen izaera berdinekoa bada.

HIRUGARREN TITULUA

LURSAIL ERAIKIGARRIEN ERAIKUNTZA ETA ERABILERA BALDINTZA OROKORRAK

3.1. KAPITULUA.- ORDENANTZAK APLIKATZEKO OINARRIZKO DEFINIZIOAK

3.1.1. Artikulua.- Kontzeptuen terminologia.

Hirigintza Arau hauek aplikatzeko ondorioetarako, beren definizioetan zehaztutako esanahia izango dute ondoren azaltzen diren kontzeptuek.

A- ERAIKUNTZAREN FORMA ARAUTZEKO OINARRIZKO ERREFERENTZIA GEOMETRIKOAK

3.1.1.1. Artikulua.- Lursailaren lerrokadura:

Lur urbanizatuaren azaleraren gainean lursailak mugatzen dituen lerroa da, espazio publikoetatik eta beste lursailetatik bereizteko.

3.1.1.2. Artikulua.- Eraikuntzaren lerrokadura:

Lur urbanizatuaren azaleraren gainean eta lursailen barnean, lursailen lerrokadurarekin bat edo ez, sestra gainean baimendutako eraikuntzak oinean gehienez izan dezakeen ingurutzailea finkatzen duen lerroa da, hartatik ateratzen diren elementuak egokitzeari dagokionean ezar daitezkeen tolerantziei kalterik egin gabe.

Sestrapean eraikitako solairuak eraikuntzaren lerrokaduratik ateratzen badira, lur urbanizatuaren azaleraren gainean horiek oinean izango duten proiektzioari sestrapeko eraikuntzaren lerrokadura deituko zaio.

3.1.1.3. Artikulua.- Erretiroa:

Lursailaren lerrokadura baten edozein puntutatik eraikuntzaren puntu hurbilenera dagoen tartea da, plano horizontalean neurtua, hegalkinak eta elementu irtenak eta sestrapeko eraikuntzak barne –teilatagalak ez dira kontuan hartuko–.

Erretiro baldintzak arautzean, adierazitako zenbatekoa baimendutako gutxienerako erretiroa dela ulertuko da beti.

Plangintza xeheak, izaera orokorrez dagokion zonifikazio xehearen tipologiarako zehaztutakoak bezain zorrotzak izango ez diren erretiro baldintzak ezarri ahal izango ditu sestrapeko eraikuntzetarako.

3.1.1.4. Artikulua.- Fatxadaren azalera:

Eraikuntzaren lerrokaduratik gora bertikalean luzatzen den azalera da.

3.1.1.5. Artikulua.- Atzeraemangunea:

Fatxadaren edozein puntutatik, fatxadaren azalerarekiko atzera ematen den tarte da.

3.1.1.6. Artikulua.- Mehelina:

Lursail eraikigarri desberdinetan dauden bi eraikuntza atxiki bereizten dituen azalera bertikala da, biek komunean duten lursailaren lerrokaduraren gainean kokatua.

3.1.1.7. Artikulua.- Eraikuntzaren altuera:

Eraikin baten fatxada azaleraren altuera da, dokumentu honen 3.1.4. artikuluan zehaztutako irizpideekin neurtua.

Eraikuntzaren altueraren baldintzak arautzen direnean, kasu guztietan ulertuko da baimendutako eraikuntzaren altuera gorena dela zehaztutako kopurua.

3.1.1.8. Artikulua.- Altuera fatxadan (Solairu batena)

Erreferentziako solairuko zoruaren mailen –solairu armazoa egituran- eta justu gainekoaren artean dagoen eraikuntzaren altueraren zatia da. Sestra gainean konputa daitekeen lehen solairuaren kasuan, eraikuntzaren altuera neurtzeko beheko erreferentzia mailaren eta goiko solairuko zoruaren mailaren artean dagoena da altuera hori.

Era berean, sestra gainean konputa daitekeen azken solairuak fatxadan duen altuera, haren zoruaren mailaren eta eraikuntzaren altuera neurtzeko goiko erreferentzia mailaren artean dagoena izango da.

3.1.1.9. Artikulua.- Altuera librea (Esparru estali batena).

Eraikitako espazio baten sabai amaituaren beheko aldeko puntu jakin batetik amaitutako zoruaren azalerara dagoen tarte txikiena da.

Izaera orokorrez, eraikuntza solairu baten altuera librea izango da izaera orokortua duena eta nagusiki homogoneoa, elementu edo espazio berezi batzuk bestelako altuera izan badezakete ere.

Altuera librearen baldintzak arautzen direnean, ulertuko da, kasu guztietan baimendutako gutxieneko altuera librea dela zehaztutako zenbatekoa.

3.1.1.10. Artikulua.- Eraikuntzaren profila:

· Sestra gainean:

Urbanizaturiko lurraren sestraren gainetik dagoen, edo eraikuntza batean aurrealdea fatxadara duten solairuen kopurua da. Arau hauen 3.1.4. artikuluan zehaztutako konputurako irizpideen arabera neurtuko da.

· Sestrapean:

Sestra gainean konta daitezkeen solairuetan lehenengoaren azpian dagoen edo baimentzen den solairu kopurua da.

Eraikuntzaren profilaren baldintzak arautzen direnean –sestra gainean edo sestrapean–, ulertuko da, kasu guztietan baimendutako profil gorena dela zehaztutako zenbatekoa.

3.1.1.11. Artikulua.- Estalkiaren malda:

Baimendutako estalkiaren bolumenaren ingurutzailak gorantz, lursailaren erdialdera, eratzen duen malda da, goiko erreferentzia mailak eraikuntzaren altuera neurtzeko definituriko alde horizontala fatxada azalerarekin elkartzen den gunetik aurrera.

Estalkiaren maldaren baldintzak arautzen direnean, ulertuko da, kasu guztietan baimendutako estalkiaren malda gorena dela zehaztutako zenbatekoa.

3.1.1.12. Artikulua.- Estalkiaren profila:

Fatxadaren lerrokaduraren puntu jakin batean, baimendutako estalkiaren bolumenaren ingurutzailaren sekzioa da, fatxadaren azalerarekiko plano bertikalean eta perpendikularrean.

B- ERAIKINEN SOLAIRUAK

3.1.1.13. Artikulua.- Beheko solairua:

Zorua, perimetroaren % 60 baino gehiagoan, bide publikoetan edo espazio libre perimetraletan –publikoak edo pribatuak– sestra gainean 1,20 metrora edo sestrapean 0,80 metrora duena da.

3.1.1.14. Artikulua.- Behegaina:

Erdisoto baten gainean dagoen solairua da.

3.1.1.15. Artikulua.- Goiko solairua / atikoa:

Beheko solairuaren edo tarteko solairuaren, horrelakorik baldin badago, gainetik dagoen solairu oro. Halakotzat hartuko dira, eraikin baten teilatupean zuzenean egonik, punturen batean fatxadan 1,20 metrotik gorako altuera dutenak.

Estalkipea izan ezik, eraikinean altuena denari edo altuenak direnei eta fatxadaren azaleratik atzera emanak daudenei –kasu bakoitzean berariaz zehazten den atzeraemangunearekin– beren perimetroaren % 40 baino gehiagoan, horiei atikoa edo atikoak deituko zaie.

3.1.1.16. Artikulua.- Erdisotoa:

Perimetroaren % 60 baino gehiagoan, zorua bide publikoetan edo espazio libre perimetraletan sestrapean 0,80 metrora duen solairua da –baldintza hori ez badu betetzen beheko solairutzat hartuko da-; eta era berean, fatxadan 1,20 metrotik gorako altuera izan behar du bere perimetroaren % 40 baino gehiagoan -baldintza hori ez badu betetzen sototzat hartuko da-.

3.1.1.17. Artikulua.- Sotoa:

Beheko solairuaren, erdisotoaren, edo sestra gainean eraiki gabeko espazio baten sestrapean dagoena da. Haren altuera fatxadan 1,20 metrotik beherakoa izango da kasu guztietan bere perimetroaren % 40 baino gehiagoan -baldintza hori ez badu betetzen erdisototzat hartuko da-.

3.1.1.18. Artikulua.- Estalkipea:

Zuzenean estaliaren armazoiaren edo oholtzaren azpian dagoena da. Haren altuera fatxadan –edo, hala behar badu, atiko batean atzera emandako fatxadan– 1,20 metrotik beherakoa izango da.

Eraikuntzaren profila zehaztearen ikuspegitik begiratuta, bi oinarrizko kategoriatan sailkatzen dira eraikinetako solairuak:

3.1.1.19. Artikulua.- Sestra gainean:

Hasiera batean, sestra gaineko solairuak izango dira aipatutako solairu mota guztiak, sotoak eta estalkipeak izan ezik. Azken horiek, ordea, sestra gaineko solairu gisa kontatuko dira 3.1.3. artikuluan zehaztutako kasuetan.

3.1.1.20. Artikulua.- Sestrapean:

Sotoak izango dira sestrapeko solairuak.

C- ERAIKINEN ELEMENTUAK**3.1.1.21. Artikulua.- Fatxada:**

Eraikinaren kanpoaldeko ixte parametroa da, eta barneko lokalak argiztatu eta aireztatzeko baoak ireki daitezke bertan.

3.1.1.22. Artikulua.- Elementu irtenak:

Eraikuntza edo apaindura mailako elementu finakoak dira, horietan ezin da ibili eta ezin da egon, fatxadaren barnean edo hari erantsita egon daitezke, eta fatxadaren azaleratik aurrera irteten dira. Halakotzat hartuko dira, besteak beste, zokaloak, zutarrak atxikiak, inpostak, mentsulak, tailategalak, erlaitzak eta markesinak.

3.1.1.23. Artikulua.- Hegalak:

Fatxadatik irteten diren elementuak dira baina horietan ibili daiteke eta egon daiteke. Hegalak itxiak edo irekiak izan daitezke.

Hegal itxiak dira miradoreak, bai arotzeria bai fabrikakoak, alde guztietatik itxiak daude, haien zati batzuk desmuntagarriak izanda ere.

Hegal irekiak dira beren aldeak eta beren aurrealdea guztira edo zati batean irekia dutenak, esate baterako, eguterak, terrazak eta balkoiak.

Hegalaren sakonera deitzen zaio zati edo elementu irtenenetik dagokion fatxadaraino duen tarteari.

3.1.1.24. Artikulua.- Patioak:

· Etxarteko patioak:

Etxe sailen barnealdean daudenak dira, lursail batek edo batzuek osatuak, haiek osatzen dituzten eraikinei argia eta ikuspegia emateko. Haien barnean ezin bada gutxienez 8,00 metroko diametroko zirkulua egin, barne patio gisa hartuko dira.

Etxarteetan baimendu daitezkeen eraikuntzen estalkiak ezin izango du eraikuntza perimetraleko beheko solairuaren sabai armazoiaren goiko aldeak zehaztutako altuera gainditu.

Beheko solairuaren gardentasuna eta aireztapena ziurtatzeko eraikuntza soluzioek ez dute, inolaz ere, guztira 1,20 metroko altuera gainditu, aurreko erreferentziatik aurrera kontatuta, eta gutxienez 3,00 metroko tartea utziko da horien eta etxarteko barne lerrokaduraren artean.

Etxartea inguratzen duen kaleetakoren batek % 3tik gorako malda duenean, etxarteko estalkiak ez du gaindituko, bere puntuetako bakar batean ere, barneko aurkako fatxadak dagokien beheko solairuko armazoiaren goiko planoarekin elkartzen dituen lerroa. Desnibela konpentsatzeko ondorioetarako, 1,40 metrotik gorakoak izango ez diren mailakatzeak onartuko dira, baina horiek ahalik eta gutxien izango dira.

Lurraren maldaren ondorioz, etxartearen estalkia eraikin baten lehen solairuaren altuerara iritsiko balitz, gutxienez 7,00 metro atzera emango da haren barne fatxadatik.

· Barne patioak:

Eraikinen barnean eraikitzen direnak dira, eraikin horietako logela eta gainerako aretoei argia, ikuspegiak eta aireztapena emateko; arropa zabaltzeko leku gisa, edo zerbitzu instalazioen hodi bertikalak modu integratuan eta horietara erraz iristeko moduan edukitzeko.

· Kanpo patioak:

Fatxadan irekitzen direnak, atzeraemangune gisa fatxadaren azalerarekiko, altuera osoan edo zati batean.

Aldi berean bi lursail edo gehiagotan dauden eraikinei zerbitzatzen dieten patioei – aipaturiko edozein moldetakoak– mankomunatuak deitzen zaie, eta lursail bakar bati zerbitzatzen dietenei, berriz, lursaileko patioa.

3.1.1.25. Artikulua.- Solairuartea edo Arteko solairua:

Fatxadara iritsi gabe, solairuen barnean eraikitzen den zoru edo armazoiak da, baimendutako altuerak bi erabilera maila gainjartzeko aukera ematen duenean. Horiek eraikitzeak aukera plangintzan berariaz jasotzen denean, eta hala erabakitzen denean, ez da kontatuko eraikuntzaren profilaren eta baimendutako eraikuntza aprobeixamenduaren kalkulua egiteko.

3.1.2. Artikulua.- Eraikuntza aprobetxamendua kontatzeko irizpideak

3.1.2.1. Artikulua.- Espazio konputagarriak

Izaera orokorrez, honako espazio hauek hartuko dira kontuan eraikuntza aprobetxamenduaren barnean:

- 1,80 metrotik gorako altuera librea duten espazio itxi eta irekiak –horietan altuera hori gainditzen duen zatia hartuko da kontuan–.
- Eraikuntzaren elementu trinkoak.
- $\emptyset < 1.50$ metroko patioak eta instalazio hodiak.
- Igogailuen zuloak.
- Era guztietako portxeak, erabilera publikoko zortasunik ez dutenean (Horien azaleraren % 50 hartuko da kontuan, baldin eta kanpoaldera irekiak badaude).
- 5,00 m²-ko azalera gainditzen duten balkoiak, terrazak eta eguterak (5 m²-ko azalera gainditzen duten azalaren % 50 hartuko da kontuan, baldin eta kanpoaldera irekiak badaude).
- Estalkipeetan arestian aipaturiko espazio eta elementu horiek hartuko dira kontuan, baldin eta batik bat lursailaren erabilera nagusirako edo baimenduriko erabileretarako erabiltzen badira.

3.1.2.2. Artikulua.- Espazio konputaezinak

Aitzitik, inolaz ere ez dira eraikuntza aprobetxamenduaren barnean kontuan hartuko honako espazio eta elementu hauek:

- 5 m² bitarteko azalera duten balkoiak, terrazak eta eguterak.
- 1,80 metro baino altuera txikiagoa duten espazio itxiak eta irekiak.
- $\emptyset > 1.50$ metroko patioak eta instalazio hodiak.
- Erabilera publikoko portxeak.
- Eraikinaren sabaia eratzen duten terrazak eta eguterak, baita sotoen gaineko terrazak, estalita ez badaude.

3.1.2.3. Artikulua.- Etxebizitzetara bildu daitezkeen kanpoko espazioak:

Emakumeen eta Gizonen arteko Berdintasunari egokitzeko Irungo HAPNaren Diagnostikoaren, Ebaluazioaren eta Egokitzapenaren dokumentua aintzat harturik, 5 m²-tik gorako azalera duten balkoi, terraza edo eguteraren batez hornituriko etxebizitzetan baimendu egingo da azalera horren zati bat etxebizitzetara biltzea, honako baldintza hauek betetzen badira:

- Kanpoko aldean gutxienez 5 m²-ko azalera bermatzen bada.
- Balkoi bat baino gehiago baldin bada, orientazio egokiena duen balkoia kanpoan uzten bada.
- Ukitutako fatxadetan tratamendu arkitektoniko bateratu eta egokia bermatzen bada, 3.4.1. Artikuluaren arabera –Homogeneotasuna eraikinen kanpoko aldearen tratamenduan–.

- Udal bulego tekniko eskudunaren irizpidearen arabera aplikatuko da artikulua hau kasu zehatz bakoitzean.

Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko Berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta idatzi da artikulua hau, eta Plan Nagusian barneratze irizpideak aintzat hartzea du xede.

3.1.2.4. Artikulua.- Sestra gaineko aprobetxamendua:

Eraikuntza aprobetxamenduaren erregulazioa bereziki sestra gaineko aprobetxamenduari dagokionean, haren barnean kontuan hartuko dira honako espazio eta elementu hauen azalera.

- Goiko solairuetan (atikoak barne), izaera orokorrez kontuan har daitezkeen espazio eta elementu guztiak.

Kalifikazio xehetarako (IP, IC, TT), Ekonomi Jardueren kalifikazio globalean solairuartereei edo arteko solairuei dagokien aprobetxamendua sarturik, portzentualki zehazten da dagokion solairuaren azalerarekiko eta ordenantza bakoitzerako zehaztutakoaren arabera. Gainerako kalifikazioetarako, zehazturiko eraikigarritasunaren barnean geratuko da kontzeptu honetarako eraikitako azalera.

- Beheko solairuetan, eta gutxienez fatxada bat lurraren sestraren gainean duten eta erabilera nagusirako erabiltzen diren erdisotoetan ere, izaera orokorrez konputagarriak diren espazio eta elementu guztiak hartuko dira kontuan halaber.

3.1.2.5. Artikulua.- Sestrapeko aprobetxamendua:

Horientzako muga espezifikoa ezartzen denean azalera, halakotzat hartuko dira izaera orokorrez konputagarriak diren aprobetxamendu guztiak, sestra gaineko aprobetxamendu gisa hartzeko baldintzak betetzen ez dituztenak.

3.1.3. Artikulua.- Eraikuntzaren profila zehazteko irizpideak

3.1.3.1. Artikulua.- Sestra gaineko solairuak.

Eraikuntza baten sestra gaineko eraikuntza profila zehazteko, kasu guztietan kontuan hartuko dira erdisotoak, beheko solairuak, tarteko solairuak eta goiko solairuak (atikoak barne).

Estalkipea ez da, hasiera batean, solairu osagarri gisa hartuko eraikuntzaren profila arautzeko. Halaz ere, soluzio mantsardadunak direnean -% 40tik gorako malda-, baimendutako estalkiaren inguratzaitetik irteten diren hutsarteak –teilatupeak-dituztenean, edo inguratzaille horren barnean bertikalean kokatzen direnean –terrazak, atzera emandako atikoak edo antzeko soluzio oro-, halakotzat hartuko dira ondorio guztietarako.

Plangintzak berariaz proposatzen badu estalkiaren tratamendurako soluzio horietako edozein –eta horrek esan nahi izango du estalkipea konputagarria dela solairu gisa-, gorabehera hori jaso beharko da eraikuntzaren profilararen erregulazioan “BC” edo “A” oharren bidez.

3.1.3.2. Artikulua.- Sestrapeko solairuak.

Sotoak kontatuko dira **sestrapeko solairu gisa**.

3.1.4. Artikulua.- Eraikuntzaren altuera eta eraikinen solairu desberdinek fatxadaren duten altuera neurtzeko irizpideak.

3.1.4.1. Artikulua.- Eraikuntzaren altuera:

a- Neurtzeko irizpide orokorra.

Eraikuntzaren altuera neurtzeko, eraikuntzak sestra gainean duen lerrokaduraren punturik beherenaren maila hartuko da kontuan beheko erreferentzia gisa –fatxadaren azaleraren punturik beherena–, eta fatxadaren azaleraren punturik gorena goiko erreferentzia gisa –eraikuntzak teiltategalik ez badu–.

b- Goiko erreferentzia maila. (Kasu bereziak).

- Eraikuntzak teiltategalak dituen estalkia badu, fatxadaren azalera estalkiko armazoi edo oholtzaren goiko aldearekin teorikoki duen elkargunearen punturik gorena izango da neurketetarako goiko maila.

- Eraikinak atikoa duenean, edo hegalak, elementu irtenak edo fatxadaren azalarekiko atzera emandako elementuak dituenean, eta horiek aipaturiko azalera horrekin bat egiten duen fatxada zatiena baino altuera handiagoan daudenean, lehen aipaturiko irizpide bera erabiliko da neurketetarako goiko erreferentzia maila zehazteko, hegalaren edo atzera emaniko elementuaren fatxadaren azalarekiko.

Ondorio horietarako, ez dira kontuan hartuko plangintzak berariaz baimendutako estalkipeen fatxadako elementu bertikalak; eraikuntza eta apaindura elementuak, horien guztizko luzerak fatxadaren perimetroaren % 15 gainditzen ez duenean.

- Industri erabileretarako eraikinetan, eraikuntzaren altuera neurtzeko goiko erreferentzia maila, sestra gainean konputagarria den azkeneko solairuaren altuera erabilgarria neurtzeko goiko maila izango da.

c- Beheko erreferentzia maila. (Kasu bereziak).

- Mehelinen artean dauden eraikinetan, eraikuntzaren altuera neurtzeko beheko erreferentzia maila gisa, fatxadarik baxuenean eraikuntzaren lerrokaduraren erdiko puntua hartuko da kontuan, baldin eta fatxadaren lerrokaduraren punturik behearenarekiko desnibel gorena 1,20 metro baino txikiagoa ez bada. Handiagoa bada, hura hartuko da erreferentzia gisa, eta erregulazioaren ondorioetarako 1,20 metrotan handituko da baimendutako altuera izaera orokorrez.
- Malda handiak dituzten lurretan egokituriko eraikuntza bakanetan, eraikuntzaren lerrokaduraren punturik behearena 2,40 metrotik behera dagoenean sestra gaineko lehen solairu konputagarriaren zoruaren azpitik, maila hori hartuko da -2,40-eraikuntzaren altuera neurtzeko beheko erreferentzia gisa.

3.1.4.2. Artikulua.- Hegal edo erlaitz horizontalen altuera

Kontzeptu hau berariaz arautzen denean, altuera hori zehazteko goiko erreferentzia gisa, izaera orokorrez eraikuntzaren altuera neurtzeko zehaztutakoa hartuko da kontuan, eta goiko erreferentzia gisa, berriz, goren dagoen hegal edo erlaitz horizontala. Horretan, eraikuntzaren altueraren goiko erreferentzia mailarako zehaztutako irizpide berdinarekin definituko da neurtzeko erreferentzia maila.

3.1.4.3. Artikulua.- Eraikuntza baten solairu desberdinek fatxadan duten altuera.

- Erdisotoetan eta beheko solairuetan, horien sabai armazoiaren goiko aldearen maila hartuko da kontuan neurtzeko goiko erreferentzia gisa, eta aurreko atalean eraikuntzaren altuerarako adierazitakoa izango da beheko erreferentzia.
- Arteko solairuetan eta goiko solairuetan, zoru eta sabaiko armazoiaren goiko aldean artean neurtuko da altuera.
- Ganbara eta estalkipeetan, fatxadan altuera neurtzeko zoruaren armazoiaren goiko aldea hartuko da beheko erreferentzia gisa, eta eraikuntzaren altuera neurtzeko zehaztutakoa goiko erreferentzia gisa.

3.1.5. Artikulua.- Izaera orokorrez aplika daitezkeen eraikuntza baldintzak

3.1.5.1. Artikulua.- Sestrapeko eraikuntzak

- Izaera orokorrez, eta plangintzak kasu bakoitzean ezar ditzakeen baldintza murriztaileagoei kalterik egin gabe, bi (2) izango dira sestrapean gehienez ere egin daitezkeen solairu kopurua Udal Barrutian egiten diren eraikuntzetan.
- Halaz ere, Ordenantzek zehaztuko dute aipaturiko tolerantzia hori, aukera hori mugatu edo handituz.

3.1.5.2. Artikulua.- Profil eta altuera baldintzak

- Eraikuntza berriko eta aurreko eraikinak ordezkatzeko esku hartzeetan 2,80 metro izango da goiko solairuek fatxadan izango duten gutxieneko altuera –estalkipeko solairuan izan ezik–.

Ordezkatzeak direnean, dagoen eraikineko goiko solairuek altuera txikiagoa baldin badute, eta plangintza xeheak ez badu horren inguruan eraikuntzaren formaren parametroak sendotzea beste baldintzarik ezartzen, eraikuntzaren altuera beharreko neurrian handitzeko baimena emango da, goiko solairu guztiek zehaztutako fatxada altuera lor dezaten –estalkipean izan ezik, dagoen eraikinak dituen altuera baldintza berdinak mantendu beharko baititu honek–.

3.1.5.3. Artikulua.- Estalkiaren tratamendua

- Hiri Zoruan eta Zoru Urbanizagarrian garatzen diren bizileku eraikuntzetan, berariaz beste baldintza batzuk ezartzen ez direnean, % 40ko estalki malda gorenak definituko du estalkiaren inguratzailea, eraikuntzaren altuera neurtzeko goiko erreferentzia gisa ezarritako puntutik aurrera neurtuta.

Industri eraikinetan eta hirugarren sektoreko eta ekipamendu komunitario erabileretarako eraikin bakanetan, % 40koa izango da malda gorena.

- Izaera orokorrez, eraikineko zerbitzu instalazioen elementuak eta luzernarioak soilik irten ahal izango dira estalkiaren profiletik gora.
- Eraikuntzaren profilerako baimendutako mugara iristen bada eraikuntza, estalkian irekiko diren aireztapen eta argiztapen baoak haren plano berean egokituko dira, eta erabat debekaturik dago horiek bertikalean jartzea, edo estalkipeko espazioan terrazak irekitzea, ezarritako estalkiaren profilaren azpitik geratzen direnean ere.

Kasu horietan, era berean, estalki laua egitea erabakitzen bada, estalki maldadunetan izaera orokorrez estalkiaren profilarren gainean baimendutako elementu osagarriak soilik egokitu ahal izango dira haren gainean.

3.1.5.4. Artikulua.- Urbanizazioaren mailak

- Jada garaturiko Hiri Zoruan, urbanizazio berriko esku hartzerik aurreikusten ez denean, ulertuko da izaera orokorrez sendoturik daudela dauden urbanizazio mailak, eta horiek erreferentzia gisa hartuko dira eraikuntzen ezarpena arautzeko –altueraren eta eraikuntzaren profilarren neurketa– eraikuntza berriko edo dauden eraikuntzak ordezkatzeko esku hartzeetan.

Zoru horietan, xehetasun azterketek eta urbanizazio obren proiektuek egokitzapen txikiak egin ahal izango dituzte, ukituriko espazioetara ematen duten eraikuntza eta lursailletara sartzeko baldintzak nabarmen aldatzen ez badituzte.

- Urbanizazio berriko esku hartzeak izango dituen Hiri Zoruan, eta Zoru Urbanizagarrian, plangintza xeheak definituko ditu urbanizazioaren mailak.

3.1.6. Artikulua.- Salbuespenak Ordenantza Arau-emaileak aplikatzerakoan

Salbuespen gisa, babestu edo eraberritzeko plangintza bereziaren izaera duen plangintza xeheak, berezko dituen babes helburuetan oinarriturik, bere esku hartze esparrurako Ordenantza Arau-emaile hauen edukia aldatuko duten zehaztapenak ezarri ahal izango ditu.

3.1.7. Artikulua.- Estalkiaren gaineko elementuen altueraren muga Aireko Zortasunen mugekiko

Artikulu honetan agindutakoa bizileku eraikin mota guztietan aplikatuko da, eraikinari leku egiten dion Zoru mota edozein delarik, lur hauek aireko zortasunek ezarririko mugak gainditzen badituzte edo gainditzetik gertu baldin badaude. Kasu hauetan, nola jada badauden eraikinetan hala 1999ko Plan Nagusiaren Ordenantzen arabera, Araudi honetan jasoak direnen arabera, eraikinaren altuera gorenak errespetatuz eraiki litezkeen eraikinetan, antenak, tximistorratzak, tximiniak, aire girotuaren ekipoak, igogailu-kaxak, kartelak, dekorazio-erremateak eta antzeko elementuak estalkiaren gainean egokitzea baimenduko da elementu horien altuerak ez badu aipatu Ordenantzak aplikatuz onartutako gailurreko lerroen altuera gorena 2 metrotan gainditzen.

3.2. KAPITULUA.- BIZILEKU ERABILERAKO LURSAILETAN APLIKA DAITEZKEEN ERABILERA BALDINTZA OROKORRAK

3.2.1. Artikulua.- Bizileku erabilerako lursailetan baimendutako erabilerak ezartzeko erregimen orokorra

1.- Bizileku erabilerako lursailen erabilera nagusia etxebizitza erabilerak eta bizileku komunitarioa izango dira, Dokumentu honen lursail mota bakoitzerako erabilera xeheko eremuak Arautzeko Ordenantzen Laugarren Tituluan zehaztutakoaren arabera.

2.- Gainera, horietan ezarri ahal izango dira, sail honetan zehaztutako xehetasun baldintzetan, aipaturiko Titulu horretan kasu bakoitzerako baimentzen diren erabilerak.

Horiek ezartzeko, nolana ere, erabilera horiek benetan bateragarriak izan behar dute lursailek berez dituen bizileku erabilerekin, eta horrenbestez, aurkako erreferentzia nabariak badaude, ezarpen horren baimena ukatu ahal izango du Udalak.

Hala bada, bizileku erabilerako lursailetan, goiko solairuetan (lehen solairuan izan ezik) erabat bazterturik geratuko dira –beharreko neurri zuzentzaileak hartuta ere–, dauden bizileku kalifikazio xehean erabilera nagusi edo baimendutako erabilera gisa hartzen ez diren erabilerak.

3.- Plangintzak derrigorrezko izaeraz bizileku erabilerako lursailei eta horiek okupatzen dituzten eraikuntzei izaera publikoko zerbitzu erabilerak, aldameneko lursailetan baimendutakoen erabilera osagarriak esleitu ahal izango dizkie, hala behar badu, beharreko zortasun eskubideak ezarrita, legeriak zehaztutako hirigintza kudeaketarako tresnen bidez.

4.- Aparkaleku edo garaje hornidurak

Bizileku erabilerako lursailetan egiten diren oin berriko eraikuntzek, RA eta RV lursailetan eraikinak ordezkatzeko direnean izan ezik horietan sotoak egitea baimentzen ez delako, eraikuntzaren ikuspegitik begiratuta oso zaila delako edo errendimendu txikikoa delako sorturiko plaza kopuruari dagokionean, 1,0 plz, aparkaleku edo garaje izango dituzte etxebizitza bakoitzeko, 110 m²(s) baino azalera eraiki txikiagoa duen etxebizitza bakoitzeko, eta 1,5 plz./etxebizitzako, azalera eraiki hori gainditzen duen etxebizitza bakoitzeko.

- Hornidura hori handituko da beste erabileretarako lokalei dagokienarekin, horietan 100 m²(s)-ko plaza bat eraikita. Ondorio horietarako, ukituriko azalera guztiak hartuko dira kontuan, erabilera nagusien erabilera osagarriei dagozkien espazioak barne.

- Eraikinak nagusiki baimendutako beste erabileretarako erabiltzen direnean, horri dagokionean dokumentu honen 3.8.2. artikuluan bizilekua ez den beste erabileretarako lursailetarako, edo harekin parekidea den erabileraren baterako, zehaztutako baldintzak beteko ditu hornidurak.

5.- Irizpideak eta araudia bizikletentzako aparkalekuen horniduraren inguruan.

HMPIean oinarriturik, gomendatzen da aipaturiko Hiri Mugikortasun Iraunkorraren Ordenantza espezifikoa diseinurako arauak eta gutxieneko estandarren parametroak sartzea eraikin publiko eta pribatuen bizikletak Aparkatzeko. Eraikuntza berrietan, edozein dela ere haien erabilera, bizikletak aparkatzeko lekuak zehazteko beharreko baldintzak jasoko dira horietan. Plaza kopurua eta neurriak, sarbidea, lotzeko gailuak eta haien babesa jasoko dira horien artean.

Ordenantza honen arau zuzenean lotesle gisa, eta edozein izanik ere Mugikortasunaren Ordenantza espezifikoren onarpenetik etor daitekeen geroko garapena, Plan Nagusi honen arabera eraikiko den bizileku eraikuntza berri horiek izango du bizikletak aparkatzeko eta ibilgailu motorgabeak edukitzeko eremu bat. Honako hauek dira kontuan hartuko diren gutxieneko neurriak, m² 1,00 etxebizitza bakoitzeko, gutxienez 1,5 metroko luzera eta 2,0 metroko altuera. Esparru horretarako sarbidea ahalik eta zuzenena izango da kanpoaldetik eta betiere egokia motorrik ez duten ibilgailuentzako. Neurriak kontuan hartuko dira erreferentzia gisa, eta bestelako estandar bat erabili nahi bada behar bezala justifikatu beharko da. Etxebizitzekin loturik trastelekuak eraiki behar badira, horiek bizikletak uzteko leku gisa kontatu ahal izango dira, baldin eta ataritik edo kaletik sarrera badute.

Aurreko atalekoak duen arau maila berdinarekin, dagoen bizileku eraikin batean berritze lan sakonak egiten badira, aurreko irizpide hori kontuan hartu beharko da, eta arau hori osorik edo neurri batean ezin bada bete, eskakizun horiek ezin bete izateko arrazoiak azalduko dira, eta beste alternatiba batzuk agertuko dira bizikletak eta motorrik gabeko gainerako ibilgailuak etxebizitzetan sartzeko. Era berean, bizileku erabilerak ez direnetarako eraikuntza berri guztiek izango dute bizikletak aparkatzeko esparru bat, kanpotik zuzenean sartzeko modukoa, eta eraikuntza horrek izango duen erabileraren arabera plaza kopurua izango du.

6.- Higitzen laguntzeko gailuak uzteko lokalaren hornidura.

Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko Berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta, Plan Nagusi honen arabera eraikitako etxebizitza eraikin berri orok izango du beheko solairuan lokal bat higitzen laguntzeko ibilgailuak bertan gordetzeko, esate baterako haur-kotxeak, erosketak eramateko orgatxoak, aulki gurpildun motordunak eta antzeko elementuak.

Lokal horretarako hornidura m² 1,00ekoa izango da etxebizitza bakoitzeko, eta 12 m² gutxienez, bertan 2 metro diametroko zirkulua egiteko moduan eta 2,20 metroko altuerarekin gutxienez. Ahal izanez gero, beheko solairuan egongo da eta sarrera zuzena izango du ataritik.

Arau honen zati bat edo osorik ezin bada bete, eskakizun horiek zergatik ezin diren bete azaldu beharko da, eta beste aukera batzuk proposatu beharko dira mugitzen laguntzeko ibilgailuak sartzeko eta gordetzeko.

Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko Berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta idatzi da artikulu hau, eta Plan Nagusian barneratze irizpideak aintzat hartzea du xede.

3.2.2. Artikulua.- Bizilekurako Lursailetan sotoko eta erdisotoko lokalak erabiltzeko baldintzak

1.- Soilik ondoren adierazten diren erabilera hauetarako izango dira sotoko eta erdisotoko lokalak:

- Bizileku erabileren erabilera osagarriak:

- . Eraikineko etxebizitza edo bizileku komunitarioei loturiko trastelekuak.
- . Eraikineko zerbitzu instalazioak, esate baterako, ura edo erregaia edukitzeko deposituak, beroketa eta ur berorako galdarak, ponpatze instalazioak, igogailuen makineria eta antzeko beste batzuk.

- Baimendutako **hirugarren sektoreko erabilerak eta bizileku komunitarioak** eta horien erabilera osagarriak. Kasu horietan, Udal Hirigintza Ordenantzek eta indarrean dagoen legeria orokorrak horietarako ezarritako irisgarritasun, huste, aireztatze eta suteen prebentziorako baldintzak beteko dituzte

- **Garajea** eta haren erabilera osagarriak.

- Zerbitzu azpiegiturak.

2.- Beheko solairuan baimendutako erabileren handitze eta erabilera osagarrietarako –garaje erabilera kanpo- diren sotoko eta erdisotoko lokalek esparru funtzional bakarra eratu beharko dute, bien artean komunikazio zuzenarekin, eta inolaz ere ez da onartuko komunikazio hori eraikineko komunikaziorako elementu orokorren bidez egitea.

3.- Derrigorrez garaje plazen gutxieneko hornidura behar den lursailetan, baimendutako gainerako erabilerak sotoko edo erdisotoko lokaletan geratzen den gainerako zatian soilik egokitu ahal izango dira, eskakizun hori betetzeko beharreko azalera gorde ondoren.

3.2.3. Artikulua.- Eraikuntza berrien Bizileku Lursailetan beheko solairuko edo tarteko solairuko lokalak erabiltzeko baldintzak.

1.- Bizileku erabilerak ezartzea

- a) RB, RV eta RA gisa kalifikaturiko lursailetan, eraikuntza berrietan beheko solairuak eta tarteko solairuak bizileku erabileretarako erabili ahal izateko, horien zorua 1,20 metro altueratik gora egongo da aurrean duen kanpoko lurraren mailatik gora; etxebizitzako gelak argiztatu edo aireztatuko dituen edozein baoren leiho-arasa 2,20 metroko altueran geratuko da betiere aipaturiko kanpoko lur horren mailaren gainetik, aipaturiko espazio horren eta fatxadaren artean soilik ukituriko etxebizitza horrek erabiltzeko terraza edo lorategia dagoenean izan ezik, gutxienez 3.30 metroko hondoarekin, gutxienez 2,00 metroko altuera izango duen itxiturak bereizia kanpoaldearekiko. Hirigintza Ordenantza hauetan zehaztutako tratamendu baldintzak beteko ditu itxitura horrek.

Lokal horietan, kasu guztietan, goiko solairuetan dauden bizileku erabileren erabilera osagarriak egokitu ahal izango dira, baina horiekin erregistro unitate zatiezina osatuko dute.

Halaz ere, eraikinak sotoa edo erdisotoa dituenan, aldameneko eraikinetarako eragozpen diren zerbitzu instalazioen elementu teknikoak sestrapeko solairuan egongo dira derrigorrez.

- b) RB, RV eta RA gisa kalifikaturiko lursail eraikigarrietan, hiri zoru sendotuan dauden eraikuntzetako beheko solairuak eta tarteko solairuak bizileku erabileretarako erabili ahal izateko, Eraikuntza Ordenantzetan zehaztutako baldintzak bete beharko dituzte.
- c) RU, RD eta RP gisa kalifikaturiko lursailetan, horien kalifikazioa arautzen duten Ordenantza Arau-emailetan jasotako baldintza teknikoak beteko dituzte beheko edo tarteko solairuetako lokalen bizileku erabilerek.

2.- Baimendutako beste erabilerak ezartzea

- Gainera, bizileku erabilerako lursail tipologia desberdinetan baimendutako gainerako erabileretarako erabili ahal izango dira beheko solairuko eta tarteko solairuko lokalak, kasu bakoitzean dokumentu honen erabilera xeheko eremuetarako Ordenantza Arau-emaileen Laugarren Tituluan zehaztutako muga eta baldintzekin.
- RA, RV eta RB lursailetan, beheko solairuetan garaje erabilerak egokitu ahal izateko, plangintza xeheak berariaz baimendu behar du hori, eta behar bezala jardungo dutela eta eraikitako inguruarekiko lotura egokia dela ziurtatu beharko da betiere.

3.2.4. Artikulua.- Dauden eraikuntzen Bizileku Lursailetan beheko solairuko edo tarteko solairuko lokalak erabiltzeko baldintzak.

1.- Jada dauden sendoturiko eraikuntzetan bizileku erabileraren ezarpenaren aplikazio esparrua

Artikulu honetan arautzen den beheko eta tarteko solairuetako lokaletan bizileku erabilerak ezartzeko aukera aplikatu ahal izango da espazio publikoarekiko loturagatik kalifikatutako bizileku tipologietan (RB, RV eta RA) dauden sendoturiko eraikuntzetan.

2.- Komunitatearen baimena

Erregimen komunitarioko eraikin batean dagoen edozein lokalen xedea aldatzeak esan nahi du aldatu egiten direla komunitatearen baldintzak, eta horrenbestez, komunitate horrek baimendu behar du. Erabilera aldatzeko edozein eskaerekin batera aurkeztu beharko da komunitatearen akta eta instalazio horren aldeko botoa azalduko da akta horretan, Jabetza Horizontalaren Legeak xedaturikoari jarraiki.

3.- Prozedura

Ondoko prozedura honen arabera emango dira lizentziak: Lehenengo, etxebizitza egokitzeko beharreko lizentzia emango da eta, hala behar badu, erabilera aldaketaren

aldeko iritzia azalduko da, proiektu teknikoan oinarrituta. Beharreko zuzendaritza teknikoaren pean obrak amaitu ondoren, lehen aldiz okupatzeko eta, hala behar badu, erabilera aldatzeko lizentzia eskatuko da eta hori emango da obrak onartutako proiektura egokitzen badira.

4.- Ezartzeko baldintzak

- 4.1 Izaera orokorrez beheko solairuak etxebizitzetan banatzeko, eraikineko goiko solairuetan dagoen eskema jarraituko da, eta inolaz ere ez da gaindituko eraikin horretako goiko solairuetan dagoen etxebizitza kopurua. Etxebizitza berrietarako sarbideak eskailera-zuloaren bidez egingo dira, eta eraikuntza mailan ezinezkoa denean (eta ez besterik gabe horrela egitea komeni ez denean) soilik baztertuko da baldintza hori.
- 4.2 Beheko solairuan etxebizitza berriak egokitzean ez da inolaz ere aldatuko Plan Nagusiak RV eta RB kalifikazioetarako orube bakoitzeko ezartzen duen etxebizitza bakoitzeko 85 m²-ko azalera eraikia eta RA kalifikaziorako 70 m²-ko azalera eraikia izateko batez bestekoa. Orubearen azaleratik edo goiko solairuen banaketa eskematik etorritako ageriko ezintasun fisikoa.
- 4.3 Dauden eraikuntzetan beheko solairuetan etxebizitzak ezartzeko lanak modu bateratuan egingo dira gai den beheko solairu osorako, eta hori ezinezkoa balitz, zatika, beharreko tamaina eta homogeneotasuna duten zatietan, dauden erabileren eta eraikin osoaren estetika mailako osaera zuzenaren artean beharreko bateragarritasuna ziurtatu ahal izateko.
- 4.4 Lokal bat elkarren ondoan dauden hainbat eraikini badagokie, jarduera honen bidez dagozkien komunitateetara egokituko dira sorturiko etxebizitza berriak.
- 4.5 Dauden eraikuntza unitateari dagozkio saneamendu instalazio eta sare, ur, gas, elektrizitate hornidura, keen irtenbidea eta abar.
- 4.6 Dauden beheko solairuetan etxebizitzak egokitzea onartuko da 3.1.1.13 artikuluan jasotako definizioa betetzen badute eta haien zorua aldameneko lurraren mailan badago beren perimetroaren % 50ean gutxienez.
- 4.7 Eskailera-zulotik sarbide zuzena duten tarteko solairuak badaude, gutxienerako altuera librea 2,40 metro izateko baldintza betetzen badute eta dauden beheko solairuko lokalenaz aparte beren eskriturak baldin badituzte, araudi hau onartu baino lehenagokoak horiek, etxebizitza gisa egokitu ahal izango dira, baina Plan Nagusiak zehaztutako altueren konpututik kenduko da eraikineko beheko solairuari loturiko tarteko solairu izaera nabari bada ere.

5.- Estetika baldintzak

- 5.1 Eraikin bateko beheko solairuan etxebizitza bat egokitzeke, dagoen eraikinaren fatxadara egokitu beharko da haren fatxada, haren osaera eta materialak eraikineko goiko solairuen osaera eta materialen arabekoak izango dira betiere. Hori guztia aurrera eramateko, arkitektoak idatzitako proiektua aurkeztu beharko da. Proiektuak gorabehera horiek guztiak azalduko ditu eta aurreikusitako esku hartzearen aurreko eta ondoko eraikinaren fatxada osoen altxaerak azalduko ditu

halaber, eraikuntzaren argazki eguneratuak aurkezteaz gainera, materialen erabilera eta osaera justifikatzeko.

- 5.2 Esku hartzeak hainbat segidatan egiten badira, horietan lehenengoan erabilitako soluzioak aplikatuko dira geroago egiten diren esku hartzeetan.

6.- Irisgarritasun baldintzak

- 6.1 Irisgarritasunaren alorrean, etxebizitzak egokitzeko beharreko obrek Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurumen Sailaren apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuaren edukia errespetatuko dute.
- 6.2 Etxebizitzaren bateko sarbidea zuzenean eraikinaren kanpoaldetik egiten bada, aurrean dituen espazio publikoak hartu gabe bideratuko dira beharreko sarbideak.

7.- Eraikuntza baldintzak

7.1 Esekitokiak

Esekitokientzako espazioak etxarte patioen edo lursail patioen aldera egingo dira, horrelakorik baldin badago, eta fatxada lerroaren barnean betiere. Hori ezinezkoa baldin bada, arropa lehorgailuak jartzeko aukera aurreikusi beharko da. Arropa lehorgailua izatea ezinbesteko baldintza izango da etxebizitza berria lehen aldiz okupatzeko lizentzia emateko. Lehorgailuak “kondentsazio” modukoak izango dira, eta ez da onartuko “ebakuazio” moldeko (airearen irteera zuzena kanpoaldera dutenak) lehorgailurik.

7.2 Aireztatze baldintzak.

Ke-xurgagailuak jasotako gasak husteko hodia beharko du sukaldeak. Hodi hori eraikineko estalkiraino iritsiko da barne patio edo etxarte patio bidez edo fatxada bidez, aurreikusitako soluzioak ez badu eraikinaren estetika hondatzen. Azken muturrean, soluzioak zailtasun tekniko handiak baditu edo estetika mailan eragin handia badu, onartuko da sukaldeko espaziora zuzenean hustea. Kasu horretan, iragazkien bidez koipe eta usainak jasoko dituela ziurtatuko duen ke-xurgagailua beharko da. Sistema hau izatean eta behar bezala funtzionatzea ezinbesteko baldintza izango da etxebizitza lehen aldiz okupatzeko lizentzia emateko.

7.3 Ur beroa eta berotze sistema.

Keak eta gasak sortzen dituzten ur beroa eta beroketa ekoizteko sistemak, beharreko hustubideak estalkiraino daudenean edo egin daitezkeenean soilik onartuko dira. Bestela, energia elektrikoa erabili beharko da horiek elikatzeke.

7.4 Segurtasuna fatxadako baoetan.

Kontraleihoak, pertsiana bilgarriak edo baoen zureriaren barnealdetik beste sistema zabalgarri batzuk erabiliko dira segurtasuna ziurtatzeko.

7.5 Erabileren bateragarritasuna.

Aldameneko lokaletan egokitu behar den etxebizitzarako hots edo zarata moldeko eragozpenak sor ditzaketen erabilerak baldin badaude, bizileku erabilerara egokitzeko proiektuak teknikoki ziurtatu eta justifikatu beharko du etxebizitza berriaren intsonorizazioa. Zarata eta bibrazioen inguruko udal ordenantza aplikatuko da.

7.6 Zorua isolatzea.

Bizileku erabilerara egokitzeko proiektuak justifikatu egin beharko du zorua behar bezala iragazgaiztua dagoela lur naturalarekiko, eta behar bezala isolatuta dagoela indarrean dagoen Araudiak eskatutako baldintzen arabera.

7.7 Bizigarritasun baldintzak.

Indarrean dagoen Plan Nagusi honen Hirigintza Arauen 3.3.2 artikuluan jasotako etxebizitza erabilerarako lokaletan aplikatu beharreko bizigarritasun baldintzak aplikatuko dira hemen ere, ordenantza osagarri hauetan jada zehaztuta ez dagoen guztian.

3.2.5. Artikulua.- Bizilekurako Lursailetan goiko solairuen erabilera baldintzak

- 1.- Goiko solairuetan lursailei esleituriko bizileku erabilera nagusiak ezarriko dira batik bat, eta baita horien erabilera osagarriak ere, bizileku erabileretarako lokalen erabiltzaileei eragozpenak sor dakizkiekeen instalazioen elementu teknikoak izan ezik.

Era berean, etxebizitza erabilerarekin berariaz loturiko industria erabilerak -1. kategorioak- eta hirugarren sektorekoak onartuko dira.

- 2.- Aurreko epigrafean zehaztutako lehenetsuneko erabilera horri kalterik egin gabe, lehenbiziko solairuan, edo lursailaren okupazio eksklusiboaren kasuan, goiko solairu guztietan, baimendutako beste erabilerak ezarri ahal izango dira, araudi honen Laugarren Tituluan zehaztutako mugekin betiere.

3.2.6. Artikulua.- Bizilekurako lursailetan ganbarak eta estalkipeak erabiltzeko baldintzak

- 1.- Ganbara eta estalkipeetan eraikinean baimendutako erabileren erabilera osagarriak ezarriko dira batik bat.
- 2.- Era berean, lokalek Hirigintza Ordenantza hauetan zehaztutako altuera, argiztapen eta aireztapen baldintzak biltzen, eta indarrean dagoen legeriak eskatutako isolamendu teknikorako baldintzak betetzen dituztenean, etxebizitza erabilerak edo baimendutako beste erabilerak ezarri ahal izango dira, honako muga hauekin:

- Horrela okupaturiko azalera kontatuko da, Arau hauetan zehaztutakoaren arabera, lursailari eman zaion eraikuntza aprobetxamendua arautzeko ondorioetarako.

- Estalkipeak ezin izango dira erregistroan lokal independente gisa bereizi, eta eraikinean dagoen lokaletako baten eranskin gisa inskribatuko dira –lehen inskribatuta ez badaude-. Kasu honetan ere ez da onartuko etxebizitza independente gisa erabiltzeko aukera emango luketen sukalde eta banaketa soluzio orokorrik.
- Lursailean baimendutako etxebizitza kopurua agortuta ez badago, erregistroan ez bada ziurtatzen solairu honetan dauden lokalak ezin direla bereizi, etxebizitza osagarri gisa konputatuko dira horiek.

3.2.7. Artikulua.- Bizilekurako lursailetan sestra gainean portxeak eta eremu eraikiezinak erabiltzeko baldintzak.

1.- Erabilera publikoko zortasunik ez duten espazioak

Sestra gainean bizileku erabilerako lursailekin loturiko espazio eraikiezinak, izaera orokorrez, eraikinak okupatzen dituzten biztanleek soilik erabiltzeko oinezkoentzako sarbide, aparkaleku eta garajeetara, era guztietako erregai deposituetara, lorategi, egon, jolastu eta aisiarako lekuetara, kirol pista eta antzekoetara joateko sarbide gisa erabili ahal izango dira.

2.- Portxe eta espazio estali gabeak, erabilera publikoko zortasunak dituztenak

Erabilera publikoko zortasuna dute portxe eta espazio estali gabeak oinezkoen eta ibilgailuen zirkulazio –plangintzan berariaz horrela ezartzen duenean-, edo egonleku eta sarbide libre gisa erabiliko dira, Udalak espazio horien gainean indarrean dagoen legeriaren arabera behin-behinean eta kontzesio erregimenean baimendutako erabilera pribatiboetatik etorritakoak ez beste mugarik gabe.

3.2.8. Artikulua.- Publizitate hesiak.

- . Eraikitzen ari diren higiezinak edo orubeak sustatzeko eta saltzeko publizitate hesiak baimendu ahal izango dira, betiere lursailaren edo sustatzen ari diren bizileku eraikinaren barruan, eta gehienez ere 4,00 metro luze eta 3,00 metro garai baldin badira.

3.3. KAPITULUA.- BIZILEKU ERABILERA KO ERAIKINETAKO LOKALETAN APLIKA DAITEZKEEN BIZIGARRITASUN BALDINTZA OROKORRAK

3.3.1. Artikulua. Bizigarritasun baldintzak aplikatzeko irizpideak

1.- Izaera orokorrean eta programa, gutxienean neurri, funtzioen antolamendu eta argiztapen eta osasun baldintzei dagokienez, Euskal Autonomia Erkidegoan indarrean dauden Babes Ofizialeko Etxebizitzen Diseinurako Ordenantzetan, “Etxebizitzei eskatu beharreko baldintzak” atalean (edo antzeko tituluan), zehaztutakoak izango dira bizileku erabilera ko eraikinetako lokaletan aplikatu daitezkeen bizigarritasun baldintzak. Azalera gorenak ez dira aplikagarriak babestutako etxebizitzetan erregimenean ez dauden etxebizitzetan.

2.- Salbuespenak:

Bizileku lursailetan ez dira aplikatuko sail honetan jasotako zehaztapenak, horiek eraikuntza garapena bideraezin egiten badute horietarako ezarritako eraikuntza baldintza orokorren arabera, edo haietarako proposaturiko eraikuntzaren tipologia zaintzeko lehentasuneko helburuaren aurka badaude.

Ondorio horretarako, eta horren inguruan beharreko kontsulta egin ondoren, hartu beharreko soluzio alternatiboa zehaztuko dute Udal Zerbitzu Teknikoek.

Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta idatzi da artikulu hau, eta Plan Nagusian barneratze irizpideak aintzat hartzea du xede.

3.3.2. Artikulua. Etxebizitza erabilera ko lokaletan aplikatu beharreko bizigarritasun irizpideak

1.- Euskal Autonomia Erkidegoan indarrean dagoen Babes Ofizialeko Etxebizitzen Diseinuari buruzko Ordenantzaren arabera aplikatu beharreko irizpideez gainera, ezinbestean bete behar dira honako baldintza hauek:

A.- Logela bat baino gehiago duten etxebizitzetan, pieza bakarra osatu dezakete egongelak-jangelak-sukaldeak, baina horietarako bermatu egin behar da pieza horiek, berex hartuta, kanpoko aldetik argi eta aireztapen independenteak dituztela, eta duten banaketatik, sukaldeak beste geletatik bereiz daitezkeela. Logela bakarreko etxebizitzetan baizik ez da espazio banaezin bakarra osatzea baimenduko.

B.- Banaketa planoetan berariaz adierazirik, gauzak gordetzeko ondoko gutxienean balio hauek izango dituen espazio bat edo batzuk bermatuko dira:

- Logela bateko etxebizitza 2 modulu
- Bi logelako etxebizitza 3 modulu
- Hiru logelako etxebizitza 4 modulu

0,63 m³-ko bolumena du modulu batek (0,5 m zabal, 2,10 m garai eta 0,6 m hondo duen armairuari dagozkion neurriak). Gutxienez 0,35 m-ko eta gehienez 0,65 m-ko hondo izango du. Beste modulu bat gehituko da beste logela bakoitzeko.

Gauzak gordetzeko espazio hauek atarian egongo dira, pasaguneetan edo egonguneetan, eta banatu egin ahal izango dira modulu leko gutxienerako banaezina errespetatzen bada.

C.- Sukaldeen banaketari dagokionez BOEen arautegian jasotako zehaztapenez gainera, honako kontu hauek bermatuko dira 1:20 banaketa planoetan berariaz adierazirik:

- Gauzak gordetzeko 0,25 m³-ko (0,6x0,6x0,7m) bolumen banaezina, 1,40 m-ko altueratik beherako edozein ertzetatik neurtuta gutxienez 0,35 m izango dituela.
- Honako baldintza hauek betetzen dituzten lanerako azalera finkoak:
 - Gutxienerako azaleraren gutzitza: 0,72 m² (1,20 m-ko zabalaren eta 0,60 m-ko hondoaren baliokidea).
 - Gutxienerako azalera jarraitua: 0,36 m² (0,60 m-ko zabalaren eta 0,60 m-ko hondoaren baliokidea).
 - 0,85 m eta 0,95 m bitarteko lanerako planoaren kota.
 - Lanerako planoaren gaineko gutxienerako altuera librea: 0,50 m.

4.- Nolanahi ere, honako hau izango da etxebizitzaren gutxienerako azalera erabilgarria:

· Gutxienerako neurria: 40.00 m²s

Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta idatzi da artikulua hau, eta Plan Nagusian barneratze irizpideak aintzat hartzea du xede.

3.3.3. Artikulua. Erabilera komuneko etxebizitzetan sartzeko espazio eta elementuetan aplika daitezkeen bizigarritasun baldintzak.

1.- Atariak:

- Indarrean dauden Babes Ofizialeko Etxebizitzaren Diseinuari buruzko Ordenantzetan, “Etxebizitzari eskatu beharreko baldintzak” atalean (edo antzeko tituluan), eta Euskal Autonomia Erkidegoko Irigarritasunari buruzko Legean zehaztutakoaren arabera diseinatuko dira etxebizitza eraikinetako erabilera komuneko atariak, eskailerak eta espazioak.
- Kanporanzko ikusgaitasuna bermatzeko moduan diseinatuko da ataria, eta paramentu gardenez hornituko da.
- Atariko sarreratik ikusteko moduan egokituko dira eskaileraren eta igogailuaren abiapuntuak, saihestu egingo dira eraikinean sartzeko atearen eta elementu horien arteko bihurtuak oro.

- Lokalera sartzen diren edo bertan dauden pertsonak bereizteko moduko argi instalazioa izango dute atariak, lokala espazio segurua izatea bila baita.
- Gutxienez 2,50 metro zabal izango da.
- Igogailuari itzaroteko espazioa, atariari atxikia, edo hartan bertan, 1.30 x 1.30 m²-koa izango da gutxienez.

2.- Etxebizitzako eskailera komunak:

Eskailera espazioaren zabalera 2.20 metrokoa izango da gutxienez, eta eskailera tarteen, berriz, metro 1.00-ekoa, mugatzen dituzten elementuen artean neurtua –eskailera-zuloko horma eta baranda, igogailu zuloaren karela edo itxitura–.

- Mailagainaren zabalera, hegala kontatu gabe, 27.0 cm-koa izango da gutxienez, eta mailen altuera ez da 18.0 cm-tik gorakoa izango.
- Eskailera tarte bakoitzean 16 eskailera-maila izango dira gehienez.
- Eskailera kurbatuetan, 1.20 metrokoa izango da zabalera gutxienez., eta mailagainen neurria 25.0 cm-koa izango da gutxienez, eskudelaren barnealdeko lerrotik 45.0 cm-ra neurtua.
- Lokaletara edo etxebizitzetara sartzeko atea dituzten eskailera-buruek 1.20 metroko hondoa izango dute gutxienez.
- Tarteko eskailera-buruek, lokaletara edo etxebizitzetara sartzeko aterik ez dutenek, mailaren luzera bezainbesteko hondoa izango dute gutxienez.
- Ateak dituzten eskailera-buruetako mailen ertzetik hasi eta ate horietara dagoen tarte 25.0 cm izango dira gutxienez.
- Eskailerako eskudelen altuera 0.95 metrokoa izango da gutxienez, mailagainaren kanpoaldeko ertzaren bertikalean neurtuak horiek.
- Baranden balaustren eta karelen artean 12.0 cm-ko tarte egongo da gehienez ere, horizontalean neurtua.
- Eskailera-zuloen eraketak aukera emango du, betiere, pertsona bat andetan ateratzeko.
- Eskailerek airea eta argia zuzenean jasoko dituzte fatxadaren batetik edo patio batetik, solairu bakoitzean leiho batetik gutxienez; m² 1.00 baino handiagoa izango da haren azalera. Era berean, argiztapen zenitala onartuko da indarrean dagoen BOEn Araudian jasotako kasuetan, baliabide mekaniko edo tximinia egokiaren bidez aireztapena ziurtatuz betiere.
- Era berean, eskailerek etengabea aireztapena izango dute goiko aldean, eta aire sarbidea beheko solairuan, bai atariko atearen bidez bai patioaren baten bidez eskailera hori abiatzen den lehenbiziko solairuan.

3.- Igogailuak:

- Derrigorrez igogailua jarriko da etxebizitza erabilerarako solairuren bat, kanpoaldetik sartzeko sestraren mailatik gora, atariko ardatzean neurtua hura, 10,75 metrotik gora dagoen eraikin guztietan.
- Igogailua abiatzen den lekura iristeko ez dagoela inolako hirigintza oztoporik ziurtatuko da.
- Dauden eraikinetan igogailuak jarri ahal izango dira eskailera-zuloetan edo patioetan, baldin eta haietan sorturiko espazio libreek, elementu horietarako aurreko epigrafean eskatutako neurriak betetzen eta ezaugarriak biltzen badituzte.

Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko Berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta idatzi da artikulua hau, eta Plan Nagusian barneratze irizpideak aintzat hartzea du xede.

3.3.4. Artikulua. Bizileku komunitariorako erabilerako lokaletan aplika daitezkeen bizigarritasun baldintzak.

- 1.- Bizileku komunitarioko erabilerarako lokalek, araudi orokorrak eta aplikatu beharreko arloko legeriak eskatutako bizigarritasun baldintzak beteko dituzte.
- 2.- Era berean, izaera subsidiarioz, kontu horri dagokionean aurreko artikuluan etxebizitza erabilerako lokaletarako zehaztutako baldintzak aplikatuko dira.

3.3.5. Artikulua.- Baimendutako beste erabileretarako (Merkataritza erabilerak eta beste erabilera parekagarriak) lokaletan aplika daitezkeen bizigarritasun baldintzak.

1.- Gutxieneko altuera librea:

Plangintzatik edo dauden eraikinerako eraikuntza lizentziaren baldintzetatik etorritako egoera berezietan izan ezik, gutxieneko altuera librea 2,80 metrokoa izango da era honetako lokaletan. Era berean, komun, biltegi edo antzeko beste erabilera batzuetarako areto osagarrietan, altuera libre hori 2,25 metrora jaitsi ahal izango da, eta 2,40 metrora, berriz, artikulua honen 7. epigrafean zehaztutako baldintzak betetzen dituzten arteko solairuen azpian.

2.- Sarbidea:

Beheko solairuan bizilekua ez den beste erabileretarako lokal guztiek izango dute sarbide zuzena eraikinaren kanpoaldetik.

3.- Gutxieneko azalera erabilgarria:

Eraikuntza berriko edo dauden lokalen zatiketarik etorritako lokaletan, 25.00 m²(s)-tik gorakoa izango da lokal horietako bakoitzaren azalera erabilgarria.

4.- Kanpoko publikoa sar daitekeen espazioen gutxieneko azalera:

Kanpoko publikoa sar daitekeen eremuak, lokal bakoitzean, aukera hori aurreikusten denean, ez du 10.00 m²(s)-tik beherako azalera izango.

5.- Publikoa egoteko eremuetan korridoreek izan beharreko neurriak:

Publikoarentzako eremuetan dagoen korridore bakar batek ere ezin izango du 1.20 metrotik beherako azalera izan.

6.- Eskaileren neurriak:

Publikoarentzako eremuetako eskailerek 3.3.3. artikuluan etxebizitzako eskailera komunetarako zehaztutako baldintzak beteko dituzte, eta burualdea 2,10 metro baino txikiagoa izango da.

Erabilera pribatuko eskaileren kasuan, horiek 80 cm-ko zabalera izango dute gutxienez, eta burualdea ez da inoiz 2,20 metro baino txikiagoa izango. Mailagainen neurria 20 cm izango dira gutxienez, proiektzio horizontalean neurtua. Mailaren altuera ere 20 cm izango da gehienez. Era berean, azken eskailera tartetik sartzeko aterainoko distantzia 70 cm-koa izango da gutxienez.

7.- Komun hornidura:

- Lokalek komuna izango dute –lehen sotoko edo erdisotoko lokaletan egon ahal izango da hura-, komun eta konkretaz hornitua gutxienez. Etxebizitzetako komunetarako aurrekusi diren bat izango da haren argizatze eta aireztatze sistema.

- Lokalak 250,00 m²(s) baino gehiago dituzenean, gutxienez komun partekatu bat izango du konketa eta komunarekin. Halaz ere, komun hornidura hori egokitu ahal izango da lokalaren erabilera motaren eta jendeari arreta emateko azaleraren arabera, eta hori guztia udalaren irizpideen arabera.

Komunak jendearentzako aretotik beharreko distantzian egongo dira, behar bezala isolatuak, aireztapen zuzen edo bortxatuko lokaletan, eta ongi argiztatuak.

Komunerako sarbidea ezin izango da sukalde, jantoki edo elikagaiak prestatu, manipulatu edo edukitzen diren lekuetatik zuzenean egin.

8.- Solairuarteak beheko solairuetan:

- Beheko solairuko zati integral izango direnak soilik onartuko dira, eraikineko edo finkako elementu komun batera irteera bereiz ez dutenak, eta ezinbestean erregistro unitate bereizezina osatuko dute lokal horrekin.

- 4,80 metro baino altuera libre txikiagoa ez duten lokaletan soilik eraiki ahal izango dira era honetako solairuak. Gutxieneko altuera librea 2,40 metrokoa izango da beheko aldean, eta 2,25 metrokoa solairuartearen.
- Azalera gorena ez da dagokion beheko solairuko lokalaren zoru azaleraren % 50 baino handiagoa izango.
- Solairuarte horretatik argia jasotzen duen eraikineko kanpoko fatxadara edo fatxadetara dagoen tarte 4.00 metrokoa izango da gutxienez, eta fatxadaraino iritsi ahal izango da tarteko solairuaren zorua 1,20 metrotik behera geratzen den zatietan kanpoko urbanizazioaren sestraren gainetik.
- Baimendutako solairuarteak ezin izango dira etxebizitza gisa erabili.

9.- Aireztapena:

- Artikulu honetan jasotako lokaletan, pertsonak etengabean egoteko zatien aireztapena naturala edo artifiziala izan daiteke, baina orduko gutxienez lau bolumeneko aire berritzea ziurtatu behar da betiere. Aireztapen bortxatua eskatuko da artikulu galkorrak manipulatu edo saltzen diren lokaletan.

Oin berriko eraikinek hodiak izango dituzte bizileku erabilerak ez dituzten lokalak aireztatzeko beheko solairuan edo arteko solairuan, etxebizitzetakoetatik bereiz, eta lokal horietako bakoitzerako lehen aipaturiko aireberritze independente hori ziurtatuko dute gutxienez.

Aireztapen-areia bortxan atera behar bada, orduko 3.600 m³-tik gorako huste-emariak zuzenean estalkira bideratu beharko dira hodi eskusibo eta estankoen bidez. Orduko 1.000 m³ eta 3.600 m³ arteko huste-emariak fatxadetara atera ahal izango dira, baina betiere saretaz babestuak, eta sarea hori espaloitik 2,00 metrora egongo da gutxienez, eta hartatik gutxienez metro 1,00eko tarte egongo da etxebizitzaren fatxadan ireki daitekeen eta lokaletik kanpoko edozein baotara, hustu beharreko orduko 1.000 m³-ko. Orduko 1.000 m³-tik beherako huste-emarietarako, metro 1,00ekoa izango da utzi beharreko tarte. Aireia bortxan fatxadara atera behar denean, iragazkiak jarriko dira betiere, eragozpenik ez sortzeko. Kondentsazio airerako, bider hiru egiten dira zehaztutako emari balore horiek.

Soilik trasteleku eta biltegirako erabiltzen diren lokal eta aretoek argiztapen eta aireztapen artifizialak bakarrik izan ditzakete.

- Ostalaritza jardueren kasuan, ogia eta opilak egiten diren lantegi, oilasko erretegi edo antzekoak edo jolaserako esparruak barne, izaera orokorrean, aireztapen bortxatua eskatuko da, eta horietan sukaldea, frijigailua, erregailua, plantxa, labea edo antzeko instalazioaren bat dagoenean, kea eta gasak ateratzeko hodi independente eta estankoa jarriko da derrigorrez, beharreko gutxieneko sekzioarekin. Hodi hori eraikinaren barnealdetik joango da ahal baldin bada, eta berariaz debekatuta dago bide publikora ematen duen fatxadan egokitzea.

10.- Instalazioen kokalekua:

Jarduerari edo haren neurri zuzentzaileei dagozkien instalazio guztiak dauden lokal edo establezimenduaren barnealdean egongo dira.

3.3.6. Artikulua. Garaje erabilerarako lokaletan aplikatu beharreko bizigarritasun irizpideak.

Indarrean dauden Babes Ofizialeko Etxebizitzen Diseinuari buruzko Ordenantzetan, “Garajeei eskatu beharreko baldintzak” atalean (edo antzeko tituluan), eta Euskal Autonomia Erkidegoko Irisgarritasunari buruzko Legean zehaztutakoaren arabera diseinatuko dira etxebizitza eraikinetako garaje erabilerako lokalak.

2.- Gainera, erkidegoko araudian jaso ez diren eta jarraian adierazten diren zehaztapenak aplikatuko dira nahitaez.

A.- Gutxieneko azalera eta neurriak:

- Garajeen gutxieneko azalera erabilgarria 20.00 m² izango dira ibilgailu bakoitzeko, hartan sarturik espaloi, maniobrarako korridore eta abarri dagokiena, baina ez osasun zerbitzuei, horrelakorik baldin badago, edo beste erabilera batzuei (biltegi txikiak, komunak, igogailuetara iristeko esparrua eta beste) dagokiena.
- Plazek 4.50 x 2.50 m²-ko neurria izango dute gutxienez, horien % 25ean neurriak 4.00 x 2.00 m² izatea onartuko bada ere.
- Garajeak hainbat jarduera fasetan egin badaitezke, zati bakoitza gauzatzean esku hartze osorako ezarritako baldintzak beteko dira une oro.

B.- Gutxieneko altuera librea:

Gutxieneko altuera librea 2.20 metro izango da lokal osoan.

C.- Sarbideak:

- Gutxienez 3 metro zabalera sarbidea izango dute garajeek.
- 3. eta 4. kategoriako garajeetan, hauxe da, 1.000 m²(s)-tik gorako azalera dutenetan, sarbideak 5.00 metrotik gorako sarbidea izango du, edo bestela bi sarbide bereizi, bata sartzeko eta bestea irteteko, lehen aipaturiko gutxieneko zabalarekin.
- Arrapala zuzenek ez dute % 18ko malda gaindituko, eta arrapala okerre, berriz, % 16koa.

Horien zabalera 3.00 metro izango da gutxienez, bihurguneetan beharreko gainzabalerarekin, eta haien kurbatura erradioa, ardatzean neurtua, 6.00 metrokoa izango da gutxienez.

Garajeetan barnealdean ibiltzeko kaleek ez dute, inolaz ere, 5,00 metroko gutxieneko sekzio libre baina zabalera txikiagoa izango.

- Garaje guztiek izango dute tranpal bat, arauzko sarbidearen zabalera berdinekoa, gutxienez 5,00 metroko hondoarekin, arrapala hasi aurretik, azalera horretan erabilera publikokoa sartu gabe (oinezkoentzako espaloiak eta abar). Tranpal horren sestrak % 5etik beherako malda izango du.
- Tranpalaren eremu horretan zoru-sabai arteko altuera librea, estalia baldin badago, 2,40 metrokoa izango da gutxienez, eta beheren dauden puntuetan habe azpiko esparruan 2,10 metrokoak.
- Garajeetan sartzeko ateak, eraikuntzaren fatxadetan daudenak, isilak izango dira.
- 1. eta 2. kategoriako garajeetan, sartzeko arrapalaren ordez igogailua jarri ahal izango da, eta arrapala jartzeko eskatutako antzeko ezaugarriak izango dituen irteteko tranpala egokituko da kasu horretan.

D.- Etxebizitza familiabakarretako garajeak eta 5 ibilgailu edo gutxiago sartzeko gaitasuna dutenak.

Kasu hauetarako honako baldintza hauek onartuko dira garajeetarako:

- 14.00 m²(s)-koa izango da gutxieneko azalera erabilgarria.
- Plazaren gutxieneko neurriak 2.50 metro zabal eta 4.50 metro luze izango dira.
- Sartzeko bidearen eta arrapalaren, horrelakorik badago, zabalera 2.70 metro izango da gutxienez.
- Arrapalaren tranpalak 2.70 metro bider 3.50 metro izango ditu gutxienez, eta % 8ko malda gehienez ere.
- Aireztapen naturala onartuko da garajea kanpoaldearekin zuzenean loturik egoteagatik.
- Isurbidea eta irazte-putzua izango ditu edo saneamendu sarera loturik egongo da.

Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko Berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta idatzi da artikulua hau, eta Plan Nagusian barneratze irizpideak aintzat hartzea du xede.

3.3.7. Artikulua. Aparkaleku edo garaje hornidurak.

- Bizileku erabilerako lursailetan egiten diren eraikuntzek, RA eta RV eremuetan dauden eraikinetako esku hartzeetan izan ezik horietan sotoak egoteko aukera onartzen ez denean, eraikuntzaren ikuspegitik begiratuta oso zaila denean edo errendimendu txikia duenean sorturiko plaza kopuruari begira, aparkaleku edo garaje plaza bat beharko dute 100 m²(s)-ko azalera eraikia duen etxebizitza bakoitzeko, eta 1.5 plaza azalera eraiki hori gainditzen duen etxebizitza bakoitzeko.
- Hornidura hori handituko da beste erabileretarako lokalei dagokienarekin, horietan 100 m²(s)-ko plaza bat eraikita. Ondorio horietarako, ukituriko azalera guztiak hartuko dira kontuan, erabilera nagusien erabilera osagarriei dagozkien espazioak barne.
- Eraikinen erabilera nagusia baimendutako beste erabilerak direnean, horri dagokionean dokumentu honen 3.8.2. artikuluan bizileku erabilerakoak ez diren eta erabilera

horretarako, edo parekagarria den beste baterako, lursailetarako ezarritako baldintzak beteko ditu hornidurak.

3.3.8. Artikulua. Trasteleku erabilerarako lokaletan aplikatu beharreko bizigarritasun irizpideak.

Euskal Autonomia Erkidegoan Indarrean dauden Babes Ofizialeko Etxebizitzen Diseinuari buruzko Ordenantzetan, “Trastelekuei eskatu beharreko baldintzak” atalean (edo antzeko tituluan), zehaztutakoaren arabera diseinatuko dira etxebizitza eraikinetako trasteleku erabilerako lokalak.

Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta idatzi da artikulu hau, eta Plan Nagusian barneratze irizpideak aintzat hartzea du xede.

3.4. KAPITULUA.- BIZILEKU ERABILERA KO ERAIKINETAN ESTETIKA TRATAMENDURAKO BALDINTZA OROKORRAK

3.4.1. Artikulua.- Homogeneotasuna eraikuntzen kanpo tratamenduan.

- 1.- Tratamendu bateratu eta homogeneoa eskatuko da eraikuntzen kanpoalderako.
- 2.- Eraikin bateko fatxaden tratamenduan edozein aldaketa egin nahi bada –halakotzat hartuko dira, goiko solairuetan, estaldura aldatzea, arotzeria, karel eta balkoien materialak edo diseinua aldatzea eta terrazen itxitura aldatzea; eta obra parametroak aldatzea beheko solairuetan-, irizpide bateratuarekin planteatuko da, eta sorturiko fatxada osoaren plano aurkezteko eskatuko da. Nolanahi ere, Udalak obligazio hori betetzeko beharrik ez dagoela erabaki dezake, egin beharreko aldaketa oso txikia izatean horrelakorik behar ez denean.

Aitzitik, egin beharreko aldaketa handiagoa bada, edo eraikinak kokaera berezi edo gailena badu, arkitektoak sinaturiko proiektua eska dezake Udalak.

- 3.- Eraikin bateko edo eraikuntza multzo bateratu bateko fatxadak eta elementuak era homogeneoan margotuko dira, eta horien zati batera, edo etxebizitza bakar bati dagozkion elementuetara mugaturiko pintura debeka daiteke, fatxadaren gainerakoarekin nabarmen ez datorrela bat aurreikusten den kasuetan.

3.4.2. Artikulua.- Estalkien tratamendua

- 1.- Izaera orokorrez, estalki atal inklinatuetan soilik zeramikazko teila erabiliko da, kolore naturalekoa, edozein motatan, edo antzeko kolorea eta ehundura izango dituen hormigoizko teila.
- 2.- Izaera orokorrez, estalkiaren gainetik soilik irten ahal izango dira igogailuen gelak –RB lursailetan eta RV lursailetan berariaz debekaturik ez daudenean-, ke edo aireztapen hodiak, telekomunikazio antenak, tximistorratzak eta estalkiaren planoaren paraleloan dauden argizuloak, hartatik 0,40 metro baino gutxiago irteten direnak.

Lursail bakoitzeko telekomunikazio antena bakarra jarri ahal izango da, eta horrenbestez, aurretik antenaren bat jarrita badago, ez da besterik onartuko, haren ordeztu antena komunitarioa jarri ahal izango bada ere.

3.4.3. Artikulua.- Arteko hormen tratamendua.

Agerian geratzen diren arteko hormek, dauden eraikineko gainerako fatxadaren antzeko bukaera izango dute. Arteko horma horietan ez da onartuko fatxadaren tratamendu estetikoarekin bat ez datorren akaberarik.

3.4.4. Artikulua.- Esekitokiaren tratamendua.

- 1.- Esekitokiak barne patioetan egongo dira, horrelakorik baldin badago, edo estalkipean, horrelakorik jarri badaiteke.
- 2.- Aipaturiko soluzio horiek ez badira bideragarriak, fatxadan jarriko dira, baina derrigorrez etxarte patioei dagokiena aukeratuko da horrelakorik baldin badago.

Kasu hauetan, kanpotik arropa zabaldua ez ikusteko moduko elementuekin estaliko dira, eta eraikineko fatxadaren araberakoa izango da haien diseinua.

3.4.5. Artikulua.- Beheko solairuetako fatxaden tratamendua.

- 1.- Eraikuntza berriko proiektuek eraikineko beheko solairuko fatxadako elementu trinkoen tratamendua jasoko dute beren definizioetan, eta fatxadaren gainerakoarekin bukaturik geratuko dira horiek. Elementu trinkoen zabaleraren proportzioa ez da fatxadaren guztizko aurrealdearen 1/6 baino txikiagoa izango, eta elementu horiek paramentu trinkoen eremuetan egongo dira eraikinaren altuera osoan. Arau hauek aplikatuko dira halaber portxeen barnealdeko fatxaden kasuan.
- 2.- Elementu horiek fatxadako elementu iraunkortzat hartuko dira, eta horien diseinua eta materialak, hondatzeko zailak betiere, eraikin osoarekin bat etorriko dira. Horien eraketa aldatzeko, kontuan harturik ezin izango dela bat bakarrik aldatu eta lehen zehaztutako trinko/huts proportzio hori errespetatu beharko dela betiere, sorturiko fatxada jasoko duen plano osoa aurkeztu beharko da eta aipaturiko koherentzia eta batasun horiek ziurtatu beharko ditu tratamenduan.
- 3.- Erabilera publiko edo komunitarioko portxeen sabaiei ere tratamendu egokia emango zaie estetika mailan. Ahal den neurrian bederen, erregularizatu egingo dira ageriko egitura elementuen neurriak eta argiteriaren kokaera, eta ezin izango dira agerian utzi isurbideak eta igeltsuzko sabaizunak.

Era berean, iraunkortasun egokiko materialekin egingo da portxeetako zutabeen estaldura.
- 4.- Lursail bat eta berean beheko solairuko lokaletako markesinak altuera berean kokatuko dira, eta Udalak beharreko erabakiak hartu ahal izango ditu haien diseinu eta tratamenduari dagokionean, eraikin osoan beharreko homogeneousuna ziurtatu ahal izateko.

3.4.6. Artikulua.- Errotuluak eta argi-iragarkiak.

- Soilik enpresaren jarduera eta izena adierazten duten kartelak edo errotuluak jartzea onartuko da horiek enpresak lan egiten duen edo egoitza duen finka edo eraikinean egokitzen badira.
- Paratzen diren seinaleek sekula ere ez dute publizitatea egiteko balioko, ez eta publizitate ezkutua egiteko ere. Dagokion informazioa gainditzen duten ondasun eta zerbitzuen kontratazioa sustatzeko aipamenik ere ez dute egingo.
- Fatxaden paraleloan egokitzen diren errotulu, argi-iragarki edo apaingarriak 0.15 metro irtengo dira gehienez ere, gutxienez 2.50 metroko altueran egongo dira, eta eraikuntzako lehen solairuan ere egon ahal izango dira, baina inoiz ez haren gaineko solairuetan.

Bandera-errotuluak espaloitik gora gutxienez 2,80 metrora jarriko dira, horiek dauden lekuan gorputz irtinak jartzeko ordenantzan baimendutakoaren antzeko hegal gorenarekin.

- Fatxadaren osaera orokorrarekin bat etorriko dira, eta ez dute aldatu eta itxuragabetuko haren egituraketa orokorra. Ez dituzte beheko solairuko fatxadako elementu iraunkorrak ukituko, eta ezta haien perpendikularrean egokitu ere.

3.4.7. Artikulua.- Finken bereizketak eta itxiturak.

- Finken bereizketak eta bide publikoaren mugan dauden itxiturak fabrika hormaz eraikiko dira (landu gabeko harria edo beste material kareberitu batzuk) edo horma gaineko hesiz – gutxienezko altuera 0.50 m-, eta 2.00 metroko altuera izango dute gehienez ere. Hormaren altuera ez da 1,20 metrotik gorakoa izango bide publikoaren mugan daudenetan.

Altuera horiek honela kontatuko dira:

- . Finken bereizketetan, horma oinarritzen den lurraren mailatik gora.
- . Bide publikoaren mugan dauden itxiturretan, haren mailatik gora.
- . Altuera horiek egokitu ahal izango dira topografiaren gorabeheren arabera.

- Ez da kalitate txikiko akaberarik onartuko, eta berariaz debekaturik daude ageriko hormigoizko blokeen soluzioak. Azken horiek baita finka partikularren bereizketetan ere.

3.4.8. Artikulua.- Sestra gainean eraiki gabeko erabilera pribatuko espazioen kontserbazioa eta apaindura.

- 1.- Jabetza partikularreko lorategi, patio edo espazio libreak apaindura eta edertasun baldintza egokietan edukiko dira ezinbestean, beharreko urbanizazio baldintzak egoki beterik (euri uren bilketa, argiteria, eta abar).
- 2.- Dagozkion Ordenantza Mailetan berariaz zehaztutako kasu eta baldintzetan soilik onartuko dira erabilera nagusiaren erabilera osagarrietarako eraikuntzak, eta horiei

dagokienean, itxitura material, kolore eta forma jakin batzuk erabiltzeko eskatu ahal izango du Udalak, ingurura hobeto egokitu daitezen.

- 3.- Paisaia mailan esanahi berezia duten edo ondorio horietarako Udalak argitaratzen duen katalogoaren barnean dauden zuhaitz espezieak inausi edo tratatzeko, espezie horiek mantentzeko irizpideak hartuko dira kontuan, eta behar bezala justifikatu ondoren soilik onartuko da inausketa.

3.5. KAPITULUA.- JABARIRAKO BALDINTZA OROKORRAK BIZILEKU ERABILERAKO ERAIKINETAN

3.5.1. Artikulua.- Jabari erregimen orokorra.

- 1.- Bizileku erabilerako lursailek jabari pribatua izango dute sail honetan ezarritako baldintza eta mugekin.
- 2.- Aurreko epigrafean zehaztutakoari kalterik egin gabe, jabari publikoko ondasunak egon ahal izango dira lursail horien barnean.

3.5.2. Artikulua.- Zesioak jabari publikoari.

1.- Lokalen zesioak:

- Plangintzak, berariaz edo aipatu gabe hartutako akordioaren bidez ezarri ahal izango du bizileku erabilerako lursail bati esleituriko eraikuntza aprobetxamenduaren zati bat Udalari doan eta aske zesioan emateko baldintza, ekipamendu komunitarioko horniduretarako edo zerbitzu azpiegitura zentroetarako erabiltzeko.
- Lehen aldiz erabiltzeko lizentzia eman aurreko baldintza gisa, lokalak kanpoaldeko itxitura amaituarekin emango dira fatxadako elementu iraunkor, zerbitzu hartune eta aireztapen bortxatuko elementuen instalazioari dagokienean, Ordenantza hauen eskakizunak kontuan harturik betiere.
- Beharreko eraikuntza kostua ordainduko du Udalak, eta horretarako, Euskal Herriko Arkitektoen Elkargo Ofizialak Oniritzia emateko ondorioetarako zehaztutako Gutxieneko Prezioak hartuko dira kontuan, zesioa egiteko momentuan indarrean daudenak.

2.- Erabilera publikoko zortasunak:

- Udalari zesioan emango zaizkio beharreko erabilera publikoko zortasunaren eta zerbitzu azpiegituren hodian igarotze zortasunaren eskubide errealak, eta baita Plan Nagusi hau garatzeko tramitatuko den plangintzak zehaztutakoak ere.
- Eraikuntza berrien kasuan ere zesio hori bete beharko da, lehen aldiz erabiltzeko lizentzia eman aurreko baldintza gisa.

3.5.3. Artikulua.- Erabilera publikoko zortasunen aplikazioari buruzko baldintzak.

- 1.- Plangintzan bizileku erabilerako lursailetan ezarritako oinezkoak ibiltzeko eta egoteko erabilera publikoko zortasunak inolako murrizketarik gabe bideratuko dira, eta ukituriko eremuetan ezin izango da eraikuntzarik egin edo eraikuntza elementurik jarri, kontzesio administratiboa egin ondoren Udalak berariaz baimentzen duenean izan ezik.

- 2.- Era berean, xedapen horiek aplikatuko zaizkie jada garaturiko bizileku erabilerako lursailei, horietan dauden erabilera publikoko zortasunak sendotzen direnean, horiek berariaz zehaztuta ez egon arren.
- 3.- Erabilera publikoko zortasuna duten eremuetan, Udalarari dagozkio argiteria publikoaren zerbitzu, mantentze eta kontserbazio kostuak –kanpoan utziko dira lursailaren jabeek instalaturiko argi puntu osagarriak edo alferrikakoak-, eta azaleko tratamenduen mantentze eta kontserbazio kostuak –zoldurak, estaldurak beheko solairuko lokalen edo fatxadak eta sabaiak izan ezik-. Era berean, Udalarari dagokio lursaillean eragina duten azpiegitura orokorren sareen elementuen mantentze eta kontserbazioa.

Aitzitik, jabeen kontura izango dira portxeen barnealdeko fatxada eta egiturako elementuen kontserbazioa, zortasuna duten eremuen isolamendua eta iragazgaizteak eta zerbitzu sareetatik lursailera doazen hartuneak.

3.5.4. Artikulua.- Fatxadetan zerbitzu eta seinalizazio elementuak jartzea.

- 1.- Udalak, bere kontura, bizileku erabilerako lursailetan euskarriak, seinaleak eta hiriaren zerbitzurako beste edozein elementu jarri, kendu edo aldatu ahal izango du, eta jabeek hori onartu egingo dute derrigorrez.
- 2.- Finka edo eraikinetan obrak edo eraiste lanak egin behar direlako, zortasun publikoa duten elementu horiek ukitu behar badira, finkaren jabeak behin-behineko zerbitzua mantenduko du obrak egiten ari den bitartean, eta elementu horiek berriro jarri beharko ditu Udalak esandako baldintzetan.

3.5.5. Artikulua.- Lursailen arteko zortasunak.

- 1.- Bizileku erabilerako lursailek eta horiek okupatzen dituzten eraikuntzek beharreko zortasunak beteko dituzte beste lursailen jabeek plangintzatik etorritako eskubideak osorik eta aske erabil ditzaten.
- 2.- Estolderiaren igarotze zortasuna:
 - Saneamendu kolektorearekiko edo, horrelakorik ez badago, hurbilen dagoen ibilguarekiko duten kokalekuagatik, beste jabe baten lursailak zeharkatu gabe beharreko lotura egin ezin duten finken jabeek, besteren finka horietan egokitu ahal izango dituzte beharreko hoditeriak, ahalik eta kalte eta eragozpen txikienak eragiten dituen trazatuarekin eta baldintzetan eta eragiten dituzten gastuak ordainduta.
 - Lurzoruaren Legearen 64. artikulua aurreikusitako ondorioak eragingo ditu Plan Nagusi honen onarpenak.

3.- Zimendu-harroinak aldameneko eraikuntzetan:

- Elkarren ondoko bi eraikuntza elkartzen diren eremuan, harroinak komunak izan daitezke, ukituriko eraikuntza bakoitzari dagokion azalera okupatuz.
- Ondorio horietarako, ulertuko da elkarrekiko zortasun aktibo eta pasiboa dagoela. Lehen eraikina egiteko proiektua egin duen arkitektoak aztertu eta kalkulatuko ditu harroin komunak, bi eraikinetarako balio izan dezaten, eta beharreko plano eta datuak emango dizkio geroago eraikiko den eraikinaren jabeari, ezagutu ditzan. Azken horrek, eraikuntza egitean, harroinen kostuaren erdian ordaindu beharko dio lehenengo eraiki zuen aldameneko jabeari.

4.- Patio mankomunatuak:

- Patio mankomunatua partekatzen duten elkarren ondoko finken jabeek patio horren erabilera, konponketa, kontserbazio eta garbiketa araudia prestatuko dute, eta patio horiek erabiltzeko eta duten helburua betetzeko beharrezkoak edo komenigarriak diren elkarrekiko muga, baldintza eta zortasunak zehaztuko dituzte.

Udalak, araudiaren formalizazioaren eta edukiaren berri ofiziala izan ondoren soilik eman ahal izango du baimena patio mankomunatua eraikitzeko.

- Araudi hori eskritura publikoan formalizatuko da eta hura Jabetza Erregistroan inskribatzeko eskatuko da ukituriko finkei dagokienean.

Baldintza horiek betetzen direla egiaztatu beharko da eraikinak lehen aldiz erabiltzeko lizentzia eman aurreko baldintza gisa.

5.- Garajeetara sartzeko zortasuna:

- Arau hauetan, edo berauek garatzeko egingo den plangintzak zehaztutakoetan berariaz jasotzen diren kasuetan, bizileku erabilerako lursailtako sarbideek eta garajeek –edo hala behar bada lursailak berak horiek ez badira eraiki- aldameneko lursailtako garajeetara sartzeko zortasuna izango dute.
- Antolatzeko beharrezkoa bada, xehetasun azterketa tramitatuko da, eta zortasuna erregistroan jasoko da lursail zatiketa bidez edo, hala behar bada, desjabetze bidez. Horretarako, Lurzoru Legearen 64. artikulua aurreikusitakoa aplikatuko da.

3.5.6. Artikulua.- Derrigorrezko jabetze loturak.

- 1.- Eraikuntza aprobetxamenduaren ondorioetarako kontuan hartzen ez diren estalkipeko espazioak ezin izango dira, inolaz ere, erregistroan jabetza elementu independente gisa hartu.

Espazio horiek, ez badira zatitu behar, eraikina osatzen duten etxebizitzek edo/eta gainerako erabilerek eratzen duten komunitateari atxikitako jabekidetasunean elementuak izango dira; eta elementu bereizietan zatitzen badira, eraikina zatitu den etxebizitza eta gainerako lokalen eranskin bereizezinak izango dira.

- 2.- Era berean, sestra gainean, sotoko eta erdisotoko solairuetan ezin izango dira erregistroan independenteak diren jabetza elementuak gauzatu, garaje plazak izan ezik.

Hala bada, bizileku lursailetan baimendutako erabileretarako lokalak, eta lehen sotoan baimendutakoak ere, beheko solairutik bereizi ezin diren eranskinak izango dira, eta haiekin unitate funtzionala osatuko dute.

Araudi honen laugarren kapituluan bizileku erabilerako lursailetarako baimendu eta deskribaturiko erabilera erregimena aplikatuko zaie etxarte patioen barnean dauden lursailei ere, nahiz eta haien titularitatea eraikuntza perimetralarekiko independentea izan.

3.6. KAPITULUA.- BIZILEKU ERABILERA EZ DUTEN LURSAILETAN APLIKA DAITEZKEEN ERAIKUNTZA ETA ERABILERA BALDINTZA OROKORRAK

3.6.1. Artikulua.- Eraikuntza aprobetxamendua eta eraikuntzaren forma arautzeko baldintza orokorrak

- 1.- Erreferentzia lursail mota desberdinek, Arau hauen Laugarren Tituluan, izaera orokorrez, bakoitzerako ezarritako parametro erregularretan zehaztutako eraikuntza aprobetxamendua eta eraikuntzaren forma arautzeko baldintzak beteko dituzte kasu bakoitzean.
- 2.- Horri dagokionean berariazko zehaztapenik jasotzen ez bada, edo modu partzial eta osatugabeen egiten bada, horiek dauden lursaileko erabilera globaleko eremuak dituen bizileku, industria edo hirugarren sektoreko erabilerako lursailetarako zehaztutako baldintza orokorrak aplikatuko dira subsidiarioki.
- 3.- Era berean, eraikuntzaren baldintzen bigarren mailako alderdiei dagokienean, Hirigintza Ordenantza hauetan jasotako zehaztapenak –bizigarritasun eta funtzionaltasun baldintzak, instalazio hornidura, suteen prebentzioa, tratamendu estetikoa eta beste-aplikatuko dira, eta indarrean dagoen araudiak arkitektura oztopoak kentzeari buruz jasotakoak ere, orokorrean aplikatu beharrekoak.

3.6.2. Artikulua.- Erabilera baldintza orokorrak

1.- Baldintza orokorrak

- Bizileku erabilera ez duten lursailetan beharreko erabilera baldintzak beteko dira kasu bakoitzean, Arau hauen Laugarren Tituluan: Erabilera xeheko eremuen Ordenantza Arau-emaileak, lursail mota bakoitzerako zehaztutako erregimen orokorrera egokiturik.
- Era berean, baimendutako erabilerak ezartzeko baldintzei dagokienean Hirigintza Ordenantza hauetan jasotako zehaztapenak aplikatuko dira –industri jarduerak ezartzeko estandarrak, ostalaritza eta aisiarako erabilerak eta beste ezartzeko tarreak–.

2.- Karga eta deskargarako eremuak

- 3., 4. eta 5. kategorietako industri jarduerak; 4. eta 5. kategorietako merkataritza jarduerak eta, Udalak beharrezkotzat hartzen badu, 3. kategorietako merkataritza jarduerak ere edo, oro har, 1.500 m²(s)-tik gorako sabai azalera duten hirugarren sektoreko edo ekipamendu komunitarioko jarduerak –edo jarduera multzoek-okupaturiko eraikin guztiek izango dute barrualdean edo, erantsitako titularitate pribatuko eraiki gabeko espazioetan, merkantziak kargatu eta deskargatzeko eremu bat (bertako lokal guztiek izango dute sarbidea hartara), kamio artikulatu bat sartzeko beharreko lekuarekin, eta bide publikoan maniobrarik egin gabe ibilgailuak sartu eta ateratzeko aukera emango duen sarbidea 1.500 m²(s)-tik gorako sabai azalera duten industria jarduerak, edo 5. kategorietako merkataritza jarduerak okupaturiko lursailek,

horietan bi (2) plazakoa izango da karga eta deskargarako espazioaren gutxieneko neurria.

- Eraikineko goiko solairu batean baldin badago jarduera, eta hartara sartzeko beharreko ezaugarriak dituen arrapalarik ez badu, beheko solairuan edo erantsitako espazio pribatu ez eraikian izango du espazio hori, hartatik iristeko moduan, eta karga eta deskargarako atondoa ere beharko du maila berean, beheko solairuko karga eta deskarga espazioarekin lotua karga-igogailuaren bidez.
- Oinezkoen ikusgaitasuna bermatuko du kargatzeko eta deskargatzeko jarduerak. Hala bada, jarduera horri leku egingo dion tokia oinezkoen pasabideren batetik hurbil badago, haren gibelaldean egokituko da, bideko zirkulazioaren norabidean.

3.- Aparkaleku eta garaje hornidurak

- Bizileku erabilera ez duten lursailetan egiten diren eraikuntza berriek, eta iritziaren arabera, dauden eraikinetan jarduera berriak ezartzen direnean, aparkaleku horiek egiteko dauden aukera objektiboen arabera betiere, eta plangintzak zehaztutako antolamendu baldintzek horretarako aukerarik ematen badute, plz 1.0/100 m²(s)-ko izango da eskatuko den gutxieneko aparkaleku eta garaje hornidura.

Hornidura hori handitu egingo da honako kasu hauetan:

- Zerbitzu Publikoko industriak: 4,0 plz/100 m²(s)-ko
 - Eraikinaren gaitasun gorenaren araberako hornidura eskatuko da.
- Ibilgailuak konpontzeko tailerrak:
 - Tailerra aldi berean konpontzeko gai den ibilgailu kopuruaren araberako aparkaleku hornidura eskatuko da.
- Merkataritza erabilerak (Kontsumo produktuen xehekako salmenta)
 - 3. eta 4. kategoriak:4,0 plz/100 m²(s)-ko
 - 5. kategoria:6,0 plz/100 m²(s)-ko
- Merkataritza erabilerak (Beste produktu batzuen xehekako salmenta. 3., 4., eta 5. kategoriak):
 - Kontsumo produktuak saltzeko erreferentzia goren gisa eskatutako hornidurarekin, Udalak beharreko hornidura zehaztuko du kasu bakoitzean.
- Ostalaritza eta aisiarako erabilerak (3., 4. kategoriak):3,0 plz/100 m²(s)-ko
 - Ostalaritza erabilerak (Okupaturiko sabai azalera > 1.500 m²[s]): 1,0 plz/2 gelako
- Hirugarren sektoreko beste erabilerak eta ekipamendu komunitarioko erabilerak (Okupaturiko sabai azalera > 1.500 m²[s]):2,0 plz/100 m²(s)

- Aipaturiko hornidura handitze horiek ez dute kontuan hartzen lursaila dagoen Eremuan kokaturiko erabilera publikoko aparkalekua, eta horrenbestez, Udalak, haren arabera, jardueraren berariazko ezaugarrien eta hiriko trafikoa eta garraioa antolatzeke helburu orokorren arabera, beharreko hornidura zehaztuko du kasu bakoitzean, izaera orokorre zehaztutako eskakizunak murriztuz, egokitzen hartzen badu.

Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta idatzi da artikulua hau, eta Plan Nagusian barneratze irizpideak aintzat hartzea du xede.

3.6.3. Artikulua.- Baimendutako beste erabileretarako (Merkataritza erabilerak eta beste erabilera parekagarriak) lokaletan aplika daitezkeen bizigarritasun baldintzak.

1.- Komun hornidura:

- Lokalek komuna izango dute –lehen sotoko edo erdisotoko lokaletan egon ahal izango da hura-, komun eta konketa hornitua gutxienez. Etxebizitzetako komunetarako aurrekusi diren bat izango da haren argiztatze eta aireztatzeko sistema.
- Lokalak 250,00 m²(s) baino gehiago dituenean, gutxienez komun partekatu bat izango du konketa eta komunarekin. Halaz ere, komun hornidura hori egokitu ahal izango da lokalaren erabilera motaren eta jendeari arreta emateko azaleraren arabera, eta hori guztia udalaren irizpideen arabera.

Komunak jendearentzako aretotik beharreko distantzian egongo dira, behar bezala isolatuak, aireztapen zuzen edo bortxatuko lokaletan, eta ongi argiztatuak.

Komunerako sarbidea ezin izango da sukalde, jantoki edo elikagaiak prestatu, manipulatu edo edukitzen diren lekuetatik zuzenean egin.

2.- Aireztapena:

- Artikulu honetan jasotako lokaletan, pertsonak etengabe egoteko zatien aireztapena naturala edo artifiziala izan daiteke, baina orduko gutxienez lau bolumeneko aire berritzea ziurtatu behar da betiere. Aireztapen bortxatua eskatuko da artikulu galkorrek manipulatu edo saltzen diren lokaletan.

Oin berriko eraikinek hodiak izango dituzte bizileku erabilerak ez dituzten lokalak aireztatzeko beheko solairuan edo arteko solairuan, etxebizitzekoetatik bereiz, eta lokal horietako bakoitzerako lehen aipaturiko aireberritze independente hori ziurtatuko dute gutxienez.

Aireztapen-areia bortxan atera behar bada, orduko 3.600 m³-tik gorako huste-emariak zuzenean estalkira bideratu behar dira hodi eskusibo eta estankoen bidez. Orduko 1.000 m³ eta 3.600 m³ arteko huste-emariak fatxadetara atera ahal izango dira, baina betiere saretaz babestuenak, eta saretak hori espaloitik 2,00 metrora egongo da gutxienez, eta hartatik gutxienez metro 1,00eko tartea egongo da etxebizitzaren fatxadan ireki daitezkeen eta lokaletik kanpoko edozein baotara, hustu beharreko orduko 1.000 m³-ko.

Orduko 1.000 m³-tik beherako huste-emarietarako, metro 1,00ekoa izango da utzi beharreko tartea. Airea bortxan fatxadara atera behar denean, iragazkiak jarriko dira betiere, eragozpenik ez sortzeko. Kondentsazio airerako, bider hiru egiten dira zehaztutako emari balore horiek.

Soilik trasteleku eta biltegirako erabiltzen diren lokal eta aretoek argiztapen eta aireztapen artifizialak bakarrik izan ditzakete.

- Ostalaritza jardueren kasuan, ogia eta opilak egiten diren lantegi, oilasko erretegi edo antzekoak edo jolaserako esparruak barne, izaera orokorrez, aireztapen bortxatua eskatuko da, eta horietan sukaldea, frijigailua, erregailua, plantxa, labea edo antzeko instalazioren bat dagoenean, kea eta gasak ateratzeko hodi independente eta estankoa jarriko da derrigorrez, beharreko gutxieneko sekzioarekin. Hodi hori eraikinaren barnealdetik joango da ahal baldin bada, eta berariaz debekatuta dago bide publikora ematen duen fatxadan egokitzea.

3.- Instalazioen kokalekua:

Jarduerari edo haren neurri zuzentzaileei dagozkien instalazio guztiak dauden lokal edo establezimenduaren barnealdean egongo dira.

3.6.4. Artikulua. Azaleko aparkalekuak diseinatzeko baldintzak

1. Aplikazio esparrua

- Industria, merkataritza edo ekipamendu lursailetan eta haietako zirkulazio bideetan eta sarbideetan azalera dauden aparkalekuak.

2.- Baldintza orokorrak

- Oinezkoen ibilbideak definituko dira aparkaleku plaza guztietatik. Ibilbide segurua bermatuko da espaloraino, oinezkoen eremuraino edo beharreko eraikineraino.
- Ibilbide horien gutxieneko zabalera definitzeko orduan aintzat hartuko dira aparkaleku plazen kopurua eta espero den jende fluxua, baina 1,20 metroko zabalera izango dute gutxienez.
- Merkataritza gunetako eta ekipamenduetako aparkalekuetan, adin txikikoak, adineko pertsonak edo/eta mugitzeko laguntza behar duten pertsonak ibiltzen diren lekuetan, sare bat osatuko dute oinezkoen ibilbide horiek. Haren gutxieneko zabalera 1,50 metrokoa izango da bigarren mailako korridoreetan eta 2,00 metrokoa, berriz, korridore nagusietan.
- Oinezkoen ibilbidea aparkalekutik kanpoko bide baten albotik badoa eta bide horretan ibilgailuek abiadura gorena orduko 50 km-tik behera mugatua badute, ibilbidea bide horretatik bereizi egingo da 0,50 metroko altuerako hesiarekin edo zoladura goratuarekin. Ibilgailuak orduko 50 km-ra edo azkarrago joan badaitezke, hesi horiek 0,80 metrokoak izango dira gutxienez edo zoladura goratuak babes fisikoren bat izango

- du. Kasu horretan, betiere 1,50 metrokoa edo handiagoa izango da ibilbidearen zabalera.
- Zoladura desberdinarekin edo pinturarekin bereiziko dira oinezkoen ibilbide guztiak.
 - Beharreko argiztapena izango dute oinezkoen ibilbideek, gutxienez 20 luxeko argiztapena (zoruaren mailan neurtua) emateko moduko argiteriarekin, eta batez beste % 40ko uniformetasun faktorea merkataritza gunetako eta ekipamenduetako aparkalekuetan. Industri erabilerako lursailtako aparkalekuetan 15 luxekoa izango da gutxieneko argiztapena.
 - Zirkulazio kodean zehaztutakoaren arabera seinaleztatuko dira:
 - Zirkulazioaren norabidea eta irteerak.
 - Zirkulaziorako abiadura gorena.
 - Igarotzeko eremuak eta oinezkoen igarobideak.
 - Gauzak pilatzeko eta karga eta deskargarako eremuak seinaleztatuko dira, zoladuran bide markez edo pinturaz mugatzeaz gainera.

Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta idatzi da artikulua hau, eta Plan Nagusian barneratze irizpideak aintzat hartzea du xede.

3.6.5. Artikulua. Eraikin publikoetako higiene-osasun ekipamenduak.

1. Aplikazio esparrua

- Eraikuntza berriko eraikinak edo ekipamendu publikoak edo berri behar direnak.

2.- Baldintza orokorrak

- Komunak jarriko dira, ahal bada bederen kanpotik, edo bestela, beheko solairutik sarrera dutenak, justu sarreraren aldameneko eremuan. Komun hori ahal den ordutegi zabalenean erabiltzeko aukera emango da.
- Sexuen arabera bereizitako komunek haurrak aldatzeko lekua izango dute bi konpartimenduetan, eta komun-ontzia eta konketa ere gutxienez.

Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta idatzi da artikulua hau, eta Plan Nagusian barneratze irizpideak aintzat hartzea du xede.

3.6.6. Artikulua.- Errotuluak eta argi-iragarkiak.

- Soilik enpresaren jarduera eta izena adierazten duten hesiak, kartelak edo errotuluak jartzea onartuko da horiek enpresak lan egiten duen edo egoitza duen finka edo eraikinean egokitzen badira.
- Paratzen diren seinaleek sekula ere ez dute publizitatea egiteko balioko, ez eta publizitate ezkutua egiteko ere. Dagokion informazioa gainditzen duten ondasun eta zerbitzuen kontratazioa sustatzeko aipamenik ere ez dute egingo.
- Salbuespen izaeraz, eraikitzen ari diren higiezinak edo orubeak sustatzeko eta saltzeko publizitate hesiak baimendu ahal izango dira, betiere lursailaren edo sustatzen ari diren bizileku eraikinaren barruan, eta gehienez ere 4,00 metro luze eta 3,00 metro garai baldin badira.
- Fatxaden paraleloan egokitzen diren errotulu, argi-iragarki edo apaingarriak 0.15 metro irtengo dira gehienez ere, eta gutxienez 2.50 metroko altueran egongo dira. Salbuespen gisa aipatu neurriak gainditzen dituzten elementu bereziak baimendu ahal izango dira, baina horiek berex aztertuko dira, eta ezinbesteko izango dute berariazko baimena.

Bandera-errotuluak espaloitik gora gutxienez 2,80 metrora jarriko dira, horiek dauden lekuan gorputz irtenak jartzeko ordenantzan baimendutakoaren antzeko hegal gorenarekin.

- Fatxadaren osaera orokorrarekin bat etorriko dira, eta ez dute aldatu eta itxuragabetuko haren egituraketa orokorra. Ez dituzte beheko solairuko fatxadako elementu iraunkorrak ukituko, eta ezta haien perpendikularrean egokitu ere.

3.7. KAPITULUA.- IRISGARRITASUN BALDINTZA OROKORRAK BIZILEKU ERAIKINETAN

3.7.1. Artikulua.- Irisgarritasun baldintza orokorren helburua

- 1.- Kapitulu honetan garatzen diren baldintzen helburua da pertsonak, dauden bizileku eraikuntzetan kokaturiko etxebizitzetara erraz irits daitezen ziurtatzeko beharreko esku hartze irizpide eta neurriak zehaztea da, hauxe da, beren ohiko etxebizitzara erraz iristeko, horretarako beharreko obrak eta esku hartzeak eginez, xede hori lortzeko beharrezkotzat hartzen diren instalazioen (igogailua, arrapala eta abar) ezarpena barne.
- 2.- Zehatz esateko, kasu bakoitzean dagokion proiektu teknikoan aurreikusitako obra eta jarduerak dira horiek, proiektu tekniko hori hurrengo 3.7.7 artikuluan proiektuen edukiaren inguruan azaldutako irizpideen arabera prestatuta, beharreko udal lizentziaren bidez baimenduak.

3.7.2. Artikulua.- Irisgarritasun baldintza orokorrek aplikatzeko esparrua

- 1.- Irisgarritasun baldintza orokor hauek aplikatzeko esparrua, kasu bakoitzean hirian dauden bizileku eraikuntzetan dauden etxeetara sarbidea egiteko aurreikusi eta baimendutako obra eta jarduerak ukituriko lurra edo/eta eraikuntzak dira, honako baldintza hauek betetzen dituztenak:
 - A. Irisgarritasun baldintza orokor hauek aplikatu behar diren eraikuntzak sendotuak izango dira eta indarrean dagoen hirigintza plangintzan bizilekua izango da horien erabilera nagusia, bertan beste hainbat eratako erabilerak egon badaitezke ere, etxebizitzaren osagarriak izan ala ez izan.
 - B. Eraikuntzetan dauden etxebizitzak, bertan bizi direnek sarbide arazoak dituztenak bederen, sendotuak egongo dira indarrean dagoen hirigintza plangintzan.
 - C. Etxebizitza horiek, edo horiekin loturiko eraikuntza eta lursailak ere, proiektu honetan araututako aurreikuspen materialak aplikatu beharra justifikatzeko moduko irisgarritasun arazo edo zailtasunak izan behar dituzte.
 - D. Irisgarritasun baldintza orokor hauek aplikatu behar zaizkion etxebizitza edo etxebizitzak proiektaturiko obra eta jardueren pertsona sustatzaileen ohiko bizilekua izango dira, eta gainera, pertsona horiek Irunen erroldatuak egongo dira esku hartzeak gai duen helbidean.
- 2.- Dauden bizileku eraikuntzetan kokaturiko etxebizitzetara horietan ohiko bizilekua duten pertsonen irisgarritasuna ziurtatzeko proiektaturiko obra eta esku hartzeak, honako hauetan izan dezakete eragina:
 - A. Aipaturiko etxebizitza horiek dauden eraikuntzen barnean, sestra gainean nahiz sestrapean, dauden lokal eta espazioak, edo horien zatiak, edozein dela ere horien erabilera.

- B. Aurrekoen eraikuntza osagarrietan dauden lokal eta espazioak, edo horien zatiak, etxebizitza horiek dauden eraikuntzekin loturiko bizileku lursail berean daudenak.
 - C. Aipaturiko bizileku eraikuntza horrekin loturiko bizileku lursailean dauden eraiki gabeko lurrak.
 - D. Aipaturiko bizileku lursail horretatik kanpoko edo/eta horrekin loturarik gabeko lurrak, lursail horren nahiz sarbide arazoak dituzten etxebizitzak dauden bizileku eraikuntzaren aldamenean daudenak, titularitate pribatu edo publikokoak.
- 3.- Nolanahi ere, ez dira onartuko haiiek ukituriko eraikuntzetan dauden etxebizitzetan edo haien zatietan eragina duten obrak eta esku hartzeak, indarrean dagoen hirigintza plangintzan zehaztutako irizpideen arabera ezarritakoak, edozein dela ere dauden solairua, horien titularrek edo/eta legezko okupatzaileek horren inguruan ados daudela adierazten dutenean izan ezik.
 - 4.- Obra eta esku hartze berdinak planteatu daitezke lursail desberdinetan kokaturiko eraikuntza desberdinetan dauden etxebizitzetara sarbidea egiteko.
 - 5.- Gainera, Kapitulu honen 3.7.10 - 3.7.14 artikuluetan arauturiko desjabetze neurriak aplikatzeko, alde aurretik egiaztatu beharko da ukituriko etxebizitza edo etxebizitzak ezintasunak dituen pertsonaren edo pertsonen ohiko bizilekua direla, horri dagokionean hurrengo 3.7.11. artikuluan azaldutako irizpideen arabera.
 - 6.- Era berean, haien beharra eta komenigarritasuna egiaztatu ondoren, 3.7.5 - 3.7.8 artikuluetan araututako neurri eta baldintza materialak aplikatu ahal izango dira ukituriko etxebizitzak ezintasunen bat duten pertsonen ohiko bizilekua ez direnean ere.

3.7.3. Artikulua.- Arau maila eta lotura

- 1.- Kapitulu honetan jasotako irisgarritasun baldintzek, indarrean dagoen Plan Nagusian zehaztu bezala plan honek plangintza orokorraren maila ematen dieten aurreikuspenekin loturikoak, arau maila hori bera dute.
- 2.- Zehaztapen egituratzaileak izango dira kapitulu honetan jasotako irisgarritasun baldintzak eta indarrean dagoen legeria aplikaturik maila horrekin ezartzen direnak.
- 3.- Kontu honi dagokionean 2006ko ekainaren 30eko Lurzoru eta Hirigintza Legeak zehaztutakoaren arabera, ondorio guztietarako ulertuko da ondoren adierazten diren aurreikuspenek udal ordenantzen maila bera dutela. Honako alderdi hauei dagozkie 3.7.7 - 3.7.14 artikuluetan jaso diren aurreikuspen horiek:
 - A. Ukituriko etxebizitzetara sarbideak egiteko obrak eta esku hartzeak zehazteko ondorioetarako prestatu behar diren proiektu teknikoen edukia eta tramitazioa arautzen dutenak, Arau hauen 3.7.7 eta 3.7.8 artikuluetan jasotakoak.
 - B. Proiektatu eta baimendutako obrak eta esku hartzeak gauzatzeko epeak arautzen dituztenak, Arau hauen 3.7.9 artikuluan jasotakoak.

- C. Esku hartzea desjabetze bidez arautzen dutenak zehaztutako helburua lortu ahal izateko, xede horrekin prestatu beharreko proiektuen edukiarekin eta tramitazioarekin loturikoak barne, Arau hauen 3.7.10 - 3.7.14 artikuluetan jasotakoak.

3.7.4. Artikulua.- Irisgarritasun baldintza orokorrek interpretatu eta aplikatzea

Hirigintza Arauen Kapitulu honetan jasotako aurreikuspenen irakurketa eta aplikazioan planteatu daitezkeen zalantzei, Bizileku Eraikuntzetan aplikatu beharreko Irisgarritasun Araudiari buruzko Plan Nagusia Aldatzeko 21. Proiektuaren Memorian azaldutako irizpide eta helburuen arabera erantzun zaitzaie, 2007ko azaroaren 28an betiko onartua hura.

3.7.5. Artikulua.- Ukituriko eraikuntza eta etxebizitzetan sartzeko obrak gauzatzeko, eta horretarako beharreko elementuak, igogailua barne, instalatzeko baldintza materialak.

Izaera orokorrez, eta ondoko artikuluetan zehaztutakoari kalterik egin gabe, Kapitulu honetan jasotako baldintzek ukituriko eraikuntza eta etxebizitzetara sarbideak egiteko burutu beharreko obrek nahiz xede horrekin jarri beharreko elementuen, igogailua barne, instalazioak, indarrean dagoen Irungo Hiri Antolamendurako Plan Nagusi honetan zehaztutako hirigintza eta teknika baldintzak beteko dituzte batik bat.

3.7.6. Artikulua.- Hirigintza plangintzan zehaztutako baldintzak berregokitzea.

Ukituriko eraikuntzen ezaugarri fisiko eta materialek ez badute biderik ematen, aurreko artikuluan aipaturiko hirigintza eta teknika mailako aurreikuspen guztien arabera, eraikuntza horietan dauden etxebizitzetara sarbideak egiteko obrak aurrera eramateko eta beharreko elementuak instalatzeko, igogailua barne, honako irizpide hauen arabera jardungo da:

1. Etxebizitzetara sartzeko egin beharreko obrek eta jarri beharreko instalazioek aipaturiko aurreikuspen horiek guztiak beteko dituzte, horien aplikazioak jarritako helburua betetzeko zailtasunak edo ezintasuna eragiten ez dituen alderdi eta alor guztietan.
2. Bestalde, indarrean dauden aurreikuspen horietan araututako alderdi eta alorre dagokienean, horien aplikazioak aipaturiko eraikuntza horietan dauden etxebizitzetara sarbide fisikoa egiteko jarritako helburua betetzeko zailtasunak edo ezintasuna eragiten dituzten, ondoren zehazten diren irizpide eta baldintza hauen arabera jardungo da:

A. Lehentasun ordena.

Aipaturiko helburu horrekin egin beharreko obrak eta jarri beharreko instalazioak, ondoren zehazten diren esparru edo espazioetan egingo dira, adierazitako lehentasun ordena honen arabera:

- Eskailera zuloan, ahal den guztietan, beste edozein alternatiba baino arazoizkoagoa denean.

- Eraikuntzaren ingurutzailaren barnean, patioa barne, aurreko aukera bideratu ezin denean, edo aukera hau beste edozein baino egokiagoa denean.
- Fatxadan, ukituriko eraikuntzarekin lotutako lursailaren barnean, aurreko aukerak bideratu ezin direnean edo egokiak ez direnean, edo aukera hau beste edozein baino egokiagoa denean.
- Fatxadan, eraikuntzarekin loturiko lursailetik kanpo, aurreko aukerak bideratu ezin direnean edo egokiak ez direnean.
- Justifika daitezkeen beste aukera batzuk.

B. Debekua.

Bizilekua Alde Zaharrea (RA) eta Bide ondoan Lerrokaturiko Bizilekua (RV) tipologiako lursailetan dauden eraikuntzetan kokaturiko etxebizitzetan sartzeko soluzioak ez dira onartuko haien aldameneko espazio publikoetan eragina dutenean.

Gainera, dituen berariazko ezaugarrien arabera, komenigarritzat hartzen bada, eremu xeheen edo Bizileku Kolektiboa Blokean (RB) tipologiako lursailen aldamenen dauden espazio publikoetara zabalduko da debeku hori.

C. Berme orokorrak.

Edozein dela ere horri dagokionean proposaturiko konponbidea, beharreko oinarritzko baldintzak mantendu eta gordetzen direla ziurtatuko da, alde batetik, eta egungo ezaugarrietako batzuk aldatzeko aukerari kalterik egin gabe, zuzenean ukituriko esparru eta espazioek –ataria, patioa, fatxada eta abar- duten helburua betetzeko egokiak izaten jarrai dezaten eta beren zerbitzua ematen jarrai dezaten, eta bestetik, horiek zerbitzatzeko dituzten etxebizitzak eta lokalek dagokien erabilera edo jarduera aurrera eramateko beharreko oinarritzko baldintzak mantentzen jarrai dezaten.

Aipaturiko baldintza horiek beteko direla ziurtatzeko, kasu bakoitzean beharreko xehetasunez ebaluatuko dira planteaturiko proposamenek espazio edo esparru horietan sor ditzaketen edozein eratako inpaktu eta eraginak –fisikoa, estetikoa, akustikoa eta abar-, eta horiek zuzendu edo kentzeko bideak ezarriko dira, xede hori lortzeko egokitzat hartzen diren materialak eta makineria erabilia.

D. Bai eskailera zulotik bai patiotik bai beste era bateko neurrien bidez, etxebizitzetara sartzeko soluzioek, fatxadan eragina dutenak barne, honako irizpide hauek beteko dituzte, besteak beste:

a) Honako hauetan jasotako irizpideak beteko dituzte egin beharreko obrek eta jarri beharreko elementuek:

- 2000ko apirilaren 11ko Dekretuaren “V” Eranskina, hiri inguru, espazio publiko, informazio eta komunikazio eraikuntza eta sistemetan irisgarritasun baldintzen inguruko arau teknikoak erregulatzen dituen, edo hura ordezkatzen duen legezko xedapena.

- Sutea gertatuz gero, segurtasun alorreko oinarriko baldintzei dagokienean, besteak beste, Eraikuntzaren Kode Teknikoan zehaztutako irizpideen arabera, 2006ko martxoaren 17ko Errege Dekretuaren bidez onartua hura, edo hura ordezkatzeko duen legezko xedapenaren arabera jardungo da.

Zehatz esateko, Kode horretan jasotako aurreikuspenen aplikaziotik etorritakoa izango da eskaileraren gutxieneko zabalera.

- Era berean, aplikagarri izango dira, antzekotasunagatik bada ere, ondare urbanizatua eta eraikia eraberritzeko jarduera babestuen alorrean indarrean dagoen araudian zehaztutako irizpideak –2002ko abenduaren 30eko 317 zenbakiko Dekretua–.

b) Bata nahiz bestea izan aipaturiko xede horretan egin beharreko obrek eta jarri beharreko elementuek, igogailua barne, ukituriko esparrua edo espazioa, indarrean dagoen plangintzan, Hiri Antolamendurako Plan Nagusia barne, zehaztutako aurreikuspenak berregokituz hartuko dira, alor horietan, beharreko orekaren barnean honako hauek ziurtatzeko:

- Sarrera fisikoa dagozkion etxebizitzetara.
- Ukituriko esparru edo espazioak –eskailera kutxa, patioa, fatxada, eta abar- duen zerbitzua emateko beharreko ezaugarriak eta baldintzak izatea.

Berregokitze horrek, besteak beste, indarrean dagoen Hiri Antolamendurako Plan Nagusiaren Hirigintza Arauen 3.3.2 eta 3.3.3 artikuluetan eta Laugarren Tituluan jasotako patioak, atariak, eskailera komunak, fatxadaren osaera eta abar arautzen dituzten baldintzak ukitu ahal izango ditu, eta baita egokituz hartzen diren beste batzuk ere.

E. Indarrean dagoen hirigintza erregimena arautzen duten beste aurreikuspenen berregokitzea.

Obra proiektu teknikoan zehaztutako eraikuntza eta etxebizitzetara sarbide fisikoa izateko soluzioak arrazoizkotzat eta egokituz hartzen badira, eta haien ondoan dauden lurretan eragina dutenean, eta haien garapenak eta exekuzioak indarrean dauden beste aurreikuspen batzuk berregokitzea eskatzen badu –lur horien hirigintza kalifikazioaren erregimena; lursail zatiketa eta jabarirako baldintzak, horien izaera juridikoa barne; eraikuntzaren lerrokaturak; sestra gainean eraiki gabeko espazioen tratamendua; erretiroa lursailaren mugara; eta behar bezala justifikaturiko beste edozein-, ulertuko da honako hauetatik etorritakoa dela berregokitze horien edukia eta irismena.

- Bai zuzenean proiektu honen eta dagokion obra proiektu teknikoan jasotako soluzio zehatzen baterako kontsideraziotik, bai hala behar badu, eta kasu bakoitzaren gorabehera espezifikoak kontuan harturik, helburu horrekin sustatu beharreko Plan Berezi edo Xehetasun Azterketatik..

Kasu bakoitzaren arazoak eta gorabeherak ikusi ondoren erabakiko da, aipaturiko berregokitze horiek zuzenean proiektu honen obra proiektu teknikoan planteatu eta onarturiko soluzioen baterako kontsideraziotik datozen, edo horretarako beharreko Plan Berezia edo Xehetasun Azterketa prestatu eta onartu behar den alde zuzenetik, berregokitze horien irismena eta izaera kontuan harturik betiere.

Nolanahi ere, behar bezala ulertu ahal izateko, ulertuko da berregokitze horiek guztiek hirigintza plangintzan bertan dutela jatorria eta inolaz ere ez aipaturiko obra proiektu tekniko horretan, haren egitekoa plangintza horren aurreikuspenei forma ematea besterik ez baita.

3. Aipaturiko eraikuntza eta etxebizitza horietara sarrera fisikoa izateko egin beharreko eraikuntza, instalazio eta elementuak, igogailua barne, ez dira kontuan hartuko ukituriko lursail edo esparruan eraikuntza aprobetxamendua edo baimendutako hirigintza eraikigarritasuna zehazteko orduan. Aprobetxamendu edo eraikigarritasun hori banatzeko ondorioetarako ere ez dira kontuan hartuko. Gorabehera horiek kontuan harturik, horien eraikuntza edo ezarpena ez da, inolaz ere, kontuan hartuko ukituriko lurra hornidura jarduerekin loturiko hiri zoru gisa sailkatzea justifikatuko duen eraikigarritasun ponderatuaren hazkunde gisa.
4. Proposatutako eta baimenduriko soluzioek udal lurretan eragina baldin badute, honako irizpide hauen arabera jardungo da, besteak beste:
 - A. Erabakitako sarbide soluzioek ukituriko udal lurra horien sustatzaileen eskura jarriko dira, indarrean dagoen legeriak horri dagokionean zehaztutako irizpideen arabera, kasu bakoitzean egokitzat hartzen diren baldintza juridiko eta ekonomikoetan.
 - B. Udal lursail horiek jabari eta erabilera publikoko ondasunen izaera baldin badute, izaera juridiko hori aldatu beharko da alde zuzenetik. Aldaketa hori, eta berorren edukia eta irismena, honako honetatik etorritakoarekin loturik ulertuko da:
 - Bai zuzenean proiektu honen eta dagokion obra proiektu teknikoan jasotako soluzio zehatzen baterako kontsideraziotik, bai hala behar badu, eta kasu bakoitzaren gorabehera espezifikoak kontuan harturik, helburu horrekin sustatu beharreko Plan Berezi edo Xehetasun Azterketatik, beharrekoa sustatuko da ukituriko lurren hirigintza kalifikazio erregimena birkalifikatzeko ondorioetarako. Era berean, egoki irizten denean, aipatu proiektu tekniko udal jabari publikoko lurren izaera juridikoa desfektatzeko espedienteei begira ezarritako onarpenerako forma eta prozedura baldintzetara egokitzea adostu ahal izango da haren tramitazioak beste ondorio hau dakarrela ulertu ahal izateko xedean.
5. Proiektu tekniko batean planteaturiko obra eta esku hartze berek zerbitzua eta sarbidea eman ahal izango diete, aldi berean edo/eta modu osagarrian, lursail batean edo hainbat lursailetan kokaturiko eraikuntza desberdinetan dauden etxebizitzetara.

Kasu horietan, ukituriko jabeek aurkeztu beharreko baimen, lizentzia eta abarrekin loturiko eskakizunak ukituriko lursail eta eraikuntzen jabeekideen komunitate guztietara zabaltzen direla ulertuko da.

6. Hirigintza Ondare Katalogatuaren barneko ondasunak eta eraikuntzak direnean, aipaturiko obra horiek egiteko baimena emateko, ondasun eta eraikuntza horiek baldintza egokietan eduki eta mantentzeko kasu bakoitzean egokitzat hartzen diren neurriak zehaztu eta bideratu beharko dira.

Inolaz ere ez da onartuko ondasun eta eraikuntza horien balioak hondatzen edo/eta murrizten dituzten obrak egitea edo instalazioak ezartzea.

7. Artikulu honetan zehar aipaturiko hirigintza berregokitzeak aplikatuko dira bai ezintasun/mugikortasun murriztu iraunkorra duen pertsona baten edo batzuen ohiko bizilekua baldin bada ukituriko etxebizitzetako bat edo batzuk, bai era horretako pertsonarik ez dagoenean. Nolanahi ere, aplikazio hori behar bezala justifikatuko da bi kasu horietan, eta arrazoi handiagoz bigarrenean.
8. Artikulu honetan azaldutako proposamenak eta baldintza teknikoak aplikatuko dira ukituriko eraikuntzetan berritze edo egokitze obrak egiten direnean, eta haien indarraldia eta aplikazioa hauek mantentzearekin loturik dagoela ulertuko da.

Aipaturiko eraikuntza horiek ordezkatu edo erabat berritzen badira, proiektaturiko eraikuntza berriak guztiz beteko ditu proiektu hau indarrean hasi aurretik indarrean zeuden hirigintza eta teknika mailako aurreikuspenak. Kasu horretan ez dute inolako eraginik izango orain proposaturiko aurreikuspenen berregokitzeak.

Era berean, ez dute baliorik izango jatorrian ukituriko lursailetik kanpo dauden lur publiko edo pribatuak ukiturikoen eskura jartzearen alorrean hartu ahal izan diren erabakiek, planteaturiko irisgarritasun soluzioak gauzatzeko beharrezkotzat hartu direnak. Hala behar badu, justifikatuko diren salbuespenekin, lur horien titularitatea lehengo jabeei itzuliko zaie, Administrazioa barne. Xede horrekin, beharreko itzultze prozesua jarriko da abian.

3.7.7. Artikulua.- Obra proiektu teknikoaren edukia.

Ukituriko etxebizitzetara sarbidea egiteko proiektaturiko obrak zehaztu eta, hala behar badu, baimentzeko prestatu beharreko obra proiektu teknikoak, honako hauek zehaztuko ditu dagozkion aurreikuspen orokorrez gainera:

- A. Kapitulu honetan zehaztutako irizpideetara egokitzen dela, haren prestaketa nahiz haren proposamenak justifikatzen dituzten gorabeheren azalpena barne.
- B. Proposaturiko soluzioaren logika eta arrazionaltasuna, bai berez, bai planteatzen litezkeen beste soluzio batzuen aurrean, aurreko 3.7.5 eta 3.7.6 artikuluetan azaldutako irizpideen testuinguruan, besteak beste.

Behar bezala eta zorrotz azalduko dira, kasu bakoitzean, planteaturiko soluzioak artikuluko horietan lehenengoan edo bigarrenean aipaturiko aurreikuspenetara egokitzen direla justifikatzeko.

Testuinguru horretan, arreta berezia emango zaie eta bereziki justifikatuko dira, ukituriko etxebizitzetan ez badira ezintasunak dituzten pertsonak bizi, hala behar badu, proiektu teknikoa aurreko 3.7.6 artikuluan eta ez 3.7.5. artikuluan aipaturiko aurreikuspenetara egokitzen dela justifikatzen duten arrazoiak.

- C. Hirigintza Ondare Katalogatuan dauden ondasun eta eraikuntzak, edo haien zatiak, direnean, horien kontserbazio orokorra nahiz, eta bereziki, berez dituzten balioak ziurtatzeko baldintza egokietan tratatu eta mantentzeko neurriak.
- D. Ukituriko esparruan planteatu den soluziotik etorritako edozein eratako inpaktu eta eraginaren ebaluazioa –fisikoa, estetikoa, akustikoa eta abar–.
- E. Inpaktu eta eragin horiek zuzendu edo kentzeko proposamenak, baita xede hori betetzeko gokiak diren material eta makinarien erabilerari dagokionean ere.
- F. Hala behar badu, ukituriko lurren hirigintza erregimenean planteaturiko soluzioak berekin daramatzen berregokitzeak, horien lursail zatiketarako baldintzak, eraikuntzaren lerrokadurak, lur horien izaera juridikoa eta abar, eta horri dagokionean Kapitulu honetan zehaztutako irizpideetara egokitzen dela.
- G. Proposaturiko soluzioak ukitzen dituen ondasun eta eskubide guztien zerrenda, haien ezaugarrien deskribapena, eta titularren identifikazioa.
- H. Proiektaturiko obrak gauzatzeko eta instalazioak ezartzeko kostua, hala behar badu, horiek ukituriko lurak edo/eta lokalak edo eraikuntzaren espazioak erostea edo/eta eskuratzea. Ukituriko lur, espazio, lokal, jarduera eta abarretara zabalduko da ebaluazio ekonomiko hori.
- I. Ukituriko jabeakideen komunitatearen onarpen eta adostasun maila proiektuan planteaturiko obrei begira, xede horrekin eginiko gestioen azalpena barne, hala behar badu, kontu horri dagokionean dauden desadostasunak ere azalduta.
- J. Ukituriko etxebizitzetan ezintasun edo mugikortasun murriztu iraunkorra duten pertsonak bizi diren ala ez egiaztatzen duen agiria, etxebizitza horiek haien ohiko etxebizitza izanik.
- K. Desjabetze bidez esku hartzeko beharra dagoen ala ez gero planteaturiko obrak eta jarduerak gauzatu ahal izateko, behar horren justifikazioarekin osatua.
- L. Indarrean dagoen plangintzan zehaztutakoaren arabera, proiektu hau barne, egokitzat hartzen diren beste gorabehera eta alderdi guztiak.

3.7.8. Artikulua.- Obra proiektu teknikoa tramitatu eta onartzeko baldintzak. Aldez aurreko kontsulta.

1. Aldez aurreko kontsulta.

Egokitzat hartzen den guztietan, beharreko proiektu teknikoa prestatu eta Udalari aurkeztu aurretik, erakunde horren aurrean kontsulta bat aurkeztu ahal izango da, alde batetik, kasu bakoitzean egokitzat hartzen diren jarraibide eta neurriak ezagutu eta zehazteko, eta bestetik, horien arabera beharreko proiektua prestatzeko.

Aipaturiko erakunde horrek kontsultari emango dion erantzuna, hartan jasotako zehaztapen eta informazioaren maila handiagoak edo txikiagoak baldintzatzen duela ulertuko da.

2. Proiektu teknikoaren tramitazioa.

Izaera orokorrez eta espediente honetan bertan aurreikusitako osagarriekin, hurrengo 3. atalean araututakoak barne, indarrean dauden legezko xedapenek, obrak eta instalazioak egiteko beharreko udal lizentzia eskatu eta lortzeko ondorioetarako, zehaztutako irizpideen arabera tramitatu eta onartuko da proiektu teknikoa.

Testuinguru horretan, udal zerbitzu teknikoek beharreko zehaztapenez aztertuko dituzte, ondoren aipatzen den jende aurreko erakusketa tramitatu aurretik eta ondoren, ukituriko etxebizitza eta eraikuntzetara sartzeko proiektu horretan proposaturiko soluzioak. Besteak beste, honako alderdi hauetara zabalduko da azterketa hori:

- Planteaturiko soluzioaren, eta hartatik etorritako inpaktu eta afekzioen arrazionaltasuna, Kapitulu honetan zehaztutako irizpide eta baldintzen testuinguruan.
- Planteaturiko soluzioen eta proiektu teknikoaren beraren egokitasuna jarritako helburuak betetzeko ondorioetarako, hala behar badu, soluzio horiek onartzeko bete beharko liratekeen baldintzen zehaztapena barne.

3. Proiektua jende aurrean jartzea.

Aurkezturiko proiektuak, bai arrazoi materialengatik bai arrazoi formalengatik, berregokituta ere onartu ezin diren aurreikuspenak dituen izan ezik, eta beharreko alegazioak, iradokizunak, edo proposamen alternatiboak ere, aurkeztu ahal izateko, proiektua derrigorrez jende aurrean jarriko da hogeita (20) eguneko epean, bertan planteaturiko obrek eta esku hartzeek ukitutako ondasunen eta eskubideen titularrei (jabeak, maizterrak eta abar) banan-banan jakinarazi ondoren.

Udal zerbitzuek behar bezala baloratuko dituzte aurkezten diren alegazioak eta iradokizunak.

Nolanahi ere, ondasunen eta eskubideen titularrei banan-banan egin beharreko jakinarazpen hori, Udalari aurkeztutako proiektuan halako gisa ageri direnei egingo zaie. Proiektuaren sustatzailea edo sustatzaileak dira jakinarazpen horiek direla eta egin daitezkeen huts edo/eta irregulartasunen erantzule bakarrak, baldin eta irregulartasun horiek Udalari aurkeztutako proiektuaren edukian badute jatorria.

4. Udalaren erabakia.

Aurreko tramite eta azterketa horiek guztiak bukatu ondoren, udal lizentzia eman edo ukatzeko beharreko erabakia hartuko du Udalak.

5. Beste kontu batzuk.

Aurreko 3.7.6 artikuluan azaldutako irizpideen arabera, ukituriko etxebizitzetara sarbideak egiteko proiektaturiko obrak baimendu ahal izango dira etxebizitza horietako bat ere ezintasuna edo pareko murriztasuna duen pertsona baten ohiko bizilekua ez izanda ere.

Nolanahi ere, era horretako pertsonarik ez baldin badago, obren sustatzaileak edo sustatzaileek kasu bakoitzean azaldu eta zehaztu beharko dituzte, beharreko zorrotasunez azaldu ere, etxebizitza horiek 3.7.5 artikuluan nahiz 3.7.6 artikuluan jasotako irizpideetara egokitzeko beharra justifikatzen duten arrazoiak.

1997ko abenduaren 4ko Irisgarritasuna sustatzeko Legearen 3.c) artikuluan zehaztutakoari kalterik egin gabe, etxebizitzak Lege horrek berak araututako irisgarritasun irizpideetara “pixkanaka egokitzeari” dagokionean, ez da onartuko Hirigintza Ondare Kalifikatuan sartutako ondasunen eta eraikuntzen berezko balioak hondatu edo/eta murriztuko dituen obrarik egitea edo instalaziorik jartzea.

3.7.9. Artikulua.- Proiektatu eta onarturiko obra eta jarduerak gauzatzeko epeak.

1. Izaera orokorrez, proiektu teknikoak planteatu eta beharreko udal lizentziaren bidez baimendutako obra eta jarduerak gauzatzen hiru hilabeteko epean hasiko da, lizentzia hori ematen den egunetik aurrera kontatuta.
2. Epe orokor hori berregokitu ahal izango da, bai gorantz bai beherantz, aipaturiko udal obra lizentzia hori ematean, kasu bakoitzean dauden gorabeherak eta arazo espezifikoak kontuan harturik.

3.7.10. Artikulua.- Desjabetze bidez esku hartzea ukituriko eraikuntza eta etxebizitzetara sarbidea ziurtatzeko – Justifikazioa.

1. Onura publiko eta interes orokorrekotzat hartuko dira, obra horiek ukituriko lurren edo/eta eraikuntzaren zatien betiko edo aldi baterako desjabetze ondorioetarako, ukituriko etxebizitza eta eraikuntzetara sarrera fisikoa egiteko gauzatu beharreko obrak eta jarduerak, etxebizitza horiek gaur egun dauden bezala sarbide arazoak dituztenean, batik bat ezintasunak edo antzeko murriztasunak dituzten pertsonentzako.
2. Arestian aipaturiko desjabetze jarduera hori aurrera eraman ahal izateko, betiere, ukituriko etxebizitza eta eraikuntzetan ezintasunak dituzten pertsonak bizi direla justifikatu beharko da aldez aurretik, horri dagokionean hurrengo 3.7.11 artikuluan azaldutako irizpideen arabera.
3. Proiektatu eta onarturiko obrak eta jarduerak egiten ez badira hasi aurreko 3.7.9 artikuluan aipaturiko epeetan, eta hori gertatu bada obrek ukituriko ondasun guztiak edo

batzuk eskura ez izateagatik, beharreko desjabetze espedientea hastea erabaki ahal izango du Udalak.

Nolanahi ere, Udalaren erabaki hori aurrera eraman ahal izateko, obren sustatzaileak edo sustatzaileek eginiko espediente hori hasteko berariazko eskaera beharko da, eta sustatzaile horiek, era berean, desjabetzearen onuradun izateko beharreko baldintzak beteko dituzte, indarrean dagoen legerian alderdi horri dagokionean zehaztutakoa kontuan harturik.

Zehatz esateko, aipaturiko sustatzaile horiek desjabetzearen onuradun gisa hartu ahal izateko, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoru eta Hirigintza Legearen 177.j artikuluan xedaturiko baldintzak beteko dituzte, besteak beste.

Horretarako, kasu bakoitzean desjabetzearen onuradun izaera hori izango duen komunitatea edo komunitatearen zatia berariaz identifikatu beharko du hurrengo 3.7.12 2) artikuluan aipaturiko proiektuak.

4. Hurrengo 3.7.12 artikuluan zehaztutako irizpideetara egokituko da desjabetze eskaera.
5. Izaera orokorrez, proiektatu eta baimendutako sarbidea egiteko obra eta jarduerak ukituriko lur guztietan edo/eta eraikuntza zatietan eragina izan dezake desjabetzeak.

Nolanahi ere, kasu bakoitzean, zehaztutako epeetan orak eta jarduerak egin behar dituzten sustatzaileen eskura ez dauden ondasunak soilik ukituko ditu desjabetze horrek.

3.7.11. Artikulua.- Ezintasuna duen pertsona desjabetze bidez esku hartzeko ondorioetarako.

Proiektu honen ondorioetarako eta bertan araututako desjabetze bidezko esku hartzerako, ezintasuna duen pertsona izango da izaera iraunkorreko mugikortasun murriztua duen pertsona oro, eskumena duen Administrazioak kalifikatu eta baloraturiko ezintasuna egiaztatzen duenean. Beharreko etxebizitza lortzeko gaitasunen inguruan daukan ezintasun mota eta maila egiaztatuko dira balorazio horretan.

Ezintasuna duen pertsonaren izaera zehazteko legean jasotako aurreikuspenen arabera, etxebizitza duina izateko oztupoak baztertzeko, eta helburu horrekin Ordenantza honetan araututako neurriak aplikatzeko, ezintasuna duen pertsona gisa hartuko da halaber hirurogeita hamar urtetik gora duen pertsona oro.

3.7.12. Artikulua.- Desjabetze eskaera.

1. Desjabetze espedientea hasteko eskaerak, hala alor honetan indarrean dauden legezko xedapenetan nola Kapitulu honetan zehaztutako irizpideetara egokituko dira.

Aurreko 3.7.10 artikulua 3. atalean zehaztutakoaren arabera, eskaera hori proiektaturiko obra eta jardueren sustatzaileak edo sustatzaileek planteatuko dute, eta

horiek, desjabetzearen onuradun gisa hartzeko beharreko baldintzak beteko dituzte aldi berean.

2. Espediente honetan azaldutako helburuekin desjabetze bidez esku hartzeko eskaera oro beharreko xehetasun guztiekin jaso eta justifikatuko da helburu horrekin prestatuko den proiektuan. Proiektu horrek honako aurreikuspen hauek jasoko ditu, besteak beste.

- A. Obra eta esku hartze jakin batzuk egiteko eta, hala behar badu, beharreko instalazio mekanikoak edo beste edozein motatakoak, igogailua barne, ezartzeko beharraren justifikazioa, kasu bakoitzean ukituriko eraikuntza eta etxebizitzetara sarbidea egiteko.

Justifikazio horretan sartuko dira, beste alderdi batzuen artean, 3.7.2. artikuluan zehaztutako baldintzak betetzearekin eta planteaturiko sarbide soluzioaren egokitasunarekin loturikoak, bai baldintza teknikoei dagokienean bai haren afekzioei dagokienean ukituriko eraikuntzaren zatian eta inguruan.

Nolanahi ere, justifikazio hori egiteko, xede horrekin prestatutako proiektu teknikoan aurreikusitako obrak eta esku hartzeak gauzatzeko beharreko udal lizentzia eskuratu beharko da aldez aurretik.

- B. Kasu bakoitzean desjabetze bidez jarduteko arrazoien azalpen eta justifikazio espezifikoak, honako kontu hauei arreta berezia eskainiz, besteak beste:

- Ukituriko etxebizitza batean edo batzuetan ezintasunak dituen pertsonaren bat edo batzuk bizi diren. Ezintasunak dituzten pertsona horien ohiko etxebizitza izango dira horiek, eta etxebizitza horietan erroldaturik egongo dira ondorio hauetarako.

- Proiektaturiko obra eta jarduerak ukituriko ondasunak beste baliabide batzuen bidez eskuratzeko zailtasuna edo ezintasuna.

- Obrak eta jarduerak hasteko zehaztutako epeak igarotzea lan horietan hasi gabe, honako hauek azalduta: helburu horrekin sustatzaileak edo sustatzaileek eginiko kudeaketak, kontu horri dagokionean hartutako era guztietako akordioak barne (ukituriko jabekideen komunitatearen edo komunitateen akordioak proiektaturiko obra eta jardueren alde edo aurka, beharreko akta liburuak, alderdi horiek egiaztatzen dituen dokumentazio ofiziala eta abar aurkeztuta).

- Interesekotzat hartzen den beste edozein.

Kontu horri dagokionean ulertuko da desjabetze jarduera justifikatua egon daitekeela, gainerako baldintzak egiaztatu, desjabetzetik etorritako afekzio ekonomiko eta materialen proportzionaltasuna justifikatu eta horretarako jarritako epea igaro ondoren, proiektatu eta baimendutako obra eta jardueren sustatzaileak edo sustatzaileak ezin badituzte ukituriko ondasunak eskuratu, obra horiek aipaturiko sarbide arazo horiei erantzuna emateko beharreko baldintzetan eta behar den momentuan egin ahal izateko.

- C. Proposaturiko desjabetzeak ukituriko ondasun eta eskubideen zerrenda, desjabetze horrek ondasun horiek eta ondasun horien titularrek duten jardueraren gainean izan ditzakeen ondorioak adierazita.
- D. Proposaturiko desjabetzeak ukituriko ondasun eta eskubide guztien balio ekonomikoa, gero berregokitu edo/eta osatu ahal izango badira ere ukituriko ondasun, eskubide eta titularren zerrenda onartu ondoren.
- E. Proiektaturiko obra eta jardueretatik etorritako eragin ekonomiko, material eta abarren azalpena, horien proportzionaltasuna edo desproportzionaltasuna behar bezala baloratu ahal izateko.
- F. Obren sustatzailea edo sustatzaileak zehatz eta banan-banan identifikatzea, eta baita desjabetzearen onuradunak izan daitezkeenak ere.

Testuinguru honetan, obren eta jardueran sustapen edo ez sustapenaren inguruan komunitate horrek hartutako erabakien berri emango da, erabaki horien kopia barne.
- G. Desjabetzearen onuradunaren konpromisoa desjabetze horrek ukituriko ondasun eta eskubideen balio ekonomikoa ordaintzeko, edozein dela ere horren zenbatekoa.

3.7.13. Artikulua.- Desjabetze eskaeraren balorazioa. Espedientearen tramitea.

- 1. Desjabetze proiektua nahiz alorrean indarrean dauden legezko xedapenetan eta Kapitulu honetan zehaztutako irizpideen arabera prestaturiko proiektua beharreko udal zerbitzuek aztertuko dituzte. Azterketa horrek, honako hauek hartuko ditu, besteak beste:
 - A. Adierazitako irizpideak betetzen diren ala ez, eskatutako desjabetzearen justifikazioari dagozkionak sarturik horien artean.
 - B. Dagozkion proposamenen zehaztapena, behar bezala justifikatua, honako alderdi hauei dagokienean:
 - a) Desjabetze bidez jarduteko eskaera gaitzestea horretarako beharreko baldintzak ez direlako bete edo justifikatu.
 - b) Eskaera eta proiektua horri dagokionean indarrean dagoen legeriak zehaztutako irizpideen arabera tramitatzea.

Proiektua prestatzeko nahiz tramitatzeko, legeria horretan xedaturikoa beteko da, ahal den guztietan, alde batetik ukituriko ondasun, eskubide eta titularren zerrenda zehaztearekin, eta bestetik, ondasun eta eskubide horien balio ekonomikoarekin loturiko fase edo egitekoak bereizita.

Horri dagokionean, aurreko 3.7.12 2) artikuluan aipaturiko proiektuak derrigorrezko desjabetzearen inguruan indarrean dagoen legeriak ukituriko ondasun eta eskubideen zerrendarako aurreikusitako tratamendua izan dezake, eta halako gisa hartu eta tramita daiteke.

2. Aurreko kasu horietan guztietan, egokitzen hartzen duen erabakia edo erabakiak hartuko ditu Udalak.

Besteak beste, ekintza horretatik etor daitezkeen inpaktu eta eraginekin loturiko arrazoiengatik gaitzets daiteke desjabetze eskaera, baldin eta eragin horiek, arrazoi ekonomiko nahiz materialengatik, neurritz kanpokoak direla ulertzen bada.

Desjabetze espedientea tramitatzeko erabakia hartzen bada, Udalak kasu bakoitzean erabakiko du esku hartze hori baterako tasazioarekin nahiz banakako tasazioarekin loturik dagoen.

3.7.14. Artikulua.- Desjabetzearen alorrean indarrean dagoen legerian zehaztutako irizpideak betetzea.

Hartan azaldutakoaren osagarri gisa, Kapitulu honetan aurreikusitako desjabetzeak, izaera orokorrez, alorrean indarrean dagoen legerian zehaztutako irizpideak beteko ditu, haren hasia eta tramitazioa eta balio justuaren zehaztapena arautzen dutenak barne.

Era berean, irizpide horien aplikaziotik etorritakoa beteko da desjabetzearen onuradunak desjabetzea bertan behera uzteari dagokionean.

Testuinguru horretan, desjabetzearen onuradunak ordaindu beharko ditu desjabetzearen kostu guztiak. Obligazio horren barnean sartzen da desjabetze jarduerak eta onuradunak hura bertan behera uzteak desjabetuari eragin diezazkiokeen kalteen ordainaren zenbatekoaren ordainketa ere.

Kostu horien ordainketa ziurtatu ahal izateko, dagokion desjabetzea hasteko, kasu bakoitzean egokitzen hartzen den berme edo fidantza jarri beharko da. Izaera orokorrez, eta behar bezala justifikaturiko kasu zehatz batzuetan horren zenbatekoa handiagoa edo txikiagoa izan daitekeen arren, aurreko 3.7.12 2D) artikuluan aipatzen diren ondasunen balio ekonomikoaren kostuaren % 20 izango da bere horren zenbatekoa.

LAUGARREN TITULUA

ERABILERA XEHEKO EREMUAK ARAUTZEKO ORDENANTZAK

4.1. KAPITULUA.- BIZILEKUA ALDE ZAHARREAN (RA)

4.1.1. Artikulua.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA

4.1.1.1.– Eraikuntza Erregimenaren deskribapena

Arteko horma edo mehelinean artean dagoen eraikuntzari aplika dakioke Ordenantza hau, gehienetan gotikoa den lursail zatiketa batean. Alde Zaharreko eta Junkaleko eremuak hartzen ditu. Lerrokadurak eta eraikuntza hondoak xehe aztertuko dituen diseinua eskatzen du. Eraikuntzen kanpo bolumetria eta kokaera baldintzak bereziki zehazten dira lursail bakoitzerako, altuera eta hondo eraikigarriak planoetan adierazita.

Altuera eta zabalera eraikigarriaren edo planoetan zehaztutako lerrokaduraren bidez zehazten da aprobetxamendua. Eraikuntzaren lerrokaduren definizio grafikoan –eta salbuespen berezietan izan ezik horiek bat etorriko dira lursailen lerrokadurekin- eta beharreko gainerako parametro erregulatuak zehazten dituzten ordenantza orokorretan oinarrituta egiten da erregulazioa. Bidearen kanpoko lerroan finkatzen da eraikuntza etxarte patioaren barnean, alde aurretik zehaztutako lursailaren okupazio portzentajerik gabe. Sorturiko forma bakarra da, eraikuntzaren bigarren mailako elementu batzuen aukerako definitioetik –hegalak eta beste- etor daitezkeen aldaketa txikiekin, eta harek zehaztuko du lursailari emaniko eraikuntza aprobetxamendua. Kasu batzuetan solairu batekin okupa daiteke lursail patioa.

Plangintza xeheak antolamendu bolumetrikiko partikularizatu espezifikoak ezarri ahal izango du lursail guztientzat edo batzuentzat –unibokoa edo ez-, baina zehaztutako soluzio horrek, dauden erabilera globalerako izaera orokorrez definituriko baldintza eta parametro arau-emaileak bete beharko ditu betiere.

Aldameneko altuerak definitzen dituzte eraikuntzaren altuerak, solairu eta erlaitzaren gehieneko altuera finkatuz. Estalkipea onartzen da planoaren azpia % 40an, azpiko solairuarekin loturik, eta atikorik ez da onartzen. Estetika mailako baldintzei dagokienean, mugak planteatu daitezke bakoetan, arkitektura soluzioetan, eta baita fatxadetan erabili beharreko materialei dagokienean ere.

Aprobetxamendurako eskubidea, RA Ordenantzaren aplikazio zehatzaren arabera, mugatu egingo du betiere eraikuntzen altueren baldintzak betetzeko beharrak, aireko zortasunak mugatzen dituzten azalerei begira.

4.1.1.2. Artikulua.- Eraikuntzaren Forma Arautzeko Baldintza Espezifikoak.

1.- Lursail zatiketarako baldintzak

Izaera orokorrean dagoen lursail zatiketa sendotuko da, baita Araudian eskatutako lursailaren gutxienezko aurrealdea betetzen ez bada ere. Lursail zatiketa hori hartuko da oinarritzat eraikuntzaren forma arautzeko baldintza hauek aplikatzerakoan.

Aldiz, lursailak elkartzea onartuko da –bi gehienez ere- soilik horietako batek aurrean dituen bide publikoetara 5,5 metrotik beherako fatxada zabalera duenean.

Era berean, beheko solairuko bi lokal gehienez elkartu ahal izango dira fisikoki eta funtzionalki –ez erregistroan- elkarren aldameneko lursail desberdinetakoak izanda ere – gero ezin izango da elkartze hori beste lokal batzuetara zabaldu-, lokal horiek jabe bakarrarenak direnean eta duten erabilerarako baimendutako azalera erabili gorenaren mugak gainditzen ez badituzte. Helburu horrekin gehienez ere bi hutsarte ireki ahal izango dira arteko horman alde batetik bestera igarotzeko, bakoitza 1,20 metrotik beherakoa betiere.

Eraikuntza berriko esku hartzeak proposatzen diren lursailetan elkartzeak onartuko dira, baldin eta lursailak dagokion araudia aplikatu ondoren sorturiko gutxienezko eraikuntza hartzeko gaitasuna baldin badu, baina kasu horretan, plangintzak sotoan garajeak egitea aurreikusten badu, horien bideragarritasuna eta ondoko funtzionamendua ziurtatu beharko dira aldameneko lursailetan beharreko bide zorrak ezarrita.

2.- Lursail-biltze jarduerak

Ordenantza honen ondorioetarako, lursail-biltzea da bi lursail edo gehiago eraikin bakar batean eta atari bakar batekin elkartzeko jarduera, jarduera horren ondoren erregistro unitate bakar bat osatuz.

Lursailaren aurrealdea oso urria izateagatik, ondoren aurreikusitako kasuetan, zalantzan jartzen bada bizileku erabilerarako eraikin baten eraikuntzaren bideragarritasuna, lursailak bildu ahal izango dira ukituriko eraikuntza unitateen jabeen artean akordio batera iristen badira.

- a. Lursailak bildu ahal izateko ez da gutxienezko aurrealderik finkatzen, baina bildutako lursailen hasierako osaerari eutsi beharko dio osatutako multzoak.
- b. Eraikuntza unitate batean bil daitezkeen lursailen kopurua bi dira gehienez eta betiere elkarren ondoan baldin badaude.
- c.- Bil daitezkeen lursailen eta eraikuntza unitate berriaren fatxadaren aurrealdearen neurri gorenak daudenen baturatik etorritakoak izango dira.
- d.- Dauden arteko hormak eraikuntzen elementu gisa mantenduko dira eta osorik babestuko dira.

e.- Fatxaden osaeran eta bolumen baldintzetan, argi eta garbi bereiziko dira bildutako hasierako lursail bakoitzari dagozkion aurrealdeak. Ordezkatzen badira, Ordenantza honek jasotako baldintzetara egokituko da haien osaera.

f.- Aurretik dauden higiezinaren kota desberdina bada teilatu hegalean, alde hori mantendu egingo da baterako esku hartze berrian, baldin eta dagozkion fitxak ez badu inolako baldintzarik ezartzen horren harira.

3.- Eraikuntza baldintzak. Hirigintza eraikigarritasuna

- Sestra gaineko eraikigarritasuna:

Izaera orokorrez, PB+3 profila aurreikusten da, dagozkion planoetan grafiaturiko altuera zehaztapenei kalterik egin gabe.

Eraikuntza berriko esku hartzeak planteatzen diren lursailetan, kasu bakoitzean artikulua honetan zehaztutako eraikuntzaren forma arautzeko baldintzak aplikatu ondoren sorturikoa izango da eraikuntza aprobetxamendua, horietako bakoitzerako definituriko eraikuntza eta altueren lerrokaduretatik abiatuta.

- Sestrapeko eraikigarritasuna:

Baimendutako irabazi asmoko eraikuntza guztiekin loturik dago, gehienez ere sestra gainean baimendutako eta araudi honen Hirugarren Tituluan zehaztutako baldintzetan eraiki daitekeen eraikigarritasunaren % 60an. Era berean, eta eraikigarritasun hori gauzatzeko muga gorena ezartzen da, gehienez ere hiru solairu sestrapean.

Jada eraikita dauden eta sestrapeko eraikigarritasun parametro goren horiek gainditzen dituzten lursailetan, dagoena sendotzeko aukera egongo da.

4.- Sestra gaineko eraikuntzaren tipologia egituraketa eraikuntza berriko esku hartzeetan.

- Eraikuntza berriko lursailetan, sestra gaineko eraikina moduluen arabera eratuko da, sartzeko gune bertikal –eskailerak eta igogailuak- independenteekin, eta lekuko tipologia mantenduz.

- Aipaturiko modulu horietako bakoitza eraikin independente gisa hartuko da eraikuntzaren profila eta altuera zehaztu eta estalkia eratzeko orduan. Era berean, fatxada nagusiaren zabalera 12,5 metrotik gorakoa bada, bi eraikuntza gorputz berezitan zatitu beharko da, eta horiek ere, eraikin independente gisa hartuko dira lehen aipaturiko ondorio horietarako.

- Edozein dela ere sestra gaineko eraikuntzen kokaera, garajerako sotoak komunak izango dira eta sarbide bakarra izango dute.

5.- Eraikuntzaren lerrokadurak

- Sestra gainean, eraikuntzaren lerrokadurak grafikoki zehazten dira kasu bakoitzerako dagozkion Kalifikazio Xehe eta Zehaztapenen planoan.

- Jada eraikitako lursailetan, izaera orokorrean sendotu egingo dira dauden eraikuntzen lerroakadurak.

6.- Eraikuntzaren profila

- RA lursailetarako zehaztutako muga orokorrari kalterik egin gabe, grafikoki dagokion planoan zehaztuko da eraikuntza berrien kasuan aplikatu beharreko eraikuntzaren profila.

7.- Altuerak

- Eraikuntza berrien kasuan, eraikuntzaren altuera Araudiaren Laburpen fitxan arautzen da RA (Alde Zaharra) Ordenantza honetarako. Goiko solairuek fatxadetan izango duten gutxieneko altuera –estalkipeko solairuan izan ezik- 2,80 metro izango da. Beheko solairuek fatxadetan izango duten gutxieneko altuera 3,20 metro izango da, baina altuera hori aldatu ahal izango da aldameneko eraikuntzetara egokitzeko irizpidearekin.
- Jada eraikitako lursailen kasuan, izaera orokorrean sendotu egingo dira dauden eraikuntzen altuerak –eraikuntzarenak eta solairu desberdinenak-.

8.- Hegalak eta atzeraemanguneak

- Eraikuntza berriko lursailetan dokumentu honen 4.1.5 artikuluan zehaztutako baldintzak beteko dituzte balkoiek. Jada eraikitako lursailetan gaur egun daudenen ezaugarriak lehengoratu dira.
- Jada eraikitako lursailetan, hegalkin itxiak, horrelakoak dituzten eraikuntzetan ordezkatzeko soilik onartuko dira.

Eraikuntza berriko lursailetan eta horrelakorik ez dutenetan, soilik atzealdeko fatxadetan jarri ahal izango dira, 40.0 cm-ko baino sakonera txikiagoarekin eta gehienez ere fatxada nagusiaren % 50eko garapenarekin.

- Atzeraemanguneak goiko solairuan edo solairuetan soilik onartuko dira, egutera moduan, solairuaren aurrealde osoa harturik arteko hormen artean, eraikuntza gorputz bereizi bakoitzean.

9.- Estalkiak

- Estalkiak maldadunak izango dira, eta teilatuek izango dituzte kasu guztietan. Ez da estalki laurik onartuko eta ezta horietan terrazak egokitzeko ere.
- % 40koa izango da estalkiaren malda gorena. Halaz ere, eraikin berri baten estalkia egiterakoan, kontuan izango da aldameneko eraikuntzen estalkien forma, esku hartzen den eraikitako multzora hobeto egokitu ahal izateko eta eraikuntza hobeto ixteko, Ordenantza honetan jasotako aukera guztien erabilera etor daitezkeen alde txikiak baztertuz, edo gutxienez, ahal den neurrian murriztuz; edo bestela, alferrikako desitxuratuak baztertuz.

- Izaera orokorrez, ageriko pinoiak onartuko dira zehaztutako eraikuntzaren altueratik gora, arteko hormetan –horietan ezin izango da baorik ireki- eta fatxadetan 3,00 metrotik beherako zabalerako kantoietara.

Estalkian irekiko diren aireztapen eta argiztapen baoak haren planoan egokituko dira kasu guztietan, eta berariaz debekatuta dago bertikalean egokitzea, edo estalkipeko espazioan terrazak irekitzea, zehaztutako estalkiaren profilaren azpitik geratzen direnean ere. Elementu bertikalak erabiltzen badira, estalkipeko espazioa kontatuko da eraikuntzaren guztizko aprobetxamenduari begira.

10.- Patioak

Eraikuntza berriko patioek, edozein direla ere patio horiek dauden eraikuntza esku hartzearen ezaugarriak, honako neurri hauek izango dituzte:

- Gutxienez 3,00 metroko \varnothing duen zirkulua egin ahal izango da barruan.
- Gutxienerako azalera 9 m².

Era berean, gutxienerako neurria izango dute oinean, hauxe da, patioaren barnean, baimendutako guztizko altueraren 1/6 baino txikiagoa izango ez den diametroko zirkulua egiteko modukoa. Altuera hori lehen solairuko zoladuraren mailatik neurtuko da patioaren itxitura baimendutako estalkiaren ingurutzailarekin elkartzen den punturik behegeraino. Era berean, izaera orokorrez zehaztutako gainerako baldintzak beteko dituzte.

11.- Etxarte patioak

- Lursaileko etxarte patioak eta espazio libreak okupatu ahal izango dira sestrapean eta sestra gaineko lehen solairuan. Eraikuntza berrien altuera beheko solairuan, etxe sailean maila txikiagoan dagoen beheko solairuko lokalaren sabaiak definiturikoa izango da hasiera batean, baina Udal Zerbitzu Teknikoek, kasu bakoitzean zehaztu ahal izango dituzte lerrokadurak eta behar bezala egokitu daitezten komenigarriagotzat hartzen diren beste zehaztapen batzuk.
- Izaera orokorrez, Plangintza Xeheak berariaz arautu beharko du sestra gainean, eraikuntza nagusitik bereiz, eraiki gabeko esparruetan eraikuntza osagarriak ezartzeko aukera.

Aipaturiko eraikin horiek nolaz ere ezin izango dira erabili bizileku erabileretarako.

- Betiere derrigorrezkoa izango da lursailaren mugetan itxiturak eraikitzea, dokumentu honen 4.1.5 artikuluan zehaztutakoaren arabera.

4.1.2. Artikulua.- ERABILERA ERREGIMENA (RA)

4.1.2.1. Artikulua.- Erabilera Erregimenaren deskribapena.

Eraikuntzaren solairu eta esparru desberdinetan erabilera nagusiak eta baimendutako erabilerak ezartzeko, ordenantza hauen 4.1.2.2 kapituluaren zehaztutako xehetasun baldintzak beteko dira.

- Erabilera nagusia: · **Etxebizitza**

- Baimendutako erabil.: · **Bizileku komunitarioa.**
 - **Industria.** 1. eta 2. kategoriakoak bakarrik.
 - **Hirugarren sektorekoak.** 2. eta 3. kategoriakoak.
Merkataritza, Bulegoak, Garajeak, Irakaskuntza, Kirol, Institutuzio, Osasun eta Laguntza erabilerak, Hotela, Soziokulturala, Aisiarako erabilerak (gastronomi elkarteak bakarrik).
 - **Ekipamendu komunitarioa.**
 - **Zerbitzu azpiegiturak.**
Hornidura elektrikorako azpiegiturak; energia berriztagarriak sortzeko instalazioak eta energia eraginkortasun eta aurrezte instalazioak.

- Debekatutako erabil.: · **Industria.** (Baimendu ez diren kategorietan).
 - **Hirugarren sektorekoak.**
Gasolindegia
Errepideko garraioa
 - **Ekipamendu komunitarioa.** (Bizileku erabilerekin bateraezinak diren modalitateetan).
 - **Zerbitzu azpiegiturak.** Etxebizitzei eragozpenak eragin edo segurtasuna arriskuan jar dezaketen modalitateetan.

Bizilekuarekin bateragarriak diren erabileretarako hirigintza eraikigarritasunaren portzentaje gorena:

Orokorki, eta Arau Partikularretan edo Kalifikazio Xehean neurri zorrotzagoak hartu ahal izango badira ere, sestra gainean etxebizitzaz beste baimenduta dauden erabileretarako hirigintza eraikigarritasunaren portzentaje gorena ez da sestra gaineko guztizko hirigintza eraikigarritasunaren % 40 baino handiagoa izango RA Bizilekua Alde Zaharrean kalifikazioa duen lursail bakoitzean.

4.1.2.2. Artikulua.- Erabilerak Ezartzeko Baldintza Espezifikoak

- **Etxebizitza** (Dagozkion erabilera parekagarriak barne):
 - Soilik sestra gaineko solairuetan ezarriko dira araudi honen Hirugarren Tituluaren 3.2.03 artikuluan zehaztutako baldintzetan, eraikuntza berriak eta daudenak bereizten ditu horrek.
 - Lursail bakoitzean –edo lursail multzoan globalki ziurtatzen bada zehaztutako muga betetzen dela- etxebizitzaren batez besteko gutxieneko neurria 70,00 m²(s) izango dira. Batez besteko tamaina hori kontatzeko ondorioetarako, nagusiki erabilera hori duten solairuetan eraikitako azalera hartuko da kontuan, sartzeko esparru komunak barne – eskailerak, igogailuak, tranpalak eta korridoreak eta antzeko beste batzuk-, baina ez dira kontuan hartuko erabilera osagarrietarako –trastelekuak, instalazioen gelak eta antzeko beste batzuk- esparruak, eta ezta etxebizitzek okupatzen ez dituzten eraikineko beste solairuetan dauden sarbideak ere –beheko solairuko atariak eta beste-
 - Plangintzak nagusiki etxebizitza erabileretako zehaztutako espazioen zati bat baimenduriko beste erabilera batzuek okupatzen badute, etxebizitza kopurua arautzeko ondorioetarako, ulertuko da, lursailerako zehaztutako etxebizitzaren batez besteko gutxieneko tamaina baino azalera txikiagoko lokal bakoitza etxebizitza bat (1) bezala konputatuko dela, eta neurri hori gainditzen dutenen azalera batez besteko tamaina horrekin zatituko da etxebizitza kopuru baliokidea kalkulatzeko. (Beherantz biribilduko dira 0,5etik beherako zatiduren zatiak eta gorantz, berriz, kopuru hori gainditzen dutenak).

Alde Zaharrear merkataritza erabilera bultzatzeko, eta Alde Zaharra Eraberritzeko Plan Bereziaren arabera, honako muga hauek jarri dira etxebizitzaren erabilera ezartzeko:

Kasu batzuetan etxebizitza erabilera onartuko da beheko solairuan *“Bizileku lursailetan beheko solairuetan eta arteko solairuetan etxebizitza erabilera ezartzeari buruzko Udal Ordenantzak”* ezarritako baldintzak betetzen badira, ondoko kale hauen aurrealdean izan ezik, horietan lursailaren barnera mugatzen baita haien kokalekua:

- . Kale Nagusia
- . Santiago kalea
- . Urantzu kalea
- . Larretxipi kalea
- . Kontrakale kalea
- . Peña kalea
- . San Martzial
- . Urdanibia plaza

· Etxebizitza erabileraren erabilera osagarriak:

- Eraikineko solairu guztietan ezarri ahal izango dira, garajeak eta etxebizitzei eragozpenak sortzen dizkieten zerbitzu instalazioen elementuak izan ezik, horiek beheko solairuetan edo sestrapean egongo baitira derrigorrez.
- Garaje erabilerak sestrapean ezarriko dira izaera orokorrez –kasu horretan beheko solairuetan eragina izan dezakete beharreko sartzeko arrapalek-, eta dagokion plangintza xehean berariaz baimentzen direnean, beheko solairuan.

· Bizileku komunitarioa:

Bizileku komunitarioak okupaturiko azalera 250,00 m²(e)-tik beherakoa bada, lehenengo solairuan ere egokitu ahal izango da, etxebizitzekiko sarbide komunarekin.

· Baimendutako industria erabilerak:

Etxebizitzarekiko erabilera parekagarri gisa -1. kategoriakoak bakarrik-, eta merkataritza erabileretikiko parekagarri gisa erabilera hori duten lokaletan -1. eta 2. kategoriakoak kasu honetan-.

Gainerako baldintzak baimendutako hirugarren sektoreko erabileretarako ezarritakoak izango dira.

· Baimendutako hirugarren sektoreko erabilerak:

- Merkataritza (Plangintza xehean jasotako xedapenak salbu, 2. eta 3. kategoriakoak bakarrik, dagozkien erabilera parekagarriak barne): Izaera orokorrez, soilik beheko solairuan, tarteko solairuan eta lehen solairuan onartuko dira sestra gainean, sail honetan zehaztutako baldintzetan, eta sarrera bereiz izango dute bide publikotik, ez etxebizitzaren bera. Era berean, lehenbiziko solairuan ezarri ahal izango dira honako kasu hauetan:
- Eraikineko etxebizitzaren sarrera berarekin onartuko da zerbitzu profesionalak eta antzeko erabilerak ezartzea, haxe da, ile-apaindegiak, edertasun aretoak, eta beste, 250,00 m²(e)-tik beherako azalera erabilgarriarekin.
- Beheko solairuko merkataritza lokalen zabalpenak haietatik sarbide zuzenarekin, horiekin esparru funtzional bakarra osatu beharko dute, baina kasu horretan ez da onartuko eraikineko komunikazio elementu orokorren bidez sarbidea izatea.
- Bulegoak, osasun eta laguntza erabilerak, instituzio erabilerak, erabilera soziokulturalak, irakaskuntza eta kirol erabilerak: Merkataritza erabileren erabilera parekagarri gisa ezarri ahal izango dira halaber horiek ezartzea onartzen den lokal eta baldintzetan.
- Hotelak, bizileku komunitarioaren baldintza berdinetan ezarriko dira.

- Garajeak (bakarrik sestrapean).

· **Ekipamendu komunitarioa**

Bizileku erabileren jarraian edo aldamenean ezarri daitezkeenekin bateragarriak diren modalitateetan.

Merkataritza erabileren erabilera parekagarri gisa ezarri ahal izango da halaber horiek ezartzea onartzen den lokal eta baldintzetan.

4.1.3. Artikulua.- JABARI ERREGIMENA

· **Jabari pribatua.** (Ordenantza hauetan (Hirugarren Tituluaren 3.7 kapitulua) eta plangintza xeheak berariaz zehaztutako erabilera publikoko zortasunen mugarekin).

4.1.4. Artikulua.- ARAUDIAREN LABURPEN FITXA

RA Bizilekua Alde Zaharrear, Ordenantzaren laburpen fitxa. Kapitulu honetan zehaztutako xedapenekin osatuko da hura:

ALDE ZAHARRERAKO ORDENANTZA**RA****DEFINIZIOA:**

Mehelinen arteko eraikuntza lursail zatiketa gotikoan, kanpoko lerrokadurak bidera eta barnekoak etxarte patiora dituena.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean: kalearen profila eta kanpoko eta barneko lerrokadurak finkatuko dira planoan.
- Sestraperan: RA kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrek arautua.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

Gutxieneko lursaila:	Dagoena
Aurrealde gorena: 12,5 m	gutxienez: 5,5 m
Hondo gorena: - - - -	gutxienez: - - - -

ERAIKITZE BALDINTZAK:

Lerrokadurak:	Planoan zehaztuak
Lursailaren okupazio gorena:	% 100 BSan
Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak:	EZ
Gutxieneko erretiroak:	- fatxadara: EZ
	- alboetara: EZ
	- hondora: Planoan zehaztuak
Mehelina osatzen ez duten eraikuntzen arteko tartea:	Planoan zehaztuak
Altuera gorena: 12 m	solairuak = 4
Garajeak:	Sotoko solairuan onartuak, gutxienez 5 plaza
Hegalkinak:	Miradoreak-balkoiak gehienez 0,40 m; Teilategala gehienez 0,70 m
Estalkien maldak:	Gehienez % 40
Sotoak: Solairu 1	Erdisotoak: EZ

OHARRAK:

- Oin berriko eraikinek ingurua kontuan edukiko dute, eta hartara egokituko dira eraikin horien osaera eta eraikuntza ezaugarriak.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko Berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

4.1.5. Artikulua.- RA LURSAILETAN (BIZILEKUA ALDE ZAHARREAN) APLIKA DAITEZKEEN ESTETIKA TRATAMENDURAKO BALDINTZA PARTIKULARRAK.

1.- Aplikazio esparrua:

Artikulu honetan jasotako baldintzak eta ordenantzak aplikatuko dira RA Bizilekua Alde Zaharrean lursailetan egiten diren eraikuntza berri, berreraikuntza, berritze edo handitze esku hartze guztietan.

Plangintza xeheak baldintza eta ordenantza horiek aldatu ahal izango ditu, plangintza hori aurreikusi denean kalifikazio nagusiaren baldintza horiek zehazten diren Eremu batzuetan. Hala behar badu, tramitatzen diren maila bereko beste espediente batzuek ere aldatu ahal izango dituzte baldintza eta ordenantza horiek.

2.- Fatxaden osaera orokorra:

- Fatxadak diseinatzerakoan modu erregularrean antolatuko dira baoak, angeluzuzen moduan, ardatz bertikal komunaren arabera kokatuak. Bao bakoitza, bestalde, bertikalean ere proiektatuko da.
- Bao multzo batean ardatz bertikal komuna izango da gainjarritako bao multzo batean erditik igarotzen den irudizko lerroa.
- Inolaz ere ez dira baoak irekiko eraikinen ertzetan. Horregatik, fatxada planoetan egongo dira ardatz bertikalak, ertzetatik bereiz.

3.- Fatxaden osaera beheko solairuetan:

- Bakarrik zoruraino urraturiko baoak eraiki ahal izango dira, eta aipaturiko ardatz bertikal horiek izango dira simetria ardatzak. Bao bakoitzaren funtzioarekin bat, bestelako soluzioak bideratu ahal izango dira –pasabidearekin edo gabe- hura izateko zurajearen kokaeran.
- Baoen buruen altuera horizontal komunean egongo da bao guztietarako beheko solairuko espazioetarako soilik direnean. Lehenbiziko solairuan bizilekua ez den beste erabilera batzuk badaude, baoak solairu horretara zabaldu ahal izango dira, hurrengo atalean zehaztutako moduan.

4.- Fatxaden osaera goiko solairuetan:

- Artikulu honen 2. epigrafean zehaztutako ardatzetan soilik egokitu ahal izango dira baoak, simetria ardatz gisa hartuta.
- Goiko solairuetan ahal bada zoruraino urratuak izango dira, ate-leihoak osatuz.

Azken solairuan, estalkipea bada eta gainerako goiko solairuek baino altuera txikiagoa badu, leiho arasadunak egingo dira –fatxadan txapitulak egokitzea berariaz baimentzen denean izan ezik, eta kasu horretan ate-leihoak egitea ere onartuko da-.

- Lehenbiziko solairua ez bada etxebizitza erabilerarako, bertako fatxadako bao bakoitzak fatxadako baoen ardatz bertikalek elkarren artean duten distantzia komunaren % 70eko zabalera eduki ahal izango du gehienez, beheko solairuan bezalaxe. Lehen solairuko bao horiek beheko solairukoekin elkartu ahal izango dira altuera bikoitzeko bao bakarra osatuz. Azken kasu honetan baoaren itxituraren sakonerak beheko solairurako aurreikusitako mugak izango ditu.

5.- Fatxaden akabera:

- Fatxadak eraikitzeko harlandua erabili ahal izango da edo antzeko ehundura izango duten plakak soluzio orokor gisa edo haren elementu espezifikotan.

Orokorrean harri landua ez bada erabiltzen, goiko solairuetako fatxadak kare leun koloreztatu edo margotuz estaliko dira, hartarako kolore gama aukeraturik.

- Berariaz debekatua dago karga hormak eta landu gabeko harrizko itxiturak agerian uztea fatxadetan, baina beheko solairuan ere.
- Kanpoko ate eta leiho zangoak eta muxetak beste tonu batez margotu ahal izango dira fatxadarako aukeratutako kolorearen barnean, baoak nabarmentzeko soluzio komunari jarraiki betiere.

Fatxada bat diseinatzerakoan, dauden aldameneko fatxadak aztertuko dira, jarraipen ordena osa dezaketen elementu berrien diseinuan egokitu daitezten, esate baterako zokalo edo inposta komuna, dekorazio elementuak, teiltategal jarraitua eta beste.

6.- Balkoiak:

Fatxadako paramentuetatik aurrera ateratzen diren balkoiak onartuko dira honako baldintza hauetan:

- Gehienez ere 40.0 cm-ko sakonera izango dute fatxadako paramentutik aurrera, eta erlaitzaren ertza ez da 10.0 cm-tik gorakoa izango, eta bestela molduratu egin beharko da lodiera goren hori mantentzeko.
- Zerbitzatzen duen baoaren simetria ardatz bertikal bera izango du balkoiak ere.
- Balkoia ez da fabrika karelez itxiko, baizik eta itxitura tradizionala izango du, burdinazko barra lodiez osatua, metro 1,0eko gutxieneko altuerarekin. Goiko erremateko pletina eskudel batez estal daiteke. Beheko aldean balkoiko lauzarekin lotuko da karela. Ez da onartuko fatxadaren ordena orokorra nahasiko luketen barandak diseinatzea eta ezta erabiltzaileei arriskua ekar diezaioketen osaerakoak ere.

7.- Baoetako zurajea:

- Inguruan aurrez dauden ereduren baten arabera izango dira baoetako zuren atalak.

- Baoetako zurajea zur margotua izango da edo antzeko itxura duten beste material batzuez eginak. Nolanahi ere, fatxadarako aukeratutakoaren arabeko kolorez margotuko dira, hartzen den soluzioa fatxada osora zabaldua.
- Ez da kolore deigarri eta distiratsurik onartuko, esate baterako, horia, laranja kolorea edo morea, eta akaberak anodizatuak edo antzekoak, edo zurak bernizatuak.

8.- Miradoreak eta galeriak:

Tipologia tradizionaletara egokituko dira horien diseinua eta tipologia, eta aurreko epigrafean zehaztutako baldintzak beteko dira material eta akaberei dagokienean. Zurezkoak izango dira erabat, eta alboko itxiturak beste obra elementurik ez da onartuko arteko hormen luzapenean, galeria tipologiari erantzuten dioten soluzioen kasuan.

9.- Pertsianak:

- Goiko solairuetako pertsianak bilgarriak izango dira, jartzen baldin badira.
- Beheko solairuetan, uniformeki kalaturiko metalezko burdin langaz babestu ahal izango da baoaren itxitura, bertikalean edo horizontalean tolestuko da hura, instalazioko elementu guztiak fatxada lerroaren barnean gelditzeko moduan betiere.

Material eta akaberei dagokienean, artikulua honen 8. epigrafean xedaturikoa aplikatuko da.

10.- Euri uren zorrotenak:

- Bertikalean egokituko dira, inolako iskinik gabe garapen osoan, eta horretarako, behar izanez gero, beheratu egingo dira fatxadan dauden moldurak eta elementu irtenak. Xedapen hori aldatu ahal izango da, Udal Zerbitzu Teknikoen orientabideekin betiere, arkitektura interesekotzat hartzen diren elementuak edo eraikinak babestu behar izanez gero.
- Hodiak burdin urtuzkoak izango dira –gainerako burdinazko elementuen kolore berean margotuak- beheko solairuaren altuera osoan, eta gainerakoan ageriko zink edo kobrezkoak, edo beste material batzuez eginak, fatxadaren kolore berean margotuak.

11.- Fatxadetako beste elementuak:

- Bide publikoaren gainean errotuluak onartuko dira fatxadetan baoetan sartuak.
- Horien altuera ez da 40.0 cm-tik gorakoa izango.
- Errotulua ez da fatxada lerrotik irtengo eta errotulu horrek ez du onartutako gutxienekotik behera murriztuko aireztatze eta argiztatze azalera.
- Bakarrik beheko solairuan eta lehen solairuan onartuko dira berau etxebizitza ez denean.

- Era berean, fatxadako baoen barnean soilik jarri ahal izango dira errotuluak lehen solairuan.
- Etxe bat eta berean errotuluak altuera berean jarriko dira onartzen diren solairuetan. Horregatik, lizentzia eskatzeko aurkezten den proiektuan zehaztu beharko da haien kokaera.
- Debekaturik daude fatxadaren perpendikularrean doazen bandera-errotuluak, eta baita onartutako solairuetan ez dagoen errotulu oro ere.

12.-Teilategalak:

- Gehienbat zurezkoak izango dira.
- Teilategalaren sakonera 70.0 cm izango da gehienez ere fatxadaren azaleraren gainetik, hartatik urrutien dagoen muturretik hasita neurtua. Estalkirako ageriko teilatu hodia duen soluzioa hartzen bada, 55.0 cm-koa izango da teilategalaren gutxieneko hegala edo irtengunea.

13.- Estalkiak:

- Estalkia egiteko zeramikazko teilak erabiliko dira, kolore naturalekoak. Era berean, zeramikazkoak izango dira behar diren elementu osagarriak –erremateak, gailurrak eta abar-.
- Euri urak teilatu hodietan jasoko dira, ahal baldin bada teilategalean kokatuak horiek. Teilatu hodiak agerian badaude, zink edo kobrezkoak izango dira.
- Azken solairutik gora bertan ibiltzeko egokiak diren espazioak eraikineko instalazioen elementu teknikoak jasotzeko –igogailuen gelak eta antzekoak-, trazaturiko estalki planoen barnealdean egongo dira, eta inolaz ere ez da onartuko estalki maldadunaren itxura uniformea hondatuko duen elementu irten edo formarik.

14.- Teilatupeak:

- Eraikuntzan teilatupeak ezartzen badira, goiko solairu gisa kontatu beharko da estalkipeko espazioa.
- Teilatupeak atzera emanak egokituko dira, gutxienez 1,50 metro fatxadaren azalerarekiko, eta inolaz ere ez dituzte gaindituko ez gailurraren lerroa ez estalki nagusiaren lerroak.
- Teilatupeak artikuluko honen 2. epigrafean zehaztutako osaera ardatzen arabera egokituko dira derrigorrez; diseinu eta tratamenduari dagokienean, arkitektura tradizionalen era honetako elementuetarako ohikoak diren soluzioei erantzungo diete; eraikineko gainerako solairuetakoen zabalera berdina izango dute baoek; haren guztizko zabalera ez du 0,40 metrotan gaindituko baoarena; bao horren altuera 1,20 metro baino txikiagoa izango da; estaltze atalak bi edo hiru isurikoak izango dira, gehienez ere % 40ko malda izango dute eta horietan teilategala 50,0 cm irtengo da gehienez ere fatxadaren azalerratik aurrera.

14.- Sestra gainean eraiki gabeko erabilera pribatuko espazioak:

- Izaera orokorrez zehaztutako baldintzak aplikatuko dira.
- Bide publikoaren mugan dauden itxituretan, horien obra elementuak landu gabeko kareharri edo hareharriz amaituko dira derrigorrez kanpoaldetik, eta gutxienez igeltsuztatuak eta margotuak barnealdeetan.

4.2. KAPITULUA.- BIDE ONDOAN LERROKATURIKO BIZILEKUA (RV)

4.2.1. Artikulua.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA

4.2.1.1.- Eraikuntza Erregimenaren deskribapena

Gehienetan erregularra den etxe sail batean aplika daitekeen Ordenantza da eta kontua da Etxe sail Itxiaren egitura mantentzea. Horietan eraikuntzen kanpoaldeko lerrokadura da antolamenduaren ardatza. Colon Ibilbidearen bi aldeetan, Pio XIIan, San Migel Auzoan eta antzeko beste eremuren batean dauden bizileku eremuak dira.

Kanpoaldeko lerrokadurak definitu eta honda eraikigarriak arautu behar dira etxarte patioak mantendu ahal izateko. Horretarako, dagokion planoetan zehazten da barnealdeko lerrokadura. Hiru aplikazio maila proposatzen dira Ordenantza honetarako:

- 1. MAILA: Etxe sail itxiak, oso erregularrak, Cortazar zabalguneari dagozkionak, Colon Ibilbidearen ertzean.
- 2. MAILA: Zabalgune txikiagoei dagozkien etxe sail, etxe sail erdi eta lursail eta bazterreko etxe sailetan aplikatzen da.
- 3. MAILA: 1999ko Plan Nagusian gauzatu eta jasotako plangintza xeheen garapenetik etorritako zabalgune txikiagoei dagozkien etxe sail, etxe sail erdi eta lursail eta bazterreko etxe sailetan aplikatzen da.

Kanpoaldeko/barrualdeko lerrokadurak eta finkaturiko kalearen profila planoetan jasotako parametro baldintzetatik sortzen den bolumenak definitzen du aprobetxamendua.

1. eta 2. mailetarako nolabaiteko malgutasuna onartzen da araudian une jakin batean bolumena ertzeko dorreetan, fatxadara zabaldutako patioetan edo beste leku zehatz batzuetan kokatzeko, baina aukera hori ez da inolako kontrolik gabe orokor bilakatu behar, eta honetarako Xehetasun Azterketa idatzi beharko litzateke aurretik.

Era berean, maila horietarako eta eraikuntzaren osaerari dagokionean, ataripeak onartu edo derrigortu daitezke lerrokaduraren batean. Beheko Solairu garbiak ez dira onartuko. Aldiz, gorputz irten itxiak (miradoreak) edo irekiak (balkoiak) izaera orokorrez onartuko dira. Muga batzuk jartzea komeni da estetika baldintzen inguruan, baina paramentu, beheko solairu, teilategal, publizitate eta abarren akabera eta tratamenduari dagokienean gehiago material moten inguruan baino.

Nolanahi ere, 1. mailarako, eta eraikina erabat berreraiki edo berritu behar bada, Xehetasun Azterketa tramitatu beharko da. Helburua izango da zabalgunearen nortasun elementuak (baoen kokaera eta erritmoak, apaintzeko osagaiak, inpostak, miradoreak, balkoiak eta abar) hiriaren memorian gordetzea, pasealekuari berari edo/eta dagoen esparruari balioa emanez.

Ordenantza honen 3. mailarako dagoen antolamenduaren egungo eraikuntza eta osaera ezaugarriak mantenduko dira, maila honen definizioan aipatu diren garapenerako plangintzei dagozkien eraikuntzaren zehaztapen partikularrak aplikatuzetik etorriak horiek.

Azkenik, erabaki da RV kalifikazio xehea 1999ko Plan Nagusiak definitutako baldintza berdinetan mantentzea Aireko Zortasunak gainditzen edo gaindi ditzaketen eraikuntzarako. Horrenbestez, eraikuntza horien bolumetria arautzeko baldintza espezifikoak, orain berrikusten ari den Plan Nagusian jada finkatuak, aldaketarik gabe mantenduko dira, eta horregatik, zehaztapen hau aintzat hartuko da eta jada definitutako ordenantzen arabera egin ahal izango dira obrak. Salbuespen hori grafikoki jaso da A serieko “Aireko eraginak” xehetasun planoetan, eta horietan islatu dira Aireko Zortasunak mugatzen dituzten azalera gainditzen edo gaindi ditzaketen eraikuntzak.

Horrenbestez, eta salbuespen horrekin, aprobetxamendurako eskubidea, RA Ordenantzaren aplikazio zehatzaren arabera, mugatu egingo du betiere eraikuntzen altueren baldintzak betetzeko beharrak, aireko zortasunak mugatzen dituzten azalerei begira.

4.2.1.2. Artikulua.- Eraikuntzaren Forma Arautzeko Baldintza Espezifikoak.

1.- Lursail zatiketarako baldintzak:

Ordenantza honek, dagoen lursail zatiketa sendotzeko eta 1. eta 2. mailetarako, lursail elkartzeak edo bereizteak egiteko aukera jasotzen du beste lursail batzuk osatzeko. Lursail berri horiek inolaz ere ez dute 12,5 metrotik beherako fatxada zabalera izango, horixe jasotzen baitute hirigintza fitxek bi ordenantza maila horietarako. 3. mailan, berriz, egungo lursail zatiketa mantentzea jaso da.

2.- Eraikuntza baldintzak. Hirigintza eraikigarritasuna

- Sestra gaineko eraikigarritasuna:

Izaera orokorrez, Eremu bakoitzerako zehaztutako eraikuntzaren forma arautzen duten baldintza orokorrak lursailerako definituriko eraikuntza eta altuera lerrokadurei aplikatu ondoko emaitza izango da eraikuntza aprobetxamendua.

Arau horretatik kanpo geratuko dira bere garaian katalogatu daitezkeen eraikinek okupaturiko lursailak; horietan horixe izango da aipaturiko aprobetxamendu horren erreferentzia.

- Sestrapeko eraikigarritasuna:

Baimendutako irabazi asmoko eraikuntza guztiekin loturik dago, gehienez ere sestra gainean baimendutako eta araudi honen Hirugarren Tituluan zehaztutako baldintzetan eraiki daitezkeen eraikigarritasunaren % 60an. Era berean, eta eraikigarritasun hori gauzatzeko muga gorena ezartzen da, gehienez ere hiru solairu sestrapean.

Jada eraikita dauden eta sestrapeko eraikigarritasun parametro goren horiek gainditzen dituzten lursailetan, dagoena sendotzeko aukera egongo da.

3.- Eraikuntzaren lerrokadurak

- Sestra gainean, eraikuntzaren lerrokadurak grafikoki zehazten dira kasu bakoitzerako dagokion Kalifikazio Xehe eta Zehaztapenen planoan.

4.- Eraikuntzaren profila

- RV lursailetan eraikuntza berrien kasuan aplikatu beharreko eraikuntza profila dagokion planoetan grafiaturikoa izango da.
- Arau horretatik kanpo geratuko dira katalogaturik egon daitezkeen eraikinek okupaturiko lursailak, horietarako beharreko zehaztapen espezifikoak jasoko dira, eta lursail bakoitzean dauden eraikuntza garapenak berariaz sendotzea jasotzen den Eremuetan kokaturikoak. Horietan horixe izango da eraikuntzaren profilaren arau erreferentzia.

5.- Altuerak

- Planoetan grafiaturiko solairu kopuruari, dagokion atalean zehaztutako fatxada altuera estandarra aplikatu ondoko emaitza da eraikuntzaren altuera \pm % 5eko tolerantziarekin, kokalekuaren arabera hobeto egokitu ahal izateko.

Fatxadan goiko solairuen gutxieneko altuera –estalkipeko solairua kanpo geratzen da- 2,80 metro izango da. Beheko solairuen gutxieneko altuera, berriz, 3,80 metro.

- Arau horretatik kanpo geratuko dira katalogaturik egon daitezkeen eraikinek okupaturiko lursailak, horietarako beharreko zehaztapen espezifikoak jasoko dira, eta lursail bakoitzean dauden eraikuntza garapenak berariaz sendotzea jasotzen den Eremuetan kokaturikoak. Horietan horixe izango da eraikuntzaren profilaren arau erreferentzia.

6.- Hegalak eta atzeraemanguneak

- 1. eta 2. mailetarako hegalkin irekiak nahiz itxiak onartuko dira atzera emanak ez dauden lehenengo eta azken aurreko solairuen artean.

Izaera orokorrez, 90 cm-ko hegalkinak onartuko dira gehienez, dagokion hirigintza fitxan Ordenantza maila bakoitzerako aurreikusitako tolerantzia handiagoei kalterik egin gabe.

Hegalkin itxien garapenak ez du fatxadaren guztizko luzeraren % 50 gaindituko.

Hegalkin guztiak, bai irekiak bai itxiak, aldameneko jabetzetatik bereiziko dira hegalkinaren luzeraren tarte berdina utzita, hegalkin horien alboak fatxadara direnean. Gutxieneko tarte hori ez da kontuan hartuko hegalkinen alboek 45°-ko malda dutenean fatxada lerroarekin, edo hegalaen erradio berdineko kurbak osatzen dituztenean.

- 3. mailarako dauden hegalkin eta atzeraemangune baldintzak mantenduko dira.

7.- Estalkiak

- Estalkiak maldadunak edo lauak izango dira.

- % 40koa izango da estalkiaren malda gorena. Halaz ere, eraikin berri baten estalkia egiterakoan, kontuan izango da aldameneko eraikinen estalkien forma, esku hartzen den eraikitako multzora hobeto egokitu ahal izateko eta eraikuntza hobeto ixteko, Ordenantza honetan jasotako aukera guztien erabileratik etor daitezkeen alde txikiak baztertuz, edo gutxienez, ahal den neurrian murriztuz; edo bestela, alferrikako desitxuratzek baztertze.
- Estalkian irekiko diren aireztapen eta argiztapen baoak haren planoan egokituko dira kasu guztietan, eta berariaz debekatuta dago bertikalean egokitzea, edo estalkipeko espazioan terrazak irekitzea, zehaztutako estalkiaren profilaren azpitik geratzen direnean ere.
- 3. mailarako mantendu egingo dira dauden estalkien baldintzak.

8.- Patioak

Eraikuntza berriko patioek, edozein direla ere patio horiek dauden eraikuntza esku hartzearen ezaugarriak, honako neurri hauek izango dituzte:

a- Lursail patioak:

- Gutxienez 3,00 metroko \varnothing duen zirkulua egin ahal izango da barruan.
- Gutxienerako azalera $\geq 10,00 \text{ m}^2$.

b- Patio mankomunatuak:

- Gutxienez 3,50 metroko \varnothing duen zirkulua egin ahal izango da barruan.
- Gutxienerako azalera $\geq 14,00 \text{ m}^2$.

Era berean, bi patio horiek gutxienerako neurria izango dute oinean, hauxe da, patioaren barnean, baimendutako guztizko altueraren 1/6 baino txikiagoa izango ez den diametroko zirkulua egiteko modukoa. Altuera hori lehen solairuko zoladuraren mailatik neurtuko da patioaren itxitura baimendutako estalkiaren ingurutzailarekin elkartzen den punturik beheeneraino.

9.- Etxarte patioak

- Etxarte patioak eta espazio libreak okupatu ahal izango dira sestrapean eta sestra gaineko lehen solairuan. Eraikuntza berrien altuera beheko solairuan, etxe sailean maila txikiagoan dagoen beheko solairuko lokalaren sabaiak definiturikoa izango da hasiera batean, baina Udal Zerbitzu Teknikoek, kasu bakoitzean zehaztu ahal izango dituzte lerroakadurak eta behar bezala egokitu daitezkeen komenigarriagotzat hartzen diren beste zehaztapen batzuk.

Etxarte patioetan baimendutako eraikuntzak kapitulu honen 4.2.2.1. artikuluan baimendu eta jasotako edozein erabileratarako erabili ahal izango dira, etxebizitza erabilera nagusirako izan ezik.

- Betiere derrigorrezkoa izango da lursailaren mugetan itxiturak eraikitzea, dokumentu honen 4.1.5 artikuluan zehaztutakoaren arabera.

4.2.2. Artikulua.- ERABILERA ERREGIMENA (RV)

4.2.2.1. Artikulua.- Erabilera Erregimenaren deskribapena.

Eraikuntzaren solairu eta esparru desberdinetan erabilera nagusiak eta baimendutako erabilerak ezartzeko, ordenantza hauen 4.2.2.2 kapituluaren zehaztutako xehetasun baldintzak beteko dira.

- Erabilera nagusia: · **Etxebizitza**

- Baimendutako erabil.: · **Bizileku komunitarioa.**
 - **Industria. 1. eta 2. kategoriakoak bakarrik.**
 - **Hirugarren sektorekoak.** 2. eta 3. kategoriakoak, eta 4. kategoriakoak plangintzak baimentzen duenean. Merkataritza, Bulegoak, Garajeak, Irakaskuntza, Kirol, Institutio, Osasun eta Laguntza erabilerak, Hotela, Soziokulturala, Aisiarako erabilerak.
 - **Ekipamendu komunitarioa**
 - **Zerbitzu azpiegiturak.** Hornidura elektrikorako azpiegiturak; energia berriztagarriak sortzeko instalazioak eta energia eraginkortasun eta aurrezte instalazioak. Telefonía, telekomunikazio eta seinalizazio azpiegiturak.

- Debekatutako erabil.: · **Industria.** (Baimendu ez diren kategorietan).
 - **Hirugarren sektorekoak.** Gasolindegia Errepideko garraioa
 - **Landa erabilerak.**
 - **Ekipamendu komunitarioa.** (Bizileku erabilerekin bateraezinak diren modalitateetan).
 - **Zerbitzu azpiegiturak.** Etxebizitzetara eragozpenak eragin edo segurtasuna arriskuan jar dezaketen modalitateetan.

Bizilekuarekin bateragarriak diren erabileretarako hirigintza eraikigarritasunaren portzentaje gorena:

Orokorki, eta Arau Partikularretan edo Kalifikazio Xehean neurri zorrotzagoak hartu ahal izango badira ere, sestra gainean etxebizitzaz beste baimenduta dauden erabileretarako hirigintza eraikigarritasunaren portzentaje gorena ez da sestra gaineko guztizko hirigintza eraikigarritasunaren % 40 baino handiagoa izango RV Bide ondoan lerrokaturiko Bizilekua kalifikazioa duen lursail bakoitzean.

4.2.2.2. Artikulua.- Erabilerak Ezartzeko Baldintza Espezifikoak

- **Etxebizitza** (Dagozkion erabilera parekagarriak barne):
 - Soilik sestra gaineko solairuetan ezarriko dira araudi honen Hirugarren Tituluaren 3.2.3 artikuluan zehaztutako baldintzetan, eraikuntza berriak eta daudenak bereizten ditu horrek.
 - Lursail bakoitzean –edo lursail multzoan globalki ziurtatzen bada zehaztutako muga betetzen dela- etxebizitzaren batez besteko gutxieneko neurria 85,00 m²(s) izango dira. Batez besteko tamaina hori kontatzeko ondorioetarako, nagusiki erabilera hori duten solairuetan eraikitako azalera hartuko da kontuan, sartzeko esparru komunak barne – eskailerak, igogailuak, tranpalak eta korridoreak eta antzeko beste batzuk-, baina ez dira kontuan hartuko erabilera osagarrietarako –trastelekuak, instalazioen gelak eta antzeko beste batzuk- esparruak, eta ezta etxebizitzek okupatzen ez dituzten eraikineko beste solairuetan dauden sarbideak ere –beheko solairuko atariak eta beste-.
 - Plangintzak nagusiki etxebizitza erabileretako zehaztutako espazioen zati bat baimenduriko beste erabilera batzuek okupatzen badute, etxebizitza kopurua arautzeko ondorioetarako, ulertuko da, lursailerako zehaztutako etxebizitzaren batez besteko gutxieneko tamaina baino azalera txikiagoko lokal bakoitza etxebizitza bat (1) bezala konputatuko dela, eta neurri hori gainditzen dutenen azalera batez besteko tamaina horrekin zatituko da etxebizitza kopuru baliokidea kalkulatzeko. (Beharantz biribilduko dira 0,5etik beherako zatiduren zatiak eta gorantz, berriz, kopuru hori gainditzen dutenak).
- **Etxebizitza erabileraren erabilera osagarriak:**
 - Eraikineko solairu guztietan ezarri ahal izango dira, garajeak eta etxebizitzetara eragozpenak sortzen dizkieten zerbitzu instalazioen elementuak izan ezik, horiek beheko solairuetan edo sestrapean egongo baitira derrigorrez.
 - Garaje erabilerak sestrapean ezarriko dira izaera orokorrean –kasu horretan beheko solairuetan eragina izan dezakete beharreko sartzeko arrapalek-, eta dagokion plangintza xehean berariaz baimentzen direnean, beheko solairuan. Etxebizitza bakoitzeko 1,5 aparkaleku plaza egin beharko dira derrigorrez, oso ondo justifikaturiko ezintasuna dagoenean izan ezik, eta sarbideak modu bateratuan egingo dira 5 plazarentzako gutxienez.
- **Bizileku komunitarioa:**

Bizileku komunitarioak okupaturiko azalera 250,00 m²(e)-tik beherakoa bada, lehenengo solairuan ere egokitu ahal izango da, etxebizitzetikiko sarbide komunarekin.

- **Baimendutako industria erabilerak:**

Etxebizitzarekiko erabilera parekagarri gisa -1. kategoriakoak bakarrik-, eta merkataritza erabileretik parekagarri gisa erabilera hori duten lokaletan -1. eta 2. kategoriakoak kasu honetan-.

Gainerako baldintzak baimendutako hirugarren sektoreko erabileretarako ezarritakoak izango dira.

- **Baimendutako hirugarren sektoreko erabilerak:**

- Hotelak: - Bizileku komunitarioaren baldintza berdinetan ezarriko dira.

- Merkataritza (Plangintza xehean jasotako xedapenak salbu, honek 4. kategoriako merkataritza erabilerak ezartzeko baimena eman ahal izango baitu, soilik 2. eta 3. kategoriakoak, dagozkien erabilera parekagarriak barne): Izaera orokorrez, bakarrik beheko solairuan, tarteko solairuan eta lehen solairuan onartuko dira sestra gainean, sail honetan zehaztutako baldintzetan, eta sarrera bereiz izango dute bide publikotik, ez etxebizitzan bera. Era berean, lehenbiziko solairuan ezarri ahal izango dira honako kasu hauek:

- Eraikineko etxebizitzan sarrera berarekin onartuko da zerbitzu profesionalak eta antzeko erabilerak ezartzea, hauexek dira, ile-apaindegiak, edertasun aretoak, eta beste, 250,00 m²(e)-tik beherako azalera erabilgarriarekin.

- Beheko solairuko merkataritza lokalen zabalpenak haietatik sarbide zuzenarekin, horiekin esparru funtzional bakarra osatu beharko dute, baina kasu horretan ez da onartuko eraikineko komunikazio elementu orokorren bidez sarbidea izatea.

- Bulegoak, osasun eta laguntza erabilerak, instituzio erabilerak, erabilera soziokulturalak, irakaskuntza eta kirol erabilerak: Merkataritza erabileren erabilera parekagarri gisa ezarri ahal izango dira halaber horiek ezartzea onartzen den lokal eta baldintzetan.

- Garajeak bakarrik sestraperan, eta beheko solairuan plangintza xeheak horretarako espresuki baimena ematen badu.

- **Ekipamendu komunitarioa** (Etxebizitza erabilerarekin bateragarriak diren modalitateetan):

- Bizileku komunitarioaren baldintza berdinetan.

- Merkataritza erabileren erabilera parekagarri gisa ezarri ahal izango da halaber horiek ezartzea onartzen den lokal eta baldintzetan.

4.2.3. Artikulua.- JABARI ERREGIMENA

- **Jabari pribatua.** (Ordenantza hauetan (Hirugarren Tituluaren 3.7 kapituluak) eta plangintza xeheak berariaz zehaztutako erabilera publikoko zortasunen mugarekin).

4.2.4. Artikulua.- ARAUDIAREN LABURPEN FITXA

RV Bide ondoan Lerrokaturiko Bizilekua, Ordenantza Maila bakoitzaren laburpen fitxak. Kapitulu honetan zehaztutako xedapenekin osatuko dira horiek:

BIDE ONDOKO BIZILEKUA ORDENANTZA 1. MAILA**RV-1****DEFINIZIOA:**

Mehelinen arteko eraikuntza etxe sail multzo erregularrean, kanpoko lerrokadurak bidera eta barnekoak etxarte patiora dituena.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean: lerrokadurak eta profilaren definizioa finkatuko dira plano eta ordenantzetan.
- Sestraperan: RV kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrek arautua.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

Gutxienerako lursaila:	Dagoena
Aurrealde gorena: 25 m	gutxienez: 12,5 m
Hondo gorena: - - - -	gutxienez: - - - -

ERAIKITZE BALDINTZAK:

Lerrokadurak:	Planoan zehaztuak
Lursailaren okupazio gorena:	Planoan zehaztua (% 100)
Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak:	EZ
Gutxienerako erretiroak:	- fatxadara: Planoan zehaztuak
	- alboetara: Planoan zehaztuak
	- hondora: Planoan zehaztuak
Eraikuntzen arteko tartea:	Planoan zehaztua
Altuera gorena: Planoan zehaztua	Solairuak: Planoan zehaztuak
Garajeak:	Beheko Solairuan onartuak soilik etxarte patioan
	Sotoko Solairuan gutxienez 5 plaza
Hegalkinak:	Gehienez 0,90 m
maldak:	Gehienez % 40
Sotoak: 3 solairu	Erdisotoak: BAI

OHARRAK:

- Kantoiko dorre soluzioak edo beste puntu garrantzitsu batzuetan onartu ahal izango dira Xehetasun Azterketa baten bidez.
- Atikoak onartzen badira, horiek gutxienez 3 metro atzera emango dira fatxadaren planotik.
- Oin berriko eraikinek ingurua kontuan edukiko dute, eta hartara egokituko dira eraikin horien osaera eta eraikuntza ezaugarriak.
- Beheko Solairuaren egungo okupazio baldintzak aldatzen badira, Xehetasun Azterketa idatzi behar da derrigorrez auzoko lursailekiko okupazio baldintza bereziak arautzeko.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko Berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

BIDE ONDOKO BIZILEKUA ORDENANTZA 2. MAILA**RV-2****DEFINIZIOA:**

Mehelinen arteko eraikuntza garapen erregularra ez duen etxe sail multzoan, edo zabalgunetxikiak.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean: lerrokadurak eta profilaren definizioa finkatuko dira plano eta ordenantzetan.
- Sestrapean: RV kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrek arautua.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

Gutxienerako lursaila:	Dagoena
Aurrealde gorena: 30 m	gutxienez: 12,5 m
Hondo gorena: - - - -	gutxienez: - - - -

ERAIKITZE BALDINTZAK:

Lerrokadurak:	Planoan zehaztuak
Lursailaren okupazio gorena:	Planoan zehaztua (% 100)
Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak:	EZ
Gutxienerako erretiroak:	- fatxadara: Planoan zehaztuak
	- alboetara: Planoan zehaztuak
	- hondora: Planoan zehaztuak
Eraikuntzen arteko tartea:	Planoan zehaztua
Altuera gorena:	Planoan zehaztua Solairuak: Planoan zehaztuak
Garajeak:	Beheko Solairuan onartuak soilik etxarte patioan
	Sotoko Solairuan gutxienez 5 plaza
Hegalkinak:	Gehienez 1,10 m
Estalkien maldak:	Gehienez % 40
Sotoak:	3 solairu Erdisotoak: BAI

OHARRAK:

- Kantoiko dorre soluzioak edo beste puntu garrantzitsu batzuetan onartu ahal izango dira Xehetasun Azterketa baten bidez.
- Atikoak onartzen badira, horiek gutxienez 3 metro atzera emango dira fatxadaren planotik.
- Beheko Solairuaren egungo okupazio baldintzak aldatzen badira, Xehetasun Azterketa idatzi behar da derrigorrez auzoko lursailekiko okupazio baldintza bereziak arautzeko.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko Berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

BIDE ONDOKO BIZILEKUA ORDENANTZA 3. MAILA**RV-3****DEFINIZIOA:**

Mehelinen arteko eraikuntza etxe sail multzo erregularrean, kanpoko lerrokadurak bidera eta barnekoak etxarte patiora dituen, eta 1999ko Plan Nagusian gauzatu eta jasotako plangintza xeheen bidez garatua.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean: lerrokadurak eta profilaren definizioa finkatuko dira plano eta ordenantzetan.
- Sestrapean: RV kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrek arautua.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

Gutxieneko lursaila:	Dagoena
Aurrealdea:	Dagoena
Hondoa:	Dagoena

ERAIKITZE BALDINTZAK:

Lerrokadurak:	Planoan zehaztuak
Lursailaren okupazio gorena:	Planoan zehaztua (% 100)
Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak:	EZ
Gutxieneko erretiroak:	- fatxadara: Planoan zehaztuak
	- alboetara: Planoan zehaztuak
	- hondora: Planoan zehaztuak
Eraikuntzen arteko tartea:	Planoan zehaztua
Altuera gorena:	Planoan zehaztua
Garajeak:	Solairuak: Planoan zehaztuak
Hegalkinak:	Garapenerako plangintzaren arabera
Estalkien maldak:	Garapenerako plangintzaren arabera
Sotoak: 3 solairu	Erdisotoak: BAI

OHARRAK:

- Bide ondoan Lerrokaturiko bizilekurako 3. mailako Ordenantza egungo egoera sendotzeko Ordenantza da, eta horrenbestez, eraikuntza ordezkatzeko, dagoen antolamenduaren egungo eraikuntza eta osaera ezaugarriak mantenduko dira, maila hau definitzerakoan aipatu diren garapenerako plangintzei dagozkien eraikuntzaren zehaztapen partikularren aplikaziotik etorriak horiek.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

4.3. KAPITULUA.- BIZILEKU KOLEKTIBOA BLOKEAN (RB)

4.3.1. Artikulua.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA

4.3.1.1.- Eraikuntza Erregimenaren deskribapena

Era honetako Ordenantza kontuan hartu beharra justifikatzen da aurrez blokeetan egokitutako antolamendua dagoenean, onartu edo garatutako Xehetasun Azterketa, Plan Partzial edo Plan Berezitik etorria.

Hura definitzeko, Ordenantzan bolumena kokatu eta lerrokadurak eta altuerak zehazten dira planoetan, eta alternatiba edo osagarri gisa Xehetasun Azterketa idatzi daiteke bolumenak betirako berregokitzeko.

Bi maila bereizten dira ordenantza honetarako,

- 1. MAILA: Dauden eraikuntzetan aplikatzen da; horietarako oinarritzko parametro batzuk besterik ez dira zehazten Ordenantzan, eta Xehetasun Azterketara jo behar da bideratu beharreko ñabardura edo berezitasunak baldin badaude.
- 2. MAILA: 1999ko Plan Nagusian gauzatu eta jasotako plangintza xeheen bidez garatuta dauden eraikuntzetan aplikatzen da; horietarako jada eraikitako antolamendua sendotzea hartzen da kontuan.

Planoetan eginiko grafiatuaren bidez zehazten dira bloke eta altueren lerrokadurak. Dagozkion planoetan islatzen da eraikuntzaren okupazioa, dagoen antolamendu fisikoa mantenduz.

1. mailarako dagoena izango da eraikuntzaren bolumentria, eta sestra gainean eraikitako aprobetxamendu osoa gauzatzeko aukera gisa soilik onartuko dira atikoak eta estalkipeak. Ataripeak, atariak, gorputz irtenak eta, oro har, gainerako elementuak onartuko dira, baldin eta horrek ez badu bolumena edo altuera handitzen. Estetika baldintza bezala, aipatzekoa da, kanpoko parametroak fatxada gisa erabiliko direla guztiak.

1. maila honetarako, eta dauden eraikuntzak ordezkatzen badira, ulertuko da, ordezkatu beharreko eraikinak zehaztuko duela ordenantza partikularizatua, sotoak, hegalkinak eta bigarren mailako beste elementu batzuen kokaleku berriari kalterik egin gabe, sail honetan zehaztutako baldintza orokorren arabera, ordenantza hori xehetasun azterketa batek berregokitzeko aukera badago ere plangintza irudi horretarako zehaztutako esku hartze mugen barnean betiere.

Ordenantza honen 2. mailarako dagoen antolamenduaren egungo eraikuntza eta osaera ezaugarriak mantentzea jasotzen da, maila hau definitzerakoan aipatu diren garapenerako plangintzei dagozkien eraikuntzaren zehaztaperik partikularren aplikaziotik etorriak horiek.

Azkenik, erabaki da RV kalifikazio xehea 1999ko Plan Nagusiak definitutakoen baldintza berdinetan mantentzea Aireko Zortasunak gainditzen edo gaindi ditzaketen eraikuntzetarako. Horrenbestez, eraikuntza horien bolumentria arautzeko baldintza espezifikoak, orain berrikusten ari den Plan Nagusian jada finkatuak, aldaketarik gabe mantenduko dira, eta

horregatik, zehaztapen hau aintzat hartuko da eta jada definitutako ordenantzen arabera egin ahal izango dira obrak. Salbuespen hori grafikoki jaso da A serieko “Aireko eraginak” xehetasun planoetan, eta horietan islatu dira Aireko Zortasunak mugatzen dituzten azalera gaintzen edo gaintzi ditzaketen eraikuntzak.

Horrenbestez, eta salbuespen horrekin, aprobetxamendurako eskubidea, RA Ordenantzaren aplikazio zehatzaren arabera, mugatu egingo du betiere eraikuntzen altueren baldintzak betetzeko beharrak, aireko zortasunak mugatzen dituzten azalerei begira.

4.3.1.2. Artikulua.- Eraikuntzaren Forma Arautzeko Baldintza Espezifikoak

1.- Lursail zatiketarako baldintzak

- 1. mailarako, eta garapen berriko esku hartzeak egin behar diren eremu eta esparruetan, dokumentu honen kalifikazio xehearen planoan zehaztutakoa izango da lursail zatiketa. Jadanik garaturiko eremu eta esparruetan, beharreko Ordenantzak jasotzen du, informazio gisa, dagoen lursail zatiketa. Lursail zatiketa hori arautzat hartuko da ondorio guztietarako, aurretik indarrean zegoen plangintzaren zehaztapenak jasotzen diren kasuetan, edo erregistro errealitatean oinarrian bat datozela egiaztatzen denean.
- 2. mailarako sendotu egingo da dagoen lursaila.

2.- Eraikuntza baldintzak. Hirigintza eraikigarritasuna

- Sestra gaineke eraikigarritasuna:

Eraikuntza berriko esku hartzeak egin behar diren lursailetan, dagozkion planoetan bolumena kokatu eta lerrokadurak eta altuerak zehaztuta erregulatzen da esleituriko aprobetxamendua.

Jada eraikita dauden lursailetan, horietako bakoitzean sendotu egingo da okupatzen dituzten eraikuntzen eraikuntza aprobetxamendua, dokumentu honetan zehaztutako irizpideen arabera neurtua.

- Sestrapeko eraikigarritasuna:

Baimendutako irabazi asmoko eraikuntza guztiekin loturik dago, gehienez ere sestra gainean baimendutako eta araudi honen Hirugarren Tituluan zehaztutako baldintzetan eraiki daitekeen eraikigarritasunaren % 60an. Era berean, eta eraikigarritasun hori gauzatzeko muga gorena ezartzen da, gehienez ere hiru solairu sestrapean.

Jada eraikita dauden eta sestrapeko eraikigarritasun parametro goren horiek gaintzen dituzten lursailetan, dagoena sendotzeko aukera egongo da.

3.- Lerrokadurak

Zuzenean gauzatzeko Eremuetan, kasu bakoitzean dagokion Kalifikazio Xehe eta Zehaztapenen planoan definitzen dira eraikuntzaren lerrokadurak.

4.- Eraikuntzaren profila

Kasu bakoitzerako grafikoki zehazten da dagokion Kalifikazio Xehe eta Zehaztapenen planoan.

5.- Altuerak

- 1. mailarako planoetan grafiaturiko solairu kopuruari, dagokion atalean zehaztutako fatxada altuera estandarra aplikatu ondoko emaitza da eraikuntzaren altuera \pm % 5eko tolerantziarekin, kokalekuaren arabera hobeto egokitu ahal izateko.

Eraikuntza berriko esku hartzeetan, fatxadan goiko solairuen gutxieneko altuera – estalkipeko solairua kanpo geratzen da- 2,80 metro izango da. Beheko solairuen gutxieneko altuera, berriz, 3,20 metro.

- 2. mailarako sendotu egingo dira aipaturiko plangintzak jada zehaztutako altuerak.

6.- Hegalak eta atzeraemanguneak

- Izaera orokorrez, dagokion plangintza xeheak definituko ditu.
- Aldiz, dauden eraikuntzak ordezkatu behar direnean, horiei begira dagokion plangintza xehean ez badira berariaz beste baldintza batzuk jarri, aurreko eraikinak zituen hegalkin berdinak jarri ahal izango dira, edo bestela, hurrengo baldintzak aplikatu (Betiere mantendu egingo da eraikuntza aprobetxamendua):

·Hegalkinak jarri ahal izango dira –irekiak edo itxiak- fatxadaren azaleraren % 50ean goiko solairu guztietan, atikoan izan ezik, horrelakorik baldin badago.

Konputuan fatxadaren azalera osoa globalki hartuko da aipaturiko solairu horietan, eta onartu egingo da hegalkinez osaturiko fatxadaren proportzioak solairu jakin batean zehaztutako muga gainditzea.

· Hegalkinen sakonera gorena 1,25 metro izango da, benetan eraikitako fatxadatik aurrera kontua betiere.

· Hegalkinak gutxienez 3,00 metro atzera emango dira eraikuntzan bat datozen kantoietatik eta aldameneko etxeetatik, jarraian egokitzen direnean izan ezik, etxebizitzak bereizteko mehelina egiten denean.

7.- Estalkiak

- Izaera orokorrez zehaztutako baldintzak beteko ditu estalkiaren bolumen baimenduaren ingurutzailak –estalkiaren malda gorena % 40-.
- Eraikuntzaren profilerako baimendutako mugara iristen bada eraikuntza, estalkian irekiko diren aireztapen eta argiztapen baoak haren plano berean egokituko dira, eta erabat debekaturik dago horiek bertikalean jartzea, edo estalkipeko espazioan terrazak irekitzea, ezarritako estalkiaren profilaren azpitik geratzen direnean ere.

Kasu horietan, estalki lauaren soluzioak hartzen badira, estalki maldadunak direnean estalkiaren profilaren gainean baimendutako elementu osagarri berdinak baimenduko dira haien gainean ere.

8.- Sestra gainean eraiki gabeko espazioak

- Izaera orokorrean, eraikin nagusitik bereiz, sestra gaineko espazioetan eraikuntza osagarriak ezartzeko aukera berariaz arautu beharko du plangintza xeheak, horrelakorik ez dela onartzen ulertuko baita bestela.

Aipaturiko eraikuntza horiek albotik itxiak badira eta sestra gainean badaude, lursailari emaniko eraikuntza aprobetxamenduaren zati gisa konputatuko dira.

- Betiere derrigorrez itxiturak eraiki beharko dira lursailaren mugetan, dokumentu honen Hirugarren Tituluaren 3.6.7 artikuluan zehaztutakoaren arabera.
- Izaera orokorrean sestra gainean onartu egingo dira estali gabeko kirol edo jolaserako instalazioak, obra elementurik ez dutenak –pilotalekuak kanpoan geratuko dira, eraikuntza osagarritzat hartzen baitira ondorio hauetarako-, igerilekuak edo jolas pistak, esate baterako.

4.3.2. Artikulua.- ERABILERA ERREGIMENA (RB)

4.3.2.1. Artikulua.- Erabilera Erregimenaren deskribapena.

Eraikuntzaren solairu eta esparru desberdinetan erabilera nagusiak eta baimendutako erabilerak ezartzeko, ordenantza hauen 4.3.2.2 kapituluaren zehaztutako xehetasun baldintzak beteko dira.

- Erabilera nagusia: • **Etxebizitza**

- Baimendutako erab.: • **Bizileku komunitarioa.**
 - **Industria.** 1. eta 2. kategoriakoak.
 - **Hirugarren sektorekoak.** 2. eta 3. kategoriakoak, eta 4. kategoriakoak plangintzak baimentzen duenean. Merkataritza, Bulegoak, Garajeak, Irakaskuntza, Kirol, Institutio, Osasun eta Laguntza erabilerak, Hotela, Soziokulturala, Aisiarako erabilerak.
 - **Ekipamendu komunitarioa**
 - **Zerbitzu azpiegiturak.** Hornidura elektrikorako azpiegiturak; energia berriztagarriak sortzeko instalazioak eta energia eraginkortasun eta aurrezte instalazioak. Telefonía, telekomunikazio eta seinalizazio azpiegiturak.

- Debekatutako erab.: • **Industria.** (Baimendu ez diren kategorietan).
 - **Hirugarren sektorekoak.** Gasolindegia Errepideko garraioa
 - **Landa erabilerak.**
 - **Ekipamendu komunitarioa.** (Bizileku erabilerekin bateraezinak diren modalitateetan).
 - **Zerbitzu azpiegiturak.** Etxebizitzetara eragozpenak eragin edo segurtasuna arriskuan jar dezaketen modalitateetan. Telefonía, telekomunikazio eta seinalizazio azpiegiturak.

Bizilekuarekin bateragarriak diren erabileretarako hirigintza eraikigarritasunaren portzentaje gorena:

Orokorki, eta Arau Partikularretan edo Kalifikazio Xehean neurri zorrotzagoak hartu ahal izango badira ere, sestra gainean etxebizitzaz beste baimenduta dauden erabileretarako hirigintza eraikigarritasunaren portzentaje gorena ez da sestra gaineko guztizko hirigintza eraikigarritasunaren % 40 baino handiagoa izango RB Bizilekua Blokean kalifikazioa duen lursail bakoitzean.

4.3.2.2. Artikulua.- Erabilerak Ezartzeko Baldintza Espezifikoak

• **Etxebizitza** (Dagozkion erabilera parekagarriak barne):

- Soilik sestra gaineko solairuetan ezarriko dira araudi honen Hirugarren Tituluaren 3.2.3 artikuluan zehaztutako baldintzetan, eraikuntza berriak eta daudenak bereizten ditu horrek.
- Lursail bakoitzean –edo lursail multzoan globalki ziurtatzen bada zehaztutako muga betetzen dela- etxebizitzaren batez besteko gutxieneko neurria 85,00 m²(s) izango dira. Batez besteko tamaina hori kontatzeko ondorioetarako, nagusiki erabilera hori duten solairuetan eraikitako azalera hartuko da kontuan, sartzeko esparru komunak barne – eskailerak, igogailuak, tranpalak eta korridoreak eta antzeko beste batzuk-, baina ez dira kontuan hartuko erabilera osagarrietarako –trastelekuak, instalazioen gelak eta antzeko beste batzuk- esparruak, eta ezta etxebizitzek okupatzen ez dituzten eraikineko beste solairuetan dauden sarbideak ere –beheko solairuko atariak eta beste-
- Plangintzak nagusiki etxebizitza erabileretako zehaztutako espazioen zati bat baimenduriko beste erabilera batzuek okupatzen badute, etxebizitza kopurua arautzeko ondorioetarako, ulertuko da, lursailerako zehaztutako etxebizitzaren batez besteko gutxieneko tamaina baino azalera txikiagoko lokal bakoitza etxebizitza bat (1) bezala konputatuko dela, eta neurri hori gainditzen dutenen azalera batez besteko tamaina horrekin zatituko da etxebizitza kopuru baliokidea kalkulatzeko. (Beherantz biribilduko dira 0,5etik beherako zatiduren zatiak eta gorantz, berriz, kopuru hori gainditzen dutenak).

• **Etxebizitza erabileraren erabilera osagarriak:**

- Eraikineko solairu guztietan ezarri ahal izango dira, garajeak eta etxebizitzetara eragozpenak sortzen dizkieten zerbitzu instalazioen elementuak izan ezik, horiek beheko solairuetan edo sestrarean egongo baitira derrigorrez.
- Garaje erabilerak sestrarean ezarriko dira izaera orokorrez –kasu horretan beheko solairuetan eragina izan dezakete beharreko sartzeko arrapalek-, eta dagokion plangintza xehean berariaz baimentzen direnean, beheko solairuan. Etxebizitza bakoitzeko 1,5 aparkaleku plaza egin beharko dira derrigorrez, oso ondo justifikaturiko ezintasuna dagoenean izan ezik, eta sarbideak modu bateratuan egingo dira 5 plazarentzako gutxienez.

Gas likuatuen deposituak eta lursaila okupatzen duten etxebizitzaren erabilera pribatiborako kirol instalazioak ezarri ahal izango dira eraiki gabeko espazioetan, horrelakorik dagoenean.

• **Bizileku komunitarioa:**

Bizileku komunitarioak okupaturiko azalera 250,00 m²(e)-tik beherakoa bada, lehenengo solairuan ere egokitu ahal izango da, etxebizitzetikiko sarbide komunarekin.

· Baimendutako industria erabilerak:

Etxebizitzarekiko erabilera parekagarri gisa -1. kategoriakoak bakarrik-, eta merkataritza erabileretik parekagarri gisa erabilera hori duten lokaletan -1. eta 2. kategoriakoak kasu honetan-.

Gainerako baldintzak baimendutako hirugarren sektoreko erabileretarako ezarritakoak izango dira.

· Baimendutako hirugarren sektoreko erabilerak:

- Hotelak: - Bizileku komunitarioaren baldintza berdinetan ezarriko dira.

- Merkataritza (Plangintza xehean jasotako xedapenak salbu, honek 4. kategoriako merkataritza erabilerak ezartzeko baimena eman ahal izango baitu, soilik 2. eta 3. kategoriakoak, dagozkien erabilera parekagarriak barne): Izaera orokorrean, bakarrik beheko solairuan, tarteko solairuan eta lehen solairuan onartuko dira sestra gainean, sail honetan zehaztutako baldintzetan, eta sarrera bereiz izango dute bide publikotik, ez etxebizitzaren bera. Era berean, lehenbiziko solairuan ezarri ahal izango dira honako kasu hauek:

· Eraikineko etxebizitzaren sarrera berarekin onartuko da zerbitzu profesionalak eta antzeko erabilerak ezartzea, hauexek dira, ile-apaindegiak, edertasun aretoak, eta beste, 250,00 m²(e)-tik beherako azalera erabilgarriarekin.

· Beheko solairuko merkataritza lokalen zabalpenak haietatik sarbide zuzenarekin, horiekin esparru funtzional bakarra osatu beharko dute, baina kasu horretan ez da onartuko eraikineko komunikazio elementu orokorren bidez sarbidea izatea.

- Bulegoak, osasun eta laguntza erabilerak, instituzio erabilerak, erabilera soziokulturalak, irakaskuntza eta kirol erabilerak: Merkataritza erabileren erabilera parekagarri gisa ezarri ahal izango dira halaber horiek ezartzea onartzen den lokal eta baldintzetan.

- Garajeak bakarrik sestraperan, eta beheko solairuan plangintza xeheak horretarako espresuki baimena ematen badu.

· Ekipamendu komunitarioa:

- Bizileku komunitarioaren baldintza berdinetan.

- Merkataritza erabileren erabilera parekagarri gisa ezarri ahal izango da halaber horiek ezartzea onartzen den lokal eta baldintzetan.

4.3.3. Artikulua.- JABARI ERREGIMENA

- **Jabari pribatua.** (Ordenantza hauetan (Hirugarren Tituluaren 3.7 kapitulu) eta plangintza xeheak berariaz zehaztutako erabilera publikoko zortasunen mugarekin).

4.3.4. Artikulua.- ARAUDIAREN LABURPEN FITXA

RB Bizileku Kolektiboa Blokean, Ordenantzaren laburpen fitxak. Kapitulu honetan zehaztutako xedapenekin osatuko dira horiek:

BIZILEKU KOLEKTIBOA BLOKEAN ORDENANTZA 1. MAILA**RB-1****DEFINIZIOA:**

Eraikuntza bakana, indarrean dauden plangintzetatik edo plangintzarik gabe eraikitako proiektuetatik etorritako antolamenduak osatuz. Horien egituraketa mantendu egin behar da.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean: Dagoen bolumenak arautzen du, planoetan (lerrokadurak eta altuerak) eginiko mugaketek zehaztua.
- Sestrapean: RB kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrek arautua.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

Gutxienerako lursaila:	Dagoena
Aurrealdea:	Dagoena
Hondoa:	Dagoena

ERAIKITZE BALDINTZAK:

Lerrokadurak:	Planoan zehaztuak
Lursailaren okupazio gorena:	Planoan zehaztua
Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak:	EZ
Gutxienerako erretiroak:	- fatxadara: Planoan zehaztuak
	- alboetara: Planoan zehaztuak
	- hondora: Planoan zehaztuak
Eraikuntzen arteko tartea:	gutxienez 6 metro
Altuera gorena:	Planoan zehaztua Solairuak: Planoan zehaztuak
Garajeak:	Sotoan onartuak; gutxienez 5 plaza
Hegalkinak:	Gehienez 1,10 m
Estalkien maldak:	Gehienez % 40
Sotoak:	BAI Erdisotoak: BAI

OHARRAK:

- Oin berriko eraikinek, zein antolamendutan dauden kontuan edukiko dute, eta hartara egokituko dira eraikin horien osaera eta eraikuntza ezaugarriak.
- Atikoak onartzen badira, horiek gutxienez 3 metro atzera emango dira fatxadaren planotik, burutzeko dagoen bolumena gauzatuz.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzea Emakumeen eta Gizonen arteko berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

BIZILEKU KOLEKTIBOA BLOKEAN ORDENANTZA 2. MAILA**RB-2****DEFINIZIOA:**

Eraikuntza bakana, indarrean dauden plangintzetatik etorritako eta 1999ko Plan Nagusian gauzatu eta jasotako plangintza xeheen bidez garatutako antolamenduak osatuz.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean: Dagoen bolumenak arautzen du, planoetan (lerrokadurak eta altuerak) eginiko mugaketek zehaztua.
- Sestrapean: RB kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrek arautua.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

Gutxieneko lursaila:	Dagoena
Aurrealdea:	Dagoena
Hondoa:	Dagoena

ERAIKITZE BALDINTZAK:

Lerrokadurak:	Planoan zehaztuak
Lursailaren okupazio gorena:	Planoan zehaztua
Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak:	EZ
Gutxieneko erretiroak:	- fatxadara: Planoan zehaztuak
	- alboetara: Planoan zehaztuak
	- hondora: Planoan zehaztuak
Eraikuntzen arteko tartea:	Dagoena
Altuera gorena:	Dagoena
Garajeak:	Solairuak: Planoan zehaztuak
Hegalkinak:	Garapenerako plangintzaren arabera
Estalkien maldak:	Garapenerako plangintzaren arabera
Sotoak:	BAI
	Erdisotoak: BAI

OHARRAK:

- Bizileku Kolektiboa Blokean 2. mailako Ordenantza egungo egoera sendotzeko Ordenantza da, eta horrenbestez, eraikuntza ordezkatzeko, dagoen antolamenduaren egungo eraikuntza eta osaera ezaugarriak mantenduko dira, maila hau definitzerakoan aipatu diren garapenerako plangintzei dagozkien eraikuntzaren zehaztapan partikularren aplikaziotik etorriak horiek.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko Berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

4.4. KAPITULUA.- BIZILEKU KOLEKTIBOA LURSAILEAN (RP)

4.4.1. Artikulua.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA

4.4.1.1.- Eraikuntza Erregimenaren deskribapena

Lursail hauetan lau aldeak agerian dituen bloke -bat edo batzuk- tipologiari erantzungo dio eraikuntzak, aldamenen eraiki gabeko espazioekin. Etxebizitza lokalek osatzen dituzte blokeak, barne patiorik gabe, horizontalean eta bertikalean elkartuak, sarbide bertikalak dituen gune komun batean edo batzuetan. Lursail batean sestra gaineko blokeak sestrapean elkartu ahal izango dira eraikuntza bakarra osatuz.

Hamabi aplikazio maila desberdin hartu dira kontuan, Ordenantza hau aplikatzen den Irungo eremuen berezitasun desberdinak jaso ahal izateko.

Lursail garbiaren eraikigarritasun koefizienteak arautzen du aprobetxamendua, maila desberdinen arabera, azalera eraiki gorena finkatuta.

Era berean, eraikigarritasun koefizientea bizileku lursail guztietara zabal daiteke plangintza xeheen babesean garatutako esparru batzuetarako, eta kasu honetan planoetan koka daiteke bolumena eta zehaztu daitezke lerrokadurak eta altuerak.

Gutxieneko lursaila zehaztuko da, onar daitezkeen atzeraemanguneak ahalik eta gehien zainduz eta eraikuntzen artean gutxieneko tarte batzuk utzita (haien altueraren arabera). Halako paralelismo bat gordeko da kale nagusiaren lerrokadurarekin, kalearen gutxieneko jarraipena ziurtatu ahal izateko.

Eraikuntzaren bolometriari dagokionean, eraikuntza amaitzeko aukera gisa har daitezke estalkipeak, baina horrek aprobetxamendu goerarik ekarri gabe.

Ordenantzaren maila bakoitzean arautzen da altuera gorena.

Dagokion Hirigintza Fitxan jasotako hirigintza parametroen aplikazioan egon daitezkeen salbuespenak dauden eraikin eta egoerarako izango dira, eta mantentze eta kontserbazio irizpideak izango dira horien arrazoi bakarra.

Plangintza xeheak antolamendu bolumetrikiko partikularizatu espezifikoa ezarri ahal izango du lursail guztientzat edo batzuentzat –unibokoa edo ez-, baina zehaztutako soluzio horrek, dauden erabilera globalerako izaera orokorrez definituriko baldintza eta parametro arau-emaileak bete beharko ditu betiere.

Azkenik, erabaki da RV kalifikazio xehea 1999ko Plan Nagusiak definitutakoen baldintza berdinetan mantentzea Aireko Zortasunak gainditzen edo gaindi ditzaketen eraikuntzetarako. Horrenbestez, eraikuntza horien bolometria arautzeko baldintza espezifikoak, orain berrikusten ari den Plan Nagusian jada finkatuak, aldaketarik gabe mantenduko dira, eta horregatik, zehaztuen hau aintzat hartuko da eta jada definitutako ordenantzen arabera egin ahal izango dira obrak. Salbuespen hori grafikoki jaso da A serieko “Aireko eraginak” xehetasun planoetan, eta horietan islatu dira Aireko Zortasunak mugatzen dituzten azalera gainditzen edo gaindi ditzaketen eraikuntzak.

Horrenbestez, eta salbuespen horrekin, aprobetxamendurako eskubidea, RP Ordenantzaren aplikazio zehatzaren arabera, mugatu egingo du betiere eraikuntzen altueren baldintzak betetzeko beharrak, aireko zortasunak mugatzen dituzten azalerei begira.

4.4.1.2. Artikulua.- Eraikuntzaren Forma Arautzeko Baldintza Espezifikoak

1.- Lursail zatiketarako baldintzak

- Lursail zatiketarako baldintza orokorrak modu partikularizatuan zehazten dira Ordenantza maila bakoitzerako.

2.- Eraikuntza tipologia

- Lau aldeak agerian dituzten blokeek osaturiko eraikuntzak, bertikalean eta albotik elkarturiko etxebizitza moduluen arabera, sarbide bertikalak dituen gune komun batean edo batzuetan.
- Lursail batean hainbat bloke elkartu ahal izango dira –inolako mugarik gabe etxebizitza kopuru gorenari dagokionean-. Horiek eraikuntzak eduki ahal izango dituzte sestrarean erabilera osagarrietarako, unitarioak, eta baita beste espazio eta elementu batzuk ere titularitate eta erabilera komunekoak.
- Ez da barne patiorik onartuko.
- Baimendutako sestrareko eraikigarritasunaren proiektzioa oinean ez da kalifikaturiko lursailaren guztizko azaleraren % 80tik gorakoa izango.

3.- Eraikuntza baldintzak. Hirigintza eraikigarritasuna

- Sestra gaineko eraikigarritasuna:

Eraikuntza berriko esku hartzeak egin behar direnean, lursailari berariaz edo, lursail hori dagoen erabilera globaleko eremuari izaera generikoz, esleitutako eraikigarritasun indizea aplikatuko da. Indize hori antolamendutik etorritako lursail azalerari dagokio kasu guztietan.

Jada eraikita dauden lursailetan, horietako bakoitzean sendotu egingo da okupatzen dituzten eraikuntzen eraikuntza aprobetxamendua -dokumentu honetan zehaztutako irizpideen arabera neurtua- zehaztutako eraikigarritasun indizea aplikatuzetik etorritakoa gainditzen duenean ere.

- Sestrareko eraikigarritasuna:

Baimendutako irabazi asmoko eraikuntza guztiekin loturik dago, gehienez ere sestra gainean baimendutako eta araudi honen Hirugarren Tituluan zehaztutako baldintzetan eraiki daitekeen eraikigarritasunaren % 60an. Era berean, eta eraikigarritasun hori gauzatzeko muga gorena ezartzen da, gehienez ere hiru solairu sestrarean.

Jada eraikita dauden eta sestrapeko eraikigarritasun parametro goren horiek gaintitzen dituzten lursailetan, dagoena sendotzeko aukera egongo da.

4.- Lerrokadurak eta erretiroak

- Araudiaren Laburpen Fitxetan jasotako Ordenantza maila bakoitzak zehaztuko ditu kasu bakoitzean lursailaren lerrokadurak, eta inplizituki arautuko dira zehaztutako erretiro baldintzen bidez eraikuntzaren ingurutzailerik gorena definitzen duten eraikuntzaren lerrokadurak.
- Izaera orokorrez 5,00 metroko erretiroa ezarri da, eta lursail berean eraikuntza blokeen arteko tartea 6,00 metro izango da gutxienez, ordenantza maila bakoitzean jasotako salbuespenekin.

Antolamendu xeheak, artikuluko honetan jasotako eraikitze baldintza orokorren arabera, antolamendu berezia finkatu ahal izango du lursail bakoitzerako, eta nahitaezko eraikuntza lerrokadurak ezarri ahal izango ditu, edo okupazioa baimendu ahal izango du izaera orokorrez eskatutako erretiroek ukitutako eremuen sestrapean.

- Jada garatutako Eremuetan eta esparruetan, dokumentu honetan espresuki aurkakorik esaten ez bada, sendotu egingo dira dauden lursailen lerrokadurak.

5.- Eraikuntzaren profila

Ordenantza maila bakoitzerako zehaztutako baldintzak aplikatuko dira.

6.- Eraikuntzaren altuera

Ordenantza maila bakoitzerako zehaztutako baldintza bereziak aplikatuko dira.

7.- Hegalak eta atzeraemanguneak

Horien ezarpena librea izango da, baina zehaztutako erretiro baldintzak beteko dituzte betiere.

8.- Estalkiak

- Baimendutako estalkiaren bolumenaren ingurutzailerik izaera orokorrez zehaztutako baldintzak beteko ditu –estalkiaren malda gorena % 40-, Ordenantza maila desberdinetan jasotako salbuespenekin.
- Eraikuntzaren profilerako baimendutako mugara iristen bada eraikuntza, estalkian irekiko diren aireztapen eta argiztapen baoak haren plano berean egokituko dira, eta erabat debekaturik dago horiek bertikalean jartzea, edo estalkipeko espazioan terrazak irekitzea, ezarritako estalkiaren profilaren azpitik geratzen direnean ere.
- Kasu horietan, estalki lauaren soluzioak hartzen badira, estalki maldadunak direnean estalkiaren profilaren gainean baimendutako elementu osagarri berdinak baimenduko dira haien gainean ere.

9.- Eraikuntza osagarriak

- Izaera orokorrez, eraikin nagusitik bereiz, eraikuntza osagarriak ezartzeko aukera berariaz arautzen da Ordenantza maila bakoitzean, horrelakorik ez dela onartzen ulertuko baita bestela.
- Aipaturiko eraikin horiek ez dira, inolaz ere, etxebizitza independente gisa erabiliko.

10.- Sestra ganean eraiki gabeko espazioak

- Betiere derrigorrez itxiturak eraiki beharko dira lursailaren mugetan, dokumentu honen Hirugarren Tituluaren 3.6.7 artikuluan zehaztutakoaren arabera.
- Izaera orokorrez sestra ganean onartu egingo dira estali gabeko kirol edo jolaserako instalazioak, obra elementurik ez dutenak –pilotalekuak kanpoan geratuko dira, eraikuntza osagarritzat hartzen baitira ondorio hauetarako-, igerilekuak edo jolas pistak, esate baterako.
- Izaera orokorrez, kontsideratzen da eremu zolatuek ez dutela lursailaren guztizko azalera librearen % 60 gaindituko.

4.4.2. Artikulua.- ERABILERA ERREGIMENA (RP)

4.4.2.1. Artikulua.- Erabilera Erregimenaren deskribapena.

- Erabilera nagusia: · **Etxebizitza.**

- Baimendutako erab.: · **Bizileku komunitarioa.**
 - **Industria.** 1. eta 2. kategoriakoak.
 - **Hirugarren sektorekoak.** 2. eta 3. kategoriakoak.
Merkataritza, Bulegoak, Garajeak, Irakaskuntza, Kirol, Instituzio, Osasun eta Laguntza erabilerak, Hotela, Soziokulturala, Aisiarako erabilerak.
 - **Ekipamendu komunitarioa.**
 - **Zerbitzu azpiegiturak.**
Hornidura elektrikorako azpiegiturak; energia berriztagarriak sortzeko instalazioak eta energia eraginkortasun eta aurrezte instalazioak.
Telefonia, telekomunikazio eta seinalizazio azpiegiturak.

- Debekatutako erabil.: · **Industria.** (Baimendu ez diren kategorietan).
 - **Hirugarren sektorekoak.**
Gasolindegia
Errepideko garraioa
 - **Landa erabilerak.**
 - **Ekipamendu komunitarioa.** (Bizileku erabilerekin bateraezinak diren modalitateetan).
 - **Zerbitzu azpiegiturak.** Etxebizitzei eragozpenak eragin edo segurtasuna arriskuan jar dezaketen modalitateetan. Telefonia, telekomunikazio eta seinalizazio azpiegiturak.

Bizilekuarekin bateragarriak diren erabileretarako hirigintza eraikigarritasunaren portzentaje gorena:

Orokorki, eta Arau Partikularretan edo Kalifikazio Xehean neurri zorrotzagoak hartu ahal izango badira ere, sestra gainean etxebizitzaz beste baimenduta dauden erabileretarako hirigintza eraikigarritasunaren portzentaje gorena ez da sestra gaineko guztizko hirigintza eraikigarritasunaren % 40 baino handiagoa izango RB Bizilekua Blokean kalifikazioa duen lursail bakoitzean.

4.4.2.2. Artikulua.- Erabilerak Ezartzeko Baldintza Espezifikoak

· **Etxebizitza** (Dagozkion erabilera parekagarriak barne):

- Soilik sestra gaineko solairuetan ezarriko dira araudi haien kalifikazioa Arautzen duten Ordenantzetan jasotako baldintza teknikoen arabera.

Inolaz ere ez dira lursailean dauden eraikuntza osagarrietan ezarriko, plangintza xeheak horrelakorik baimendu badu.

Lursailean eraiki gabeko espazioetan etxebizitzaren erabilera osagarri gisa onartuko dira aparkaleku erabilerak, gas likuatuen biltegiak, kirol instalazioak, lorategiak eta jolasteko eta egoteko espazioak, baina horiek lursaila okupatzen duten etxebizitzarenak soilik izango dira betiere.

- Ondoren zehazten diren mota hauetako lursail bakoitzean –edo lursail multzoan plangintza xeheak globalki ziurtatzen badu zehaztutako muga betetzen dela-baimendutako etxebizitza kopuru gorena, lursailari emaniko sestra gaineko eraikuntza aprobetxamendutik abiatuta zehaztuko da, honako batez besteko tamaina honen arabera.

. RP Lursailak: 85,00 m²(s)

Baldin eta sorturiko etxebizitza kopuru gorena, eta Hirigintza Ordenantza hauetan bizigarritasun baldintzei begira jasotako mugak errespetatzen badira, onartu egingo da batez besteko tamaina txikiagoko etxebizitzak eraikitzea.

Batez besteko tamaina hori kontatzeko ondorioetarako, nagusiki erabilera hori duten solairuetan eraikitako azalera hartuko da kontuan, sartzeko esparru komunak barne –eskailerak, igogailuak, tranpalak eta korridoreak eta antzeko beste batzuk-, baina ez dira kontuan hartuko erabilera osagarrietarako –trastelekuak, instalazioen gelak eta antzeko beste batzuk- esparruak, eta ezta etxebizitzek okupatzen ez dituzten eraikineko beste solairuetan dauden sarbideak ere –beheko solairuko atariak eta beste-

- Plangintzaren arabera erabilera nagusia etxebizitza duten espazioen zati bat baimendutako beste erabilera batzuek okupatzen badute, etxebizitza kopuru erregulatzeko ondorioetarako, ulertuko da, lursailerako finkatutako etxebizitzaren gutxieneko batez besteko tamaina baino azalera txikiagoko lokal bakoitzak etxebizitza bat (1) balitz bezala konputatzen duela, eta neurri hori gainditzen dutenen azalera batez besteko tamaina horrekin zatituko da etxebizitza kopuru baliokidea kalkulatzeko. (Beherantz biribilduko dira 0,5etik beherako zatidurak, eta gorantz kopuru hori gainditzen dutenak).

· **Etxebizitza erabileraren erabilera osagarriak:**

- Lursailean eraiki gabeko espazioetan etxebizitzaren erabilera osagarri gisa onartuko dira aparkaleku erabilerak, gas likuatuen biltegiak, kirol instalazioak, lorategiak eta

jolasteko eta egoteko espazioak, baina horiek lursaila okupatzen duten etxebizitzekiko soilik izango dira betiere.

- Eraikineko solairu guztietan ezarri ahal izango dira, garajeak eta etxebizitzekiko eragozpenak sortzen dizkieten zerbitzu instalazioen elementuak izan ezik, horiek beheko solairuetan, edo sestrapean, ezarriko baitira ezinbestean. Era berean, plangintza xeheak horrelakorik baimentzen bada, eraikuntza osagarri independenteetan ezarri ahal izango dira.
- Garaje erabilerak sestrapean edo beheko solairuan ezarriko dira izaera orokorrean, lursailko eraikuntza nagusian, edo eraikuntza osagarrietan, horrelakorik baimentzen bada.

Eraikuntza osagarrien altuera ez da inoiz 2,50 metrotik gorakoa izango, araudi honen Hirugarren Tituluaren 3.1.1 artikuluan jada zehaztutako irizpidearen arabera neurtuak.

Lursail bateko garaje plaza guztiak etxebizitzekin edo lursail hori okupatzen duten baimendutako beste erabilerekin lotuak egongo dira erregistroan.

• **Bizileku komunitarioa:**

- Bizileku komunitarioak okupaturiko azalera 250,00 m²(e)-tik beherakoa bada, lehenengo solairuan ere egokitu ahal izango da, etxebizitzekiko sarbide komunarekin.

• **Baimendutako industria erabilerak:**

Etxebizitzarekiko erabilera parekagarri gisa -1. kategoriakoak bakarrik-, eta merkataritza erabilerekiko parekagarri gisa erabilera hori duten lokaletan -1. eta 2. kategoriakoak kasu honetan-.

Gainerako baldintzak baimendutako hirugarren sektoreko erabileretarako ezarritakoak izango dira.

• **Baimendutako hirugarren sektoreko erabilerak:**

- Beheko solairuan merkataritza erabilerak onartuko dira, Kapitulu honen 4.4.4. artikuluan jasotako Araudiaren Laburpen Fitxetan definitutako RP ordenantzaren mailetan.
- RP-3, RP-6, RP-7, RP-8, RP-9, RP-10 eta RP-11 mailetan hirugarren sektoreko erabilerak ezarri ahal izango dira, eta baita merkataritza erabilerak ere beheko solairuko lokaletan.
- Hotelak: - Bizileku komunitarioaren baldintza berdinetan ezarriko dira.

Garajea. (Bakarrik 1. eta 2. kategorietan, lursaila okupatzen duten erabilera nagusien erabilera osagarri gisa eta beheko solairuan edo sestrapean).

· Ekipamendu komunitarioa:

- Bizileku komunitarioaren baldintza berdinetan.
- Merkataritza erabileren erabilera parekagarri gisa ezarri ahal izango da halaber horiek ezartzea onartzen den lokal eta baldintzetan.

· Baimendutako beste erabilerak:

- Soilik lursail osoa hartuta. Kasu horretan, etxebizitza osagarri bat (1) egitea baimenduko da lursailean.
- Beheko solairua merkataritza erabileretarako hartzeko salbuespena ezartzen da, Kapitulu honen 4.4.4 artikuluan jasotako Araudiaren Laburpen Fitxetan definituriko RP ordenantzaren mailetan.

4.4.3. Artikulua.- JABARI ERREGIMENA

- Jabari pribatua ordenantza hauen Hirugarren Tituluaren 3.7 Kapitulan, eta plangintza xehean aurreikusitako erabilera publikoko zortasunekin.

4.4.4. Artikulua.- ARAUDIAREN LABURPEN FITXAK

RP Bizileku Kolektiboa Lursailean, Ordenantza Maila bakoitzaren laburpen fitxa. Kapitulu honetan zehaztutako xedapenekin osatuko da hura:

BIZILEKU KOLEKTIBOA LURSAILEAN ORDENANTZA 1. MAILA RP-1**DEFINIZIOA:**

Eraikuntza bakana lursail berezietan eta erabilera nagusia bizileku familianiztuna. Aplikazio esparrua Katean (Bizkaia kalearen luzapenean), Oxinbiribileko bide lotunearen eremuan eta Blaiako errepidean.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:
Eraikigarritasuna Lursail Garbian: 0,50 m²/m²
Azalera eraiki gorena: 400 m²
- Sestrapean: RP kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrek arautua.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

- Gutxieneko lursaila: 600 m²
- Aurrealde gorena: - - - - gutxienez: 20 m
- Hondo gorena: - - - - gutxienez: 30 m

ERAIKITZE BALDINTZAK:

- Lerrokadurak: Mugimendu poligonoa
- Lursailaren okupazio gorena: % 25
- Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak: gehienez 25 m²
- Gutxieneko erretiroak:
 - fatxadara: 5 m
 - alboetara: 4 m
 - hondora: 5 m
- Eraikuntzen arteko tartea: gutxienez 6 metro
- Altuera gorena: 7 m Solairuak: 2 + BC
- Garajeak: BAI
- Hegalkinak: BAI
- Estalkien maldak: Gehienez % 40
- Sotoak: BAI Erdisotoak: BAI

OHARRAK:

- Eraikuntza gorputzetan erlaitzaren altueratik gora bolumena pilatzea onartuko da, 9 metroko altuerarekin gehienez ere.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

BIZILEKU KOLEKTIBOA LURSAILEAN ORDENANTZA 2. MAILA RP-2**DEFINIZIOA:**

Eraikuntza bakana lursail berezietan eta erabilera nagusia bizileku familianiztuna. Aplikazio esparrua Alondiga kalean.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:

Eraikigarritasuna Lursail Garbian:	0,60 m ² /m ²
Azalera eraiki gorena:	390 m ²
- Sestrapean: RP kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrek arautua.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

Gutxieneko lursaila:	300 m ²
Aurrealde gorena: 20 m	gutxienez: 12 m
Hondo gorena: - - - -	gutxienez: 20 m

ERAIKITZE BALDINTZAK:

Lerrokadurak:	Mugimendu poligonoa
Lursailaren okupazio gorena:	% 25
Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak:	gehienez 25 m ²
Gutxieneko erretiroak:	- fatxadara: 3 m
	- alboetara: 2,5 m
	- hondora: 5 m
Eraikuntzen arteko tartea:	gutxienez 5 metro
Altuera gorena: 7 m	Solairuak: 2 + BC
Garajeak:	BAI
Hegalkinak:	BAI
Estalkien maldak:	Gehienez % 40
Sotoak: BAI	Erdisotoak: BAI

OHARRAK:

- Oin berriko eraikinek, zein antolamendutan dauden kontuan edukiko dute, eta hartara egokituko dira eraikin horien osaera eta eraikuntza ezaugarriak.
- Eraikuntza gorputzetan ezin da bolumena pilatu altuera gorenetik gora.
- Ez dira estalki lauak onartuko.
- Erabilera osagarriak: Gorputz nagusirako finkaturiko tartea kontserbatuko dute mugetara, eta lursailaren alboko mugetara atxiki ahal izango dira elkarren ondoko jabeen artean alde zurretik adostu ondoren. Altuera libre gorena 2,5 metro izango dira.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko Berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

BIZILEKU KOLEKTIBOA LURSAILEAN ORDENANTZA 3. MAILA RP-3**DEFINIZIOA:**

Eraikuntza bakana lursail berezietan eta erabilera nagusia bizileku familianiztuna. Aplikazio esparrua Nafarroa Hiribidean, Jose Maria Franco kalean (Juan Thalamas Labandibar kalearekiko elkargunearen parean), Txumara eremuan eta Jaizkibel eta Aiako Harria kaleen arteko bidegurutzean.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:
Eraikigarritasuna Lursail Garbian: 0,70 m²/m²
Azalera eraiki goren: 450 m²
- Sestrapean: RP kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrek arautua.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

Gutxieneko lursaila: 300 m²
Aurrealde goren: 25 m gutxienez: 15 m
Hondo goren: - - - - gutxienez: 20 m

ERAIKITZE BALDINTZAK:

Lerrokadurak:	Mugimendu poligonoa
Lursailaren okupazio goren:	% 30
Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak:	gehienez 25 m ²
Gutxieneko erretiroak:	- fatxadara: 5 m
	- alboetara: 3 m
	- hondora: 5 m
Eraikuntzen arteko tartea:	gutxienez 6 metro
Altuera goren: 7 m	Solairuak: 2 + BC
Garajeak:	BAI
Hegalkinak:	BAI
Estalkien maldak:	Gehienez % 40
Sotoak: BAI	Erdisotoak: BAI

OHARRAK:

- Eraikuntza gorputzetan erlaitzaren altueratik gora bolumena pilatzea onartuko da, 9 metroko altuerarekin gehienez ere. Estalki lauak onartuko dira.
- Erabilera osagarriak: Gorputz nagusirako finkaturiko tartea kontserbatuko dute mugetara, eta lursailaren alboko mugetara atxiki ahal izango dira elkarren ondoko jabeen artean alde zuretik adostu ondoren. Altuera libre goren 2,5 metro izango dira.
- Merkataritza erabilerekin parekarri diren 2. kategoriako industria erabilerak onartuko dira Beheko Solairuan izan ezik, egon daitezkeen Soto eta Erdisotoetan ere.

- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

BIZILEKU KOLEKTIBOA LURSAILEAN ORDENANTZA 4. MAILA RP-4**DEFINIZIOA:**

Eraikuntza bakana lursail berezietan eta erabilera nagusia bizileku familianiztuna. Aplikazio esparrua Mendibilen, Iparralde etorbidearen ondoan.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:
 Eraikigarritasuna Lursail Garbian: 0,70 m²/m²
 Azalera eraiki gorena: 450 m²
- Sestrapean: RP kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrek arautua.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

- Gutxieneko lursaila: 500 m²
- Aurrealde gorena: - - - - gutxienez: 15 m
- Hondo gorena: - - - - gutxienez: 30 m

ERAIKITZE BALDINTZAK:

- Lerrokadurak: Mugimendu poligonoa
- Lursailaren okupazio gorena: % 30
- Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak: gehienez 25 m²
- Gutxieneko erretiroak:
 - fatxadara: 5 m
 - alboetara: 4 m
 - hondora: 5 m
- Eraikuntzen arteko tartea: gutxienez 8 metro
- Altuera gorena: 7 m Solairuak: 2 + BC
- Garajeak: BAI
- Hegalkinak: BAI
- Estalkien maldak: Gehienez % 40
- Sotoak: BAI Erdisotoak: BAI

OHARRAK:

- Eraikuntza gorputzetan erlaitzaren altueratik gora bolumena pilatzea onartuko da, 9 metroko altuerarekin gehienez ere.
- Estalki lauak onartuko dira.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

BIZILEKU KOLEKTIBOA LURSAILEAN ORDENANTZA 5. MAILA RP-5**DEFINIZIOA:**

Eraikuntza bakana lursail berezietan eta erabilera nagusia bizileku familiariztuna. Aplikazio esparrua Mendibil auzoan, Francisco de Gainza kalean eta Larreaundi plazan.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:

Eraikigarritasuna Lursail Garbian:	0,80 m ² /m ²
Azalera eraiki gorena:	750 m ²
- Sestrapean: RP kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrek arautua.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

Gutxieneko lursaila:	500 m ²
Aurrealde gorena: 40 m	gutxienez: 20 m
Hondo gorena: - - - -	gutxienez: 25 m

ERAIKITZE BALDINTZAK:

Lerrokadurak:	Mugimendu poligonoa
Lursailaren okupazio gorena:	% 25
Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak:	gehienez 25 m ²
Gutxieneko erretiroak:	- fatxadara: 5 m
	- alboetara: 4 m
	- hondora: 5 m
Eraikuntzen arteko tartea:	gutxienez 8 metro
Altuera gorena: 10 m	Solairuak: 2 + BC
Garajeak:	BAI
Hegalkinak:	BAI
Estalkien maldak:	Gehienez % 40
Sotoak: BAI	Erdisotoak: BAI

OHARRAK:

- Eraikuntza gorputzetan erlaitzaren altueratik gora bolumena pilatzea onartuko da, 12 metroko altuerarekin gehienez ere.
- Estalki lauak onartuko dira.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko Berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

BIZILEKU KOLEKTIBOA LURSAILEAN ORDENANTZA 6. MAILA RP-6**DEFINIZIOA:**

Eraikuntza bakana lursail berezietan eta erabilera nagusia bizileku familianiztuna. Aplikazio esparrua Katea, Auzolan, Anaka, Larruginen kalean, Ermita kalean, Eguzkitzaldea kalean eta Blaia ibilbidean.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:
Eraikigarritasuna Lursail Garbian: 0,90 m²/m²
Azalera eraiki goren: 600 m²
- Sestrapean: RP kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrek arautua.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

Gutxieneko lursaila: 400 m²
Aurrealde goren: - - - - gutxienez: 20 m
Hondo goren: - - - - gutxienez: 20 m

ERAIKITZE BALDINTZAK:

Lerrokadurak: Mugimendu poligonoa
Lursailaren okupazio goren: % 30
Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak: gehienez 25 m²
Gutxieneko erretiroak: - fatxadara: 4 m
- alboetara: 4 m
- hondora: 5 m
Eraikuntzen arteko tartea: gutxienez 8 metro
Altuera goren: 10 m Solairuak: 3 + BC
Garajeak: BAI
Hegalkinak: BAI
Estalkien maldak: Gehienez % 40
Sotoak: BAI Erdisotoak: BAI

OHARRAK:

- Eraikuntza gorputzetan erlaitzaren altueratik gora bolumena pilatzea onartuko da, 12 metroko altuerarekin gehienez ere.
- Estalki lauak onartuko dira.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko Berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

BIZILEKU KOLEKTIBOA LURSAILEAN ORDENANTZA 7. MAILA RP-7**DEFINIZIOA:**

Eraikuntza bakana lursail berezietan eta erabilera nagusia bizileku familianiztuna. Aplikazio esparrua Salis hiribidean.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:

Eraikigarritasuna Lursail Garbian:	1,80 m ² /m ²
Azalera eraiki gorena:	650 m ²
- Sestrapean: RP kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrek arautua.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

Gutxieneko lursaila:	250 m ²
Aurrealde gorena: - - - -	gutxienez: 12 m
Hondo gorena: - - - -	gutxienez: 20 m

ERAIKITZE BALDINTZAK:

Lerrokadurak:	Mugimendu poligonoa
Lursailaren okupazio gorena:	165 m ²
Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak:	EZ
Gutxieneko erretiroak:	- fatxadara: 2 m
	- alboetara: 3 m
	- hondora: 3 m
Eraikuntzen arteko tartea:	gutxienez 4 metro
Altuera gorena: Dagoena	Solairuak: 3 + BC
Garajeak:	BAI
Hegalkinak:	BAI
Estalkien maldak:	Dagoena
Sotoak: BAI	Erdisotoak: BAI

OHARRAK:

- Maila honek Salis hiribideko antolamenduaren berezitasunari eutsi nahi dio, eta horrenbestez, oin berriko eraikinek antolamendu hori kontuan eduki beharko dute, eta hartara egokitu beharko dituzte beren osaera eta eraikuntza ezaugarriak, batik bat estalkiaren egiturari dagokionean.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzea Emakumeen eta Gizonen arteko berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

BIZILEKU KOLEKTIBOA LURSAILEAN ORDENANTZA 8. MAILA RP-8**DEFINIZIOA:**

Eraikuntza bakana lursail berezietan eta erabilera nagusia bizileku familianiztuna. Aplikazio esparrua Katea auzoko Andrearriaga kalean.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:

Eraikigarritasuna Lursail Garbian:	1,50 m ² /m ²
Azalera eraiki gorena:	540 m ²
- Sestrapean: RP kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrek arautua.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

Gutxieneko lursaila:	400 m ²
Aurrealde gorena: 35 m	gutxienez: 15 m
Hondo gorena: - - - -	gutxienez: 20 m

ERAIKITZE BALDINTZAK:

Lerrokadurak:	Mugimendu poligonoa
Lursailaren okupazio gorena:	% 40
Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak:	EZ
Gutxieneko erretiroak:	3,50 m
- fatxadara:	3 m
- alboetara:	4 m
- hondora:	4 m
Eraikuntzen arteko tartea:	gutxienez 3 metro
Altuera gorena: 10 m	Solairuak: 3 + BC
Garajeak:	BAI
Hegalkinak:	BAI
Estalkien maldak:	Gehienez % 40
Sotoak: BAI	Erdisotoak: BAI

OHARRAK:

- Maila honek Andrearriaga kaleko zati honen antolamenduaren berezitasunari eutsi nahi dio, eta horrenbestez, oin berriko eraikinek antolamendu hori kontuan eduki beharko dute, batik bat dauden erretiroei eta lursailarekiko eraikinaren kokalekuari dagokionean.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

BIZILEKU KOLEKTIBOA LURSAILEAN ORDENANTZA 9. MAILA RP-9**DEFINIZIOA:**

Eraikuntza bakana lursail berezietan eta erabilera nagusia bizileku familiariztuna. Aplikazio esparrua Aduana kalean eta Oxinbiribileko bide lotunearen eremuan.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:

Eraikigarritasuna Lursail Garbian:	1,60 m ² /m ²
Azalera eraiki gorena:	1.000 m ²
- Sestrapean: RP kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrek arautua.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

Gutxieneko lursaila:	400 m ²
Aurrealde gorena: 35 m	gutxienez: 15 m
Hondo gorena: - - - -	gutxienez: 20 m

ERAIKITZE BALDINTZAK:

Lerrokadurak:	Mugimendu poligonoa
Lursailaren okupazio gorena:	% 40
Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak:	gehienez 25 m ²
Gutxieneko erretiroak: - fatxadara:	4 m
- alboetara:	4 m
- hondora:	5 m
Eraikuntzen arteko tartea:	Gutxienez 8 m
Altuera gorena: 13 m	Solairuak: 4 + BC
Garajeak:	BAI
Hegalkinak:	BAI
Estalkien maldak:	Gehienez % 40
Sotoak: BAI	Erdisotoak: BAI

OHARRAK:

- Eraikuntza gorputzetan erlaitzaren altueratik gora bolumena pilotzea onartuko da, 12,5 metroko altuerarekin gehienez ere.
- Estalki lauak onartuko dira.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

BIZILEKU KOLEKTIBOA LURSAILEAN ORDENANTZA 10. MAILA RP-10**DEFINIZIOA:**

Eraikuntza bakana lursail berezietan eta erabilera nagusia bizileku familiariztuna. Aplikazio esparrua Beraun, Arbelaitz Jauregia, Gainganean, Altzoralan eta beste.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:
Eraikigarritasuna Lursail Garbian: - - - -
Azalera eraiki gorenaz: Dagoena
- Sestrapean: Dagoena

LURSAILAREN BALDINTZAK:

- Gutxieneko lursaila: Dagoena
- Aurrealde gorenaz: - - - - gutxienez: - - - -
- Hondo gorenaz: - - - - gutxienez: - - - -

ERAIKITZE BALDINTZAK:

- Lerrokadurak: Mugimendu poligonoa
- Lursailaren okupazio gorenaz: Dagoena
- Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak: EZ
- Gutxieneko erretiroak:
 - fatxadara: - - - -
 - alboetara: - - - -
 - hondora: - - - -
- Eraikuntzen arteko tartea: - - - -
- Altuera gorenaz: Dagoena Solairuak: Daudenak
- Garajeak: BAI
- Hegalkinak: BAI
- Estalkien maldak: Dagoena
- Sotoak: BAI Erdisotoak: EZ

OHARRAK:

- Maila honek eutsi egin nahi die dauden eraikuntza baldintzei, hiriko hiri egituraren barnean interes handikoak izateagatik, eta horrenbestez, ez da eraikuntzek dituzten bolumenak edo ezaugarriak aldatuko dituen aldaketarik onartuko.
- Salbuespen gisa, eta bereziki maila honetan, Beheko Solairuan merkataritza erabilerak kokatzea onartuko bada ere, ez da onartzen merkataritza erabilera horiek industri erabilera gisa parekatzea.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

BIZILEKU KOLEKTIBOA LURSAILEAN ORDENANTZA 11. MAILA RP-11

DEFINIZIOA:

Eraikuntza bakana lursail berezietan eta erabilera nagusia bizileku familianiztuna. Aplikazio esparrua Lapitze auzoan.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:

Eraikigarritasuna Lursail Garbian:	0,80 m ² /m ²
Azalera eraiki gorena:	550 m ²
- Sestraperan: RP kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrek arautua.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

- | | |
|-----------------------|--------------------|
| Gutxieneko lursaila: | 400 m ² |
| Aurrealde gorena: | gutxienez: 15 m |
| Hondo gorena: - - - - | gutxienez: 20 m |

ERAIKITZE BALDINTZAK:

- | | |
|--|----------------------------|
| Lerrokadurak: | Mugimendu poligonoa |
| Lursailaren okupazio gorena: | % 40 |
| Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak: | gehienez 25 m ² |
| Gutxieneko erretiroak: | - fatxadara: 4 m |
| | - alboetara: 4 m |
| | - hondora: 5 m |
| Eraikuntzen arteko tartea: | gutxienez 8 metro |
| Altuera gorena: 13 m | Solairuak: 3 + BC |
| Garajeak: | BAI |
| Hegalkinak: | BAI |
| Estalkien maldak: | Gehienez % 40 |
| Sotoak: BAI | Erdisotoak: BAI |

OHARRAK:

- Eraikuntza gorputzetan erlaitzaren altueratik gora bolumena pilatzea onartuko da, 12 metroko altuerarekin gehienez ere.
- Estalki lauak onartuko dira.
- Eraikuntza berrien atzealdeko lerrokadurek ezin izango dituzte dauden gorenak gainditu.
- Merkataritza erabilerekin parekagarri diren 2. kategoriako industria erabilerak onartuko dira Beheko Solairuan izan ezik, egon daitezkeen Soto eta Erdisotoetan ere.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko Berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

BIZILEKU KOLEKTIBOA LURSAILEAN ORDENANTZA 12. MAILA RP-12

DEFINIZIOA:

Eraikuntza bakana lursail berezietan eta erabilera nagusia bizileku familianiztuna. Aplikazio esparrua Sarasate kalean eta Olaketako bidean.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:

Eraikigarritasuna Lursail Garbian:	0,90 m ² /m ²
Azalera eraiki gorena:	900 m ²
 - Sestraperan: RP kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrek arautua.
-

LURSAILAREN BALDINTZAK:

Gutxieneko lursaila:	500 m ²
Aurrealde gorena: 35 m	gutxienez: 25 m
Hondo gorena: - - - -	gutxienez: 20 m

ERAIKITZE BALDINTZAK:

Lerrokadurak:	Mugimendu poligonoa
Lursailaren okupazio gorena:	% 40
Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak:	gehienez 25 m ²
Gutxieneko erretiroak:	- fatxadara: 5 m
	- alboetara: 4 m
	- hondora: 5 m
Eraikuntzen arteko tartea:	gutxienez 8 metro
Altuera gorena: 13 m	Solairuak: 3 + BC
Garajeak:	BAI
Hegalkinak:	BAI
Estalkien maldak:	Gehienez % 40
Sotoak: BAI	Erdisotoak: BAI

OHARRAK:

- Eraikuntza gorputzetan erlaitzaren altueratik gora bolumena pilatzea onartuko da, 12 metroko altuerarekin gehienez ere.
 - Estalki lauak onartuko dira.
 - Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.
-

BIZILEKU KOLEKTIBOA LURSAILEAN ORDENANTZA 13. MAILA RP-13

DEFINIZIOA:

Eraikuntza bakana lursail berezietan eta erabilera nagusia bizileku familianiztuna. Aplikazio esparrua Aranibarreko inguruan.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:

Eraikigarritasuna Lursail Garbian:	0,69 m ² /m ²
Azalera eraiki gorena guztira:	4.460 m ²

Azalera eraiki gorena P1 Lursailean: 220 m²; P2 Lursailean: 1.100 m²; P3 Lursailean: 1.320 m²; P4 Lursailean: 600 m²; P5 Lursailean: 220 m²; P6 Lursailean: 400 m²; P7 Lursailean: 600 m².

- Sestraperan: RP kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrek arautua.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

Gutxieneko lursaila:	Dagoena
Aurrealde gorena:	Dagoena
Hondo gorena:	Dagoena

ERAIKITZE BALDINTZAK:

Lerrokadurak:	Mugimendu poligonoa (planoetan zehaztua)
Lursailaren okupazio gorena:	Okupazio gorena lursail bakoitzean
zehaztutako azalera eraiki gorenaren % 50	

Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak:	
Gutxieneko erretiroak:	Planoan zehaztuak
Eraikuntzen arteko tartea:	Planoan zehaztua
Altuera gorena: 7,00 m	Solairuak: 2 + BC
Garajeak:	BAI
Hegalkinak:	BAI
Estalkien maldak:	
Sotoak: BAI	Erdisotoak: BAI

OHARRAK:

- Bizileku Kolektiboa Blokean 13. maila Ordenantza egungo egoera sendotzeko Ordenantza da, eta horrenbestez, eraikuntza ordezkatzeko, dagoen antolamenduaren egungo eraikuntza eta osaera ezaugarriak mantenduko dira, I.2 eta VI.1 poligonoen Plan Partzialari (Aranibar) dagozkion eraikuntzaren zehaztapen partikularren aplikaziotik etorriak horiek. 1990ko otsailaren 28an onartu zen betiko plan partzial hori.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

BIZILEKU KOLEKTIBOA LURSAILEAN ORDENANTZA 14. MAILA RP-14**DEFINIZIOA:**

Eraikuntza bakana lursail berezietan eta erabilera nagusia bizileku familianiztuna. Aplikazio esparrua Antzolan.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:

Eraikigarritasuna Lursail Garbian:	0,66 m ² /m ²
Azalera eraiki gorena:	637 m ²
- Sestrapean: RP kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrek arautua.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

Gutxieneko lursaila:	Dagoena (960 m ²)
Aurrealdea:	Dagoena
Hondoa:	Dagoena

ERAIKITZE BALDINTZAK:

Lerrokadurak:	Mugimendu poligonoa
Lursailaren okupazio gorena:	Planoetan grafiatuak
Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak:	EZ
Gutxieneko erretiroak:	Planoetan grafiatuak
Eraikuntzen arteko tartea:	Planoetan grafiatuak
Altuera gorena: Dagoena	Solairuak: 2 + BC
Garajeak:	BAI
Hegalkinak:	BAI
Estalkien maldak:	Gehienez % 40
Sotoak: BAI	Erdisotoak: BAI

OHARRAK:

- Bizileku Kolektiboa Blokean 14. maila Ordenantza egungo egoera sendotzeko Ordenantza da, eta horrenbestez, eraikuntza ordezkatzeko, dagoen antolamenduaren egungo eraikuntza eta osaera ezaugarriak mantenduko dira, Antzolakako Barne Erreformatarako Plan Bereziari dagozkion eraikuntzaren zehaztapen partikularren aplikaziotik etorriak horiek. 1997ko abenduaren 2an onartu zen betiko plan berezi hori.
- Dagoen solairu bakarreko eraikuntza sendotu egingo da 47 m²-ko azalerarekin.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

BIZILEKU KOLEKTIBOA LURSAILEAN ORDENANTZA 15. MAILA RP-15

DEFINIZIOA:

Eraikuntza bakana lursail berezietan eta erabilera nagusia bizileku familianiztuna. Aplikazio esparrua Auzolan-Arretxe.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:

Eraikigarritasuna Lursail Garbian:	1,54 m ² /m ²
Azalera eraiki gorena guztira:	12.000 m ²
- Ordenantza maila honekin kalifikaturiko lursail bakoitzerako dagoen bolumena definitu da, planoetan (lerrokadurak eta altuerak) eginiko mugaketekin zehaztua.
- Sestraperan: Erreferentziako plangintzak zehaztutako baldintzak mantenduko dira.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

Gutxieneko lursaila:	Dagoena
Aurrealdea:	Dagoena
Hondoa:	Dagoena

ERAIKITZE BALDINTZAK:

Lerrokadurak:	Mugimendu poligonoa
Lursailaren okupazio gorena:	Dagoena
Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak:	EZ
Gutxieneko erretiroak:	Planoetan grafiatuak
Eraikuntzen arteko tartea:	Dagoena
Altuera gorena: Dagoena	Solairuak: Daudenak
Garajeak:	BAI
Hegalkinak:	BAI
Estalkien maldak:	EZ
Sotoak: BAI	Erdisotoak: BAI

OHARRAK:

- Bizileku Kolektiboa Blokean 15. maila Ordenantza egungo egoera sendotzeko Ordenantza da, eta horrenbestez, eraikuntza ordezkatzeko, dagoen antolamenduaren egungo eraikuntza eta osaera ezaugarriak mantenduko dira, Auzolan-Arretxeke Barne Erreformarako Plan Bereziari dagozkion eraikuntzaren zehaztapan partikularren aplikaziotik etorriak horiek. 2001eko urriaren 31n onartu zen betiko plan berezi hori.
- BEPB honek eta ordenantza maila honetarako 10.020 m²-ko azalera eraiki gorena jasotzen du sestrapean, bi solairutan garatzeko, eta beharreko erretiroak kontserbatuta, 5 metro lursailaren aurrealdera eta 3 metro lursailaren atzealdera eta alboetara.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko Berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

BIZILEKU KOLEKTIBOA LURSAILEAN ORDENANTZA 16. MAILA RP-16**DEFINIZIOA:**

Eraikuntza bakana lursail berezietan eta erabilera nagusia bizileku familiariztuna. Aplikazio esparrua Auzolan-Gobaraginen.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:

Eraikigarritasuna Lursail Garbian:	1,21 m ² /m ²
Azalera eraiki gorena guztira:	5.280 m ²
- Ordenantza maila honekin kalifikaturiko lursail bakoitzerako dagoen bolumena definitu da, planoetan (lerrokadurak eta altuerak) eginiko mugaketekin zehaztua.
- Sestraperan: RP kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrek arautua.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

Gutxieneko lursaila:	Dagoena
Aurrealdea:	Dagoena
Hondoa:	Dagoena

ERAIKITZE BALDINTZAK:

Lerrokadurak:	Mugimendu poligonoa
Lursailaren okupazio gorena:	Dagoena
Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak:	EZ
Gutxieneko erretiroak:	Planoetan grafiatuak
Eraikuntzen arteko tartea:	Dagoena
Altuera gorena: Dagoena	Solairuak: Daudenak
Garajeak:	BAI
Hegalkinak:	BAI
Estalkien maldak:	Dagoena
Sotoak: BAI	Erdisotoak: BAI

OHARRAK:

- Bizileku Kolektiboa Blokean 16. maila Ordenantza egungo egoera sendotzeko Ordenantza da, eta horrenbestez, eraikuntza ordezkatzeko, dagoen antolamenduaren egungo eraikuntza eta osaera ezaugarriak mantenduko dira, Auzolan-Gobaraginen Barne Erreformatarako Plan Bereziari dagozkion eraikuntzaren zehaztapan partikularren aplikaziotik etorriak horiek. 2000ko apirilaren 29n onartu zen betiko plan berezi hori.
- Erreferentziako plangintzan zehaztutakoaren arabera, sestrapeko okupazioak errespetatu egin beharko du lursailaren aurrealderako zehaztutako 6 metroko erretiroa.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko Berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

BIZILEKU KOLEKTIBOA LURSAILEAN ORDENANTZA 17. MAILA RP-17**DEFINIZIOA:**

Eraikuntza bakana lursail berezietan eta erabilera nagusia bizileku familianiztuna. Aplikazio esparrua Olagizonen.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:

Eraikigarritasuna Lursail Garbian:	0,81 m ² /m ²
Azalera eraiki gorena guztira:	1.600 m ²

Ordenantza maila honekin kalifikaturiko bi lursailtako bakoitzerako dagoen bolumena definitu da, planoetan (lerrokadurak eta altuerak) eginiko mugaketekin zehaztua.

- Sestrapean: RP kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrek arautua.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

- | | |
|------------------------|----------|
| Gutxieneko lursaila: | Dagoena |
| Aurrealdea eta Hondoa: | Daudenak |

ERAIKITZE BALDINTZAK:

- | | |
|--|------------------------------|
| Lerrokadurak: | Mugimendu poligonoa |
| Lursailaren okupazio gorena: | Dagoena |
| Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak: | EZ |
| Gutxieneko erretiroak: | Planoetan grafiatuak |
| Eraikuntzen arteko tartea: | Dagoena |
| Altuera gorena: Dagoena (10 metro) | Solairuak: Daudenak (3 + BC) |
| Garajeak: | BAI |
| Hegalkinak: | BAI |
| Estalkien maldak: | Dagoena |
| Sotoak: BAI | Erdisotoak: BAI |

OHARRAK:

- Bizileku Kolektiboa Blokean 17. maila Ordenantza egungo egoera sendotzeko Ordenantza da, eta horrenbestez, eraikuntza ordezkatzeko, dagoen antolamenduaren egungo eraikuntza eta osaera ezaugarriak mantenduko dira, Olagizonen esparrurako Xehetasun Azterketari dagozkion eraikuntzaren zehaztapan partikularren aplikaziotik etorriak horiek. 2000ko apirilaren 29n onartu zen betiko xehetasun azterketa hori.
- Sestrapean okupazio gorenaren baldintza orokorrak aplikatzerakoan errespetatu egin beharko dira 5 metroko erretiroa ekialdeko eta mendebaldeko aurrealdeetara, Auzolan kaleko 1. eta 3. eraikinen ekialdeko lerrokaduraren luzapena, eta 12 metroko tartea eraikuntza horretara.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko Berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

BIZILEKU KOLEKTIBOA LURSAILEAN ORDENANTZA 18. MAILA RP-18

DEFINIZIOA:

Eraikuntza bakana lursail berezietan eta erabilera nagusia bizileku familianiztuna. Aplikazio esparrua Salis Hiribidean.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:
- Eraikigarritasuna Lursail Garbian: 2,14 m²/m²
- Azalera eraiki gorena guztira: 2.000 m²

Ordenantza maila honekin kalifikaturiko lursailerako dagoen bolumena definitu da, planoetan (lerrokadurak eta altuerak) eginiko mugaketekin zehaztua.

- Sestraperan: RP kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrek arautua.
-

LURSAILAREN BALDINTZAK:

- Gutxieneko lursaila: Dagoena
 - Aurrealdea: Dagoena
 - Hondoa: Dagoena
-

ERAIKITZE BALDINTZAK:

- Lerrokadurak: Mugimendu poligonoa
 - Lursailaren okupazio gorena: Dagoena
 - Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak: EZ
 - Gutxieneko erretiroak: Planoetan grafiatuak
 - Eraikuntzen arteko tartea: Dagoena
 - Altuera gorena: Dagoena (12 metro) Solairuak: Daudenak (3 - 4)
 - Garajeak: BAI
 - Hegalkinak: BAI
 - Estalkien maldak: Dagoena
 - Sotoak: EZ Erdisotoak: BAI
-

OHARRAK:

- Bizileku Kolektiboa Blokean 18. maila Ordenantza egungo egoera sendotzeko Ordenantza da, eta horrenbestez, eraikuntza ordezkatzeko, dagoen antolamenduaren egungo eraikuntza eta osiera ezaugarriak mantenduko dira, Salis hiribideko Barne Erreformatarako Plan Bereziari dagozkion eraikuntzaren zehaztaperen partikularren aplikaziotik etorriak horiek. 1997ko urriaren 29an onartu zen betiko plan berezi hori.
 - Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.
-

BIZILEKU KOLEKTIBOA LURSAILEAN ORDENANTZA 19. MAILA RP-19

DEFINIZIOA:

Eraikuntza bakana lursail berezietan eta erabilera nagusia bizileku familianiztuna. Aplikazio esparrua Mendibilen.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:

Eraikigarritasuna Lursail Garbian:	1,32 m ² /m ²
Azalera eraiki gorena guztira:	12.500 m ²

Ordenantza maila honekin kalifikaturiko bi lursailtako bakoitzerako dagoen bolumena definitu da, planoetan (lerrokadurak eta altuerak) eginiko mugaketekin zehaztua.

- Sestraperan: RP kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrek arautua.
-

LURSAILAREN BALDINTZAK:

- | | |
|------------------------|----------|
| Gutxieneko lursaila: | Dagoena |
| Aurrealdea eta Hondoa: | Daudenak |
-

ERAIKITZE BALDINTZAK:

- | | |
|--|------------------------------|
| Lerrokadurak: | Mugimendu poligonoa |
| Lursailaren okupazio gorena: | Dagoena |
| Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak: | EZ |
| Gutxieneko erretiroak: | Planoetan grafiatuak |
| Eraikuntzen arteko tartea: | Dagoena |
| Altuera gorena: Dagoena | Solairuak: Daudenak (3 + BC) |
| Garajeak: | BAI |
| Hegalkinak: | BAI |
| Estalkien maldak: | Dagoena |
| Sotoak: BAI | Erdisotoak: BAI |
-

OHARRAK:

- Bizileku Kolektiboa Blokean 19. maila Ordenantza egungo egoera sendotzeko Ordenantza da, eta horrenbestez, eraikuntza ordezkatzeko, dagoen antolamenduaren egungo eraikuntza eta osiera ezaugarriak mantenduko dira, Mendibil esparruko Barne Erreformatarako Plan Bereziari dagozkion eraikuntzaren zehaztapen partikularren aplikaziotik etorriak horiek. 2000ko martxoaren 29an onartu zen betiko plan berezi hori.
 - Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.
-

BIZILEKU KOLEKTIBOA LURSAILEAN ORDENANTZA 20. MAILA RP-20**DEFINIZIOA:**

Eraikuntza bakana lursail berezietan eta erabilera nagusia bizileku familianiztuna. Aplikazio esparrua Mendibil auzoan.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:

Eraikigarritasuna Lursail Garbian:	0,40 m ² /m ²
Azalera eraiki gorena:	344,12 m ²
- Sestrapean: RP kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrek arautua.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

Gutxieneko lursaila:	Dagoena (860,30 m ²)
Aurrealdea eta Hondoa:	Daudenak

ERAIKITZE BALDINTZAK:

Lerrokadurak:	Mugimendu poligonoa
Lursailaren okupazio gorena:	% 25
Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak:	gehienez 25 m ²
Gutxieneko erretiroak:	- fatxadara: 5 m
	- alboetara: 4 m
	- hondora: 5 m
Eraikuntzen arteko tartea:	gutxienez 8 metro
Altuera gorena: 7 m	Solairuak: 2 + BC
Garajeak:	BAI
Hegalkinak:	BAI
Estalkien maldak:	Gehienez % 40
Sotoak: BAI	Erdisotoak: BAI

OHARRAK:

- Bizileku Kolektiboa Blokean 20. maila Ordenantza egungo egoera sendotzeko Ordenantza da, eta horrenbestez, eraikuntza ordezkatzeko, dagoen antolamenduaren egungo eraikuntza eta osaera ezaugarriak mantenduko dira, Mendibil auzoko (Xana Etxea) Barne Erreformatarako Plan Bereziari dagozkion eraikuntzaren zehaztapan partikularren aplikaziotik etorriak horiek. 2001eko uztailaren 27an onartu zen betiko plan berezi hori.
- Sendotu egingo da sestrapean dagoen 457 m²-ko eraikigarritasuna. Horrek errespetatu egingo ditu zehaztutako erretiroak, Zuberoa kaletik sarbidea egiteko beharreko okupazioa izan ezik.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko Berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

BIZILEKU KOLEKTIBOA LURSAILEAN ORDENANTZA 21. MAILA RP-21**DEFINIZIOA:**

Eraikuntza bakana lursail berezietan eta erabilera nagusia bizileku familianiztuna. Aplikazio esparrua Mendibil auzoan.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:

Eraikigarritasuna Lursail Garbian:	1,10 m ² /m ²
Azalera eraiki gorena:	1.151,70 m ²
- Sestrapean: RP kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrek arautua.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

Gutxieneko lursaila:	Dagoena (1.047 m ²)
Aurrealdea eta Hondoa:	Daudenak

ERAIKITZE BALDINTZAK:

Lerrokadurak:	Mugimendu poligonoa
Lursailaren okupazio gorena:	% 30
Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak:	gehienez 25 m ²
Gutxieneko erretiroak:	- fatxadara: 5 m
	- alboetara: 4 m
	- hondora: 5 m
Eraikuntzen arteko tartea:	gutxienez 8 metro
Altuera gorena: 10 m	Solairuak: 3 + BC
Garajeak:	BAI
Hegalkinak:	BAI
Estalkien maldak:	Gehienez % 40
Sotoak: BAI	Erdisotoak: BAI

OHARRAK:

- Bizileku Kolektiboa Blokean 21. maila Ordenantza egungo egoera sendotzeko Ordenantza da, eta horrenbestez, eraikuntza ordezkatzeko, dagoen antolamenduaren egungo eraikuntza eta osaera ezaugarriak mantenduko dira, Mendibil auzoko (Xana Etxea) Barne Erreformatarako Plan Bereziari dagozkion eraikuntzaren zehaztapan partikularren aplikaziotik etorriak horiek. 2001eko uztailaren 27an onartu zen betiko plan berezi hori.
- Sestrapeko okupazioak erreferentziako plangintzan zehaztutako erretiroak errespetatu beharko ditu, eta horrenbestez, Zuberua kaletik sarbidea egiteko beharreko okupazioa.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

BIZILEKU KOLEKTIBOA LURSAILEAN ORDENANTZA 22. MAILA RP-22**DEFINIZIOA:**

Eraikuntza bakana lursail berezietan eta erabilera nagusia bizileku familianiztuna. Aplikazio esparrua Belitzen.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:

Eraikigarritasuna Lursail Garbian:	0,34 m ² /m ²
Azalera eraiki gorena guztira:	2.950 m ²

Ordenantza maila honekin kalifikaturiko 6 lursailletako bakoitzerako dagoen bolumena definitu da, planoetan (lerrokadurak eta altuerak) eginiko mugaketekin zehaztua.

- Sestrapean: RP kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrek arautua.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

Gutxieneko lursaila:	Dagoena
Aurrealdea eta Hondoa:	Daudenak

ERAIKITZE BALDINTZAK:

Lerrokadurak:	Mugimendu poligonoa
Lursailaren okupazio gorena:	Dagoena (1.386,40 m ²)
Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak:	EZ
Gutxieneko erretiroak:	Planoetan grafiatuak
Eraikuntzen arteko tartea:	Dagoena
Altuera gorena: Dagoena	Solairuak: Daudenak (2 + BC)
Garajeak:	BAI
Hegalkinak:	BAI
Estalkien malda:	Dagoena (% 40)
Sotoak: BAI	Erdisotoak: BAI

OHARRAK:

- Bizileku Kolektiboa Blokean 22. maila Ordenantza egungo egoera sendotzeko Ordenantza da, eta horrenbestez, eraikuntza ordezkatzeko, dagoen antolamenduaren egungo eraikuntza eta osaera ezaugarriak mantenduko dira, Alai-Txoko finkako Belitz esparruko Barne Erreformatarako Plan Bereziari dagozkion eraikuntzaren zehaztapan partikularren aplikaziotik etorriak horiek. 1998ko urriaren 28an onartu zen betiko plan berezi hori.
- Sestrapeko okupazio gorenaren baldintza orokorrak aplikatzerakoan, planoetan grafiaturikoa errespetatuko da.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

BIZILEKU KOLEKTIBOA LURSAILEAN ORDENANTZA 23. MAILA RP-23**DEFINIZIOA:**

Eraikuntza bakana lursail berezietan eta erabilera nagusia bizileku familianiztuna. Aplikazio esparrua Deskargan.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:
- Eraikigarritasuna Lursail Garbian: 1,02 m²/m²
- Azalera eraiki gorena guztira: 2.950 m²

Ordenantza maila honekin kalifikaturiko 5 lursailletako bakoitzerako dagoen bolumena definitu da, planoetan (lerrokadurak eta altuerak) eginiko mugaketekin zehaztua.

- Sestrapean: RP kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrek arautua.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

Gutxieneko lursaila:	Dagoena
Aurrealdea eta Hondoa:	Daudenak

ERAIKITZE BALDINTZAK:

Lerrokadurak:	Mugimendu poligonoa
Lursailaren okupazio gorena:	Dagoena
Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak:	EZ
Gutxieneko erretiroak:	Planoetan grafiatuak
Eraikuntzen arteko tartea:	Dagoena
Altuera gorena: Dagoena	Solairuak: Daudenak (3 + A)
Garajeak:	BAI
Hegalkinak:	BAI
Estalkien malda:	Dagoena
Sotoak: BAI	Erdisotoak: BAI

OHARRAK:

- Bizileku Kolektiboa Blokean 23. maila Ordenantza egungo egoera sendotzeko Ordenantza da, eta horrenbestez, eraikuntza ordezkatzeko, dagoen antolamenduaren egungo eraikuntza eta osiera ezaugarriak mantenduko dira, Deskarga esparruko Barne Erreformatarako Plan Bereziari dagozkion eraikuntzaren zehaztapan partikularren aplikaziotik etorriak horiek. 1999ko maiatzaren 26an onartu zen betiko plan berezi hori.
- Sestrapeko okupazio gorenaren baldintza orokorrak aplikatzerakoan, planoetan grafiaturikoa errespetatuko da.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko Berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

BIZILEKU KOLEKTIBOA LURSAILEAN ORDENANTZA 24. MAILA RP-24**DEFINIZIOA:**

Eraikuntza bakana lursail berezietan eta erabilera nagusia bizileku familianiztuna. Aplikazio esparrua Larreaundin.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:
- Eraikigarritasuna Lursail Garbian: 0,14 m²/m²
- Azalera eraiki gorena: 1.550,48 m²

Ordenantza maila honetarako dagoen bolumena definitu da, planoetan (lerrokadurak eta altuerak) eginiko mugaketekin zehaztua.

- Sestrapean: Dagoena

LURSAILAREN BALDINTZAK:

- Gutxieneko lursaila: Dagoena
- Aurrealdea eta Hondoa: Daudenak

ERAIKITZE BALDINTZAK:

- Lerrokadurak: Mugimendu poligonoa
- Lursailaren okupazio gorena: Dagoena
- Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak: BAI
- Gutxieneko erretiroak: Planoetan grafiatuak
- Eraikuntzen arteko tartea: Dagoena
- Altuera gorena: Dagoena Solairuak: Daudenak
- Garajeak: BAI
- Hegalkinak: BAI
- Estalkien maldak: Dagoena
- Sotoak: EZ Erdisotoak: EZ

OHARRAK:

- Bizileku Kolektiboa Blokean 24. maila Ordenantza egungo egoera sendotzeko Ordenantza da, eta horrenbestez, eraikuntza ordezkatzeko, dagoen antolamenduaren egungo eraikuntza eta osaera ezaugarriak mantenduko dira, 6.3.06 Larreaundi esparruko Barne Erreformatarako Plan Bereziari, 2002ko azaroaren 27an onartua hura, eta plangintza horren Aldaketari, 2003ko azaroaren 26an betiko onartua hura, dagozkien eraikuntzaren zehaztapen partikularren aplikaziotik etorriak horiek.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko Berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

BIZILEKU KOLEKTIBOA LURSAILEAN ORDENANTZA 25. MAILA RP-25**DEFINIZIOA:**

Eraikuntza bakana lursail berezietan eta erabilera nagusia bizileku familianiztuna. Aplikazio esparrua egungo Larreaundi finkaren mendebaldean.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:

Eraikigarritasuna Lursail Garbian:	1,28 m ² /m ²
Azalera eraiki gorena guztira:	1.840 m ²

Ordenantza maila honekin kalifikaturiko bi lursailtako bakoitzerako dagoen bolumena definitu da, planoetan (lerrokadurak eta altuerak) eginiko mugaketekin zehaztua.

- Sestraperan: RP kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrek arautua.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

- | | |
|------------------------|----------|
| Gutxieneko lursaila: | Dagoena |
| Aurrealdea eta Hondoa: | Daudenak |

ERAIKITZE BALDINTZAK:

- | | |
|--|------------------------------|
| Lerrokadurak: | Mugimendu poligonoa |
| Lursailaren okupazio gorena: | Dagoena |
| Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak: | BAI |
| Gutxieneko erretiroak: | Planoetan grafiatuak |
| Eraikuntzen arteko tartea: | Dagoena |
| Altuera gorena: Dagoena | Solairuak: Daudenak (3 + BC) |
| Garajeak: | BAI |
| Hegalkinak: | BAI |
| Estalkien maldak: | Dagoena |
| Sotoak: BAI | Erdisotoak: BAI |

OHARRAK:

- Bizileku Kolektiboa Blokean 25. maila Ordenantza egungo egoera sendotzeko Ordenantza da, eta horrenbestez, eraikuntza ordezkatzeko, dagoen antolamenduaren egungo eraikuntza eta osaera ezaugarriak mantenduko dira, 6.3.06 Larreaundi esparruko Barne Erreformatarako Plan Bereziari, 2002ko azaroaren 27an onartua hura, eta plangintza horren Aldaketari, 2003ko azaroaren 26an betiko onartua hura, dagozkien eraikuntzaren zehaztapen partikularren aplikaziotik etorriak horiek.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

BIZILEKU KOLEKTIBOA LURSAILEAN ORDENANTZA 26. MAILA RP-26**DEFINIZIOA:**

Eraikuntza bakana lursail berezietan eta erabilera nagusia bizileku familianiztuna. Aplikazio esparrua Palmera-Montero esparruan, Artia kanalaren aurrean.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:

Eraikigarritasuna Lursail Garbian:	2,00 m ² /m ²
Azalera eraiki gorena guztira:	3.384 m ²

Ordenantza maila honekin kalifikaturiko lursail bakoitzak bi bizileku eraikin eraikitzea jasotzen du eta horietarako dagoen bolumena definitu da, planoetan (lerrokadurak eta altuerak) eginiko mugaketekin zehaztua.

- Sestraperan: RP kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrek arautua.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

Gutxieneko lursaila:	Dagoena
Aurrealdea eta Hondoa:	Daudenak

ERAIKITZE BALDINTZAK:

Lerrokadurak:	Mugimendu poligonoa
Lursailaren okupazio gorena:	Dagoena
Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak:	EZ
Gutxieneko erretiroak:	Daudenak
Eraikuntzen arteko tartea:	Dagoena
Altuera gorena: Dagoena	Solairuak: Daudenak (4 + Atikoa)
Garajeak:	BAI
Hegalkinak:	BAI
Estalkien malda:	Dagoena
Sotoak: BAI	Erdisotoak: BAI

OHARRAK:

- Bizileku Kolektiboa Blokean 26. maila Ordenantza egungo egoera sendotzeko Ordenantza da, eta horrenbestez, eraikuntza ordezkatzeko, dagoen antolamenduaren egungo eraikuntza eta osiera ezaugarriak mantenduko dira, Palmera-Montero esparruko Barne Erreformatarako Plan Bereziari dagozkion eraikuntzaren zehaztapen partikularren aplikaziotik etorriak horiek. 1997ko abenduaren 2an onartu zen betiko plan berezi hori.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

BIZILEKU KOLEKTIBOA LURSAILEAN ORDENANTZA 27. MAILA RP-27**DEFINIZIOA:**

Eraikuntza bakana lursail berezietan eta erabilera nagusia bizileku familiariztuna. Aplikazio esparrua Palmera-Montero esparruaren iparraldean, Artia kanalaren aurrean.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:

Eraikigarritasuna Lursail Garbian:	1,00 m ² /m ²
Azalera eraiki goren:	470 m ²
- Sestrapean: RP kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrek arautua.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

Gutxienerako lursaila:	Dagoena
Aurrealdea eta Hondoa:	Daudenak

ERAIKITZE BALDINTZAK:

Lerrokadurak:	Mugimendu poligonoa
Lursailaren okupazio goren:	Dagoena (170 m ²)
Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak:	EZ
Gutxienerako erretiroak:	5 metro edozein mugatarata
Gutxienerako erretiroak:	- fatxadara: 5 m
	- alboetara: 5 m
	- hondora: 5 m
Altuera goren:	Dagoena
Solairuak:	Daudenak (3 + Atikoa)
Garajeak:	BAI
Hegalkinak:	BAI
Estalkien malda:	Dagoena
Sotoak:	BAI
	Erdisotoak: BAI

OHARRAK:

- Bizileku Kolektiboa Blokean 27. maila Ordenantza egungo egoera sendotzeko Ordenantza da, eta horrenbestez, eraikuntza ordezkatzeko, dagoen antolamenduaren egungo eraikuntza eta osaera ezaugarriak mantenduko dira, Palmera-Montero esparruko Barne Erreformatarako Plan Bereziari dagozkion eraikuntzaren zehaztapan partikularren aplikaziotik etorriak horiek. 1997ko abenduaren 2an onartu zen betiko plan berezi hori.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko Berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

BIZILEKU KOLEKTIBOA LURSAILEAN ORDENANTZA 28. MAILA RP-28**DEFINIZIOA:**

Eraikuntza bakana lursail berezietan eta erabilera nagusia bizileku familianiztuna. Aplikazio esparrua Etxeberrizar.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:

Eraikigarritasuna Lursail Garbian:	0,74 m ² /m ²
Azalera eraiki gorena guztira:	3.600 m ²

Lau bizileku eraikin eraikiko dira bi lursailetan eta horietarako dagoen bolumena definitu da, planoetan (lerrokadurak eta altuerak) eginiko mugaketekin zehaztua.

- Sestrapean: RP kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrek arautua.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

- | | |
|------------------------|----------|
| Gutxieneko lursaila: | Dagoena |
| Aurrealdea eta Hondoa: | Daudenak |

ERAIKITZE BALDINTZAK:

- | | |
|--|------------------------------|
| Lerrokadurak: | Mugimendu poligonoa |
| Lursailaren okupazio gorena: | Dagoena |
| Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak: | 40 m ² lursaileko |
| Gutxieneko erretiroak: | Daudenak |
| Eraikuntzen arteko tartea: | Dagoena |
| Altuera gorena: Dagoena | Solairuak: Daudenak (3 + BC) |
| Garajeak: | BAI |
| Hegalkinak: | BAI |
| Estalkien malda: | Dagoena |
| Sotoak: BAI | Erdisotoak: BAI |

OHARRAK:

- Bizileku Kolektiboa Blokean 28. maila Ordenantza egungo egoera sendotzeko Ordenantza da, eta horrenbestez, eraikuntza ordezkatzeko, dagoen antolamenduaren egungo eraikuntza eta osiera ezaugarriak mantenduko dira, Etxeberrizar esparruko Barne Erreformarako Plan Bereziari dagozkion eraikuntzaren zehaztapan partikularren aplikaziotik etorriak horiek. 2000ko maiatzaren 31n onartu zen betiko plan berezi hori.
- Planoetan grafiatua dago sestrapeko okupazioa.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

BIZILEKU KOLEKTIBOA LURSAILEAN ORDENANTZA 29. MAILA RP-29**DEFINIZIOA:**

Eraikuntza bakana lursail berezietan eta erabilera nagusia bizileku familianiztuna. Aplikazio esparrua Etxeberrizar.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:
Eraikigarritasuna Lursail Garbian: 0,24 m²/m²
Azalera eraiki gorena guztira: 420 m²

Ordenantza maila honetarako dagoen bolumena definitu da, planoetan (lerrokadurak eta altuerak) eginiko mugaketekin zehaztua.

- Sestraperan: RP kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrek arautua.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

Gutxieneko lursaila: Planoan grafiatua (1.752,70 m²)
Aurrealdea eta Hondoa: Planoan grafiatuak

ERAIKITZE BALDINTZAK:

Lerrokadurak:	Mugimendu poligonoa (planoetan zehaztua)
Lursailaren okupazio gorena:	Dagoena
Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak:	50 m ²
Gutxieneko erretiroak:	Dagoena
- fatxadara:	5 m
- alboetara:	5 m
- hondora:	5 m
Eraikuntzen arteko tartea:	Dagoena
Altuera gorena: Dagoena	Solairuak: Daudenak
Garajeak:	BAI
Hegalkinak:	BAI
Estalkien malda:	Dagoena
Sotoak: EZ	Erdisotoak: EZ

OHARRAK:

- Bizileku Kolektiboa Blokean 29. maila Ordenantza egungo egoera sendotzeko Ordenantza da, eta horrenbestez, eraikuntza ordezkatzeko, dagoen antolamenduaren egungo eraikuntza eta osiera ezaugarriak mantenduko dira.
- Eraikuntza nagusirako zehaztutako gutxieneko erretiroak errespetatuko ditu sestraperako okupazioak.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

BIZILEKU KOLEKTIBOA LURSAILEAN ORDENANTZA 30. MAILA RP-30**DEFINIZIOA:**

Eraikuntza bakana lursail berezietan eta erabilera nagusia bizileku familianiztuna. Aplikazio esparrua Gipuzkoa hiribidea.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:

Eraikigarritasuna Lursail Garbian:	0,55 m ² /m ²
Azalera eraiki gorena:	500 m ²
- Sestrapean: RP kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrek arautua.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

- | | |
|---------------------------|--------------------|
| Gutxieneko lursaila: | 600 m ² |
| Aurrealde gorena: - - - - | gutxienez: 20 m |
| Hondo gorena: - - - - | gutxienez: 20 m |

ERAIKITZE BALDINTZAK:

- | | |
|--|----------------------------|
| Lerrokadurak: | Mugimendu poligonoa |
| Lursailaren okupazio gorena: | % 25 |
| Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak: | gehienez 25 m ² |
| Gutxieneko erretiroak: | - fatxadara: 5 m |
| | - alboetara: 4 m |
| | - hondora: 5 m |
| Eraikuntzen arteko tartea: | gutxienez 6 metro |
| Altuera gorena: 7,5 m | Solairuak: 2 + BC |
| Garajeak: | BAI |
| Hegalkinak: | BAI |
| Estalkien maldak: | Gehienez % 40 |
| Sotoak: BAI | Erdisotoak: BAI |

OHARRAK:

- Aprobetxamendu baldintzekin loturiko datuek barnean dute erdisotoa ere. Sestra gaineko eraikigarritasuna 0,55 m²/m² da, eta azalera eraiki gorena, berriz, 500 m².
- Eraikuntza gorputzetan erlaintzaren altueratik gora bolumena pilotzea onartuko da.
- Estalki lauak onartuko dira.
- Eraikuntza osagarriaren altuera libre gorena 2,5 metro izango dira.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko Berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

4.5. kapitulua.- BIZILEKU FAMILIABAKARRA LURSAILEAN (RU)

4.5.1. Artikulua.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA

4.5.1.1.- Eraikuntza Erregimenaren deskribapena

Eraikuntzak tipologia bakanari erantzungo dion eta soilik etxebizitza unitate bakar bat edo hartuko dituzten lursailen antolamenduak jasotzen ditu Ordenantza honek.

Villa eta txalet multzoetan aplikatzen da, eta horrenbestez, hamar aplikazio maila proposatzen dira eremu horien berezitasun desberdinak jasotzeko.

Lursail garbiaren gainean aplikatu beharreko eraikigarritasun koefizientearen bidez arautzen da aprobetxamendua, ordenantza maila desberdinen arabera betiere. Era berean, eraikigarritasun koefizientea bizileku lursail guztietara zabal daiteke plangintza xeheen babesean garatutako esparru batzuetarako, eta kasu honetan planoetan koka daiteke bolumena eta zehaztu daitezke lerroakurak eta altuerak.

Era berean, azalera eraiki gorena, gutxieneko lursaila eta oinean okupatzeko baldintzak zehazten dira maila bakoitzerako.

Okupazio portzentaje gorena zehazten da eta mugimendu poligonoa finkatzen da, lursailaren mugetara atzeraemanguneak zehaztuta.

Altuera gorena ere definitu da ordenantza maila bakoitzerako.

Estalkipeko aprobetxamenduak onartuko dira, baina kontsumitzen duten bolumena kontatuta betiere.

Dagokion Hirigintza Fitxan jasotako hirigintza parametroen aplikazioan egon daitezkeen salbuespenak dauden eraikin eta egoeretarako izango dira, eta mantentze eta kontserbazio irizpideak izango dira horien arrazoi bakarra.

Plangintza xeheak antolamendu bolumetrikoki partikularizatu espezifikoak ezarri ahal izango du lursail guztientzat edo batzuentzat –unibokoa edo ez-, baina zehaztutako soluzio horrek, dauden erabilera globalerako izaera orokorrez definituriko baldintza eta parametro arau-emaileak bete beharko ditu betiere.

Azkenik, erabaki da RV kalifikazio xehea 1999ko Plan Nagusiak definitutakoen baldintza berdinetan mantentzea Aireko Zortasunak gainditzen edo gaindi ditzaketen eraikuntzetarako. Horrenbestez, eraikuntza horien bolumetria arautzeko baldintza espezifikoak, orain berrikusten ari den Plan Nagusian jada finkatuak, aldaketarik gabe mantenduko dira, eta horregatik, zehaztuen hau aintzat hartuko da eta jada definitutako ordenantzen arabera egin ahal izango dira obrak. Salbuespen hori grafikoki jaso da A serieko “Aireko eraginak” xehetasun planoetan, eta horietan islatu dira Aireko Zortasunak mugatzen dituzten azalera gainditzen edo gaindi ditzaketen eraikuntzak.

Horrenbestez, eta salbuespen horrekin, aprobetxamendurako eskubidea, RP Ordenantzaren aplikazio zehatzaren arabera, mugatu egingo du betiere eraikuntzen altueren baldintzak betetzeko beharrak, aireko zortasunak mugatzen dituzten azalerei begira.

4.5.1.2. Artikulua.- Eraikuntzaren Forma Arautzeko Baldintza Espezifikoak.

1.- Lursail zatiketarako baldintzak:

- Lursail zatiketarako baldintza orokorrak –gutxieneko tamaina eta beste-, Eremu bakoitzerako modu partikularizatuan zehazten ditu dagokion Ordenantzaren mailak.

Jada garaturiko Eremu eta esparruetan, dagoen lursail zatiketa sendotua dagoela ulertuko da, dokumentu honetan aurkakorik espres adierazten ez bada.

- Lursail bakoitzean bi etxebizitza kokatzeko aukera ematen duten ordenantza mailetan, eta eraikuntzak lursail osoarekin izan beharreko lotura ez galtzeko, ez da onartuko lursail hori zatitu edo bereiztea.

2.- Eraikuntza tipologia

- Eraikuntzak tipologia bakanari erantzungo dio, gehienez ere bi (2) etxebizitza unitate lursail bakoitzean.
- Dagokion ordenantza mailak lursailaren azalerara baldintzatu ahal izango du lursail bakoitzean eraiki beharreko etxebizitza kopurua –bat (1) edo bi (2)-.
- Kasu bakoitzean dagokion Ordenantza mailak bereziki definituko du lursailaren okupazioa.

3.- Eraikuntza baldintzak. Hirigintza eraikigarritasuna

- Sestra gaineko eraikigarritasuna:

Eraikuntza berriko esku hartzeak egin behar direnean, lursailari berariaz edo, lursail hori dagoen erabilera globaleko eremuari izaera generikoz, esleitutako eraikigarritasun indizea aplikatuko da. Indize hori antolamendutik etorritako lursail azalerari dagokio kasu guztietan.

Jada eraikita dauden lursailetan, horietako bakoitzean sendotu egingo da okupatzen dituzten eraikuntzen eraikuntza aprobetxamendua -dokumentu honetan zehaztutako irizpideen arabera neurtua- zehaztutako eraikigarritasun indizea aplikatuzetik etorritakoa gainditzen duenean ere.

- Sestrareko eraikigarritasuna:

Baimendutako irabazi asmoko eraikuntza guztiekin loturik dago, gehienez ere sestra gainean baimendutako eta araudi honen Hirugarren Tituluan zehaztutako baldintzetan eraiki daitekeen eraikigarritasunaren % 60an. Era berean, eta eraikigarritasun hori gauzatzeko muga gorena ezartzen da, gehienez ere hiru solairu sestrarean.

Jada eraikita dauden eta sestrapeko eraikigarritasun parametro goren horiek gainditzen dituzten lursailetan, dagoena sendotzeko aukera egongo da.

4.- Lerrokadurak eta erretiroak

- Araudiaren Laburpen Fitxetan jasotako Ordenantza maila bakoitzak zehaztuko ditu kasu bakoitzean lursailaren lerrokadurak, eta inplizituki arautuko dira zehaztutako erretiro baldintzen bidez eraikuntzaren ingurutzailerik gorena definitzen duten eraikuntzaren lerrokadurak.
- Izaera orokorrez 5,00 metroko erretiroa ezartzen da, Ordenantza maila bakoitzerako jasotako salbuespenekin.
- Antolamendu xeheak, artikulua honetan jasotako eraikitze baldintza orokorren arabera, antolamendu berezia finkatu ahal izango du lursail bakoitzerako, eta nahitaezko eraikuntza lerrokadurak ezarri ahal izango ditu, edo okupazioa baimendu ahal izango du izaera orokorrez eskatutako erretiroek ukitutako eremuen sestrapean.
- Jada garatutako Eremuetan eta esparruetan, dokumentu honetan espresuki aurkakorik esaten ez bada, sendotu egingo dira dauden lursailen lerrokadurak.

5.- Eraikuntzaren profila

Dagokion Ordenantza mailan Eremu bakoitzerako zehaztutako baldintza partikularrak aplikatuko dira.

6.- Eraikuntzaren altuera

Dagokion Ordenantza mailan Eremu bakoitzerako zehaztutako baldintza partikularrak aplikatuko dira.

7.- Hegalak eta atzeraemanguneak

Horien ezarpena librea izango da, baina zehaztutako erretiro baldintzak beteko dituzte betiere.

8.- Estalkiak

- Baimendutako estalkiaren bolumenaren ingurutzailerik izaera orokorrez zehaztutako baldintzak beteko ditu –estalkiaren malda gorena % 40-, Ordenantza maila desberdinetan jasotako salbuespenekin.
- Eraikuntzaren profilerako baimendutako mugara iristen bada eraikuntza, estalkian irekiko diren aireztapen eta argiztapen baoak haren plano berean egokituko dira, eta erabat debekaturik dago horiek bertikalean jartzea, edo estalkipeko espazioan terrazak irekitzea, ezarritako estalkiaren profilaren azpitik geratzen direnean ere.

- Kasu horietan, estalki lauaren soluzioak hartzen badira, estalki maldadunak direnean estalkiaren profilaren gainean baimendutako elementu osagarri berdinak baimenduko dira haien gainean ere.

9.- Eraikuntza osagarriak

- Izaera orokorrez, eraikin nagusitik bereiz, eraikuntza osagarriak ezartzeko aukera berariaz arautzen da Ordenantza maila bakoitzean, horrelakorik ez dela onartzen ulertuko baita bestela.

- Aipaturiko eraikin horiek ez dira, inolaz ere, etxebizitza independente gisa erabiliko.

1.000 m²(p)-tik gorako azalera duten lursailetan, aldiz, berariazko adierazpen horren beharrik izan gabe, onartuko dira albotik itxita ez dauden eraikuntzak lursailaren izaera pribatiboko jolas eta kirol erabilerarako direnean –pilotalekuak eta antzeko instalazioak-, zehaztutako eraikuntzaren altuera eta erretiro baldintzak errespetatuz betiere.

Aipaturiko eraikuntza horiek albotik itxiak badira eta sestra gainean badaude, lursailari emaniko eraikuntza aprobetxamenduaren zati gisa konputatuko dira.

10.- Sestra gaineko eraiki gabeko espazioak

- Betiere derrigorrez itxiturak eraiki beharko dira lursailaren mugetan, dokumentu honen Hirugarren Tituluaren 3.6.7 artikuluan zehaztutakoaren arabera.

- Izaera orokorrez sestra gainean onartu egingo dira estali gabeko kirol edo jolaserako instalazioak, obra elementurik ez dutenak –pilotalekuak kanpoan geratuko dira, eraikuntza osagarritzat hartzen baitira ondorio hauetarako-, igerilekuak edo jolas pistak, esate baterako.

- Izaera orokorrez, kontsideratzen da eremu zolatuek ez dutela lursailaren guztizko azalera librearen % 60 gaindituko.

4.5.2. Artikulua.- ERABILERA ERREGIMENA (RU)

4.5.2.1. Artikulua.- Erabilera Erregimenaren deskribapena

- Erabilera nagusia: · **Etxebizitza.**

- Baimendutako erabil.: · **Bizileku komunitarioa.**
 - **Industria.** 1. eta 2. kategoriakoak.
 - **Hirugarren sektorekoak.** 2. eta 3. kategoriakoak.
Merkataritza, Bulegoak, Garajeak, Irakaskuntza, Kirol, Institutuzio, Osasun eta Laguntza erabilerak, Hotela, Soziokulturala, Aisiarako erabilerak.
 - **Ekipamendu komunitarioa.**
 - **Zerbitzu azpiegiturak.**
Hornidura elektrikorako azpiegiturak; energia berriztagarriak sortzeko instalazioak eta energia eraginkortasun eta aurrezte instalazioak. Telefonía, telekomunikazio eta seinalizazio azpiegiturak.

- Debekatutako erabil.: · **Industria.** (Baimendu ez diren kategorietan).
 - **Hirugarren sektorekoak.** (Baimendu gabeko aldaeretan).
Gasolindegia
Errepideko garraioa
 - **Landa erabilerak.**
 - **Ekipamendu komunitarioa.** (Bizileku erabilerekin bateraezinak diren modalitateetan).
 - **Zerbitzu azpiegiturak.**

Bizilekuarekin bateragarriak diren erabileretarako hirigintza eraikigarritasunaren portzentaje gorena:

Orokorki, eta Arau Partikularretan edo Kalifikazio Xehean neurri zorrotzagoak hartu ahal izango badira ere, sestra gainean etxebizitzaz beste baimenduta dauden erabileretarako hirigintza eraikigarritasunaren portzentaje gorena ez da sestra gaineko guztizko hirigintza eraikigarritasunaren % 40 baino handiagoa izango RU Bizileku Familiabakarra kalifikazioa duen lursail bakoitzean.

4.5.2.2. Artikulua.- Erabilerak Ezartzeko Baldintza Espezifikoak

· **Etxebizitza** (Dagozkion erabilera parekarriak barne):

- Soilik sestra gaineko solairuetan ezarriko dira araudi haien kalifikazioa Arautzen duten Ordenantzetan jasotako baldintza teknikoen arabera.

Inolaz ere ez dira lursailean dauden eraikuntza osagarrietan ezarriko, plangintza xeheak horrelakorik baimendu badu.

- Ondoren zehazten diren mota hauetako lursail bakoitzean –edo lursail multzoan plangintza xeheak globalki ziurtatzen badu zehaztutako muga betetzen dela-baimendutako etxebizitza kopuru gorena, lursailari emaniko sestra gaineko eraikuntza aprobetxamendutik abiatuta zehaztuko da, honako batez besteko tamaina honen arabera.

. RU lursailak: 110,00 m²(s)

Baldin eta sorturiko etxebizitza kopuru gorena, eta Hirigintza Ordenantza hauetan bizigarritasun baldintzei begira jasotako mugak errespetatzen badira, onartu egingo da batez besteko tamaina txikiagoko etxebizitzak eraikitzea.

Batez besteko tamaina hori kontatzeko ondorioetarako, nagusiki erabilera hori duten solairuetan eraikitako azalera hartuko da kontuan, sartzeko esparru komunak barne – eskailerak, igogailuak, tranpalak eta korridoreak eta antzeko beste batzuk-, baina ez dira kontuan hartuko erabilera osagarrietarako –trastelekuak, instalazioen gelak eta antzeko beste batzuk- esparruak, eta ezta etxebizitzek okupatzen ez dituzten eraikineko beste solairuetan dauden sarbideak ere –beheko solairuko atariak eta beste-

- Plangintzaren arabera erabilera nagusia etxebizitza duten espazioen zati bat baimendutako beste erabilera batzuek okupatzen badute, etxebizitza kopurua erregulatzeko ondorioetarako, ulertuko da, lursailerako finkatutako etxebizitzaren gutxieneko batez besteko tamaina baino azalera txikiagoko lokal bakoitzak etxebizitza bat (1) balitz bezala konputatzen duela, eta neurri hori gainditzen dutenen azalera batez besteko tamaina horrekin zatituko da etxebizitza kopuru baliokidea kalkulatzeko. (Beherantz biribilduko dira 0,5etik beherako zatidurak, eta gorantz kopuru hori gainditzen dutenak).

· **Etxebizitza erabileraren erabilera osagarriak:**

- Eraikineko solairu guztietan ezarri ahal izango dira, garajeak eta etxebizitzei eragozpenak sortzen dizkieten zerbitzu instalazioen elementuak izan ezik, horiek beheko solairuetan, edo sestrapean, ezarriko baitira ezinbestean. Era berean, plangintza xeheak horrelakorik baimentzen badu, eraikuntza osagarri independenteetan ezarri ahal izango dira.

- Garaje erabilerak sestraperan edo beheko solairuan ezarriko dira izaera orokorrean, lursaileko eraikuntza nagusian, edo eraikuntza osagarrietan, horrelakorik baimentzen bada.

Eraikuntza osagarrien altuera ez da inoiz 2,50 metrotik gorakoa izango, araudi honen Hirugarren Tituluaren 3.1.1 artikuluan jada zehaztutako irizpidearen arabera neurtuak.

Lursail bateko garaje plaza guztiak etxebizitzekin edo lursail hori okupatzen duten baimendutako beste erabilerekin lotuak egongo dira erregistroan.

Lursailean eraiki gabeko espazioetan etxebizitzaren erabilera osagarri gisa onartuko dira aparkaleku erabilerak, gas likuatuen biltegiak, kirol instalazioak, lorategiak eta jolasteko eta egoteko espazioak, baina horiek lursaila okupatzen duten etxebizitzak soilik izango dira betiere.

• **Bizileku komunitarioa:**

Bizileku komunitarioak okupaturiko azalera erabilgarria 250,00 m²(e)-tik beherakoa bada, lehenengo solairuan ere egokitu ahal izango da, etxebizitzekiko sarbide komunarekin.

• **Baimendutako industria erabilerak:**

Etxebizitzarekiko erabilera parekagarri gisa -1. kategoriakoak bakarrik-, eta merkataritza erabilerekiko parekagarri gisa erabilera hori duten lokaletan -1. eta 2. kategoriakoak kasu honetan-.

Gainerako baldintzak baimendutako hirugarren sektoreko erabileretarako ezarritakoak izango dira.

• **Baimendutako hirugarren sektoreko erabilerak:**

- Eraikitako eremuko beheko solairuan bakarrik. Lursailean eraiki gabeko esparruetan haien erabilera osagarri gisa baimenduko dira.
Garajea. Bakarrik 1. eta 2. kategorietan, lursaila okupatzen duten erabilera nagusien erabilera osagarri gisa eta beheko solairuan edo sestraperan.
- Hotelak: - Bizileku komunitarioaren baldintza berdinetan ezarriko dira.

• **Ekipamendu komunitarioa**

- Bizileku komunitarioaren baldintza berdinetan.
- Merkataritza erabileren erabilera parekagarri gisa ezarri ahal izango da halaber horiek ezartzea onartzen den lokal eta baldintzetan.
Salbuetsi egiten dira, bizileku erabileraren segidan edo mugan ezartzeko bateraezinak diren modalitateak.

• **Baimendutako beste erabilerak:**

- Soilik lursail osoa hartuta. Kasu horretan, etxebizitza osagarri bat (1) egitea baimenduko da lursailean.

4.5.3. Artikulua.- JABARI ERREGIMENA

- Jabari pribatua ordenantza hauen Hirugarren Tituluaren 3.7 Kapitulan, eta plangintza xehean aurreikusitako erabilera publikoko zortasunekin.

4.5.4. Artikulua.- ARAUDIAREN LABURPEN FITXAK

RU, Bizileku Familiabakarra Lursailean, Ordenantza Maila bakoitzaren laburpen fitxak. Kapitulu honetan zehaztutako xedapenekin osatuko dira horiek:

ORDENANTZA FAMILIABAKAR BAKANA 1. MAILA**RU-1****DEFINIZIOA:**

Eraikuntza bakana lursail berezietan eta erabilera nagusia bizileku familiarakarra. Aplikazio esparrua Jaitzubiako villa multzoan Golfen ondoan eta Gainganean eremuan.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:

Eraikigarritasuna Lursail Garbian:	0,20 m ² /m ²
Azalera eraiki gorena:	700 m ²
- Sestrapean: RU kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrek arautua.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

- | | |
|---------------------------|---------------------|
| Gutxieneko lursaila: | 2400 m ² |
| Aurrealde gorena: - - - - | gutxienez: 40 m |
| Hondo gorena: - - - - | gutxienez: 40 m |

ERAIKITZE BALDINTZAK:

- | | |
|--|----------------------------|
| Lerrokadurak: | Mugimendu poligonoa |
| Lursailaren okupazio gorena: | % 15 |
| Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak: | gehienez 40 m ² |
| Gutxieneko erretiroak: | - fatxadara: 10 m |
| | - alboetara: 7 m |
| | - hondora: 10 m |
| Eraikuntzen arteko tartea: | gutxienez 14 metro |
| Altuera gorena: 7 m | Solairuak: 2 + BC |
| Garajeak: | BAI |
| Hegalkinak: | BAI |
| Estalkien maldak: | Ez dira arautzen |
| Sotoak: BAI | Erdisotoak: BAI |

OHARRAK:

- Eraikuntza gorputzetan erlaitzaren altueratik gora bolumena pilatzea onartuko da.
- Estalki lauak onartuko dira.
- Bi familiarako etxebizitza onartuko da lursailaren unitatea errespetatzen bada.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzea Emakumeen eta Gizonen arteko berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

ORDENANTZA FAMILIABAKAR BAKANA 2. MAILA**RU-2****DEFINIZIOA:**

Eraikuntza bakana lursail berezietan eta erabilera nagusia bizileku familiarak. Aplikazio esparrua Kateako kuartelaren atzealdean, Ibarla eta Blaiako errepedeen elkargunean, Ibarlan, Erribera ondoan eta Garaiar kalean.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:
Eraikigarritasuna Lursail Garbian: 0,25 m²/m²
Azalera eraiki gorena: 500 m²
- Sestrapean: RU kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrek arautua.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

Gutxieneko lursaila: 2000 m²
Aurrealde gorena: - - - - gutxienez: 30 m
Hondo gorena: - - - - gutxienez: 40 m

ERAIKITZE BALDINTZAK:

Lerrokadurak: Mugimendu poligonoa
Lursailaren okupazio gorena: % 15
Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak: gehienez 40 m²
Gutxieneko erretiroak: - fatxadara: 7 m
- alboetara: 5 m
- hondora: 10 m
Eraikuntzen arteko tartea: gutxienez 10 metro
Altuera gorena: 6 m Solairuak: 2 + BC
Garajeak: BAI
Hegalkinak: BAI
Estalkien maldak: Gehienez % 40
Sotoak: BAI Erdisotoak: BAI

OHARRAK:

- Bi familiako etxebizitza onartuko da lursailaren unitatea errespetatzen bada.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

ORDENANTZA FAMILIABAKAR BAKANA 3. MAILA**RU-3****DEFINIZIOA:**

Eraikuntza bakana lursail berezietan eta erabilera nagusia bizileku familiarak. Aplikazio esparrua Eskortza auzoaren zabaltze eremuan, Bidaurre Urederren, Buenabista inguruan eta Meakan.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:

Eraikigarritasuna Lursail Garbian:	0,30 m ² /m ²
Azalera eraiki gorena:	450 m ²
- Sestrapean: RU kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrek arautua.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

- | | |
|---------------------------|---------------------|
| Gutxieneko lursaila: | 1200 m ² |
| Aurrealde gorena: - - - - | gutxienez: 25 m |
| Hondo gorena: - - - - | gutxienez: 30 m |

ERAIKITZE BALDINTZAK:

- | | |
|--|----------------------------|
| Lerrokadurak: | Mugimendu poligonoa |
| Lursailaren okupazio gorena: | % 15 |
| Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak: | gehienez 40 m ² |
| Gutxieneko erretiroak: | - fatxadara: 7 m |
| | - alboetara: 5 m |
| | - hondora: 10 m |
| Eraikuntzen arteko tartea: | 10 metro |
| Altuera gorena: 6 m | Solairuak: 2 + BC |
| Garajeak: | BAI |
| Hegalkinak: | BAI |
| Estalkien maldak: | Gehienez % 40 |
| Sotoak: BAI | Erdisotoak: BAI |

OHARRAK:

- Fatxaden mugetara utzi beharreko tartea aldatu ahal izango dira aldameneko lerrokadura goren arabera, horietara egokitu ahal izango baitira.
- Bi familiarako etxebizitza onartuko da lursailaren unitatea errespetatzen bada.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

ORDENANTZA FAMILIABAKAR BAKANA 4. MAILA**RU-4****DEFINIZIOA:**

Eraikuntza bakana lursail berezietan eta erabilera nagusia bizileku familiarak. Aplikazio esparrua Olaketa ondoko villa multzoan, Eskortza auzoan, Kale Nagusian, Artaleku, Ibarla eta Buenabista inguruan.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:
Eraikigarritasuna Lursail Garbian: 0,50 m²/m²
Azalera eraiki gorena: 400 m²
- Sestrapean: RU kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrek arautua.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

Gutxieneko lursaila: 500 m²
Aurrealde gorena: - - - - gutxienez: 20 m
Hondo gorena: - - - - gutxienez: 20 m

ERAIKITZE BALDINTZAK:

Lerrokadurak: Mugimendu poligonoa
Lursailaren okupazio gorena: % 25
Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak: gehienez 25 m²
Gutxieneko erretiroak: - fatxadara: 5 m
- alboetara: 4 m
- hondora: 5 m
Eraikuntzen arteko tartea: gutxienez 6 metro
Altuera gorena: 7,5 m Solairuak: 2 + BC
Garajeak: BAI
Hegalkinak: BAI
Estalkien malda: Ez da arautzen
Sotoak: BAI Erdisotoak: BAI

OHARRAK:

- Eraikuntza gorputzetan erlaitzaren altueratik gora bolumena pilatzea onartuko da.
- Estalki lauak onartuko dira.
- Fatxaden mugetara utzi beharreko tartea aldatu ahal izango dira aldameneko lerrokadura goren arabera, horietara egokitu ahal izango baitira.
- Bi familiarako etxebizitza onartuko da lursailaren unitatea errespetatzen bada.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

ORDENANTZA FAMILIABAKAR BAKANA 5. MAILA**RU-5****DEFINIZIOA:**

Eraikuntza bakana lursail berezietan eta erabilera nagusia bizileku familiara. Aplikazio esparrua Oñaurre, Lapitze eta Antzola auzoetan.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:

Eraikigarritasuna Lursail Garbian:	0,50 m ² /m ²
Azalera eraiki gorena:	150 m ²
- Sestraperan: RU kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrek arautua.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

- | | |
|---------------------------|--------------------|
| Gutxienerako lursaila: | 250 m ² |
| Aurrealde gorena: - - - - | gutxienez: 15 m |
| Hondo gorena: - - - - | gutxienez: 15 m |

ERAIKITZE BALDINTZAK:

- | | |
|--|---------------------|
| Lerrokadurak: | Mugimendu poligonoa |
| Lursailaren okupazio gorena: | 75 m ² |
| Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak: | 40 m ² |
| Gutxienerako erretiroak: | - fatxadara: 3 m |
| | - alboetara: 3 m |
| | - hondora: 3 m |
| Eraikuntzen arteko tartea: | gutxienez 5 metro |
| Altuera gorena: 6,5 m | Solairuak = 2 |
| Garajeak: | BAI |
| Hegalkinak: | BAI |
| Estalkien maldak: | Gehienez % 40 |
| Sotoak: BAI | Erdisotoak: BAI |

OHARRAK:

- Eraikinek dauden eremuaren antolamendua hartuko dute kontuan, eta hartara egokitu beharko dituzte beren osaera eta eraikuntza baldintzak.
- Ez da onartuko eraikuntza gorputzetan erlaitzaren altueratik gora bolumena biltzea. Ez da onartuko bizitzeko egokia den estalkipea. Eraikuntza osagarriak gorputz nagusiaren albora egokituko dira, edo/eta lursailaren alboko mugara, aldameneko jabearekin beharreko akordioa lortu ondoren.
- Antolamendu honek Oñaurre eta Lapitzeko jatorrizko tipologia handitzeko aukera aurreikusten du, hura hiru metro luzatuta egungo atzeko fatxadarekiko.
- Eraikin bakoitzean etxebizitza bakarra egongo da.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

ORDENANTZA FAMILIABAKAR BAKANA 6. MAILA**RU-6****DEFINIZIOA:**

Eraikuntza bakana lursail berezietan eta erabilera nagusia bizileku familiabakarra. Aplikazio esparrua Anaka auzoan.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:

Eraikigarritasuna Lursail Garbian:	0,50 m ² /m ²
Azalera eraiki gorena:	150 m ²
- Sestrapean: RU kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrek arautua.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

- | | |
|---------------------------|--------------------|
| Gutxienerako lursaila: | 300 m ² |
| Aurrealde gorena: - - - - | gutxienez: 15 m |
| Hondo gorena: - - - - | gutxienez: 20 m |

ERAIKITZE BALDINTZAK:

- | | |
|--|----------------------------|
| Lerrokadurak: | Mugimendu poligonoa |
| Lursailaren okupazio gorena: | 75 m ² |
| Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak: | gehienez 40 m ² |
| Gutxienerako erretiroak: | - fatxadara: 4 m |
| | - alboetara: 3 m |
| | - hondora: 6 m |
| Eraikuntzen arteko tartea: | gutxienez 6 metro |
| Altuera gorena: Jatorrizkoa + 0,60 m | Solairuak: 2 |
| Garajeak: | BAI |
| Hegalkinak: | BAI |
| Estalkien maldak: | Gehienez % 40 |
| Sotoak: BAI | Erdisotoak: BAI |

OHARRAK:

- Ordenantza Familiabakar Bakana 6. maila egungo egoera sendotzeko Ordenantza da, eta horrenbestez, eraikuntza ordezkatzeko, dagoen antolamenduaren egungo eraikuntza eta osaera ezaugarriak mantenduko dira, "Anaka Auzoko Etxe Merkeak Babestu eta Sendotzeko Arauei" dagozkien eraikuntzaren zehaztapen partikularren aplikaziotik etorriak horiek. 1986ko abenduaren 31n onartu ziren arau horiek.
- Ez dira estalki lauak onartuko.
- Dauden aldameneko lerrokadurak lotesleak izango dira fatxadako atzeraemanguneekiko.
- Eraikin bakoitzean etxebizitza bakarra egongo da.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

ORDENANTZA FAMILIABAKAR BAKANA 7. MAILA**RU-7****DEFINIZIOA:**

Eraikuntza bakana lursail berezietan eta erabilera nagusia bizileku familiarak. Aplikazio esparrua Soroxartan.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:

Eraikigarritasuna Lursail Garbian:	0,3243 m ² /m ²
Azalera eraiki gorena guztira:	1.280 m ²

Ordenantza maila honekin kalifikaturiko zortzi lursailtarako dagoen bolumena definitu da, planoetan (lerrokadurak eta altuerak) eginiko mugaketekin zehaztua.

- Sestrapean: RU kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrekin arautua.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

- | | |
|------------------------|----------|
| Gutxieneko lursaila: | Dagoena |
| Aurrealdea eta Hondoa: | Daudenak |

ERAIKITZE BALDINTZAK:

- | | |
|--|--|
| Lerrokadurak: | Mugimendu poligonoa (planoetan zehaztua) |
| Lursailaren okupazio gorena: | Dagoena |
| Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak: | EZ |
| Gutxieneko erretiroak: | Planoetan grafiatuak |
| Eraikuntzen arteko tartea: | Dagoena |
| Altuera gorena: Dagoena | Solairuak: 2 + BC |
| Garajeak: | BAI |
| Hegalkinak: | BAI |
| Estalkien malda: | Dagoena |
| Sotoak: BAI | Erdisotoak: BAI |

OHARRAK:

- Ordenantza Familiarak Bakana 7. maila egungo egoera sendotzeko Ordenantza da, eta horrenbestez, eraikuntza ordezkatzeko, dagoen antolamenduaren egungo eraikuntza eta osaera ezaugarriak mantenduko dira, Soroxartako Barne Erreformatarako Plan Bereziari dagozkion eraikuntzaren zehaztapen partikularren aplikaziotik etorriak horiek. 1999ko azaroaren 24n onartu zen betiko plan hori.
- Sestra gainean 160 m² izango dira azalera eraiki gorena ordenantza maila honetan kontuan hartutako zortzi eraikuntzetako bakoitzerako. Sestrapeko okupazioaren lerrokadura gorena planoetan grafiatu dago eta guztira 2.334 m² eraiki jaso dira sestrapean.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko Berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

ORDENANTZA FAMILIABAKAR BAKANA 8. MAILA**RU-8****DEFINIZIOA:**

Eraikuntza bakana lursail berezietan eta erabilera nagusia bizileku familiarak. Aplikazio esparrua Soroxarta finkan eta Anaka kalean.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:

Eraikigarritasuna Lursail Garbian:	Dagoena
Azalera eraiki gorena:	Dagoena
- Sestrapean: Dagoena

LURSAILAREN BALDINTZAK:

- | | |
|---------------------------|--------------------|
| Gutxienerako lursaila: | Dagoena |
| Aurrealde gorena: - - - - | gutxienez: Dagoena |
| Hondo gorena: - - - - | gutxienez: Dagoena |

ERAIKITZE BALDINTZAK:

- | | |
|--|---------------------|
| Lerrokadurak: | Mugimendu poligonoa |
| Lursailaren okupazio gorena: | Dagoena |
| Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak: | EZ |
| Gutxienerako erretiroak: - fatxadara: | - - - - |
| - alboetara: | - - - - |
| - hondora: | - - - - |
| Eraikuntzen arteko tartea: | - - - - |
| Altuera gorena: Dagoena | Solairuak: Daudenak |
| Garajeak: | BAI |
| Hegalkinak: | BAI |
| Estalkien malda: | Dagoena |
| Sotoak: BAI | Erdisotoak: EZ |

OHARRAK:

- Maila honek eutsi egin nahi die dauden eraikuntza baldintzei, hiriko hiri egituraren barnean interes handikoak izateagatik, eta horrenbestez, ez da eraikuntzek dituzten bolumenak edo ezaugarriak aldatuko dituen aldaketarik onartuko.
- Definitutako finka bakoitzean bi etxebizitza kokatu ahal izango dira.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko Berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

ORDENANTZA FAMILIABAKAR BAKANA 9. MAILA**RU-9****DEFINIZIOA:**

Eraikuntza bakana lursail berezietan eta erabilera nagusia bizileku familiabakarra. Aplikazio esparrua Jaitzubian.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:

Eraikigarritasuna Lursail Garbian:	0,30 m ² /m ²
Azalera eraiki goren:	178 m ²
- Sestrapean: RU kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrek arautua.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

- | | |
|--------------------------|--------------------|
| Gutxienerako lursaila: | 600 m ² |
| Aurrealde goren: - - - - | gutxienez: Dagoena |
| Hondo goren: - - - - | gutxienez: Dagoena |

ERAIKITZE BALDINTZAK:

- | | |
|--|---------------------|
| Lerrokadurak: | Mugimendu poligonoa |
| Lursailaren okupazio goren: | % 30 |
| Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak: | EZ |
| Gutxienerako erretiroak: | 5 m |
| - fatxadara: | 5 m |
| - alboetara: | 10 m |
| - hondora: | 10 m |
| Eraikuntzen arteko tartea: | |
| Altuera goren: 7 m | Solairuak: 2 |
| Garajeak: | BAI |
| Hegalkinak: | BAI |
| Estalkien maldak: | Gehienez % 40 |
| Sotoak: BAI | Erdisotoak: EZ |

OHARRAK:

- Ordenantza Familiabakar Bakana 9. maila egungo egoera sendotzeko Ordenantza da, eta horrenbestez, eraikuntza ordezkatzeko, dagoen antolamenduaren egungo eraikuntza eta osiera ezaugarriak mantenduko dira, Jaizkibelgo 1965eko Hiri Antolamendurako Plan Nagusiaren Elementuen Aldaketari dagozkion eraikuntzaren zehaztapen partikularren aplikaziotik etorriak horiek. 1995eko urtarrilaren 25ean onartu zen betiko plan hori.
- Eraikin bakoitzean etxebizitza bakarra egongo da.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko Berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

ORDENANTZA FAMILIABAKAR BAKANA 10. MAILA**RU-10****DEFINIZIOA:**

Eraikuntza bakana lursail berezietan eta erabilera nagusia bizileku familiarak. Aplikazio esparrua Gipuzkoa hiribidean eta Artalekun.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:

Eraikigarritasuna Lursail Garbian:	0,55 m ² /m ²
Azalera eraiki gorena:	500 m ²
- Sestrapean: RU kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrek arautua.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

- | | |
|---------------------------|--------------------|
| Gutxieneko lursaila: | 600 m ² |
| Aurrealde gorena: - - - - | gutxienez: 20 m |
| Hondo gorena: - - - - | gutxienez: 20 m |

ERAIKITZE BALDINTZAK:

- | | |
|--|----------------------------|
| Lerrokadurak: | Mugimendu poligonoa |
| Lursailaren okupazio gorena: | % 25 |
| Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak: | gehienez 25 m ² |
| Gutxieneko erretiroak: | 5 m |
| - fatxadara: | 4 m |
| - alboetara: | 5 m |
| - hondora: | 5 m |
| Eraikuntzen arteko tartea: | gutxienez 6 metro |
| Altuera gorena: 7,5 m | Solairuak: 2 + BC |
| Garajeak: | BAI |
| Hegalkinak: | BAI |
| Estalkien maldak: | Gehienez % 40 |
| Sotoak: BAI | Erdisotoak: BAI |

OHARRAK:

- Aprobetxamendu baldintzekin loturiko datuek barnean dute erdisotoa ere. Sestra gaineko eraikigarritasuna 0,55 m²/m² da, eta azalera eraiki gorena, berriz, 500 m².
- Eraikuntza gorputzetan erlaitzaren altueratik gora bolumena pilotzea onartuko da.
- Estalki lauak onartuko dira.
- Bi familiarako etxebizitza onartuko da lursailaren unitatea errespetatzen bada.
- Eraikuntza osagarriaren altuera libre gorena 2,5 metro izango dira.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko Berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

ORDENANTZA FAMILIABAKAR BAKANA 11. MAILA**RU-11****DEFINIZIOA:**

Eraikuntza bakana lursail berezietan eta erabilera nagusia bizileku familiarakarra. Aplikazio esparrua Bidaurre-Ureder esparruan.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:
 Eraikigarritasuna Lursail Garbian: 0,10 m²/m²
 Azalera eraiki gorena guztira: 2.400 m²

Azalera eraiki gorena P1 Lursailean: 420 m²; P2 Lursailean: 400 m²; P3 Lursailean: 400 m²; P4 Lursailean: 380 m²; P5 Lursailean: 400 m²; P6 Lursailean: 400 m².

- Sestrapean: RU kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrek arautua.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

- Gutxieneko lursaila: Dagoena
 Aurrealde gorena: Dagoena
 Hondo gorena: Dagoena

ERAIKITZE BALDINTZAK:

- Lerrokadurak: Mugimendu poligonoa (planoetan zehaztua)
 Lursailaren okupazio gorena: 1.200 m² (Lursail bakoitzaren okupazio gorena definituriko azalera eraiki gorenaren % 50).

Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak:

- Gutxieneko erretiroak: - fatxadara: 14 m
 - alboetara: 10 m
 - hondora: 12 m

- Eraikuntzen arteko tartea: gutxienez 20 metro
 Altuera gorena: 7,00 m Solairuak: 2 + BC

Garajeak: BAI

Hegalkinak: BAI

Estalkien malda: Dagoena

Sotoak: BAI Erdisotoak: BAI

OHARRAK:

- Ordenantza Familiarak Bakana 11. maila egungo egoera sendotzeko Ordenantza da, eta horrenbestez, eraikuntza ordezkatzeko, dagoen antolamenduaren egungo eraikuntza eta osaera ezaugarriak mantenduko dira, Bidaurre-Urederreko Plan Partzialaren Aldaketari dagozkion eraikuntzaren zehaztapen partikularren aplikaziotik etorriak horiek. 2002ko maiatzaren 29an onartu zen betiko plan hori.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

ORDENANTZA FAMILIABAKAR BAKANA 12. MAILA**RU-12****DEFINIZIOA:**

Eraikuntza bakana lursail berezietan eta erabilera nagusia bizileku familiarak. Aplikazio esparrua Primauteko Errotan.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:

Eraikigarritasuna Lursail Garbian:	0,30 m ² /m ²
Azalera eraiki goren:	333 m ²
- Sestraperan: RU kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrek arautua.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

- | | |
|----------------------|----------------------|
| Gutxieneko lursaila: | 1.112 m ² |
| Aurrealde goren: | Dagoena |
| Hondo goren: | Dagoena |

ERAIKITZE BALDINTZAK:

- | | |
|--|-------------------------|
| Lerrokadurak: | Mugimendu poligonoa |
| Lursailaren okupazio goren: | % 25 |
| Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak: | 30 m ² |
| Gutxieneko erretiroak: | - bide publikora: 4 m |
| | - burdinbidera: 20 m |
| | - lorategi eremura: 5 m |
| Eraikuntzen arteko tartea: | gutxienez 20 metro |
| Altuera goren: 7,50 m | Solairuak: 2 + BC |
| Garajeak: | BAI |
| Hegalkinak: | BAI |
| Estalkien malda: | |
| Sotoak: BAI | Erdisotoak: BAI |

OHARRAK:

- Ordenantza Familiarak Bakana 12. maila egungo egoera sendotzeko Ordenantza da, eta horrenbestez, eraikuntza ordezkatzeko, dagoen antolamenduaren egungo eraikuntza eta osiera ezaugarriak mantenduko dira, 1.1.08 Primauteko Errota esparruko Barne Erreformatarako Plan Bereziaren Aldaketari dagozkion eraikuntzaren zehaztutako partikularren aplikaziotik etorriak horiek. 2007ko irailaren 26an onartu zen betiko plan hori.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

ORDENANTZA FAMILIABAKAR BAKANA 13. MAILA**RU-13****DEFINIZIOA:**

Eraikuntza bakana lursail berezietan eta erabilera nagusia bizileku familiabakarra. Aplikazio esparrua Antzolan.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:

Eraikigarritasuna Lursail Garbian:	0,19 m ² /m ²
Azalera eraiki gorena:	126 m ²
- Sestraperan: RU kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrek arautua.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

Gutxieneko lursaila:	Dagoena (639,36 m ²)
Aurrealdea:	Dagoena
Hondoa:	Dagoena

ERAIKITZE BALDINTZAK:

Lerrokadurak:	Planoetan grafiatuak
Lursailaren okupazio gorena:	Planoetan grafiatua
Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak:	Ez
Gutxieneko erretiroak:	Planoetan grafiatuak
Eraikuntzen arteko tartea:	Planoetan grafiatua
Altuera gorena: Dagoena	Solairuak: 1
Garajeak:	BAI
Hegalkinak:	BAI
Estalkien malda:	Gehienez % 40
Sotoak: EZ	Erdisotoak: EZ

OHARRAK:

- Ordenantza Familiabakar Bakana 13. maila egungo egoera sendotzeko Ordenantza da, eta horrenbestez, eraikuntza ordezkatzeko, dagoen antolamenduaren egungo eraikuntza eta osaera ezaugarriak mantenduko dira, Antzola esparruko Barne Erreformatarako Plan Bereziari dagozkion eraikuntzaren zehaztapen partikularren aplikaziotik etorriak horiek. 1997ko abenduaren 2an onartu zen betiko plan hori.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko Berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

ORDENANTZA FAMILIABAKAR BAKANA 14. MAILA**RU-14****DEFINIZIOA:**

Eraikuntza bakana lursail bereizietan eta erabilera nagusia bi familiako bizilekua. Aplikazio esparrua Otatzen.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:
- Eraikigarritasuna Lursail Garbian: 0,25 m²/m²
- Azalera eraiki gorena guztira: 2100 m²

Azalera eraiki gorena P1 Lursailean: 400 m²; P2 Lursailean: 400 m²; P3 Lursailean: 400 m²; P4 Lursailean: 450 m²; P5 Lursailean: 450 m².

- Sestraperan: RU kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrek arautua.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

Gutxieneko lursaila: Dagoena
Aurrealdea eta Hondoa: Daudenak

ERAIKITZE BALDINTZAK:

Lerrokadurak: Mugimendu poligonoa (planoetan zehaztua)
Lursailaren okup. gorena: 1.350 m² (250 m² P1, P2 eta P3 lursailetan eta 300 m² P4 eta P5)

Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak: EZ
Gutxieneko erretiroak: - fatxadara: 7 m
- alboetara: 5 m
- hondora: 10 m

Eraikuntzen arteko tartea: gutxienez 10 metro
Altuera gorena: Dagoena Solairuak: 1 + BC
Garajeak: BAI
Hegalkinak: BAI
Estalkien malda: Dagoena
Sotoak: BAI Erdisotoak: BAI

OHARRAK:

- Ordenantza Familiabakar Bakana 14. maila egungo egoera sendotzeko Ordenantza da, eta horrenbestez, eraikuntza ordezkatzeko, dagoen antolamenduaren egungo eraikuntza eta osiera ezaugarriak mantenduko dira, Barne Erreformatarako Plan Bereziari dagozkion eraikuntzaren zehaztapen partikularren aplikaziotik etorriak horiek, 2002ko uztailearen 24an betiko onartua, harexek zehaztu baitu bizileku antolamendu hau.
- Sestraperan eraikitako azalera guztira 1.350 m², definituriko eraikuntza bakoitzaren okupazioarekin bat datorrena.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

ORDENANTZA FAMILIABAKAR BAKANA 15. MAILA**RU-15****DEFINIZIOA:**

Eraikuntza bakana lursail berezietan eta erabilera nagusia bizileku familiabakarra. Aplikazio esparrua Urban Plazatxoan.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:

Eraikigarritasuna Lursail Garbian:	0,19 m ² /m ²
Azalera eraiki gorena guztira:	720 m ²
- Sestrapean: RU kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrek arautua.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

Gutxienerako lursaila:	Dagoena
Aurrealdea eta Hondoa:	Daudenak

ERAIKITZE BALDINTZAK:

Lerrokadurak:	Mugimendu poligonoa (planoetan zehaztua)
Lursailaren okupazio gorena:	Dagoena
Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak:	40 m ²
Gutxienerako erretiroak:	- fatxadara: 6 m - 7 m
	- alboetara: 5 m
	- hondora: 20 m
Eraikuntzen arteko tartea:	gutxienez 10 metro
Altuera gorena: Dagoena	Solairuak: 2
Garajeak:	BAI
Hegalkinak:	BAI
Estalkien malda:	Dagoena
Sotoak: BAI	Erdisotoak: BAI

OHARRAK:

- Ordenantza Familiabakar Bakana 15. maila egungo egoera sendotzeko Ordenantza da, eta horrenbestez, eraikuntza ordezkatzeko, dagoen antolamenduaren egungo eraikuntza eta osaera ezaugarriak mantenduko dira, Barne Erreformatarako Plan Bereziari dagozkion eraikuntzaren zehaztapan partikularren aplikaziotik etorriak horiek, 2001eko uztailaren 27an betiko onartua, harexek zehaztu baitu bizileku antolamendu hau.
- Azalera eraiki gorena zehaztu da bi lursail eraikigarrietarako. Era berean, eta bi lursail eraikigarrietarako 450 m²-ko guztizko azalera eraikia jaso da sestrapean, jada eraikita dagoenarekin bat.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko Berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

ORDENANTZA FAMILIABAKAR BAKANA 16. MAILA**RU-16****DEFINIZIOA:**

Eraikuntza bakana lursail berezietan eta erabilera nagusia bizileku familiarak. Aplikazio esparrua Arretxe Ugalden.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:

Eraikigarritasuna Lursail Garbian:	0,3795 m ² /m ²
Azalera eraiki goren:	400 m ²
- Sestrapean: RU kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrek arautua.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

- | | |
|----------------------|---------------------------------|
| Gutxieneko lursaila: | Dagoena (1.054 m ²) |
| Aurrealde goren: | Dagoena |
| Hondo goren: | Dagoena |

ERAIKITZE BALDINTZAK:

- | | |
|--|----------------------|
| Lerrokadurak: | Mugimendu poligonoa |
| Lursailaren okupazio goren: | % 20 |
| Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak: | 40 m ² |
| Gutxieneko erretiroak: | Planoetan grafiatuak |
| Eraikuntzen arteko tartea: | |
| Altuera goren: 7,00 m | Solairuak: 2 |
| Garajeak: | BAI |
| Hegalkinak: | BAI |
| Estalkien malda: | % 40 |
| Sotoak: BAI | Erdisotoak: BAI |

OHARRAK:

- Ordenantza Familiarak Bakana 16. maila egungo egoera sendotzeko Ordenantza da, eta horrenbestez, eraikuntza ordezkatzeko, dagoen antolamenduaren egungo eraikuntza eta osaera ezaugarriak mantenduko dira, Arretxe Ugalden Plan Partzialaren Aldaketari dagozkion eraikuntzaren zehaztapen partikularren aplikaziotik etorriak horiek. 2001eko urtarrilaren 31n onartu zen betiko plan hori.
- Lurrean uholdeak izateko arriskua dagoenez, egungo lehen solairua hartuko da kontuan beheko solairuaren kota gisa.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

ORDENANTZA FAMILIABAKAR BAKANA 17. MAILA**RU-17****DEFINIZIOA:**

Eraikuntza bakana lursail bereizietan eta erabilera nagusia bizileku familiabakarra-bi familiakoa. Aplikazio esparrua Arretxe Ugalden.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:
Eraikigarritasuna Lursail Garbian: 0,399 m²/m²
Azalera eraiki gorena guztira: 376 m²

Azalera eraiki gorena P1 Lursailean: 136 m²; P2 Lursailean: 240 m².

- Sestrapean: RU kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrek arautua.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

- Gutxieneko lursaila: Dagoena (P1: 305 m²; P2: 459 m²)
- Aurrealde gorena: Dagoena
- Hondo gorena: Dagoena

ERAIKITZE BALDINTZAK:

- Lerrokadurak: Mugimendu poligonoa (planoetan zehaztua)
- Lursailaren okupazio gorena: % 40
- Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak: 40 m²
- Gutxieneko erretiroak:
 - fatxadara: 3 m
 - alboetara: 3 m
 - hondora: 3 m
- Eraikuntzen arteko tartea: gutxienez 6 metro
- Altuera gorena: 7,00 metro Solairuak: 2 + BC
- Garajeak: BAI
- Hegalkinak: BAI
- Estalkien malda: % 40
- Sotoak: BAI Erdisotoak: BAI

OHARRAK:

- Ordenantza Familiabakar Bakana 17. maila egungo egoera sendotzeko Ordenantza da, eta horrenbestez, eraikuntza ordezkatzeko, dagoen antolamenduaren egungo eraikuntza eta osuera ezaugarriak mantenduko dira, Arretxe Ugaldeko Plan Partzialaren Aldaketari dagozkion eraikuntzaren zehaztapan partikularren aplikaziotik etorriak horiek, 2001eko urtarrilaren 31n betiko onartua, harexek zehaztu baitu bizileku antolamendu hau.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

ORDENANTZA FAMILIABAKAR BAKANA 18. MAILA**RU-18****DEFINIZIOA:**

Eraikuntza bakana lursail berezietan eta erabilera nagusia bizileku familiarak. Aplikazio esparrua Puianako mazelan.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:
Dagoen bolumenak erregulatua, planoetan (lerrokadurak eta altuerak) eginiko mugaketetan zehaztua.
- Sestrapean: RU kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrek arautua.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

Gutxieneko lursaila:	Dagoena
Aurrealde gorena:	Dagoena
Hondo gorena:	Dagoena

ERAIKITZE BALDINTZAK:

Lerrokadurak:	Mugimendu poligonoa
Lursailaren okupazio gorena:	Dagoena
Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak:	Ez
Gutxieneko erretiroak:	Planoetan grafiatuak
Eraikuntzen arteko tartea:	Dagoena
Altuera gorena: Dagoena (7,00 m)	Solairuak: Daudenak (2)
Garajeak:	BAI
Hegalkinak:	BAI
Estalkien malda:	Dagoena (% 40)
Sotoak: BAI	Erdisotoak: BAI

OHARRAK:

- Ordenantza Familiarak Bakana 18. maila egungo egoera sendotzeko Ordenantza da, eta horrenbestez, eraikuntza ordezkatzeko, dagoen antolamenduaren egungo eraikuntza eta osaera ezaugarriak mantenduko dira, Puianako Plan Partzialaren Aldaketari dagozkion eraikuntzaren zehaztapen partikularren aplikaziotik etorriak horiek. 1995eko azaroaren 29an onartu zen betiko plan hori.
- Erreferentziako plangintzan zehaztutakoarekin bat, mazelaren goiko aldean dagoen espazio libre pribatua eraikuntza bat onartuko da 550 m²-ko okupazio gorenarekin eta 800 m²-ko azalera eraikiarekin, eremu horretarako jarduera komunitarioetarako.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

ORDENANTZA FAMILIABAKAR BAKANA 19. MAILA**RU-19****DEFINIZIOA:**

Eraikuntza bakana lursail berezietan eta erabilera nagusia bizileku familiara. Aplikazio esparrua Garaiarren.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:

Eraikigarritasuna Lursail Garbian:	0,43 m ² /m ²
Azalera eraiki gorena guztira:	2.000 m ²

Ordenantza maila honekin kalifikaturiko zortzi lursailtarako dagoen bolumena definitu da, planoetan (lerrokadurak eta altuerak) eginiko mugaketekin zehaztua.

- Sestraperan: RU kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrekin arautua.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

Gutxieneko lursaila:	Dagoena
Aurrealdea eta Hondoa:	Daudenak

ERAIKITZE BALDINTZAK:

Lerrokadurak:	Mugimendu poligonoa (planoetan zehaztua)	
Lursailaren okupazio gorena:	% 30	
Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak:	EZ	
Gutxieneko erretiroak:	- fatxadara:	6 m
	- alboetara:	8 m eta 4 m
	- hondora:	4 m
Eraikuntzen arteko tartea:	gutxienez 14 metro	
Altuera gorena:	Dagoena (8,5 m)	Solairuak: 2 + BC
Garajeak:		BAI
Hegalkinak:		BAI
Estalkien malda:		Dagoena (% 40)
Sotoak:	BAI	Erdisotoak: BAI

OHARRAK:

- Ordenantza Familiara Bakana 19. maila egungo egoera sendotzeko Ordenantza da, eta horrenbestez, eraikuntza ordezkatzeko, dagoen antolamenduaren egungo eraikuntza eta osaera ezaugarriak mantenduko dira, Garaiar esparruko Barne Erreformatarako Plan Bereziari dagozkion eraikuntzaren zehaztapen partikularren aplikaziotik etorriak horiek, 2004ko abenduaren 29an betiko onartua, harexek zehaztu baitu bizileku antolamendu hau.
- Sestraperan okupazioaren lerrokadura gorena planoetan grafiatua dago eta sestra gainean definituriko eraikigarritasunaren % 70 jasotzen du guztira, hauxe da, 175 m² definituriko lursail bakoitzerako.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

ORDENANTZA FAMILIABAKAR BAKANA 20. MAILA**RU-20****DEFINIZIOA:**

Eraikuntza bakana lursail bereizietan eta erabilera nagusia bizileku familiabakarra-bi familiakoa. Aplikazio esparrua Kostorbe Alden.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:

Eraikigarritasuna Lursail Garbian:	0,73 m ² /m ²
Azalera eraiki gorena guztira:	2.350 m ²

Ordenantza maila honekin kalifikaturiko zazpi lursailtarako dagoen bolumena definitu da, planoetan (lerrokadurak eta altuerak) eginiko mugaketekin zehaztua.

- Sestrapean: RU kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrek arautua.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

- | | |
|------------------------|----------|
| Gutxieneko lursaila: | Dagoena |
| Aurrealdea eta Hondoa: | Daudenak |

ERAIKITZE BALDINTZAK:

- | | |
|--|--|
| Lerrokadurak: | Mugimendu poligonoa (planoetan zehaztua) |
| Lursailaren okupazio gorena: | Dagoena |
| Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak: | EZ |
| Gutxieneko erretiroak: | Planoetan grafiatuak |
| Eraikuntzen arteko tartea: | Dagoena |
| Altuera gorena: Dagoena | Solairuak: 2 + BC |
| Garajeak: | BAI |
| Hegalkinak: | BAI |
| Estalkien malda: | Dagoena |
| Sotoak: BAI | Erdisotoak: BAI |

OHARRAK:

- Ordenantza Familiabakar Bakana 20. maila egungo egoera sendotzeko Ordenantza da, eta horrenbestez, eraikuntza ordezkatzeko, dagoen antolamenduaren egungo eraikuntza eta osaera ezaugarriak mantenduko dira, Kostorbe Aldeko Barne Erreformatarako Plan Bereziari dagozkion eraikuntzaren zehaztapen partikularren aplikaziotik etorriak horiek. 2001eko apirilaren 25ean onartu zen betiko plan hori.
- Sestra gainean 335,71 m²-ko azalera eraiki gorena jaso da ordenantza maila honetan kontuan harturiko zazpi eraikuntzetako bakoitzerako. Eraikuntzarekin bat dator sestrapeko okupazioa.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko Berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

ORDENANTZA FAMILIABAKAR BAKANA 21. MAILA**RU-21****DEFINIZIOA:**

Eraikuntza bakana lursail bereizietan eta erabilera nagusia bizileku familiabakarra-bi familiakoa. Aplikazio esparrua Telletxean.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:
- Eraikigarritasuna Lursail Garbian: 0,20 m²/m²
- Azalera eraiki gorena guztira: 1.221,25 m²

Ordenantza maila honetarako dagoen bolumena definitu da, planoetan (lerrokadurak eta altuerak) eginiko mugaketekin zehaztua.

- Sestraperan: RU kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrek arautua.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

- Gutxieneko lursaila: Dagoena
- Aurrealdea eta Hondoa: Daudenak

ERAIKITZE BALDINTZAK:

- Lerrokadurak: Mugimendu poligonoa (planoetan zehaztua)
- Lursailaren okupazio gorena: Dagoena
- Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak: EZ
- Gutxieneko erretiroak: Planoetan grafiatuak
- Eraikuntzen arteko tartea: Dagoena
- Altuera gorena: Dagoena Solairuak: 2 + BC
- Garajeak: BAI
- Hegalkinak: BAI
- Estalkien malda: Dagoena
- Sotoak: BAI Erdisotoak: BAI

OHARRAK:

- Ordenantza Familiabakar Bakana 21. maila egungo egoera sendotzeko Ordenantza da, eta horrenbestez, eraikuntza ordezkatzeko, dagoen antolamenduaren egungo eraikuntza eta osaera ezaugarriak mantenduko dira, Telletxea esparruko Barne Erreformatarako Plan Bereziari dagozkion eraikuntzaren zehaztapen partikularren aplikaziotik etorriak horiek. 1998ko ekainaren 24an onartu zen betiko plan hori.
- Sestraperako okupazioa guztira 806,28 m², solairu bakar batean eta planoan grafiatua.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko Berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

ORDENANTZA FAMILIABAKAR BAKANA 22. MAILA**RU-22****DEFINIZIOA:**

Eraikuntza bakana lursail bereizietan eta erabilera nagusia bizileku familiabakarra-bi familiakoa. Aplikazio esparrua egungo Larreaundi finkaren mendebaldean.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:
- Eraikigarritasuna Lursail Garbian: 0,48 m²/m²
- Azalera eraiki gorena guztira: 664,52 m²

Ordenantza maila honekin kalifikaturiko bi lursailetarako dagoen bolumena definitu da, planoetan (lerrokadurak eta altuerak) eginiko mugaketekin zehaztua.

- Sestraperan: RU kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrek arautua.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

- Gutxieneko lursaila: Dagoena
- Aurrealdea eta Hondoa: Daudenak

ERAIKITZE BALDINTZAK:

- Lerrokadurak: Mugimendu poligonoa (planoetan zehaztua)
- Lursailaren okupazio gorena: Dagoena
- Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak: EZ
- Gutxieneko erretiroak: Planoetan grafiatuak
- Eraikuntzen arteko tartea: Dagoena
- Altuera gorena: Dagoena Solairuak: 2 + BC
- Garajeak: BAI
- Hegalkinak: BAI
- Estalkien malda: Dagoena
- Sotoak: BAI Erdisotoak: BAI

OHARRAK:

- Ordenantza Familiabakar Bakana 22. maila egungo egoera sendotzeko Ordenantza da, eta horrenbestez, eraikuntza ordezkatzeko, dagoen antolamenduaren egungo eraikuntza eta osaera ezaugarriak mantenduko dira, 6.3.06 Larreaundi esparruko Barne Erreformatarako Plan Bereziari dagozkion eraikuntzaren zehaztapen partikularren, 2002KO azaroaren 27an betiko onartua, eta plangintza horren Aldaketaren, 2003ko azaroaren 26an betiko onartua, aplikaziotik etorriak horiek.
- Sestraperako okupazioa gorena planoetan grafiatua.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko Berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

ORDENANTZA FAMILIABAKAR BAKANA 23. MAILA**RU-23****DEFINIZIOA:**

Eraikuntza bakana lursail berezietan eta erabilera nagusia bizileku familiarak. Aplikazio esparrua Ibarrola-Harrobia eremuan.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:

Eraikigarritasuna Lursail Garbian:	0,28 m ² /m ²
Azalera eraiki gorena:	235 m ²
- Sestrapean: RU kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrek arautua.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

- | | |
|----------------------|-------------------------------|
| Gutxieneko lursaila: | Dagoena (820 m ²) |
| Aurrealde gorena: | Dagoena |
| Hondo gorena: | Dagoena |

ERAIKITZE BALDINTZAK:

- | | |
|--|----------------------------|
| Lerrokadurak: | Mugimendu poligonoa |
| Lursailaren okupazio gorena: | % 50 |
| Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak: | Gehienez 40 m ² |
| Gutxieneko erretiroak: | - fatxadara: 3 m |
| | - alboetara: 3 m |
| | - hondora: 3 m |
| Eraikuntzen arteko tartea: | gutxienez 14 metro |
| Altuera gorena: 9 m | Solairuak = 2 |
| Garajeak: | BAI |
| Hegalkinak: | BAI |
| Estalkien malda: | Gehienez % 40 |
| Sotoak: BAI | Erdisotoak: BAI |

OHARRAK:

- Ordenantza Familiarak Bakana 23. maila egungo egoera sendotzeko Ordenantza da, eta horrenbestez, eraikuntza ordezkatzeko, dagoen antolamenduaren egungo eraikuntza eta osiera ezaugarriak mantenduko dira, Ibarrola-Harrobia esparruko Barne Erreformatarako Plan Bereziari dagozkion eraikuntzaren zehaztapan partikularren aplikaziotik etorriak horiek. 1999ko maiatzaren 26an onartu zen betiko plan hori.
- BEPB honek 200 m²-ko eraikigarritasuna jasotzen du sestrapean lursail honetarako.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

ORDENANTZA FAMILIABAKAR BAKANA 24. MAILA**RU-24****DEFINIZIOA:**

Eraikuntza bakana lursail berezietan eta erabilera nagusia bizileku familiarak. Aplikazio esparrua Ibarrola-Harrobia eremuan.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:

Eraikigarritasuna Lursail Garbian:	0,48 m ² /m ²
Azalera eraiki goren:	400 m ²
- Sestrapean: RU kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrek arautua.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

Gutxieneko lursaila:	Dagoena (826 m ²)
Aurrealdea eta Hondoa:	Daudenak

ERAIKITZE BALDINTZAK:

Lerrokadurak:	Mugimendu poligonoa
Lursailaren okupazio goren:	% 50
Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak:	Gehienez 40 m ²
Gutxieneko erretiroak:	3 m
- fatxadara:	3 m
- alboetara:	3 m
- hondora:	3 m
- errekar:	10 m
Eraikuntzen arteko tartea:	gutxienez 10 metro
Altuera goren: 9 m	Solairuak = 2
Garajeak:	BAI
Hegalkinak:	BAI
Estalkien maldak:	Ez dira arautzen
Sotoak: BAI	Erdisotoak: BAI

OHARRAK:

- Ordenantza Familiabakar Bakana 24. maila egungo egoera sendotzeko Ordenantza da, eta horrenbestez, eraikuntza ordezkatzeko, dagoen antolamenduaren egungo eraikuntza eta osiera ezaugarriak mantenduko dira, Ibarrola-Harrobia esparruko Barne Erreformatarako Plan Bereziari dagozkion eraikuntzaren zehaztapan partikularren aplikaziotik etorriak horiek. 1999ko maiatzaren 26an onartu zen betiko plan hori.
- BEPB honek 550 m²-ko eraikigarritasun goren jasotzen du sestrapean lursail honetarako.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

ORDENANTZA FAMILIABAKAR BAKANA 25. MAILA**RU-25****DEFINIZIOA:**

Eraikuntza bakana lursail berezietan eta erabilera nagusia bizileku familiabakarra. Aplikazio esparrua Antton Ttipi inguruan.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:

Eraikigarritasuna Lursail Garbian:	0,21 m ² /m ²
Azalera eraiki gorena guztira:	3.565,00 m ²

Ordenantza maila honekin kalifikaturiko zazpi lursailtarako dagoen bolumena definitu da, planoetan (lerrokadurak eta altuerak) eginiko mugaketekin zehaztua.

- Sestraperan: RU kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrek arautua.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

- | | |
|----------------------|---------|
| Gutxieneko lursaila: | Dagoena |
| Aurrealde gorena: | Dagoena |
| Hondo gorena: | Dagoena |

ERAIKITZE BALDINTZAK:

- | | |
|--|--|
| Lerrokadurak: | Mugimendu poligonoa (planoetan zehaztua) |
| Lursailaren okupazio gorena: | Dagoena |
| Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak: | EZ |
| Gutxieneko erretiroak: | Daudenak (Planoetan grafiatuak) |
| Eraikuntzen arteko tartea: | Dagoena |
| Altuera gorena: Dagoena | Solairuak: Daudenak |
| Garajeak: | BAI |
| Hegalkinak: | BAI |
| Estalkien malda: | Dagoena |
| Sotoak: BAI | Erdisotoak: BAI |

OHARRAK:

- Ordenantza Familiabakar Bakana 25. maila egungo egoera sendotzeko Ordenantza da, eta horrenbestez, eraikuntza ordezkatzeko, dagoen antolamenduaren egungo eraikuntza eta osaera ezaugarriak mantenduko dira. 2. lursailen 271 m²-ko eraikuntza erantsia eraitsi eta etxebizitzarako erabili ahal izango da, kasu horretan 10 metroko tartea utziko da edozein mugatarara. 3. lursailen, eraikuntza osagarria eraisten bada, eraikin nagusia handitu ahal izango da azalera berean. 6. lursailen eraikin nagusia handitu ahal izango da 400 m² eraiki arte.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko Berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

ORDENANTZA FAMILIABAKAR BAKANA 26. MAILA**RU-26****DEFINIZIOA:**

Eraikuntza bakana lursail bereizietan eta erabilera nagusia bizileku familiabakarra-bi familiakoa. Aplikazio esparrua Ernauteberri mendebaldean.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:

Eraikigarritasuna Lursail Garbian:	0,16 m ² /m ²
Azalera eraiki gorena guztira:	1.132,00 m ²

Azalera eraiki gorena P1 Lursailean: 202 m²; P2 Lursailean: 360 m² ; P3 Lursailean: 170 m² ; P4 Lursailean: 400 m².

1. lursailerako dagoen bolumena definitu da, planoetan (lerrokadurak eta altuerak) eginiko mugaketekin zehaztua. Ordenantza maila honekin kalifikaturiko beste hiru lursailetarako lerrokadura gorenak definitu dira.

- Sestraperan: RU kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrek arautua.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

Gutxieneko lursaila:	Dagoena
Aurrealde gorena:	Dagoena
Hondo gorena:	Dagoena

ERAIKITZE BALDINTZAK:

Lerrokadurak:	Mugimendu poligonoa (planoetan zehaztua)
Lursailaren okupazio gorena:	Dagoena
Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak:	EZ
Gutxieneko erretiroak:	Planoetan grafiatuak
Eraikuntzen arteko tartea:	Dagoena eta planoetan grafiatuak
Altuera gorena:	Dagoena (7,20 m)
Garajeak:	Solairuak: Daudenak (2) BAI
Hegalkinak:	BAI
Estalkien malda:	Dagoena (% 35)
Sotoak:	BAI Erdisotoak: BAI

OHARRAK:

- Ordenantza Familiabakar Bakana 26. maila egungo egoera sendotzeko Ordenantza da, eta horrenbestez, eraikuntza ordezkatzeko, dagoen antolamenduaren egungo eraikuntza eta osaera ezaugarriak mantenduko dira, "Ernaute-Berri" esparruko Xehetasun Azterketari dagozkion eraikuntzaren zehaztapen partikularren aplikaziotik etorriak horiek. 2006ko irailaren 27an onartu zen betiko xehetasun azterketa hori.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko Berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

ORDENANTZA FAMILIABAKAR BAKANA 27. MAILA**RU-27****DEFINIZIOA:**

Eraikuntza bakana lursail bereizietan eta erabilera nagusia bizileku familiabakarra-bi familiakoa. Aplikazio esparrua Ernauteberri ekialdean.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:

Eraikigarritasuna Lursail Garbian:	0,29 m ² /m ²
Azalera eraiki gorenaren guztira:	1.431,00 m ²

Azalera eraiki gorenaren P1 Lursailean: 400 m²; P2 Lursailean: 720 m²; P3 Lursailean: 311 m²; P4 Lursailean: 400 m².

2. lursailerako dagoen bolumena definitu da, planoetan (lerrokadurak eta altuerak) eginiko mugaketekin zehaztua. Ordenantza maila honekin kalifikaturiko beste hiru lursailentzako lerrokadura gorenak definitu dira.

- Sestrapean: RU kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorreko arautua.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

- | | |
|----------------------|---------|
| Gutxieneko lursaila: | Dagoena |
| Aurrealde gorenaren: | Dagoena |
| Hondo gorenaren: | Dagoena |

ERAIKITZE BALDINTZAK:

- | | |
|--|--|
| Lerrokadurak: | Mugimendu poligonoa (planoetan zehaztua) |
| Lursailaren okupazio gorenaren: | Dagoena |
| Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak: | EZ |
| Gutxieneko erretiroak: | Planoetan grafiatuak |
| Eraikuntzen arteko tartea: | Dagoena eta planoetan grafiatuak |
| Altuera gorenaren: Dagoena (7,20 m) | Solairuak: Daudenak (2) |
| Garajeak: | BAI |
| Hegalkinak: | BAI |
| Estalkien malda: | Dagoena (% 35) |
| Sotoak: BAI | Erdisotoak: BAI |

OHARRAK:

- Ordenantza Familiabakar Bakana 27. maila egungo egoera sendotzeko Ordenantza da, eta horrenbestez, eraikuntza ordezkatzeko, dagoen antolamenduaren egungo eraikuntza eta osaera ezaugarriak mantenduko dira.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

4.6. KAPITULUA.- BIZILEKU FAMILIABAKAR ATXIKIA (RD)

4.6.1. Artikulua.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA

4.6.1.1.- Eraikuntza Erregimenaren deskribapena

Ordenantza honek etxebizitza familiabakar atxikiak dituzten lursailen antolamenduak jasotzen ditu, alboetako mehelinez bidez atxikiak, edo mehelin bakar batez atxikiak (parekatuak lursailean).

Honen aplikazio esparrua eraiki berri diren mehelinez arteko etxebizitza familiabakar tipologiako eremu batzuk dira.

Hamabi aplikazio maila ezarri dira, eraikigarritasunak, lursailak eta eraikuntzaren okupazio baldintzak kontuan harturik.

Guztizko lursail pribatuaren gainean eraikitako bolumen osoari aplikatu dakiokkeen eraikigarritasun koefizientearen bidez finkatzen da aprobetxamendua, edo koefiziente beraren bidez baina bizileku eraikinari dagokion zatia jasotzen duten lursail pribatuei aplikatuta. Era berean, eta komenigarritzat hartzen bada, dagozkion planoetan altuerak eta lerrokadurak grafiatuta ere erregulatu ahal izango da eraikigarritasuna.

Okupazio portzentaje gorena ezartzen da eta mugimendu poligonoa finkatzen da definituriko atzeraemanguneak aplikatu ondoren.

Ordenantza honetan garrantzitsua da lursailaren aurrealdera izan beharreko gutxienezko atzeraemangunea eta itxitura egiteko modua zehaztea.

Ordenantza maila bakoitzerako definitzen dira eraikuntza baldintzak.

Plangintza xeheak antolamendu bolumetrikoki partikularizatu espezifikoak ezarri ahal izango du lursail guztientzat edo batzuentzat –unibokoa edo ez-, baina zehaztutako soluzio horrek, dauden erabilera globalerako izaera orokorrez definituriko baldintza eta parametro arau-emaileak bete beharko ditu betiere.

Azkenik, erabaki da RV kalifikazio xehea 1999ko Plan Nagusiak definitutakoen baldintza berdinetan mantentzea Aireko Zortasunak gainditzen edo gaindi ditzaketen eraikuntzetarako. Horrenbestez, eraikuntza horien bolumetria arautzeko baldintza espezifikoak, orain berrikusten ari den Plan Nagusian jada finkatuak, aldaketarik gabe mantenduko dira, eta horregatik, zehaztutako hau aintzat hartuko da eta jada definitutako ordenantzen arabera egin ahal izango dira obrak. Salbuespen hori grafikoki jaso da A serieko “Aireko eraginak” xehetasun planoetan, eta horietan islatu dira Aireko Zortasunak mugatzen dituzten azalera gainditzen edo gaindi ditzaketen eraikuntzak.

Horrenbestez, eta salbuespen horrekin, aprobetxamendurako eskubidea, RD Ordenantzaren aplikazio zehatzaren arabera, mugatu egingo du betiere eraikuntzen altueren baldintzak betetzeko beharrak, aireko zortasunak mugatzen dituzten azalerei begira.

4.6.1.2. Artikulua.- Eraikuntzaren Forma Arautzeko Baldintza Espezifikoak

1.- Lursail zatiketarako baldintzak

- Lursail zatiketarako baldintza orokorrak modu partikularizatuan zehazten dira Ordenantza maila bakoitzerako.

Jada garaturiko Eremu eta esparruetan, dagoen lursail zatiketa sendotua dagoela ulertuko da, dokumentu honetan aurkakorik espres adierazten ez bada.

2.- Eraikuntza tipologia

- Etxebizitza bakarreko eraikuntza moduluek osatua da eraikuntza, albotik elkarri atxikiak, gehienez ere hamar (10) moduluko multzoak eratuz.

Aipaturiko etxebizitza modulu horiek banakako sarbidea izango dute, eta lorategiak edo eraiki gabeko espazioak sestra gainean, erantsiak eta bakoitzaren erabilera pribatibokoak, bi fatxada nagusietan.

- Hainbat eraikuntza multzo bil daitezke lursail bakar batean –inolako mugarik gabe etxebizitza kopuru gorenari dagokionean-; sestrapean erabilera osagarrietarako eraikuntza unitarioak eduki ahal izango dituzte eraikuntza multzo horiek, eta baita beste espazio eta elementu batzuk ere, titularitate eta erabilera komunekoak horiek ere.
- Etxebizitza modulu bakoitzari loturik sestra gainean dauden lorategien eta eraiki gabeko espazioen azalera 90.00 m²-tik gorakoa izango da betiere.
- Baimendutako sestrapeko eraikigarritasunaren proiektzioa oinean ez da kalifikaturiko lursailaren guztizko azaleraren % 70tik gorakoa izango.

3.- Eraikuntza baldintzak. Hirigintza eraikigarritasuna

- Sestra gaineko eraikigarritasuna:

Eraikuntza berriko esku hartzeak egin behar direnean, lursailari berariaz edo, lursail hori dagoen erabilera globaleko eremuari izaera generikoz, esleitutako eraikigarritasun indizea aplikatuko da. Indize hori antolamendutik etorritako lursail azalerari dagokio kasu guztietan.

Jada eraikita dauden lursailetan, horietako bakoitzean sendotu egingo da okupatzen dituzten eraikuntzen eraikuntza aprobetxamendua -dokumentu honetan zehaztutako irizpideen arabera neurtua- zehaztutako eraikigarritasun indizea aplikatuzetik etorritakoa gainditzen duenean ere.

- Sestrapeko eraikigarritasuna:

Baimendutako irabazi asmoko eraikuntza guztiekin loturik dago, gehienez ere sestra gainean baimendutako eta araudi honen Hirugarren Tituluan zehaztutako baldintzetan eraiki daitekeen eraikigarritasunaren % 60an. Era berean, eta eraikigarritasun hori gauzatzeko muga gorena ezartzen da, gehienez ere hiru solairu sestrapean.

Jada eraikita dauden eta sestrapeko eraikigarritasun parametro goren horiek gainditzen dituzten lursailetan, dagoena sendotzeko aukera egongo da.

4.- Lerrokadurak eta erretiroak

- Araudiaren Laburpen Fitxetan jasotako Ordenantza maila bakoitzak zehaztuko ditu kasu bakoitzean lursailaren lerrokadurak, eta inplizituki arautuko dira zehaztutako erretiro baldintzen bidez eraikuntzaren ingurutzailerik gorena definitzen duten eraikuntzaren lerrokadurak.
- Izaera orokorrez 5,00 metroko erretiroa ezartzen da, Ordenantza maila bakoitzerako jasotako salbuespenekin.
- Antolamendu xeheak, artikulua honetan jasotako eraikuntza baldintza orokorretara egokituz, antolamendu partikularizatua definitu ahal izango du lursail bakoitzerako, eta derrigorrezko eraikuntza lerrokadurak ezarri, edo izaera orokorrez eskatutako erretiroek ukitzen dituzten espazioen sestrapeen okupazioa baimendu ahal izango du.
- Jada garatutako Eremuetan eta esparruetan, dokumentu honetan espresuki aurkakorik esaten ez bada, sendotu egingo dira dauden lursailen lerrokadurak.

5.- Eraikuntzaren profila

Ordenantza maila bakoitzerako zehaztutako baldintzak aplikatuko dira.

6.- Eraikuntzaren altuera

Dagokion Ordenantza mailan Eremu bakoitzerako zehaztutako baldintza partikularrak aplikatuko dira.

7.- Hegalak eta atzeraemanguneak

Horien ezarpena librea izango da, baina zehaztutako erretiro baldintzak beteko dituzte betiere.

8.- Estalkiak

- Baimendutako estalkiaren bolumenaren ingurutzailerik izaera orokorrez zehaztutako baldintzak beteko ditu –estalkiaren malda gorena % 40-, Ordenantza maila desberdinetan jasotako salbuespenekin.
- Eraikuntzaren profilerako baimendutako mugara iristen bada eraikuntza, estalkian irekiko diren aireztapen eta argiztapen baoak haren plano berean egokituko dira, eta erabat debekaturik dago horiek bertikalean jartzea, edo estalkipeko espazioan terrazak irekitzea, ezarritako estalkiaren profilararen azpitik geratzen direnean ere.
- Kasu horietan, estalki lauaren soluzioak hartzen badira, estalki maldadunak direnean estalkiaren profilararen gainean baimendutako elementu osagarri berdinak baimenduko dira haien gainean ere.

9.- Eraikuntza osagarriak:

- Izaera orokorrez, eraikin nagusitik bereiz, eraikuntza osagarriak ezartzeko aukera berariaz arautzen da Ordenantza maila bakoitzean, horrelakorik ez dela onartzen ulertuko baita bestela.
- Aipaturiko eraikin horiek ez dira, inolaz ere, etxebizitza independente gisa erabiliko.

10.- Sestra gaineko eraiki gabeko espazioak

- Betiere derrigorrez itxiturak eraiki beharko dira lursailaren mugetan, dokumentu honen Hirugarren Tituluaren 3.6.7 artikuluan zehaztutakoaren arabera.
- Izaera orokorrez sestra gainean onartu egingo dira estali gabeko kirol edo jolaserako instalazioak, obra elementurik ez dutenak –pilotalekuak kanpoan geratuko dira, eraikuntza osagarritzat hartzen baitira ondorio hauetarako-, igerilekuak edo jolas pistak, esate baterako.

4.6.2. Artikulua.- ERABILERA ERREGIMENA (RD)

4.6.2.1. Artikulua.- Erabilera Erregimenaren deskribapena

- Erabilera nagusia: • **Etxebizitza.**

- Baimendutako erab.: • **Industria.** 1. eta 2. kategoriakoa.
 - **Hirugarren sektorekoak.** 2. eta 3. kategoriakoak.
Merkataritza, Bulegoak, Garajeak, Irakaskuntza, Kirol, Institutuzio, Osasun eta Laguntza erabilerak, Soziokulturala, Aisiarako erabilerak.
 - **Ekipamendu komunitarioa.**
 - **Zerbitzu azpiegiturak.**
Hornidura elektrikorako azpiegiturak; energia berriztagarriak sortzeko instalazioak eta energia eraginkortasun eta aurrezte instalazioak. Telefonía, telekomunikazio eta seinalizazio azpiegiturak.

- Debekatutako erab.: • **Industria.** (Baimendu ez diren kategorietan).
 - **Hirugarren sektorekoak.**
Gasolindegia
Errepideko garraioa
 - **Landa erabilerak.**
 - **Ekipamendu komunitarioa.** (Bizileku erabilerekin bateraezinak diren modalitateetan).
 - **Zerbitzu azpiegiturak.**

Bizilekuarekin bateragarriak diren erabileretarako hirigintza eraikigarritasunaren portzentaje gorena:

Orokorki, eta Arau Partikularretan edo Kalifikazio Xehean neurri zorrotzagoak hartu ahal izango badira ere, sestra gainean etxebizitzaz beste baimenduta dauden erabileretarako hirigintza eraikigarritasunaren portzentaje gorena ez da sestra gaineko guztizko hirigintza eraikigarritasunaren % 40 baino handiagoa izango RD Bizileku Familiabakar Atxikia kalifikazioa duen lursail bakoitzean.

4.6.2.2. Artikulua.- Erabilerak Ezartzeko Baldintza Espezifikoak

· **Etxebizitza** (Dagozkion erabilera parekagarriak barne):

- Soilik sestra gaineko solairuetan ezarriko dira araudi haien kalifikazioa Aarutzen duten Ordenantzetan jasotako baldintza teknikoen arabera.

Inolaz ere ez dira lursailean dauden eraikuntza osagarrietan ezarriko, plangintza xeheak horrelakorik baimendu badu.

- Lursail bakoitzean –edo lursail multzoan globalki ziurtatzen bada zehaztutako muga betetzen dela-, ondoren zehazten diren motetan, baimendutako etxebizitza kopuru gorena, lursailari esleituriko sestra gaineko eraikuntza aprobetxamendutik abiatuta zehaztuko da, ondoko batez besteko tamaina hauetan oinarriturik:

. RD lursailak: 110,00 m²(s)

Baldin eta sorturiko etxebizitza kopuru gorena, eta Hirigintza Ordenantza hauetan bizigarritasun baldintzei begira jasotako mugak errespetatzen badira, onartu egingo da batez besteko tamaina txikiagoko etxebizitzak eraikitzea.

Batez besteko tamaina hori kontatzeko ondorioetarako, nagusiki erabilera hori duten solairuetan eraikitako azalera hartuko da kontuan, sartzeko esparru komunak barne –eskailerak, igogailuak, tranpalak eta korridoreak eta antzeko beste batzuk-, baina ez dira kontuan hartuko erabilera osagarrietarako –trastelekuak, instalazioen gelak eta antzeko beste batzuk- esparruak, eta ezta etxebizitzek okupatzen ez dituzten eraikineko beste solairuetan dauden sarbideak ere –beheko solairuko atariak eta beste-

- Plangintzak nagusiki etxebizitza erabileretako zehaztutako espazioen zati bat baimenduriko beste erabilera batzuek okupatzen badute, etxebizitza kopurua arautzeko ondorioetarako, ulertuko da, lursailerako zehaztutako etxebizitzaren batez besteko gutxieneko tamaina baino azalera txikiagoko lokal bakoitza etxebizitza bat (1) bezala konputatuko dela, eta neurri hori gainditzen dutenen azalera batez besteko tamaina horrekin zatituko da etxebizitza kopuru baliokidea kalkulatzeko. (Beherantz biribilduko dira 0,5etik beherako zatiduren zatiak eta gorantz, berriz, kopuru hori gainditzen dutenak).

· **Etxebizitza erabileraren erabilera osagarriak:**

- Eraikineko solairu guztietan ezarri ahal izango dira, garajeak eta etxebizitzetako eragozpenak sortzen dizkieten zerbitzu instalazioen elementuak izan ezik, horiek beheko solairuetan, edo sestrapean, ezarriko baitira ezinbestean. Era berean, plangintza xeheak horrelakorik baimentzen badu, eraikuntza osagarri independenteetan ezarri ahal izango dira.
- Garaje erabilerak sestrapean edo beheko solairuan ezarriko dira izaera orokorrean, lursaileko eraikuntza nagusian, edo eraikuntza osagarrietan, horrelakorik baimentzen bada.

Eraikuntza osagarrien altuera ez da inoiz 2,50 metrotik gorakoa izango, araudi honen Hirugarren Tituluaren 3.1.1 artikuluan jada zehaztutako irizpidearen arabera neurtuak.

Lursail bateko garaje plaza guztiak etxebizitzekin edo lursail hori okupatzen duten baimendutako beste erabilerekin lotuak egongo dira erregistroan.

Lursailean eraiki gabeko espazioetan etxebizitzaren erabilera osagarri gisa onartuko dira aparkaleku erabilerak, gas likuatuen biltegiak, kirol instalazioak, lorategiak eta jolasteko eta egoteko espazioak, baina horiek lursaila okupatzen duten etxebizitzak soilik izango dira betiere.

• **Baimendutako industria erabilerak:**

Etxebizitzarekiko erabilera parekagarri gisa -1. kategoriakoak bakarrik-, eta merkataritza erabilerekiko parekagarri gisa erabilera hori duten lokaletan -1. eta 2. kategoriakoak kasu honetan-.

Gainerako baldintzak baimendutako hirugarren sektoreko erabileretarako ezarritakoak izango dira.

• **Baimendutako hirugarren sektoreko erabilerak:**

- Eraikitako eremuko beheko solairuan bakarrik. Lursailean eraiki gabeko esparruetan haien erabilera osagarri gisa baimenduko dira.

Garajea. Bakarrik 1. eta 2. kategorietan, lursaila okupatzen duten erabilera nagusien erabilera osagarri gisa eta beheko solairuan edo sestranean.

• **Ekipamendu komunitarioa:**

- Bizileku komunitarioaren baldintza berdinetan.

- Merkataritza erabileren erabilera parekagarri gisa ezarri ahal izango da halaber horiek ezartzea onartzen den lokal eta baldintzetan.

Salbuetsi egiten dira, bizileku erabileraren segidan edo mugan ezartzeko bateraezinak diren modalitateak.

• **Baimendutako beste erabilerak:**

- Soilik lursail osoa hartuta. Kasu horretan, etxebizitza osagarri bat (1) egitea baimenduko da lursailean.

4.6.3. Artikulua.- JABARI ERREGIMENA

- **Jabari pribatua** ordenantza hauen Hirugarren Tituluaren 3.7 Kapitulan, eta plangintza xehean aurreikusitako erabilera publikoko zortasunekin.

4.6.4. Artikulua.- ARAUDIAREN LABURPEN FITXAK

RD Bizileku Familiabakar Atxikia, Ordenantza Maila bakoitzaren laburpen fitxa. Kapitulu honetan zehaztutako xedapenekin osatuko da hura:

ORDENANTZA FAMILIABAKAR ATXIKIA 1. MAILA**RD-1****DEFINIZIOA:**

Eraikuntza parekatua lursail bereizietan eta erabilera nagusia bizileku familiarak. Aplikazio esparrua Oñako Baroia parkearen ondoan.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:

Eraikigarritasuna Lursail Garbian:	0,53 m ² /m ²
Azalera eraiki goren:	186 m ²
- Sestraperan: RD kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrek arautua.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

Gutxienerako lursaila:	350 m ²
Aurrealde goren: - - - -	gutxienez: 11 m
Hondo goren: - - - -	gutxienez: 34 m

ERAIKITZE BALDINTZAK:

Lerrokadurak:	Mugimendu poligonoa
Lursailaren okupazio goren:	% 20
Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak:	EZ
Gutxienerako erretiroak:	- fatxadara: 10 m
	- alboetara: 4 m
	- hondora: 10 m
Eraikuntzen arteko tartea:	gutxienez 8 metro
Altuera goren: 8 m	Solairuak = 2 + BC
Garajeak:	BAI
Hegalkinak:	BAI
Estalkien malda:	Gehienez % 40
Sotoak: BAI	Erdisotoak: BAI

OHARRAK:

- Ordenantza Bizileku Atxikia 1. maila egungo egoera sendotzeko Ordenantza da, eta horrenbestez, eraikuntza ordezkatzeko, dagoen antolamenduaren egungo eraikuntza eta osaera ezaugarriak mantenduko dira, 1990eko urriaren 31n betiko onaturiko Lerrokadura eta Sestren Azterketari dagozkion eraikuntzaren zehaztapen partikularren aplikaziotik etorriak horiek, harek zehaztu baitu bizileku antolamendu hau.
- Bizileku eraikina dagoen bi lursailtako bakoitzari dagozkio Laburpen Fitxa honetan islatutako datuak.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

ORDENANTZA FAMILIABAKAR ATXIKIA 2. MAILA**RD-2****DEFINIZIOA:**

Mehelinen artean atxikitako eraikuntza lursail bereizietan eta erabilera nagusia bizileku familiabakarra. Aplikazio esparrua Iparragirre kalean.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:
Dagoen bolumenak erregulatua, planoetan (lerrokadurak eta altuerak) eginiko mugaketetan zehaztua.
- Sestraperan: RD kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrek arautua.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

Gutxieneko lursaila:	Dagoena
Aurrealde gorena: - - - -	Gutxienez: dagoena (5,5 m)
Aurrealde gorena: - - - -	Gutxienez: dagoena (12 m)

ERAIKITZE BALDINTZAK:

Lerrokadurak:	Mugimendu poligonoa
Lursailaren okupazio gorena:	Dagoena
Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak:	EZ
Gutxieneko erretiroak: - fatxadara:	Dagoena
- alboetara:	Dagoena
Hondoa:	Dagoena
Eraikuntzen arteko tartea:	Dagoena
Altuera gorena: Dagoena	Solairuak: 2 + BC
Garajeak:	BAI
Hegalkinak:	BAI
Estalkien malda:	Dagoena
Sotoak: BAI	Erdisotoak: BAI

OHARRAK:

- Ordenantza Bizileku Atxikia 2. maila egungo egoera sendotzeko Ordenantza da, eta horrenbestez, eraikuntza ordezkatzeko, dagoen antolamenduaren egungo eraikuntza eta osaera ezaugarriak mantenduko dira, Bordaundiko Plan Partzialari dagozkion eraikuntzaren zehaztapen partikularren aplikaziotik etorriak horiek. 1973ko otsailaren 21ean onartu zen betiko plan hori.
- Bizileku eraikinak dauden lursailletako bakoitzari dagozkio Araudiaren Laburpen Fitxa honetan islaturiko datuak.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

ORDENANTZA FAMILIABAKAR ATXIKIA 3. MAILA**RD-3****DEFINIZIOA:**

Eraikuntza parekatua lursail bereizietan eta erabilera nagusia bizileku familiara. Aplikazio esparrua Mendibilen, M^a Luisa parkearen ondoan.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:

Eraikigarritasuna Lursail Garbian:	0,50 m ² /m ²
Azalera eraiki gorena:	200 m ²
- Sestrapean: RD kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrek arautua.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

Gutxieneko lursaila:	375 m ²
Aurrealde gorena: - - - -	gutxienez: 11 m
Hondo gorena: - - - -	gutxienez: 30 m

ERAIKITZE BALDINTZAK:

Lerrokadurak:	Mugimendu poligonoa
Lursailaren okupazio gorena:	% 25
Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak:	EZ
Gutxieneko erretiroak:	- fatxadara: 5 m
	- alboetara: 4 m
	- hondora: 10 m
Eraikuntzen arteko tartea:	gutxienez 8 metro
Altuera gorena: 7 m	Solairuak = 2
Garajeak:	BAI
Hegalkinak:	BAI
Estalkien malda:	Gehienez % 40
Sotoak: BAI	Erdisotoak: BAI

OHARRAK:

- Lursail bikote bakoitzari dagokion eraikinaren baterako azterketa eta proiektu unitarioa eskatzen ditu tipologia honek.
- Bizileku eraikina dagoen bi lursailletako bakoitzari dagozkio Araudiaren Laburpen Fitxa honetan islaturiko datuak.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko Berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

ORDENANTZA FAMILIABAKAR ATXIKIA 4. MAILA**RD-4****DEFINIZIOA:**

Eraikuntza parekatua lursail bereizietan eta erabilera nagusia bizileku familiarakarra. Aplikazio esparrua Katean, Bizkaia kalearen luzapenean.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:

Eraikigarritasuna Lursail Garbian:	0,82 m ² /m ²
Azalera eraiki gorena:	165 m ²
- Sestraperan: RD kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrek arautua.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

Gutxieneko lursaila:	200 m ²
Aurrealde gorena: - - - -	gutxienez: 10 m
Hondo gorena: - - - -	gutxienez: 21,50 m

ERAIKITZE BALDINTZAK:

Lerrokadurak:	Mugimendu poligonoa
Lursailaren okupazio gorena:	% 30
Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak:	EZ
Gutxieneko erretiroak:	- fatxadara: 5 m
	- alboetara: 4 m
	- hondora: 5,50 m
Eraikuntzen arteko tartea:	gutxienez 8 metro
Altuera gorena: 6,50 m	Solairuak: 2 + BC
Garajeak:	BAI
Hegalkinak:	BAI
Estalkien malda:	Gehienez % 40
Sotoak: BAI	Erdisotoak: BAI

OHARRAK:

- Lursail bikote bakoitzari dagokion eraikinaren baterako azterketa eta proiektu unitarioa eskatzen ditu tipologia honek.
- Bizileku eraikina dagoen bi lursailletako bakoitzari dagozkio Araudiaren Laburpen Fitxa honetan islaturiko datuak.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko Berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

ORDENANTZA FAMILIABAKAR ATXIKIA 5. MAILA**RD-5****DEFINIZIOA:**

Mehelinen artean atxikitako eraikuntza lursail berezietan eta erabilera nagusia bizileku familiarakarra. Aplikazio esparrua Gaingainean.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:

Eraikigarritasuna Lursail Garbian:	0,35 m ² /m ²
Azalera eraiki goren:	Dagoena (893 m ²)
- Sestrapean: RD kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrek arautua.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

Gutxienerako lursaila:	Dagoena (2.518 m ²)
Aurrealde goren: - - - -	gutxienez: Dagoena
Hondo goren: - - - -	gutxienez: Dagoena

ERAIKITZE BALDINTZAK:

Lerrokadurak:	Mugimendu poligonoa
Lursailaren okupazio goren:	% 18
Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak:	416 m ²
Gutxienerako erretiroak:	- fatxadara: 5 m
	- alboetara: 5 m
	- hondora: 12 m
Eraikuntzen arteko tartea:	
Altuera goren: 6,50 m	Solairuak = 2
Garajeak:	BAI
Hegalkinak:	BAI
Estalkien malda:	
Sotoak: BAI	Erdisotoak: BAI

OHARRAK:

- Ordenantza Bizileku Atxikia 5. maila egungo egoera sendotzeko Ordenantza da, eta horrenbestez, eraikuntza ordezkatzeko, dagoen antolamenduaren egungo eraikuntza eta osaera ezaugarriak mantenduko dira, Eraikuntza Proiektuari dagozkion eraikuntzaren zehaztapan partikularren aplikaziotik etorriak horiek, 1989ko apirilaren 26an emanik beharreko Lizentzia, harezek zehaztu baitu bizileku antolamendu hau.
- Fitxa honetan islaturiko datuak eraikitako bolumen osoari dagozkio, eta bolumen horrek 4 etxebizitza hartzen ditu aipaturiko Proiektu horretan zehaztutako baldintzetan.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko Berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

ORDENANTZA FAMILIABAKAR ATXIKIA 6. MAILA**RD-6****DEFINIZIOA:**

Eraikuntza parekatua lursail bereizietan eta erabilera nagusia bizileku familiara. Aplikazio esparrua Anakan, Soroxarta parkearen ondoan.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:

Eraikigarritasuna Lursail Garbian:	0,82 m ² /m ²
Azalera eraiki gorena:	198 m ²
- Sestrapean: RD kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrek arautua.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

- | | |
|---------------------------|--------------------|
| Gutxieneko lursaila: | 240 m ² |
| Aurrealde gorena: - - - - | gutxienez: 10 m |
| Hondo gorena: - - - - | gutxienez: 20 m |

ERAIKITZE BALDINTZAK:

- | | |
|--|---------------------|
| Lerrokadurak: | Mugimendu poligonoa |
| Lursailaren okupazio gorena: | % 32 |
| Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak: | 40 m ² |
| Gutxieneko erretiroak: | - fatxadara: 4 m |
| | - alboetara: 3 m |
| | - hondora: 5 m |
| Eraikuntzen arteko tartea: | gutxienez 6 metro |
| Altuera gorena: 7 m | Solairuak = 2 + BC |
| Garajeak: | BAI |
| Hegalkinak: | BAI |
| Estalkien malda: | Gehienez % 40 |
| Sotoak: EZ | Erdisotoak: EZ |

OHARRAK:

- Ordenantza Bizileku Atxikia 6. maila egungo egoera sendotzeko Ordenantza da, eta horrenbestez, eraikuntza ordezkatzeko, dagoen antolamenduaren egungo eraikuntza eta osaera ezaugarriak mantenduko dira, Soroxartako BEPBari dagozkion eraikuntzaren zehaztapen partikularren aplikaziotik etorriak horiek, 1987ko irailaren 30ean betiko onartua, harexek zehaztu baitu bizileku antolamendu hau.
- Bizileku eraikina dagoen bi lursailtako bakoitzari dagozkio Araudiaren Laburpen Fitxa honetan islatutako datuak.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

ORDENANTZA FAMILIABAKAR ATXIKIA 7. MAILA**RD-7****DEFINIZIOA:**

Mehelinen artean atxikitako eraikuntza lursail berezietan eta erabilera nagusia bizileku familiarakarra. Aplikazioa Mendibilen, Elgorriaga ondoan.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:

Eraikigarritasuna Lursail Garbian:	0,64 m ² /m ²
Azalera eraiki gorena:	Dagoena (898 m ²)
- Sestraperan: RD kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrek arautua.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

Gutxieneko lursaila:	Dagoena (1401 m ²)
Aurrealde gorena: - - - -	gutxienez: Dagoena
Hondo gorena: - - - -	gutxienez: Dagoena

ERAIKITZE BALDINTZAK:

Lerrokadurak:	Mugimendu poligonoa
Lursailaren okupazio gorena:	% 22
Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak:	EZ
Gutxieneko erretiroak:	- fatxadara: 10 m
	- alboetara: 5 m
	- hondora: 8 m
Eraikuntzen arteko tartea:	
Altuera gorena: Dagoena	Solairuak: 2 + BC
Garajeak:	BAI
Hegalkinak:	BAI
Estalkien malda:	Gehienez % 40
Sotoak: EZ	Erdisotoak: EZ

OHARRAK:

- Ordenantza Bizileku Atxikia 7. maila egungo egoera sendotzeko Ordenantza da, eta horrenbestez, eraikuntza ordezkatzeko, dagoen antolamenduaren egungo eraikuntza eta osaera ezaugarriak mantenduko dira, Eraikuntza Proiektuari dagozkion eraikuntzaren zehaztapan partikularren aplikaziotik etorriak horiek, 1991ko maiatzaren 29an emanik beharreko Lizentzia, harexek zehaztu baitu bizileku antolamendu hau.
- Fitxa honetan islaturiko datuak eraikitako bolumen osoari dagozkio, eta bolumen horrek 4 etxebizitza hartzen ditu aipaturiko Proiektu horretan zehaztutako baldintzetan.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko Berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

ORDENANTZA FAMILIABAKAR ATXIKIA 8. MAILA**RD-8****DEFINIZIOA:**

Mehelinen artean atxikitako eraikuntza lursail bereizietan eta erabilera nagusia bizileku familiarak. Aplikazio esparrua Iparralde hiribidean, Gernikako Arbola plazaren ondoan.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:
Eraikigarritasuna Lursail Garbian: 0,70 m²/m²
Azalera eraiki gorena: Dagoena (1.190 m²)
- Sestraperan: RD kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrek arautua.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

Gutxieneko lursaila: Dagoena (1.591 m²)
Aurrealde gorena: - - - - gutxienez: Dagoena
Hondo gorena: - - - - gutxienez: Dagoena

ERAIKITZE BALDINTZAK:

Lerrokadurak: Mugimendu poligonoa
Lursailaren okupazio gorena: % 25
Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak: EZ
Gutxieneko erretiroak: - fatxadara: 5,50 m
- alboetara: 5 m
- hondora: 8 m

Eraikuntzen arteko tartea:
Altuera gorena: 7 m Solairuak = 2 + BC
Garajeak: BAI
Hegalkinak: BAI
Estalkien malda: Gehienez % 40
Sotoak: BAI Erdisotoak: BAI

OHARRAK:

- Ordenantza Bizileku Atxikia 8. maila egungo egoera sendotzeko Ordenantza da, eta horrenbestez, eraikuntza ordezkatzeko, dagoen antolamenduaren egungo eraikuntza eta osaera ezaugarriak mantenduko dira, 1991ko martxoaren 27an betiko onarturiko Lerrokadura eta Sestren Azterketari dagozkion eraikuntzaren zehaztapen partikularren aplikaziotik etorriak horiek, harexek zehaztu baitu bizileku antolamendu hau.
- Fitxa honetan islaturiko datuak eraikitako bolumen osoari dagozkio, eta bolumen horrek 6 etxebizitza hartzen ditu aipaturiko Proiektu horretan zehaztutako baldintzetan.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko Berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

ORDENANTZA FAMILIABAKAR ATXIKIA 9. MAILA**RD-9****DEFINIZIOA:**

Mehelinen artean atxikitako eraikuntza lursail bereizietan eta erabilera nagusia bizileku familiarakarra. Aplikazio esparrua Francisco de Gainza kalean, Erain-Txiki ondoan.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:
Eraikigarritasuna Lursail Garbian: 0,77 m²/m²
Azalera eraiki gorena: Dagoena (711 m²)
- Sestraperan: RD kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrek arautua.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

Gutxieneko lursaila: Dagoena (924 m²)
Aurrealde gorena: - - - - gutxienez: Dagoena
Hondo gorena: - - - - gutxienez: Dagoena

ERAIKITZE BALDINTZAK:

Lerrokadurak: Mugimendu poligonoa
Lursailaren okupazio gorena: % 28 (261 m²)
Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak: EZ
Gutxieneko erretiroak: - fatxadara: 6,50 m
- alboetara: 4 m
- hondora: 5 m

Eraikuntzen arteko tartea:
Altuera gorena: Dagoena Solairuak = 3
Garajeak: BAI
Hegalkinak: BAI
Estalkien malda: Gehienez % 40
Sotoak: BAI Erdisotoak: BAI

OHARRAK:

- Ordenantza Bizileku Atxikia 9. maila egungo egoera sendotzeko Ordenantza da, eta horrenbestez, eraikuntza ordezkatzeko, dagoen antolamenduaren egungo eraikuntza eta osaera ezaugarriak mantenduko dira, Eraikuntza Proiektuari dagozkion eraikuntzaren zehaztapan partikularren aplikaziotik etorriak horiek, 1986ko ekainaren 18an emanik beharreko Lizentzia.
- Fitxa honetan islaturiko datuak eraikitako bolumen osoari dagozkio, eta bolumen horrek 5 etxebizitza hartzen ditu aipaturiko Proiektu horretan zehaztutako baldintzetan.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko Berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

ORDENANTZA FAMILIABAKAR ATXIKIA 10. MAILA**RD-10****DEFINIZIOA:**

Mehelinen artean atxikitako eraikuntza lursail bereizietan eta erabilera nagusia bizileku familiabakarra. Aplikazio esparrua Iparralde hiribidean, Etxe-Txiki ondoan.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:
Eraikigarritasuna Lursail Garbian: 0,90 m²/m²
Azalera eraiki gorena: Dagoena (870 m²)
- Sestrapean: RD kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrek arautua.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

Gutxieneko lursaila: Dagoena (960 m²)
Aurrealde gorena: - - - - gutxienez: Dagoena
Hondo gorena: - - - - gutxienez: Dagoena

ERAIKITZE BALDINTZAK:

Lerrokadurak: Mugimendu poligonoa
Lursailaren okupazio gorena: % 35 (344 m²)
Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak: EZ
Gutxieneko erretiroak: - fatxadara: 5 m
- alboetara: 5 m
- hondora: 7 m

Eraikuntzen arteko tartea:
Altuera gorena: 7 m Solairuak = 2 + BC
Garajeak: BAI
Hegalkinak: BAI
Estalkien malda: Gehienez % 40
Sotoak: BAI Erdisotoak: BAI

OHARRAK:

- Ordenantza Bizileku Atxikia 10. maila egungo egoera sendotzeko Ordenantza da, eta horrenbestez, eraikuntza ordezkatzeko, dagoen antolamenduaren egungo eraikuntza eta osaera ezaugarriak mantenduko dira, Eraikuntza Proiektuari dagozkion eraikuntzaren zehaztapan partikularren aplikaziotik etorriak horiek, 1986ko ekainaren 18an emanik beharreko Lizentzia.
- Fitxa honetan islaturiko datuak eraikitako bolumen osoari dagozkio, eta bolumen horrek 4 etxebizitza hartzen ditu aipaturiko Proiektu horretan zehaztutako baldintzetan.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko Berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

ORDENANTZA FAMILIABAKAR ATXIKIA 11. MAILA**RD-11****DEFINIZIOA:**

Mehelinen artean atxikitako eraikuntza lursail bereizietan eta erabilera nagusia bizileku familiabakarra. Aplikazio esparrua Iparralde hiribidean, Etxe-Txiki ondoan.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:
Eraikigarritasuna Lursail Garbian: 1,33 m²/m²
Azalera eraiki gorena: Dagoena (168 m²)
- Sestrapean: RD kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrek arautua.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

Gutxieneko lursaila: Dagoena
Aurrealde gorena: - - - - gutxienez: Dagoena
Hondo gorena: - - - - gutxienez: Dagoena

ERAIKITZE BALDINTZAK:

Lerrokadurak: Mugimendu poligonoa
Lursailaren okupazio gorena: % 55
Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak: EZ
Gutxieneko erretiroak: - fatxadara: Dagoena
- alboetara: - - - -
Hondoa: Dagoena

Eraikuntzen arteko tartea:
Altuera gorena: Dagoena Solairuak: 2 + BC
Garajeak: BAI
Hegalkinak: BAI
Estalkien malda: Gehienez % 40
Sotoak: BAI Erdisotoak: BAI

OHARRAK:

- Ordenantza Bizileku Atxikia 11. maila egungo egoera sendotzeko Ordenantza da, eta horrenbestez, eraikuntza ordezkatzeko, dagoen antolamenduaren egungo eraikuntza eta osaera ezaugarriak mantenduko dira, 1990eko urriaren 31n betiko onaturiko Lerrokadura eta Sestren Azterketari dagozkion eraikuntzaren zehaztapan partikularren aplikaziotik etorriak horiek.
- Bizileku eraikinak dauden lursail pribatuetako bakoitzari dagozkio Araudiaren Laburpen Fitxa honetan islaturiko datuak.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

ORDENANTZA FAMILIABAKAR ATXIKIA 12. MAILA**RD-12****DEFINIZIOA:**

Mehelinen artean atxikitako eraikuntza lursail berezietan eta erabilera nagusia bizileku familiarakarra. Aplikazio esparrua Jaitzubian.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:
Eraikigarritasuna Lursail Garbian: 0,64 m²/m²
Azalera eraiki gorena: Dagoena (1.068 m²)
- Sestrapean: RD kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrek arautua.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

- Gutxieneko lursaila: Dagoena (1.660 m²)
- Aurrealde gorena: - - - - gutxienez: Dagoena
- Hondo gorena: - - - - gutxienez: Dagoena

ERAIKITZE BALDINTZAK:

- Lerrokadurak: Mugimendu poligonoa
- Lursailaren okupazio gorena: Dagoena (% 65)
- Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak: EZ
- Gutxieneko erretiroak: - fatxadara: Dagoena
- alboetara: Dagoena
- Hondoa: Dagoena
- Eraikuntzen arteko tartea:
- Altuera gorena: Dagoena Solairuak: = 2
- Garajeak: BAI
- Hegalkinak: BAI
- Estalkien maldak: Dagoena
- Sotoak: BAI Erdisotoak: BAI

OHARRAK:

- Ordenantza Bizileku Atxikia 12. maila egungo egoera sendotzeko Ordenantza da, eta horrenbestez, eraikuntza ordezkatzeko, dagoen antolamenduaren egungo eraikuntza eta osaera ezaugarriak mantenduko dira, Jaizkibelgo Hiri Antolamendurako Plan Nagusiaren Elementuen Aldaketari dagozkion eraikuntzaren zehaztapen partikularren aplikaziotik etorriak horiek. 1995eko urtarrilaren 25ean onartu zen betiko plan hori.
- Fitxa honetan islaturiko datuak eraikitako bolumen osoari dagozkio, eta bolumen horrek 6 etxebizitza hartzen ditu. Lursailetan egungo azaleren banaketa bat dator aipaturiko Jaizkibelgo Hiri Antolamendurako Plan Nagusiaren Elementuen Aldaketa horretan jasotakoarekin.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

ORDENANTZA FAMILIABAKAR ATXIKIA 13. MAILA**RD-13****DEFINIZIOA:**

Eraikuntza atxikia edo bi familiakoa lursail berezietan eta erabilera nagusia bizileku familiabakarra. Aplikazio esparrua Aranibarren.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:
Dagoen bolumenak erregulatua, planoetan (lerrokadurak eta altuerak) eginiko mugaketetan zehaztua.
- Sestrapean: RD kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrek arautua.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

Gutxieneko lursaila:	Dagoena
Aurrealde gorena:	Dagoena
Hondoa:	Dagoena

ERAIKITZE BALDINTZAK:

Lerrokadurak:	Planoan zehaztuak
Lursailaren okupazio gorena:	Planoan zehaztua
Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak:	EZ
Gutxieneko erretiroak:	Planoan zehaztuak
Eraikuntzen arteko tartea:	Planoan zehaztua
Altuera gorena: Dagoena	Solairuak: Planoan zehaztuak
Garajeak:	BAI
Hegalkinak:	BAI
Estalkien maldak:	Dagoena
Sotoak: BAI	Erdisotoak: BAI

OHARRAK:

- Ordenantza Bizileku Atxikia 13. maila Ordenantza egungo egoera sendotzeko Ordenantza da, eta horrenbestez, eraikuntza ordezkatzeko, dagoen antolamenduaren egungo eraikuntza eta osaera ezaugarriak mantenduko dira, I.2 eta VI.1 poligonoen Plan Partzialari (Aranibar) dagozkion eraikuntzaren zehaztapen partikularren aplikaziotik etorriak horiek. 1990ko otsailaren 28an onartu zen betiko plan partzial hori.
- Plan Partzial honek, eta ordenantza maila honetarako, 29.074 m²-ko guztizko azalera jasotzen du bizileku lursail pribatuetarako, 26.350 m²-ko guztizko azalera eraikia eta 12.972 m²-ko azalera eraiki orientagarria sestrapean kokatuko den garajerako.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko Berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

ORDENANTZA FAMILIABAKAR ATXIKIA 14. MAILA**RD-14****DEFINIZIOA:**

Eraikuntza atxikia edo bi familiakoa lursail berezietan eta erabilera nagusia bizileku familiabakarra. Aplikazio esparrua Antzolan.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:
Dagoen bolumenak erregulatua, planoetan (lerrokadurak eta altuerak) eginiko mugaketetan zehaztua.
- Sestraperan: RD kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrek arautua.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

Gutxieneko lursaila:	Dagoena
Aurrealde gorena:	Dagoena
Hondoa:	Dagoena

ERAIKITZE BALDINTZAK:

Lerrokadurak:	Planoan zehaztuak
Lursailaren okupazio gorena:	Planoan zehaztua
Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak:	EZ
Gutxieneko erretiroak:	Planoan zehaztuak
Eraikuntzen arteko tartea:	Planoan zehaztua
Altuera gorena: Dagoena	Solairuak = Planoan zehaztuak
Garajeak:	BAI
Hegalkinak:	BAI
Estalkien maldak:	Dagoena
Sotoak: BAI	Erdisotoak: BAI

OHARRAK:

- Ordenantza Bizileku Atxikia 14. maila Ordenantza egungo egoera sendotzeko Ordenantza da, eta horrenbestez, eraikuntza ordezkatzeko, dagoen antolamenduaren egungo eraikuntza eta osaera ezaugarriak mantenduko dira, Antzolak Barne Erreformatarako Plan Bereziari dagozkion eraikuntzaren zehaztapen partikularren aplikaziotik etorriak horiek. 1997ko abenduaren 2an onartu zen betiko plan berezi hori.
- BEPBak, eta ordenantza maila honetarako, guztira 1.927 m²-ko azalera eraikia jasotzen du sestra gainean.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

ORDENANTZA FAMILIABAKAR ATXIKIA 15. MAILA**RD-15****DEFINIZIOA:**

Mehelinen artean atxikitako eraikuntza lursail bereizietan eta erabilera nagusia bizileku familiarakarra. Aplikazio esparrua Arretxe Ugalden.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:
Eraikigarritasuna Lursail Garbian: 0,707 m²/m²
Azalera eraiki gorenaz: Dagoena (580 m²)
- Sestraperan: RD kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrek arautua.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

Gutxieneko lursaila: Dagoena (820 m²)
Aurrealde gorenaz: - - - - gutxienez: Dagoena
Hondo gorenaz: - - - - gutxienez: Dagoena

ERAIKITZE BALDINTZAK:

Lerrokadurak: Mugimendu poligonoa
Lursailaren okupazio gorenaz: % 40
Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak: 40 m²
Gutxieneko erretiroak: - fatxadara: 3 metro
- alboetara: 3 metro
- hondora: 3 metro
Eraikuntzen arteko tartea: 6 metro
Altuera gorenaz: 7 metro Solairuak: 2 + BC
Garajeak: BAI
Hegalkinak: BAI
Estalkien maldak: % 40
Sotoak: BAI Erdisotoak: BAI

OHARRAK:

- Ordenantza Bizileku Atxikia 15. maila egungo egoera sendotzeko Ordenantza da, eta horrenbestez, eraikuntza ordezkatzeko, dagoen antolamenduaren egungo eraikuntza eta osaera ezaugarriak mantenduko dira, Arretxe Ugaldeko Plan Partzialaren Aldaketari dagozkion eraikuntzaren zehaztapan partikularren aplikaziotik etorriak horiek. 2001eko urtarrilaren 31n onartu zen betiko plan hori.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

ORDENANTZA FAMILIABAKAR ATXIKIA 16. MAILA**RD-16****DEFINIZIOA:**

Mehelinen artean atxikitako eraikuntza lursail berezietan eta erabilera nagusia bizileku familiarakarra. Aplikazio esparrua Urdanibia Herrigunean.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:
Dagoen bolumenak erregulatua, planoetan (lerrokadurak eta altuerak) eginiko mugaketetan zehaztua.
- Sestraperan: RD kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrek arautua.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

Gutxieneko lursaila:	Dagoena
Aurrealde gorena: - - - -	gutxienez: Dagoena
Hondo gorena: - - - -	gutxienez: Dagoena

ERAIKITZE BALDINTZAK:

Lerrokadurak:	Mugimendu poligonoa
Lursailaren okupazio gorena:	Dagoena
Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak:	EZ
Gutxieneko erretiroak: - fatxadara:	Dagoena
- alboetara:	Dagoena
- hondora:	Dagoena
Eraikuntzen arteko tartea:	Dagoena
Altuera gorena: Dagoena (7,50 metro)	Solairuak = 2 + BC
Garajeak:	BAI
Hegalkinak:	BAI
Estalkien maldak:	Dagoena
Sotoak: BAI	Erdisotoak: BAI

OHARRAK:

- Ordenantza Bizileku Atxikia 16. maila Ordenantza egungo egoera sendotzeko Ordenantza da, eta horrenbestez, eraikuntza ordezkatzeko, dagoen antolamenduaren egungo eraikuntza eta osaera ezaugarriak mantenduko dira, Urdanibiako Herriguneko Barne Erreformatarako Plan Bereziaren Aldaketari dagozkion eraikuntzaren zehaztapen partikularren aplikaziotik etorriak horiek. 1996ko martxoaren 14an onartu zen betiko plan berezi hori.
- Planoetan grafiatua dago sestraperako okupazio gorena, eta bat dator RU-16 kalifikazio xehe honen mugaketarekin.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

ORDENANTZA FAMILIABAKAR ATXIKIA 17. MAILA**RD-17****DEFINIZIOA:**

Mehelinen artean atxikitako eraikuntza lursail bereizietan eta erabilera nagusia bizileku familiarakarra. Aplikazio esparrua Puianan.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:
Dagoen bolumenak erregulatua, planoetan (lerrokadurak eta altuerak) eginiko mugaketetan zehaztua.
- Sestrapean: RD kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrek arautua.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

Gutxienerako lursaila:	Dagoena
Aurrealde gorena: - - - -	gutxienez: Dagoena
Hondo gorena: - - - -	gutxienez: Dagoena

ERAIKITZE BALDINTZAK:

Lerrokadurak:	Mugimendu poligonoa
Lursailaren okupazio gorena:	Dagoena
Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak:	EZ
Gutxienerako erretiroak:	- fatxadara: Dagoena
	- alboetara: Dagoena
	- hondora: Dagoena
Eraikuntzen arteko tartea:	Dagoena
Altuera gorena: Dagoena	Solairuak = Planoan zehaztuak
Garajeak:	BAI
Hegalkinak:	BAI
Estalkien maldak:	Dagoena
Sotoak: BAI	Erdisotoak: BAI

OHARRAK:

- Ordenantza Bizileku Atxikia 17. maila Ordenantza egungo egoera sendotzeko Ordenantza da, eta horrenbestez, eraikuntza ordezkatzeko, dagoen antolamenduaren egungo eraikuntza eta osiera ezaugarriak mantenduko dira, Puianako Plan Partzialaren Aldaketari dagozkion eraikuntzaren zehaztapan partikularren aplikaziotik etorriak horiek. 1995eko azaroaren 29an onartu zen betiko plan partzial hori.
- Planoetan grafiatua dago sestrapeko okupazio gorena.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko Berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

ORDENANTZA FAMILIABAKAR ATXIKIA 18. MAILA**RD-18****DEFINIZIOA:**

Mehelinen artean atxikitako eraikuntza lursail bereizietan eta erabilera nagusia bizileku familiabakarra. Aplikazio esparrua Deskargan.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:

Eraikigarritasuna Lursail Garbian:	0,81 m ² /m ²
Azalera eraiki gorena guztira:	1.648 m ²

Ordenantza maila honekin kalifikaturiko bi lursailtako bakoitzerako dagoen bolumena definitu da, planoetan (lerrokadurak eta altuerak) eginiko mugaketekin zehaztua.

- Sestraperan: RD kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrek arautua.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

- | | |
|------------------------|----------|
| Gutxieneko lursaila: | Dagoena |
| Aurrealdea eta Hondoa: | Daudenak |

ERAIKITZE BALDINTZAK:

- | | |
|--|------------------------------|
| Lerrokadurak: | Mugimendu poligonoa |
| Lursailaren okupazio gorena: | Dagoena |
| Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak: | EZ |
| Erretiroak: | Daudenak |
| Eraikuntzen arteko tartea: | Dagoena |
| Altuera gorena: Dagoena | Solairuak = Daudenak (2 + A) |
| Garajeak: | BAI |
| Hegalkinak: | BAI |
| Estalkien maldak: | Dagoena |
| Sotoak: BAI | Erdisotoak: BAI |

OHARRAK:

- Ordenantza Bizileku Atxikia 18. maila Ordenantza egungo egoera sendotzeko Ordenantza da, eta horrenbestez, eraikuntza ordezkatzeko, dagoen antolamenduaren egungo eraikuntza eta osiera ezaugarriak mantenduko dira, Deskargako Barne Erreformatarako Plan Bereziari dagozkion eraikuntzaren zehaztapen partikularren aplikaziotik etorriak horiek. 1999ko maiatzaren 26an onartu zen betiko plan berezi hori.
- Planoetan grafiatua dago sestraperako okupazio gorena.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

ORDENANTZA FAMILIABAKAR ATXIKIA 19. MAILA**RD-19****DEFINIZIOA:**

Mehelinen artean atxikitako eraikuntza lursail bereizietan eta erabilera nagusia bizileku familiarakarra. Aplikazio esparrua Erriberan.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:

Eraikigarritasuna Lursail Garbian:	1,13 m ² /m ²
Azalera eraiki gorena guztira:	15.771 m ²

Ordenantza maila honekin kalifikaturiko hamar lursailtako bakoitzerako dagoen bolumena definitu da, planoetan (lerrokadurak eta altuerak) eginiko mugaketekin zehaztua.

- Sestraperan: RD kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrek arautua.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

- | | |
|------------------------|----------|
| Gutxieneko lursaila: | Dagoena |
| Aurrealdea eta Hondoa: | Daudenak |

ERAIKITZE BALDINTZAK:

- | | |
|--|--------------------------|
| Lerrokadurak: | Mugimendu poligonoa |
| Lursailaren okupazio gorena: | Dagoena |
| Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak: | EZ |
| Erretiroak: | Daudenak |
| Eraikuntzen arteko tartea: | Dagoena |
| Altuera gorena: Dagoena (9,00 m) | Solairuak = Daudenak (3) |
| Garajeak: | BAI |
| Hegalkinak: | BAI |
| Estalkien maldak: | Dagoena |
| Sotoak: BAI | Erdisotoak: BAI |

OHARRAK:

- Ordenantza Bizileku Atxikia 19. maila Ordenantza egungo egoera sendotzeko Ordenantza da, eta horrenbestez, eraikuntza ordezkatzeko, dagoen antolamenduaren egungo eraikuntza eta osiera ezaugarriak mantenduko dira, Riberako Plan Partzialari dagozkion eraikuntzaren zehaztapan partikularren aplikaziotik etorriak horiek. 1995eko maiatzaren 26an onartu zen betiko plan partzial hori.
- Sestraperako eraikigarritasuna 13.889 m²-koa, solairu bakarrean eta RD-19 kalifikazio honen mugaketarekin bat-
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko Berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

ORDENANTZA FAMILIABAKAR ATXIKIA 20. MAILA**RD-20****DEFINIZIOA:**

Eraikuntza atxikia edo bi familiakoa lursail berezietan eta erabilera nagusia bizileku familiabakarra. Aplikazio esparrua Ibarrola-Harrobia.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:

Eraikigarritasuna Lursail Garbian:	---- m ² /m ²
Azalera eraiki gorena:	400 m ²
- Sestrapean: RD kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrek arautua.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

Gutxieneko lursaila:	Dagoena
Aurrealde gorena:	Dagoena
Hondoa:	Dagoena

ERAIKITZE BALDINTZAK:

Lerrokadurak:	Mugimendu poligonoa
Lursailaren okupazio gorena:	% 40
Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak:	36 m ²
Gutxieneko erretiroak:	- fatxadara: 3 m
	- alboetara: 3 m
	- hondora: 3 m
Eraikuntzen arteko tartea:	gutxienez 6 metro
Altuera gorena: 9 m	Solairuak = 2
Garajeak:	BAI
Hegalkinak:	BAI
Estalkien malda:	Gehienez % 40
Sotoak: BAI	Erdisotoak: BAI

OHARRAK:

- Ordenantza Bizileku Atxikia 20. maila egungo egoera sendotzeko Ordenantza da, eta horrenbestez, eraikuntza ordezkatzeko, dagoen antolamenduaren egungo eraikuntza eta osaera ezaugarriak mantenduko dira, Ibarrola-Harrobia esparruko Barne Erreformarako Plan Bereziari dagozkion eraikuntzaren zehaztapan partikularren aplikaziotik etorriak horiek. 1999ko maiatzaren 26an onartu zen betiko plan hori.
- Sestrapeko eraikigarritasuna bat dator eraikinak sestra gainean okupatzen duenarekin.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko Berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

4.7. KAPITULUA.- BIZILEKU KOMUNITARIOKO LURSAILAK (RC)

4.7.1. Artikulua.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA

4.7.1.1. Artikulua.- Eraikuntza Erregimenaren deskribapena

Lursail hauetan arau erregimen bereiziari erantzungo dio eraikuntzak.

Eraikuntza baldintzak. Hirigintza eraikigarritasuna:

- Sestra gaineko eraikigarritasuna:

Eraikuntzaren lerrokadura eta altueren definizio grafikoaren bidez arautuko da, edo lursail garbiari dagokion eraikigarritasun koefizientea zehaztuta. Eraikuntza berriko kasuetan, lursailari berriaz esleituriko eraikigarritasun indizea aplikatuko da.

Jada eraikita dauden lursailetan, horietako bakoitzean sendotu egingo da okupatzen dituzten eraikuntzen eraikuntza aprobetxamendua -dokumentu honetan zehaztutako irizpideen arabera neurtua- zehaztutako eraikigarritasun indizea aplikatuzetik etorritakoa gainditzen duenean ere.

- Sestrapeko eraikigarritasuna:

Baimendutako irabazi asmoko eraikuntza guztiakin loturik dago, gehienez ere sestra gainean baimendutako eta araudi honen Hirugarren Tituluan zehaztutako baldintzetan eraiki daitekeen eraikigarritasunaren % 60an. Era berean, eta eraikigarritasun hori gauzatzeko muga gorena ezartzen da, gehienez ere hiru solairu sestrapean.

Jada eraikita dauden eta sestrapeko eraikigarritasun parametro goren horiek gainditzen dituzten lursailetan, dagoena sendotzeko aukera egongo da.

Eraiki gabeko espazio erantsiak izan ditzakete RC lursailek.

Bizileku Komunitariorako lursailek sestra gainean eraiki gabeko espazioak dituztenean, lursail horiek okupatzen dituzten eraikinetara ibilgailu gurpildunak –ohikoak edo larrialdietakoak- sartzeko, indarrean dagoen legeriak horri dagokionean zehaztutako gutxieneko ezaugarri eta hedadura baldintzak bete beharko ditu urbanizazio elementuen antolamenduak.

Azkenik, erabaki da RC kalifikazio xehea 1999ko Plan Nagusiak definitutakoen baldintza berdinetan mantentzea Aireko Zortasunak gainditzen edo gaindi ditzaketen eraikuntzetarako. Horrenbestez, eraikuntza horien bolumentria arautzeko baldintza espezifikoak, orain berrikusten ari den Plan Nagusian jada finkatuak, aldaketarik gabe mantenduko dira, eta horregatik, zehaztapan hau aintzat hartuko da eta jada definitutako ordenantzen arabera egin ahal izango dira obrak. Salbuespen hori grafikoki jaso da A serieko “Aireko eraginak” xehetasun planoetan, eta horietan islatu dira Aireko Zortasunak mugatzen dituzten azalera gainditzen edo gaindi ditzaketen eraikuntzak.

Horrenbestez, eta salbuespen horrekin, aprobetxamendurako eskubidea, RC Ordenantzaren aplikazio zehatzaren arabera, mugatu egingo du betiere eraikuntzen altueren baldintzak betetzeko beharrak, aireko zortasunak mugatzen dituzten azalerei begira.

4.7.2. Artikulua.- ERABILERA ERREGIMENA (RC)

4.7.2.1. Artikulua.- Erabilera Erregimenaren deskribapena

- Erabilera nagusia:
 - **Bizileku komunitarioa**
- Baimendutako erabil.
 - **Etxebizitza.** (Plangintza xeheak arautu beharko du etxebizitzak ezartzeko aukera).
 - **Industria.** ((Bizileku kolektiboaren –soilik 1. kategoriakoak-, eta merkataritza erabileren parekagarri gisa erabilera horietarako lokaletan).
 - **Hirugarren sektorekoak.** (Bulego, hotel erabilera, merkataritza erabilera -2. eta 3. kategoriakoak- eta osasun eta laguntza erabileren modalitateetan, eta merkataritza erabilerekin pareka daitezkeen gainerako modalitateetan). Garajea (Plangintza xeheak espres arautu beharko du horien ezarpena).
 - **Ekipamendua** (Bizileku erabileren jarraian edo aldamenean ezartzeko bateragarriak diren modalitateetan).
 - **Zerbitzu azpiegiturak.** Hornidura elektrikorako azpiegiturak; energia berriztagarriak sortzeko instalazioak eta energia eraginkortasun eta aurrezte instalazioak. Telefonía, telekomunikazio eta seinalizazio azpiegiturak.
- Debekatutako erabil.:
 - **Industria.** (Baimendu ez diren kategorietan).
 - **Hirugarren sektorekoak.** (Bizileku erabileren segidan edo mugan ezartzeko bateraezinak diren modalitateak).
 - **Landa erabilerak.**
 - **Ekipamendu komunitarioa.** (Bizileku erabileren segidan edo mugan ezartzeko bateraezinak diren modalitateak).
 - **Zerbitzu azpiegiturak.**
 - **Gas likuatuen deposituak.** (Lursailean eraiki gabeko espaziorik ez badago).

Bizileku komunitarioarekin bateragarriak diren erabileretarako hirigintza eraikigarritasunaren portzentaje gorena:

Orokorki, eta Arau Partikularretan edo Kalifikazio Xehean neurri zorrotzagoak hartu ahal izango badira ere, sestra gainean etxebizitzaz beste baimenduta dauden erabileretarako hirigintza eraikigarritasunaren portzentaje gorena ez da sestra gaineko guztizko hirigintza eraikigarritasunaren % 40 baino handiagoa izango RC Bizileku Komunitarioa kalifikazioa duen lursail bakoitzean.

4.7.2.2. Artikulua.- Erabilerak Ezartzeko Baldintza Espezifikoak

Aurreko kapituluetan deskribaturiko bizileku lursailen erregimenarekin parekatuko dira, dagokien eraikuntza tipologiaren arabera.

Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko Berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian ordenantza hauen 3.6 kapituluan jasotako barneratze irizpideak.

4.7.3. Artikulua.- JABARI ERREGIMENA

· **Jabari pribatua** ordenantza hauetan (Hirugarren Tituluaren 3.7 Kapituluak) eta plangintza xeheak berariaz zehaztutako erabilera publikoko zortasunen mugarekin).

4.7.4. Artikulua.- EGUNGO EGOERAREN DATUAK.

Ezarpena	Kalif. azalera. m ²	Okup. azalera m ²	Azalera eraikia m ²	Egungo okup. %	Solairu kopurua
RC-01 Egiluze	34.400	2.678	7.740	8	3
RC-02 Jesusen Zerbitzariak	1.300	430	1.480	33	3
RC-03 Pasiotarrak	215	215	740	100	3
RC-04 Beraketa	630	236	538	37	3

Azalera eraikia guztira 666 m², horietatik 128 m² sestraperan daude.

4.7.5. Artikulua.- SESTRA GAINEAN ERAIKIGARRITASUNA ARAUTZEA:

Ezarpena	Eraikigarritasun indizea m ² /m ²
RC-01 Egiluze	0,30 Dauden eraikuntza baldintzak aldatzeko, beharreko Xehetasun Azterketa idatzi behar da.
RC-02 Jesusen Zerbitzariak	Dagoen eraikigarritasuna
RC-03 Pasiotarrak	Planoetan grafiatutakoaren bidez erregulatua. 2003ko martxoaren 26an betiko onartu zen 3.2.06 esparruko Barne Erreformatarako Plan Bereziaren zehaztutako eraikuntza baldintzak mantentzea aurreikusi da. Gainera, lursail honen sestrapera osorik okupatzea jasotzen da plan horretan, RS gisa kalifikaturiko zorua barne, sestra gaineko eraikuntzaren mendebaldean dagoena, hain zuzen ere.
RC-04 Beraketa	Planoetan grafiatutakoaren bidez erregulatua. 2003ko maiatzaren 28an betiko onartu zen 5.2.05 esparruko Barne Erreformatarako Plan Bereziaren Aldaketan zehaztutako eraikuntza baldintzak mantentzea aurreikusi da.

4.8. KAPITULUA.- SESTRAPEKO APROBETXAMENDUA ETA AZALERAN ERABILERA PUBLIKOKO ZORTASUNA DUEN BIZILEKU ESPAZIO LIBRE PRIBATUA (RS)

4.8.1. Artikulua.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA

4.8.1.1.- Eraikuntza Erregimenaren deskribapena

Lorategiek eta zuhaitzek osaturiko espazio libreetan aplikatuko da Ordenantza hau, gehienez zolatuak dauden esparruak, jabari pribatukoak. Horietan hasiera batean bederen ez da eraikuntzarik egongo sestra gainean, dagokion kalifikazio xehearen planoan finkatzen denean izan ezik, baina sestrapeko aprobetxamendua onartuko da.

Sestra gainean behin-behineko eraikuntzak soilik onartuko dira, baldintza horietan onartutako erabileretarako, eta solairu bakarreko eraikuntza profilarrekin. Sestrapean behin-behinekoak ez diren eraikuntzak ezarri ahal izango dira, baldintza horietan baimendutako erabileretarako, baina horiek berariaz aurreikusi beharko ditu plangintza xeheak.

Aprobetxamendurako eskubidea, RS Ordenantzaren aplikazio zehatzaren arabera, mugatu egingo du betiere eraikuntzen altueren baldintzak betetzeko beharrak, aireko zortasunak mugatzen dituzten azalerei begira.

4.8.2. Artikulua.- ERABILERA ERREGIMENA (RS)

4.8.2.1. Artikulua.- Erabilera Erregimenaren deskribapena

- Erabilera nagusia:
 - **Espazio libreak**
Babeserako espazio libreak, bizileku eraikuntza pribatuekin lotuak.

- Baimenduriko erabil.:
 - **Hirugarren sektorekoak**
1. kategoriako merkataritza erabilerak eta hirugarren sektoreko beste erabilera batzuk, esate baterako behin-behineko erabilerak aldi baterako ezarpenetan.
 - **Garajea**, 2., 3. eta 4. kategoriak. Bakarrik sestrapean ezarriko dira plangintza xeheak berariazko baimena emanda.
Hirugarren sektoreko beste erabilera batzuk, kirol erabilerak edo erabilera soziokulturalak, esate baterako, izaera iraunkorreko eraikuntzak ez direnean, erraz desmuntatzeko moduko elementuez eginak.
 - **Ekipamendu komunitarioa**: izaera iraunkorreko eraikuntzak ez direnean.
 - **Komunikazioak**:
Lehentasuna izango dute oinezkoen joan-etorriek.
Hiri bideen erabilera osagarriak, esate baterako, autobus geltokiak, pisatzeko baskulak, sorospen lekuak eta antzekoak.

- **Zerbitzu azpiegiturak:**
Bakarrik sestraperan ezarriko dira.
- Debekatutako erabil.: · Espazio librearen izaerarekin bateraezinak izan litezkeen erabilerak eta etxebizitzetara eragozpenak sortu edo segurtasuna arriskuan jar dezaketenak.

4.8.3. Artikulua.- JABARI ERREGIMENA

- **Jabari pribatua eta erabilera publikoko zortasuna azalera.** (Ordenantza hauetan (Hirugarren Tituluaren 3.7 Kapituluak) eta plangintza xeheak berariaz zehaztutako erabilera publikoko zortasunen mugarekin).

4.9. KAPITULUA.- BIZILEKU ESPAZIO LIBRE PRIBATUA SESTRAPEKO APROBETXAMENDUAREKIN (RK)

4.9.1. Artikulua.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA

4.9.1.1.- Eraikuntza Erregimenaren deskribapena

Lorategiek eta zuhaitzek osaturiko espazio libreetan aplikatuko da Ordenantza hau, gehienez zolatuak dauden esparruak, jabari pribatukoak. Horietan hasiera batean bederen ez da eraikuntzarik egongo sestra gainean, dagokion kalifikazio xehearen planoan finkatzen denean izan ezik.

Sestra gainean behin-behineko eraikuntzak soilik onartuko dira, baldintza horietan onartutako erabileretarako, eta solairu bakarreko eraikuntza profilarekin. Sestrapean behin-behinekoak ez diren eraikuntzak ezarri ahal izango dira, baldintza horietan baimendutako erabileretarako, baina horiek berariaz aurreikusi beharko ditu plangintza xeheak.

Sestrapeko eraikuntzen konputagarritasuna ez kontuan hartzeko, Plan Nagusi honek zehaztutako ondorioetarako, bizileku lursailen dauden azalerako irabazizko erabilerekin loturik egongo dira sestrapean onartutako erabilerak (esate baterako, garajeak beharreko proportzioan, trastelekuak, deposituak, makineria eremuak eta abar).

Aprobetxamendurako eskubidea, RK Ordenantzaren aplikazio zehatzaren arabera, mugatu egingo du betiere eraikuntzen altueren baldintzak betetzeko beharrak, aireko zortasunak mugatzen dituzten azalerei begira.

4.9.2. Artikulua.- ERABILERA ERREGIMENA (RK)

4.9.2.1. Artikulua.- Erabilera Erregimenaren deskribapena

- Erabilera nagusia: - **Espazio libreak**
Babeserako espazio libreak, bizileku eraikuntza pribatuekin lotuak.
- Baimenduriko erab.:
 - **Hirugarren sektorekoak:**
 - **Garajea**, 2., 3. eta 4. kategoriak. Bakarrik sestrapean ezarriko dira plangintza xeheak berariazko baimena emanda.
Hirugarren sektoreko beste erabilera batzuk, izaera iraunkorreko eraikuntzak ez direnean, erraz desmuntatzeko moduko elementuez eginak. Nolanahi ere, jarduera nagusi batekin loturiko erabilera osagarriak izango dira horiek eta espazio libre horrek ondoan duen eraikineko beheko solairuan egongo dira.
 - **Ekipamendu komunitarioa:** izaera iraunkorreko eraikuntzak ez direnean.
 - **Zerbitzu azpiegiturak:**
Bakarrik sestrapean ezarriko dira.

- Debekatutako erabil.: · Espazio librearen izaerarekin bateraezinak izan litezkeen erabilerak eta etxebizitzetxei eragozpenak sortu edo segurtasuna arriskuan jar dezaketenak.

4.9.3. Artikulua.- JABARI ERREGIMENA

- **Jabari pribatua.** (Ordenantza hauetan (Hirugarren Tituluaren 3.7 kapitulua) eta plangintza xeheak berariaz zehaztutako erabilera publikoko zortasunen mugarekin).

4.10. KAPITULUA.- BIZILEKU ESPAZIO LIBRE PRIVATUA (RL)

4.10.1. Artikulua.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA

4.10.1.1.- Eraikuntza Erregimenaren deskribapena

Lorategiek eta zuhaitzek osaturiko espazio libreetan aplikatuko da Ordenantza hau, gehienez zolatuak dauden esparruak, jabari pribatukoak. Horietan hasiera batean bederen ez da eraikuntzarik egongo sestra gainean, dagokion kalifikazio xehearen planoan finkatzen denean izan ezik.

Sestra gainean behin-behineko eraikuntzak soilik onartuko dira, baldintza horietan onartutako erabileretarako, eta solairu bakarreko eraikuntza profilarekin.

Aprobetxamendurako eskubidea, RL Ordenantzaren aplikazio zehatzaren arabera, mugatu egingo du betiere eraikuntzen altueren baldintzak betetzeko beharrak, aireko zortasunak mugatzen dituzten azalerei begira.

4.10.2. Artikulua.- ERABILERA ERREGIMENA (RK)

4.10.2.1. Artikulua.- Erabilera Erregimenaren deskribapena

- Erabilera nagusia: · **Espazio libreak**
Babeserako espazio libreak, bizileku eraikuntza pribatuekin lotuak.
- Baimenduriko erab.: · **Hirugarren sektorekoak:**
Hirugarren sektoreko beste erabilera batzuk, izaera iraunkorreko eraikuntzak ez direnean, erraz desmuntatzeko moduko elementuez eginak. Nolanahi ere, jarduera nagusi batekin loturiko erabilera osagarriak izango dira horiek eta espazio libre horrek ondoan duen eraikineko beheko solairuan egongo dira.
 - **Zerbitzu azpiegiturak:**
Bakarrik sestrapean ezarriko dira.
- Debekatutako erabil.: · Espazio librearen izaerarekin bateraezinak izan litezkeen erabilerak eta etxebizitzetako eragozpenak sortu edo segurtasuna arriskuan jar dezaketenak.

4.10.3. Artikulua.- JABARI ERREGIMENA

- **Jabari pribatua.** (Ordenantza hauetan (Hirugarren Tituluaren 3.7 kapituluak) eta plangintza xeheak berariaz zehaztutako erabilera publikoko zortasunen mugarekin).

4.11. KAPITULUA.- INDUSTRIA LURSAILEAN (IP)

4.11.1. Artikulua.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA

4.11.1.1. Artikulua.- Eraikuntza Erregimenaren deskribapena

Industria eraikuntza bakanak ezartzeko lursailak dira, gehienez ere % 65eko okupazioarekin. Horiek beharreko sarbide, aparkaleku, maniobra, karga eta deskargarako espazio guztiak beharko dituzte lursailaren barnean.

Aprobetxamendua zehazteko, lursail garbiarekiko duen eraikigarritasuna hartzen da kontuan, IP gisa kalifikaturiko industria lursail guztietarako definitua.

Okupazio gorenaren portzentajea zehazten da eta mugimendu poligonoa definitzen da mugekiko atzeraemanguneak aplikatu ondoren.

Lursailaren aurrealdera izan beharreko gutxieneko atzeraemangunea eta itxitura egiteko modua zehazten dira halaber.

Mugimendu poligonoak definituko ditu eraikuntzaren bolumena, okupazio portzentajea eta altuera eraikigarri goren.

Bereziki eraikitako multzoen unitateari dagozkio estetika baldintzak, eraikuntza berriak bere ingurua kontuan har dezan.

Eraikuntzarako baldintzak, araudi honetan jasotako azalera mugetan sartu ez den horizontalean eta bertikalean azpizatitzeko ondorioetarako, beharreko BEPB idatzita aldatu ahal izango dira. Eraikuntza azpizatitzeko betiko baldintzak jaso beharko ditu plan berezi horrek.

Bi maila bereizten dira ordenantza honetarako:

- 1. MAILA: Eutsi egingo zaie 1999ko Plan Nagusiak finkatutako eraikuntzaren bolumetria arautzeko baldintzei, eta eraikuntzen altuera goren 10,50 metro izango dira bai bulego gorputzetarako bai nabe edo tailerretarako. Aireko Zortasunak gainditzen dituzten edo gaindi ditzaketen eraikuntzak dituzten lursailetan aplikatuko da maila hau.
- 2. MAILA: Aldatu egingo dira 1999ko Plan Nagusiak finkatutako eraikuntzaren bolumetria arautzeko baldintzak, eta orain eraikuntzen altuera goren 12,00 metro izango dira bai bulego gorputzetarako bai nabe edo tailerretarako. Aireko Zortasunak gainditzeko arriskurik ez dagoen lursailetan bakarrik aplikatuko da maila hau.

Horrenbestez, IP-1 (1. Maila) kalifikazio xehean 1999ko Plan Nagusiak aurreko IP kalifikazio xeherako definitutakoen baldintza berdina mantentzea erabaki da Aireko Zortasunak gainditzen edo gaindi ditzaketen eraikuntzetan aplikatzeko. Horrenbestez, eraikuntza horien bolumetria arautzeko baldintza espezifikoak, orain berrikusten ari den Plan Nagusian jada finkatuak, aldaketarik gabe mantenduko dira, eta horregatik, zehaztapan hau aintzat hartuko da eta jada definitutako ordenantzen arabera egin ahal izango dira obrak. Salbuespen hori grafikoki jaso da A serieko "Aireko eraginak" xehetasun planoetan, eta

horietan islatu dira Aireko Zortasunak mugatzen dituzten azalerak gainditzen edo gaindi ditzaketan eraikuntzak.

Horrenbestez, eta salbuespen horrekin, aprobetxamendurako eskubidea, IP Ordenantzaren aplikazio zehatzaren arabera, mugatu egingo du betiere eraikuntzen altueren baldintzak betetzeko beharrak, aireko zortasunak mugatzen dituzten azalerei begira.

4.11.1.2. Artikulua.- Eraikuntzaren Forma Arautzeko Baldintza Espezifikoak

1.- Lursail zatiketarako baldintzak

- 1500 m²-ko gutxieneko lursaila finkatzen da. Araudiaren Laburpen Fitxan zehazten dira lursail zatiketarako beste baldintza orokorrak.
- Jada garaturiko eremu eta esparruetan, ulertuko da, dagoen lursail zatiketa sendotua dagoela, dokumentu honetan berariaz aurkatorik jasotzen ez bada. Industria eraikuntza 750 m² baino txikiagoak izango ez diren sailetan azpizatitu ahal izango da Jabetza Erregistroan inskribatzeko, baina eraikuntzak lursail osoarekin duen lotura gal ez dezan, ezin izango da azpizatitu edo hartatik bereizi.

Aipaturiko azpizatitze horretarako, araudi honen Hirugarren Tituluaren 3.6 Kapituluaren xedaturikoa beteko da

2.- Eraikuntza tipologia

- Industria eraikuntza bakana lursailean. Horiek beharreko sarbide, aparkaleku, maniobra, karga eta deskargarako espazio guztiak beharko dituzte lursailaren barnean.
- Sestraperan erabilera osagarrietarako eraikuntzak egokitu ahal izango dira, eta baita beste espazio eta elementu batzuk ere, titularitate eta erabilera komunekoak horiek ere.
- Sestraperan lursailaren okupazioak ez du gaindituko eraikin nagusiak oinean duen okupazioa.

3.- Eraikuntza baldintzak. Hirigintza eraikigarritasuna

- Sestra gaineke eraikigarritasuna:

Eraikuntza berriko esku hartzeak egin behar direnean, lursailari berariaz edo, lursail hori dagoen erabilera globaleko eremuari izaera generikoz, esleitutako eraikigarritasun indizea aplikatuko da. Indize hori antolamendutik etorritako lursail azalerari dagokio kasu guztietan.

Jada eraikita dauden lursailetan, horietako bakoitzean sendotu egingo da okupatzen dituzten eraikuntzen eraikuntza aprobetxamendua -dokumentu honetan zehaztutako irizpideen arabera neurtua- zehaztutako eraikigarritasun indizea aplikatuzetik etorritakoa gainditzen duenean ere.

Eraikuntza ordezkutzen bada, eta hura eragozteko zehaztapenak berariaz ezartzen ez badira, izaera orokorrean baimendutako sestrareko aprobetxamendua garatu ahal izango da, aurrez lursailak horrelakorik ez badu ere.

Arteko solairuak edo ganbarak eraiki ahal izango dira soilik beheko solairuko lokalaren zati direnean, eraikineko edo finkako elementu komun batera irteera bereiz ez dutenean, eta ezinbestean erregistro unitate bereizezina osatuko dute lokal horrekin. Arteko solairu horren azalera gorenak ez du gaindituko dagokion beheko solairuko lokalaren zoruaren azalaren % 50.

- Sestrareko eraikigarritasuna:

Baimendutako irabazi asmoko eraikuntza guztiekin loturik dago, gehienez ere sestra gainean baimendutako eta araudi honen Hirugarren Tituluan zehaztutako baldintzetan eraiki daitekeen eraikigarritasunaren % 100an. Era berean, eta eraikigarritasun hori gauzatzeko muga gorena ezartzen da, gehienez ere hiru solairu sestrarean.

Jada eraikita dauden eta sestrareko eraikigarritasun parametro goren horiek gainditzen dituzten lursailetan, dagoena sendotzeko aukera egongo da.

4.- Lerrokadurak eta erretiroak

- Araudiaren Laburpen Fitxetan jasotako Ordenantza maila bakoitzak zehaztutako kasu bakoitzean lursailaren lerrokadurak, eta inplizituki araututako dira zehaztutako erretiro baldintzen bidez eraikuntzaren ingurutzailerik gorena definitzen duten eraikuntzaren lerrokadurak.

- Izaera orokorrean 5,00 metroko erretiroa ezartzen da. Antolamendu xeheak, artikulua honetan jasotako eraikuntza baldintza orokorretara egokituz, antolamendu partikularizatua definitu ahal izango du lursail bakoitzerako, eta derrigorrezko eraikuntza lerrokadurak ezarri, edo izaera orokorrean eskatutako erretiroek ukitzen dituzten espazioen sestrarean okupazioa baimendu ahal izango du.

- Jada garaturiko eremu eta esparruetan, dauden lursailaren lerrokadurak sendotu egingo dira, dokumentu honetan aurkakorik espres adierazten ez bada.

5.- Eraikuntzaren profila

Ordenantza mailarako zehaztutako baldintzak aplikatutako dira, Araudiaren Laburpen Fitxan jaso bezala.

6.- Eraikuntzaren altuera

- Eraikuntzaren altuera gorena:

Eraikuntzaren altuera desberdinak finkatu dira definitutako bi ordenantza maila horietako bakoitzerako:

- 1. MAILA: Eraikuntzaren altuera gorena 10,50 metro izango da bai bulego gorpuzetarako bai nabe edo tailerretarako. Aldez aurretik berariaz justifikatu

ondoren, teknika mailako eskakizunengatik elementu espezifikoen altuera handiagoak behar badira, gehienez ere 15,00 metroko guztizko altuera onartuko da horientzako.

- 2. MAILA: Eraikuntzaren altuera gorena 12,00 metro izango da bai bulego gorputzetarako bai nabe edo tailerretarako. Aldez aurretik berariaz justifikatu ondoren, teknika mailako eskakizunengatik elementu espezifikoen altuera handiagoak behar badira, gehienez ere 16,00 metroko guztizko altuera onartuko da horientzako.
- Ekoizpen nabe edo tailerretan altuera libre gorena 4,00 metro izango da. Ekoizpenerako ez diren eraikin edo solairuetan 2,80 metroko gutxieneko altuera librea eskatuko da. Altuera hori 3,00 metrora luza ahal izango da ustez pertsona kopuru handiak pilotuko diren lekuetan (jangelak, ekonomatoak,...), eta 70 m²-tik gorako azalera erabilgarria duten aretoetan.
- Soilik artikuluko honen 3. epigrafean zehaztutako baldintzetan eraiki ahal izango dira arteko solairuak edo ganbarak, eta 4,80 metrotik beherako altuera librea ez duten lokaletan. Gutxieneko altuera librea 2,40 metro izango da beheko solairuan eta 2,25 metro, berriz, arteko solairuan.

7.- Hegalak eta atzeraemanguneak

Ordenantza mailarako zehaztutako baldintzak aplikatuko dira, Araudiaren Laburpen Fitxan jaso bezala.

8.- Estalkiak

Ordenantza mailarako zehaztutako baldintzak aplikatuko dira, Araudiaren Laburpen Fitxan jaso bezala.

9.- Eraikuntza osagarriak

- Eraikuntza osagarriak ezartzen badira, gehienez ere % 5eko okupazioarekin lursailarekiko, inolaz ere ez dira eraikin nagusitik bereiz dauden elementu gisa hartuko, bestela bada ez baitira onartuko.

10.- Sestra gaineko eraiki gabeko espazioak

- Araudi honen Hirugarren Tituluaren 3.8 Kapituluak xedaturikoa aplikatuko da, bizileku erabilera ez duten lursailei aplikatu dakizkiekeen eraikuntza eta erabilera baldintza orokorreki dagokienean.

4.11.2. Artikulua.- ERABILERA ERREGIMENA (IP)

4.11.2.1. Artikulua.- Erabilera Erregimenaren deskribapena

- Erabilera nagusia: · **Industria.**

- Baimenduriko erabil.: · **Etxebizitza.**
 - **Hirugarren sektorekoak.** Izaera orokorrean 4. kategoriakoak, 5. kategoriakoak dagokion plangintza xeheak berariaz baimentzen duenean, 4. kategoriako industrietarako ezarritako baldintzetan.
Merkataritza, Bulegoak, Garajeak, Irakaskuntza, Kirol, Institutuzio, Osasun erabilerak, Soziokulturala, Aisiarako erabilerak.
 - **Ekipamendu komunitarioa.**
 - **Zerbitzu azpiegiturak.**

- Debekaturiko erabil.: · **Bizilekua.** (Berariaz baimentzen ez direnak).
 - **Hirugarren sektorekoak.** Gasolindegia eta berariaz baimentzen ez direnak.
 - **Ekipamendu komunitarioa.** (Industri jarduerekin loturarik izan gabe kanpoko jende ugari biltzeko lekuak izan daitezkeen modalitateak).
 - **Zerbitzu azpiegiturak.**
Erregaiak hornitzeko azpiegiturak.

Industriarekin bateragarriak diren erabileretarako hirigintza eraikigarritasunaren portzentaje gorena:

Orokorki, eta Arau Partikularretan edo Kalifikazio Xehean neurri zorrotzagoak hartu ahal izango badira ere, sestra gainean etxebizitzaz beste baimenduta dauden erabileretarako hirigintza eraikigarritasunaren portzentaje gorena ez da sestra gaineko guztizko hirigintza eraikigarritasunaren % 40 baino handiagoa izango IP Industria Lursailean kalifikazioa duen lursail bakoitzean.

4.11.2.2. Artikulua.- Erabilerak Ezartzeko Baldintza Espezifikoak

• **Etxebizitza:**

Lursaila okupatzen duen industriaren osagarri gisa bakarrik ezarriko da –erregistroan ezin izango da hartatik bereizi-, gehienez ere etxebizitza bat lursail bakoitzeko.

• **Industria:**

5. kategoriarako, dagokion plangintza xehearen esku geratuko da baimena. Kasu horretan, aipaturiko plangintza horrek beharreko neurri zuzentzaileak finkatuko ditu berariaz. Horrelakoak ezartzeko baldintza orokorrak 4. kategoriako industrietan bete behar dituzten berdinak izango dira.

• **Hirugarren sektorea:**

Araudi honen Hirugarren Tituluaren 3.6 Kapitulua aplikatuko da, bizileku erabilera ez duten lursailei aplikatu dakizkiekeen eraikuntza eta erabilera baldintza orokorrekin dagokienez.

Bulegoak ez dira baimenduko, industria jarduerarekin loturik ez egonik, bertara kanpoko jende ugari biltzen denean. Merkataritza izaera orokorrekin 4. kategoriakoak, 5. kategoriakoak dagokion plangintza xeheak berariaz baimentzen duenean, 4. kategoriako industrietarako ezarritako baldintzetan.

Aisiarako erabilerak merkataritza erabileren baldintza berdinetan, haiek sailkatzeko erreferentzia gisa erabiliko azalera hartuta. Dantzalekuak, berriz, 4. kategoriako merkataritza erabilera gisa hartuko dira beti haien ezarpena arautzeko orduan, eta plangintza bidez arautiko dira.

Bulegoak ez dira baimenduko, industria jarduerarekin loturik ez egonik, bertara kanpoko jende ugari biltzen denean.

Jarduera Ekonomikoetarako Poligonoetan, IP industria lursailetan merkataritza azalerak edo jarduerak ezartzeko, Jarduera Ekonomikoetarako eta Merkataritza Ekipamenduetarako Lurzoruaren Sorrera Publikoari buruzko Lurraldearen Arloko Plana bete behar da. Hala, merkataritzarako eta aisialdirako azalerak baimentzeko, A-5 planoan mugaturiko poligonoak hartuko dira kontuan eta baita Plan Nagusi honen 0.2.13 artikuluan jasotako zehaztapenak ere.

• **Ekipamendu komunitarioa.**

Industria jarduerarekin loturik ez duen jende ugari bertara joaten ez denean.

• **Industria erabileraren erabilera osagarriak:**

Lursaila okupatzen duen industriaren osagarri gisa bakarrik baimenduko da etxebizitza –erregistroan ezin izango da hartatik bereizi-, gehienez ere etxebizitza bat lursail bakoitzeko.

Garajea lursail librean eta eraikuntzako solairuetan.

4.11.3. Artikulua.- JABARI ERREGIMENA

- **Jabari pribatua.** (Ordenantza hauetan (Hirugarren Tituluaren 3.7 Kapitulu) eta plangintza xeheak berariaz zehaztutako erabilera publikoko zortasunen mugarekin).

4.11.4. Artikulua.- ARAUDIAREN LABURPEN FITXA

IP Industria Lursailean, Ordenantzaren laburpen fitxak. Kapitulu honetan zehaztutako xedapenekin osatuko dira horiek:

INDUSTRIA LURSAILEAN ORDENANTZA 1. MAILA**IP- 1****DEFINIZIOA:**

Industria erabilerako eraikuntza bakana lursail bereizian. Ekoizpen erabilerak ezartzen dira bertan, eta 1999ko Plan Nagusian ezarritako baldintza berdinetan mantentzen ditu eraikuntza arautzeko baldintzak.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:
Eraikigarritasuna Lursail Garbian: 1,30 m²/m²
Azalera eraiki goren: - - - -
- Sestrapean: IP kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrekin arautua.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

Gutxieneko lursaila: 1500 m²
Aurrealde goren: - - - - gutxienez: 20 m
Hondo goren: - - - - gutxienez: 20 m

ERAIKITZE BALDINTZAK:

Lerrokadurak: Mugimendu poligonoa
Lursailaren okupazio goren: % 65
Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak: % 5
Gutxieneko erretiroak: - fatxadara: 5 m
- alboetara: 5 m
- hondora: 5 m
Eraikuntzen arteko tartea: gutxienez 5 metro
Altuera goren: 10,5 m Solairuak = 3
Garajeak: BAI
Hegalkinak: 1,50 m
Estalkien malda: Gehienez % 75 (estalki horzdunerako)
Sotoak: BAI Erdisotoak: BAI

OHARRAK:

- Altuera goren 15 metrokoa izan daiteke industria nabe berezietarako.
- Eraikuntza lursailaren albo bati atxiki ahal izango zaio proiektu bakarreko eraikuntza atxiki edo parekatua baldin bada, edo aldameneko eraikuntza jada arteko horma denean. Markesina eta teilategalek hiru metroko hegala izan dezakete gehienez.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

INDUSTRIA LURSAILEAN ORDENANTZA 2. MAILA**IP- 2****DEFINIZIOA:**

Industria erabilerako eraikuntza bakana lursail berezian. Ekoizpen erabilerak ezartzen dira bertan.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:

Eraikigarritasuna Lursail Garbian:	1,30 m ² /m ²
Azalera eraiki gorena:	- - - -
- Sestrapean: IP kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrek arautua.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

- | | |
|---------------------------|---------------------|
| Gutxieneko lursaila: | 1500 m ² |
| Aurrealde gorena: - - - - | gutxienez: 20 m |
| Hondo gorena: - - - - | gutxienez: 20 m |

ERAIKITZE BALDINTZAK:

- | | |
|--|--------------------------------------|
| Lerrokadurak: | Mugimendu poligonoa |
| Lursailaren okupazio gorena: | % 65 |
| Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak: | % 5 |
| Gutxieneko erretiroak: | - fatxadara: 5 m |
| | - alboetara: 5 m |
| | - hondora: 5 m |
| Eraikuntzen arteko tartea: | gutxienez 5 metro |
| Altuera gorena: 12,0 m | Solairuak = 3 |
| Garajeak: | BAI |
| Hegalkinak: | 1,50 m |
| Estalkien malda: | Gehienez % 75 (estalki horzdunerako) |
| Sotoak: BAI | Erdisotoak: BAI |

OHARRAK:

- Altuera gorena 16 metrokoa izan daiteke industria nabe berezietarako.
- Eraikuntza lursailaren albo bati atxiki ahal izango zaio proiektu bakarreko eraikuntza atxiki edo parekatua baldin bada, edo aldameneko eraikuntza jada arteko horma denean. Markesina eta teilategalek hiru metroko hegala izan dezakete gehienez.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

4.12. KAPITULUA.- INDUSTRIA KOLEKTIBOA (IC)

4.12.1. Artikulua.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA

4.12.1.1. Artikulua.- Eraikuntza Erregimenaren deskribapena

Aldez aurretik eraikitako eta edukitzaile gisa jarduten duen eraikin batean moduluak edo sailak okupatzen dituzten industria, tailer eta biltegiak arautzen ditu Ordenantza honek. Industria habia edo industria nabeak deiturikoen antolamendu irizpideekin bat dator horrenbestez.

Garrantzitsua da, eta Ordenantza honen berariazko helburua, eraikin edukitzaile hori ezartzeko baldintzak, era unitarioan antolaturiko sarbideak, aparkaleku komunak, publizitatea eta abar arautzea.

Aprobetxamendu baldintzak zehazteko, altuerak eta lerrokadurak grafiatu dira beharreko planoetan.

Ordenantza hau aplikatzen denean, bai zoru sendotuetan bai eraiki gabeetan, eraikin edukitzaileen lerrokadura islatu beharko da, eta baita haren altuera ere. Oineko okupazio baldintzek zehazten dute eraikinen ezarpena.

Eraikinen osaerari dagokionean, horien osaera bateratu egingo da. Ahaleginak egingo dira fatxaden diseinua eta edukitzaileen eraikuntza indarra soilak izan daitezen, barruan dagoen erabilera aniztasuna ez baitute islatu behar.

Egungo eraikuntza sendotzeko ordenantza da hau, eta horrenbestez, dauden eraikuntza parametroetan edozein aldaketa egin nahi izanez gero, araudi honetan ez bada jaso, beharreko garapenerako plangintzaren bidez egin beharko da.

Bi maila bereizten dira ordenantza honetarako:

- 1. MAILA: Eutsi egingo zaie 1999ko Plan Nagusiak finkatutako eraikuntzaren bolumentria arautzeko baldintzei, eta eraikuntzen altuera gorena 10,50 metro izango dira bai bulegoetarako bai nabe edo tailerretarako. Aireko Zortasunak gainditzen dituzten edo gaindi ditzaketan eraikuntzak dituzten lursailetan aplikatuko da maila hau.
- 2. MAILA: Aldatu egingo dira 1999ko Plan Nagusiak finkatutako eraikuntzaren bolumentria arautzeko baldintzak, eta orain eraikuntzen altuera gorena 12,00 metro izango dira bai bulegoetarako bai nabe edo tailerretarako. Aireko Zortasunak gainditzeko arriskurik ez dagoen lursailetan bakarrik aplikatuko da maila hau.

Horrenbestez, IC-1 (1. Maila) kalifikazio xehean 1999ko Plan Nagusiak aurreko IC kalifikazio xeherako definitutakoen baldintza berdinak mantentzea erabaki da Aireko Zortasunak gainditzen edo gaindi ditzaketan eraikuntzetan aplikatzeko. Horrenbestez, eraikuntza horien bolumentria arautzeko baldintza espezifikoak, orain berrikusten ari den Plan Nagusian jada finkatuak, aldaketarik gabe mantenduko dira, eta horregatik, zehaztapan hau aintzat hartuko da eta jada definitutako ordenantzen arabera egin ahal izango dira obrak. Salbuespen hori grafikoki jaso da A serieko "Aireko eraginak" xehetasun planoetan, eta

horietan islatu dira Aireko Zortasunak mugatzen dituzten azalerak gaintitzen edo gainti ditzaketen eraikuntzak.

Horrenbestez, eta salbuespen horrekin, aprobetxamendurako eskubidea, IC Ordenantzaren aplikazio zehatzaren arabera, mugatu egingo du betiere eraikuntzen altueren baldintzak betetzeko beharrak, aireko zortasunak mugatzen dituzten azalerei begira.

4.12.1.2. Artikulua.- Eraikuntzaren Forma Arautzeko Baldintza Espezifikoak

1.- Lursail zatiketarako baldintzak

- Garapen berriko esku hartzeak egin behar diren eremu eta esparruetan, dokumentu honen kalifikazio xehearen planoan zehaztutakoa izango da lursail zatiketa.
- Jada garaturiko eremu eta esparruetan, dagokion Ordenantzak dagoen lursail zatiketa jasoko du informazio izaeraz. Lursail zatiketa hori araudizat hartuko da ondorio guztietarako, aurrez indarrean dagoen plangintzak horrekin loturiko zehaztapenak jasotzen dituen kasuetan, edo erregistro errealitatearekin oinarrian bat datorrela egiaztatzen denean.
- Eraikin edukitzailea horizontalean eta bertikalean zatitu ahal izango da 250 m² baino txikiagoak izango ez diren sailetan. Aipaturiko azpizatitze horretarako, araudi honen Hirugarren Tituluaren 3.6 Kapituluaren xedaturikoa beteko da.

2.- Eraikuntza baldintzak. Hirigintza eraikigarritasuna

- Sestra gaineko eraikigarritasuna:

Eraikuntza berriko esku hartzeak egin behar diren lursailetan, dagozkion planoetan bolumena kokatu eta lerrokadurak eta altuerak zehaztuta erregulatzen da esleituriko aprobetxamendua.

Jada eraikita dauden lursailetan, horietako bakoitzean sendotu egingo da okupatzen dituzten eraikuntzen eraikuntza aprobetxamendua, dokumentu honetan zehaztutako irizpideen arabera neurtua.

Kasu guztietan, arteko solairuak edo ganbarak eraiki ahal izango dira, soilik beheko solairuko lokalaren zati direnean, eraikineko edo finkako elementu komun batera irteera bereiz ez dutenean, eta ezinbestean erregistro unitate bereizezina osatuko dute lokal horrekin. Arteko solairu horren azalera gorenak ez du gaintituko dagokion beheko solairuko lokalaren zoruaren azalaren % 50.

- Sestrapeko eraikigarritasuna:

Baimendutako irabazi asmoko eraikuntza guztiekin loturik dago, gehienez ere sestra gainean baimendutako eta araudi honen Hirugarren Tituluaren zehaztutako baldintzetan eraiki daitekeen eraikigarritasunaren % 100an. Era berean, eta eraikigarritasun hori gauzatzeko muga gorena ezartzen da, gehienez ere hiru solairu sestrapean.

Jada eraikita dauden eta sestrapeko eraikigarritasun parametro goren horiek gaintitzen dituzten lursailetan, dagoena sendotzeko aukera egongo da.

3.- Lerrokadurak

Kasu bakoitzean dagokion Kalifikazio Xehe eta Zehaztapenen planoan definitzen dira eraikuntzaren lerrokadurak.

4.- Eraikuntzaren profila

Kasu bakoitzerako grafikoki zehazten da dagokion Kalifikazio Xehe eta Zehaztapenen planoan.

5.- Altuerak

Eraikuntza berriko esku hartzeak egin behar diren lursailetan, eta araudi honek eraikuntzaren altuera gorena finkatzen badu ere, altuera hori aldatu ahal izango da aldameneko eraikuntzetara egokitzeko irizpidearekin eta ordenantza maila bakoitzerako ezarritako baldintzekin.

Jada eraikitako lursailen kasuan, izaera orokorrez sendotu egingo dira dauden eraikuntzen eraikuntza altuerak.

- Eraikuntzaren altuera gorena:

Izaera orokorrez eraikuntzaren altuera desberdinak finkatu dira definitutako bi ordenantza maila horietako bakoitzerako:

- 1. MAILA: Eraikuntzaren altuera gorena 10,50 metro izango da bai bulego gorputzetarako bai nabe edo tailerretarako. Aldez aurretik berariaz justifikatu ondoren, teknika mailako eskakizunengatik elementu espezifikoen altuera handiagoak behar badira, gehienez ere 15,00 metroko guztizko altuera onartuko da horientzako.
- 2. MAILA: Eraikuntzaren altuera gorena 12,00 metro izango da bai bulego gorputzetarako bai nabe edo tailerretarako. Aldez aurretik berariaz justifikatu ondoren, teknika mailako eskakizunengatik elementu espezifikoen altuera handiagoak behar badira, gehienez ere 16,00 metroko guztizko altuera onartuko da horientzako.
- Ekoizpen nabe edo tailerretan altuera libre gorena 4,00 metro izango da. Ekoizpenerako ez diren eraikin edo solairuetan 2,80 metroko gutxieneko altuera librea eskatuko da. Altuera hori 3,00 metrora luzatu ahal izango da ustez pertsona kopuru handiak pilatuko diren lekuetan (jangelak, ekonomatoak,...), eta 70 m²-tik gorako azalera erabilgarria duten aretoetan.
- Soilik artikulua honen 2. epigrafean zehaztutako baldintzetan eraiki ahal izango dira arteko solairuak edo ganbarak, eta 4,80 metrotik beherako altuera librea ez duten lokaletan. Gutxieneko altuera librea 2,40 metro izango da beheko solairuan eta 2,25 metro, berriz, arteko solairuan.

6.- Hegalak eta atzeraemanguneak

Ordenantza mailarako zehaztutako baldintzak aplikatuko dira, Araudiaren Laburpen Fitxan jaso bezala.

7.- Estalkiak

Ordenantza mailarako zehaztutako baldintzak aplikatuko dira, Araudiaren Laburpen Fitxan jaso bezala.

4.12.2. Artikulua.- ERABILERA ERREGIMENA (IC)

4.12.2.1. Artikulua.- Erabilera Erregimenaren deskribapena

- Erabilera nagusia: · **Industria.**

- Baimenduriko erabil.: · **Etxebizitza.**
 - **Hirugarren sektorekoak:**
Merkataritza, Bulegoak, Garajeak, Irakaskuntza, Kirol, Institutuzio, Osasun erabilerak, Soziokulturala, Aisiarako erabilerak.
 - **Ekipamendu komunitarioa.**
 - **Zerbitzu azpiegiturak.**

- Debekaturiko erabil.: · **Bizilekua.** (Berariaz baimentzen ez direnak).
 - **Hirugarren sektorekoak.** Gasolindegia eta berariaz baimentzen ez direnak.
 - **Ekipamendu komunitarioa.** (Industria jarduerekin loturarik izan gabe kanpoko jende ugari biltzeko lekuak izan daitezkeen modalitateak).
 - **Zerbitzu azpiegiturak.**
Erregaiak hornitzeko azpiegiturak.

Industriarekin bateragarriak diren erabileretarako hirigintza eraikigarritasunaren portzentaje gorena:

Orokorki, eta Arau Partikularretan edo Kalifikazio Xehean neurri zorrotzagoak hartu ahal izango badira ere, sestra gainean etxebizitzaz beste baimenduta dauden erabileretarako hirigintza eraikigarritasunaren portzentaje gorena ez da sestra gaineko guztizko hirigintza eraikigarritasunaren % 40 baino handiagoa izango IC Industria Komunitarioa kalifikazioa duen lursail bakoitzean.

4.12.2.1. Artikulua.- Erabilerak Ezartzeko Baldintza Espezifikoak

• **Etxebizitza:**

Lursaila okupatzen duen industriaren osagarri gisa bakarrik ezarriko da –erregistroan ezin izango da hartatik bereizi-, gehienez ere etxebizitza bat lursail bakoitzeko.

• **Industria:**

5. kategoriarako, dagokion plangintza xehearen esku geratuko da baimena. Kasu horretan, aipaturiko plangintza horrek beharreko neurri zuzentzaileak finkatuko ditu berariaz. Horrelakoak ezartzeko baldintza orokorrak 4. kategoriako industrietan bete behar dituzten berdinak izango dira.

• **Hirugarren sektorea:**

Araudi honen Hirugarren Tituluaren 3.6 Kapitulua aplikatuko da, bizileku erabilera ez duten lursailei aplikatu dakizkiekeen eraikuntza eta erabilera baldintza orokorrekin dagokienez.

Bulegoak ez dira baimenduko, industria jarduerarekin loturik ez egonik, bertara kanpoko jende ugari biltzen denean. Merkataritza izaera orokorrekin 3. eta 4. kategoriakoak, 5. kategoriakoak dagokion plangintza xeheak berariaz baimentzen duenean, 4. kategoriako industrietarako ezarritako baldintzetan.

Aisiarako erabilerak merkataritza erabileren baldintza berdinetan, haiek sailkatzeko erreferentzia gisa erabiliko azalera hartuta. Dantzalekuak, berriz, 4. kategoriako merkataritza erabilera gisa hartuko dira beti haien ezarpena arautzeko orduan, eta plangintza bidez arautiko dira.

Bulegoak ez dira baimenduko, industria jarduerarekin loturik ez egonik, bertara kanpoko jende ugari biltzen denean.

Jarduera Ekonomikoetarako Poligonoetan, IC industria lursailetan merkataritza azalera edo jarduerak ezartzeko, Jarduera Ekonomikoetarako eta Merkataritza Ekipamenduetarako Lurzoruaren Sorrera Publikoari buruzko Lurraldearen Arloko Plana bete behar da. Hala, merkataritzarako eta aisialdirako azalera baimentzeko, A-5 planoan mugaturiko poligonoak hartuko dira kontuan eta baita Plan Nagusi honen 0.2.13 artikuluan jasotako zehaztapenak ere.

• **Ekipamendu komunitarioa.**

Industria jarduerarekin loturik ez duen jende ugari bertara joaten ez denean.

• **Industria erabileraren erabilera osagarriak:**

Lursaila okupatzen duen industriaren osagarri gisa bakarrik baimenduko da etxebizitza –erregistroan ezin izango da hartatik bereizi-, gehienez ere etxebizitza bat lursail bakoitzeko.

Garajea lursail librean eta eraikuntzako solairuetan.

4.12.3. Artikulua.- JABARI ERREGIMENA

- **Jabari pribatua.** (Ordenantza hauetan (Hirugarren Tituluaren 3.7 Kapitulu) eta plangintza xeheak berariaz zehaztutako erabilera publikoko zortasunen mugarekin).

4.12.4. Artikulua.- ARAUDIAREN LABURPEN FITXA

IC Industria Kolektiboa Ordenantzaren laburpen fitxak. Kapitulu honetan zehaztutako xedapenekin osatuko dira horiek:

INDUSTRIA KOLEKTIBOA ORDENANTZA 1. MAILA**IC-1****DEFINIZIOA:**

Lursail komun batean moduluak edo sailak okupatzen dituzten industria, tailer eta biltegiak jasotzen dituen eraikuntza. 1999ko Plan Nagusiak ezarritako baldintza berdinetan mantentzen ditu eraikuntza arautzeko baldintzak.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:
Dagoen bolumenak erregulatua, planoetan (lerrokadurak eta altuerak) eginiko mugaketetan zehaztua.
- Sestrapean: IC kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrekin arautua.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

Gutxieneko lursaila:	Dagoena
Aurrealdea:	Dagoena
Hondoa:	Dagoena

ERAIKITZE BALDINTZAK:

Lerrokadurak:	Planoan zehaztuak
Lursailaren okupazio gorena:	Planoan zehaztua
Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak:	EZ
Gutxieneko erretiroak:	- fatxadara: Planoan zehaztuak
	- alboetara: Planoan zehaztuak
	- hondora: Planoan zehaztuak
Eraikuntzen arteko tartea:	Planoan zehaztua
Altuera gorena: Dagoena	Solairuak = Planoan zehaztuak
Garajeak:	BAI
Hegalkinak:	1,50 m
Estalkien malda:	Gehienez % 75 (estalki horzdunerako)
Sotoak: BAI	Erdisotoak: BAI

OHARRAK:

- Markesina eta teilatagalek hiru metroko hegala izan dezakete gehienez.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko Berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

INDUSTRIA KOLEKTIBOA ORDENANTZA 2. MAILA**IC-2****DEFINIZIOA:**

Lursail komun batean moduluak edo sailak okupatzen dituzten industria, tailer eta biltegiak jasotzen dituen eraikuntza.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:
Dagoen bolumenak erregulatua, planoetan (lerrokadurak eta altuerak) eginiko mugaketetan zehaztua.
- Sestrapean: IC kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrek arautua.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

Gutxieneko lursaila:	Dagoena
Aurrealdea:	Dagoena
Hondoa:	Dagoena

ERAIKITZE BALDINTZAK:

Lerrokadurak:	Planoan zehaztuak
Lursailaren okupazio gorena:	Planoan zehaztua
Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak:	EZ
Gutxieneko erretiroak:	- fatxadara: Planoan zehaztuak
	- alboetara: Planoan zehaztuak
	- hondora: Planoan zehaztuak
Eraikuntzen arteko tartea:	Planoan zehaztua
Altuera gorena: Dagoena	Solairuak = Planoan zehaztuak
Garajeak:	BAI
Hegalkinak:	1,50 m
Estalkien malda:	Gehienez % 75 (estalki horzdunerako)
Sotoak: BAI	Erdisotoak: BAI

OHARRAK:

- Markesina eta teilatagalek hiru metroko hegala izan dezakete gehienez.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko Berdintasanari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

4.13. KAPITULUA.- ZERBITZU PUBLIKOKO INDUSTRIA (IS)

4.13.1. Artikulua.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA

4.13.1.1. Artikulua.- Eraikuntza Erregimenaren deskribapena

Ordenantza hau zerbitzu publikoko industriei dagokie, oro har, erraustegiak, eta bereziki, beilategiak, beren ezaugarriengatik laguntza izaerako (beilategi erabileraren kasuan) edo zerbitzu publikoko ekipamendu izaerako (zerbitzua enpresa edo erakunde publikoak ematen duenean) hirugarren sektoreko erabileratzat ezin hartu badaitezke.

Garrantzitsua da, eta Ordenantza honen berariazko helburua, eraikin edukitzaile hori ezartzeko baldintzak, sarbideak, aparkalekuak eta abar arautzea.

Erregimen arau-emaile bereziaren bidez arautuko da Ordenantza honen eraikuntza erregimena, eta derrigorrez beteko da erabilera horretarako eraikinetan. Haiek arautzeko, eraikuntzaren lerrokadurak eta altuerak grafikoki definituko dira, eraikigarritasun koefiziente bat finkatuta.

Ordenantza hau aplikatzen denean, bai zoru sendotuetan bai eraiki gabeetan, eraikin edukitzaileen lerrokadura islatu beharko da, eta baita haren altuera ere. Oineko okupazio baldintzek zehazten dute eraikinen ezarpena.

Aprobetxamendurako eskubidea, Ordenantza honen aplikazio zehatzaren arabera, mugatu egingo du betiere eraikuntzen altueren baldintzak betetzeko beharrak, aireko zortasunak mugatzen dituzten azalerei begira.

4.13.1.2. Artikulua.- Eraikuntzaren Forma Arautzeko Baldintza Espezifikoak

Araudi honen Hirugarren Tituluaren 3.6 Kapituluak xedaturikoa aplikatuko da, bizileku erabilera ez duten lursailei aplika dakizkiekeen eraikuntza eta erabilera baldintza orokorrei dagokienean, eta baita aplikatu beharreko arloko legerian jasotako xedapenei dagokienean ere.

1.- Ezartzeko baldintzak.

- Eraikuntza bakana lursailean izango da, eta lursailek beharreko sarbide, aparkaleku, maniobra, karga eta deskargarako espazio guztiak beharko dituzte barnean.
- Sestrapean erabilera osagarrietarako eraikuntzak egokitu ahal izango dira, eta baita beste espazio eta elementu batzuk ere, titularitate eta erabilera komunekoak horiek ere.

2.- Eraikuntza baldintzak. Hirigintza eraikigarritasuna

- Sestra gaineko eraikigarritasuna:

Eraikuntza berriko esku hartzeak egin behar direnean, lursailari berariaz edo, lursail hori dagoen erabilera globaleko eremuari izaera generikoz, esleitutako eraikigarritasun indizea aplikatuko da. Indize hori antolamendutik etorritako lursail azalerari dagokio kasu guztietan.

Jada eraikita dauden lursailetan, horietako bakoitzean sendotu egingo da okupatzen dituzten eraikuntzen eraikuntza aprobetxamendua -dokumentu honetan zehaztutako irizpideen arabera neurtua- zehaztutako eraikigarritasun indizea aplikatuzetik etorritakoa gainditzen duenean ere.

Eraikuntza ordezkatzeko bada, eta hura eragozteko zehaztapenak berariaz ezartzen ez badira, izaera orokorrean baimendutako sestrareko aprobetxamendua garatu ahal izango da, aurrez lursailak horrelakorik ez badu ere.

Arteko solairuak edo ganbarak eraiki ahal izango dira soilik beheko solairuko lokalaren zati direnean, eraikineko edo finkako elementu komun batera irteera bereiz ez dutenean, eta ezinbestean erregistro unitate bereizezina osatuko dute lokal horrekin. Arteko solairu horren azalera gorenak ez du gaindituko dagokion beheko solairuko lokalaren zoruaren azalaren % 50.

- Sestrareko eraikigarritasuna:

Baimendutako irabazi asmoko eraikuntza guztiekin loturik dago, gehienez ere sestra gainean baimendutako eta araudi honen Hirugarren Tituluan zehaztutako baldintzetan eraiki daitekeen eraikigarritasunaren % 100an. Era berean, eta eraikigarritasun hori gauzatzeko muga gorena ezartzen da, gehienez ere hiru solairu sestrarean.

Jada eraikita dauden eta sestrareko eraikigarritasun parametro goren horiek gainditzen dituzten lursailetan, dagoena sendotzeko aukera egongo da.

4.13.2. Artikulua.- ERABILERA ERREGIMENA (IS)

4.13.2.1. Artikulua.- Erabilera Erregimenaren deskribapena

- Erabilera nagusia: · **Industria 6. kategoriakoa**
- Baimenduriko erab.: · **Hirugarren sektorekoak:**
 - Merkataritza produktuak jendeari saltzeko 1. eta 2. kategoriakoa.
 - Ostalaritzako merkataritza erabilerak (2., 3. eta 4. kategoriakoak).
 - Bulegoak. (Ez dira baimenduko, 6. kategoriako industria jarduerarekin loturik ez egonik, bertara kanpoko jende ugari biltzen denean).
 - Garajeak. (Kategoria eta aldagai guztietan).
 - Erljio erabilerak.
- **Ekipamendu komunitarioa.** (Industri jarduerekin loturarik izan gabe kanpoko jende ugari biltzeko lekuak ez diren modalitateak).
- Debekatutako erabil.: · Lursailaren ehorzte erabilera eksklusiboarekin bateragarriak ez direnak eta hari distortsioa eragiten diotenak. Berariaz debekatutako dago gasolindegia ezartzea.

Industriarekin bateragarriak diren erabileretarako hirigintza eraikigarritasunaren portzentaje gorena:

Orokorki, eta Arau Partikularretan edo Kalifikazio Xehean neurri zorrotzagoak hartu ahal izango badira ere, sestra ganean etxebizitzaz beste baimenduta dauden erabileretarako hirigintza eraikigarritasunaren portzentaje gorena ez da sestra gaineko guztizko hirigintza eraikigarritasunaren % 40 baino handiagoa izango IS Zerbitzu Publikoko Industria kalifikazioa duen lursail bakoitzean.

4.13.2.2. Artikulua.- Erabilerak Ezartzeko Baldintza Espezifikoak

6. kategoriako industria.

Erabilera hau ezartzeko dagokion plangintza xehea tramitatu beharko da. Kasu horretan, aipaturiko plangintza horrek beharreko neurri zuzentzaileak finkatuko ditu berariaz.

Jarduera ekonomikoetarako eremuetan bakarrik ezarri ahal izango dira, aurretik plangintzak baimen zehatza emanda, batik bat erabilera hori duten lursailetan, nagusiki jarduera horretarako diren esparruetan, beharreko jarduera osagarriak barne –aire zabalean gauzak pilatzea, karga eta deskarga, maniobra, aparkalekua eta antzekoak.

• Hirugarren sektorea:

Araudi honen Hirugarren Tituluaren 3.6 Kapituluak xedaturikoa aplikatuko da, bizileku erabilera ez duten lursailei aplika dakizkiekeen eraikuntza eta erabilera baldintza orokorreki dagokienean.

Jarduera Ekonomikoetarako Poligonoetan, IC industria lursailetan merkataritza azalerak edo jarduerak ezartzeko, Jarduera Ekonomikoetarako eta Merkataritza Ekipamenduetarako Lurzoruaren Sorrera Publikoari buruzko Lurraldearen Arloko Plana bete beharko da. Hala, merkataritzarako eta aisialdirako azalerak baimentzeko, A-5 planoan mugaturiko poligonoak hartuko dira kontuan eta baita Plan Nagusi honen 0.2.13 artikuluan jasotako zehaztapenak ere.

• Industria erabileraren erabilera osagarriak:

6. kategoriako industriaren erabilera osagarriak berariaz zehaztu beharko ditu kasu bakoitzean tramitatzen den plangintza xeheak.

4.13.3. Artikulua.- JABARI ERREGIMENA

- **Jabari pribatua.** (Ordenantza hauetan (Hirugarren Tituluaren 3.7 Kapitulu) eta plangintza xeheak berariaz zehaztutako erabilera publikoko zortasunen mugarekin).

4.13.4. Artikulua.- ARAUDIAREN LABURPEN FITXA

IS, Zerbitzu Publikoko Industria, Ordenantza Maila bakoitzaren laburpen fitxak. Kapitulu honetan zehaztutako xedapenekin osatuko dira horiek:

ZERBITZU PUBLIKOKO INDUSTRIA ORDENANTZA**IS****DEFINIZIOA:**

Eraikuntza bakana, erabilera nagusia 6. kategoriako industria duena, lursail bereizian. Bertan ezarriko dira ehorzte zerbitzuen erabilerak, oro har, erraustegiak, eta bereziki, beilategiak, beren ezaugarriengatik laguntza izaerako edo zerbitzu publikoko ekipamendu izaerako hirugarren sektoreko erabileratzat ezin hartu badaitezke.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:
Eraikigarritasuna Lursail Garbian: Dagoena
Azalera eraiki gorena: - - - -
- Sestrapean: IP kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrek arautua.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

Gutxieneko lursaila: Dagoena
Aurrealdea: Dagoena
Hondoa: Dagoena

ERAIKITZE BALDINTZAK:

Lerrokadurak: Planoan zehaztuak
Lursailaren okupazio gorena: Planoan zehaztua
Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak: EZ
Gutxieneko erretiroak: - fatxadara: Planoan zehaztuak
- alboetara: Planoan zehaztuak
- hondora: Planoan zehaztuak
Eraikuntzen arteko tartea: Planoan zehaztua
Altuera gorena: Dagoena Solairuak = Planoan zehaztuak
Garajeak: BAI
Hegalkinak: 1,50 m
Estalkien malda: Gehienez % 75 (estalki horzdunerako)
Sotoak: BAI Erdisotoak: BAI

OHARRAK:

- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

4.14. KAPITULUA.- HIRUGARREN SEKTOREA HOTELA (TH)

4.14.1. Artikulua.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA

4.14.1.1. Artikulua.- Eraikuntza Erregimenaren deskribapena

Arau erregimen bereziaren bidez erregulatuko da lursail hauetako eraikuntza erregimena, eta horretarako, grafikoki definituko dira eraikuntzaren lerrokadurak eta altuerak, lursail garbiari dagokion eraikigarritasun koefizientea zehaztuta edo, hala behar badu, dagokion plangintza xehearen esku utzita.

Aprobetxamendurako eskubidea, Ordenantza honen aplikazio zehatzaren arabera, mugatu egingo du betiere eraikuntzen altueren baldintzak betetzeko beharrak, aireko zortasunak mugatzen dituzten azalerei begira.

4.14.1.2. Artikulua.- Eraikuntzaren Forma Arautzeko Baldintza Espezifikoak

Araudi honen Hirugarren Tituluaren 3.8 Kapituluak xedaturikoa aplikatuko da, bizileku erabilera ez duten lursailei aplika dakizkiekeen eraikuntza eta erabilera baldintza orokorrei dagokienean, eta baita aplikatu beharreko arloko legerian jasotako xedapenei dagokienean ere.

1.- Eraikuntza baldintzak. Hirigintza eraikigarritasuna

- Sestra gaineko eraikigarritasuna:

Eraikuntzaren lerrokadura eta altueren definizio grafikoaren bidez arautzen da, edo bestela, lursail garbiari dagokion eraikigarritasun koefizientea ezarrita edo, hala behar badu, dagokion plangintza xehearen esku utzita.

Jada eraikita dauden lursailetan, horietako bakoitzean sendotu egingo da okupatzen dituzten eraikuntzen eraikuntza aprobetxamendua, dokumentu honetan zehaztutako irizpideen arabera neurtua.

Arteko solairuak edo ganbarak eraiki ahal izango dira soilik beheko solairuko lokalaren zati direnean, eraikineko edo finkako elementu komun batera irteera bereiz ez dutenean, eta ezinbestean erregistro unitate bereizezina osatuko dute lokal horrekin, baina jada definituriko guztizko eraikigarritasunaren zati izango da arteko solairu edo ganbara horietan eraikitako azalera.

- Sestrapeko eraikigarritasuna:

Baimendutako irabazi asmoko eraikuntza guztiekin loturik dago, gehienez ere sestra gainean baimendutako eta araudi honen Hirugarren Tituluan zehaztutako baldintzetan eraiki daitekeen eraikigarritasunaren % 100an. Era berean, eta eraikigarritasun hori gauzatzeko muga gorena ezartzen da, gehienez ere hiru solairu sestrapean.

Jada eraikita dauden eta sestrapeko eraikigarritasun parametro goren horiek gaintzen dituzten lursailetan, dagoena sendotzeko aukera egongo da.

4.14.2. Artikulua.- ERABILERA ERREGIMENA (TH)

4.14.2.1. Artikulua.- Erabilera Erregimenaren deskribapena

- Erabilera nagusia: · **Hotelak.** (Modalitate guztietan)
- Baimenduriko erab.: · **Hirugarren sektorekoak:**
 - Merkataritza erabilerak (2., 3. eta 4. kategoriakoak). Garajea, Irakaskuntza, Kirol, Instituzio, Osasun eta Laguntza erabilerak, Soziokulturala, Aisiarako erabilerak, Erljio erabilerak.
 - **Ekipamendu komunitarioa.** (Modalitate guztietan zerbitzu publikoak izan ezik industri erabilerekin pareka daitezkeen modalitateetan).
 - **Energia elektrikoa eraldatzeko zentroak.**
- Debekaturiko erabil.: · **Bizilekua.**
 - **Industria.** (Merkataritza Erabilerekin pareka daitezkeen kategoriak izan ezik).
 - **Landa erabilerak.**
 - **Zerbitzu azpiegiturak.**
 - **Gasolindegia**

Hotel erabilerarekin bateragarriak diren erabileretarako hirigintza eraikigarritasunaren portzentaje gorena:

Orokorki, eta Arau Partikularretan edo Kalifikazio Xehean neurri zorrotzagoak hartu ahal izango badira ere, sestra gainean etxebizitzaz beste baimenduta dauden erabileretarako hirigintza eraikigarritasunaren portzentaje gorena ez da sestra gaineko guztizko hirigintza eraikigarritasunaren % 40 baino handiagoa izango TH Hirugarren Sektorea Hotela kalifikazioa duen lursail bakoitzean.

4.14.2.2. Artikulua.- Erabilerak Ezartzeko Baldintza Espezifikoak

· **Baimendutako hirugarren sektoreko erabilerak:**

- Baimendutako hirugarren sektoreko edozein erabilera ezarri ahal izateko, hotel jarduerarekin loturik ez dagoen jarduera baldin bada, plangintza xeheak berariaz arautu beharko du.

Baimendutako gainerako erabileretarako araudi honen Hirugarren Tituluaren 3.6 Kapituluak xedaturikoa aplikatuko da, bizileku erabilera ez duten lursailei aplika dakizkiekeen eraikuntza eta erabilera baldintza orokorreari dagokienean, eta baita aplikatu beharreko arloko legerian jasotako xedapenei dagokienean ere.

Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko Berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian ordenantza hauen 3.6 kapituluari jasotako barneratze irizpideak.

4.14.3. Artikulua.- JABARI ERREGIMENA

- **Jabari pribatua.** (Dokumentu honen Hirugarren Tituluaren 3.7 Kapituluari eta plangintza xeheak berariaz zehaztutako erabilera publikoko zortasunen mugarekin).

4.14.4. Artikulua.- EGUNGO EGOERAREN DATUAK.

	Ezarpena	Kalif. azalera. m ²	Okup. azalera m ²	Azalera eraikia m ²	Egungo okup. %	Solairu kopurua
TH-01	Alcazar Hotela	2.809	876	2.060	31	4
TH-02	Urdanibia Hotela	13.500	1.315	5460	10	3+BC
TH-03	Arretxe Ugalde	6.328	291	492	4,6	Dagoena
TH-04	Eskortza Hotela	3.300	870	2.355	26	3
TH-05	Zaisa 2. Fasea	2.360	805	2.200	34	3

4.14.5. Artikulua.- SESTRA GAINEAN ERAIKIGARRITASUNA ARAUTZEA

	Ezarpena	Eraikigarritasun indizea m ² / m ²
TH-01	Alcazar Hotela	1,10
TH-02	Urdanibia Hotela	Dagoen eraikigarritasuna
TH-03	Arretxe Ugalde	0,20 Arretxe Ugaldeko Plan Partzialaren Aldaketak jasotako eraikuntza baldintzak mantentzea aurreikusi da, 2001eko urtarrilaren 31n betiko onartua hura. 644 m ² -ko okupazio gorena jaso da hartan, 7,00 metroko eraikuntzaren altuera eta bi solairu eta estalkipeko solairu bat izango da eraikuntzaren profil gorena. Era berean, dagoen errota mantentzea jaso beharko da. Egungo egoeraren koadroan islatu da haren egungo azalera eraikia.
TH-04	Eskortza Hotela	Planoetan grafiatuta arautu da eraikigarritasuna. Solairu bat eraiki ahal izango da sestrapean.
TH-05	Zaisa 2. Fasea	Planoetan grafiatuta arautu da eraikigarritasuna.

4.15. KAPITULUA.- HIRUGARREN SEKTOREA MERKATARITZA (TC)

4.15.1. Artikulua.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA

4.15.1.1. Artikulua.- Eraikuntza Erregimenaren deskribapena

Arau erregimen bereziaren bidez erregulatuko da lursail hauetako eraikuntza erregimena, eta horretarako, grafikoki definituko dira eraikuntzaren lerrokadurak eta altuerak, lursail garbiari dagokion eraikigarritasun koefizientea zehaztuta edo, hala behar badu, dagokion plangintza xehearen esku utzita.

Aprobetxamendurako eskubidea, Ordenantza honen aplikazio zehatzaren arabera, mugatu egingo du betiere eraikuntzen altueren baldintzak betetzeko beharrak, aireko zortasunak mugatzen dituzten azalerei begira.

4.15.1.2. Artikulua.- Eraikuntzaren Forma Arautzeko Baldintza Espezifikoak

Araudi honen Hirugarren Tituluaren 3.8 Kapituluak xedaturikoa aplikatuko da, bizileku erabilera ez duten lursailei aplika dakizkiekeen eraikuntza eta erabilera baldintza orokorrei dagokienean, eta baita aplikatu beharreko arloko legerian jasotako xedapenei dagokienean ere.

1.- Eraikuntza baldintzak. Hirigintza eraikigarritasuna

- Sestra gaineko eraikigarritasuna:

Eraikuntzaren lerrokadura eta altueren definizio grafikoaren bidez arautzen da, edo bestela, lursail garbiari dagokion eraikigarritasun koefizientea ezarrita edo, hala behar badu, dagokion plangintza xehearen esku utzita.

Jada eraikita dauden lursailetan, horietako bakoitzean sendotu egingo da okupatzen dituzten eraikuntzen eraikuntza aprobetxamendua, dokumentu honetan zehaztutako irizpideen arabera neurtua.

Arteko solairuak edo ganbarak eraiki ahal izango dira soilik beheko solairuko lokalaren zati direnean, eraikineko edo finkako elementu komun batera irteera bereiz ez dutenean, eta ezinbestean erregistro unitate bereizezina osatuko dute lokal horrekin. Arteko solairu horren azalera gorenak ez du gaindituko dagokion beheko solairuko lokalaren zoruaren azalaren % 50.

- Sestrapeko eraikigarritasuna:

Baimendutako irabazi asmoko eraikuntza guztiekin loturik dago. Kalifikazio honetan sestrapean onartutako eraikigarritasunak jaso egin beharko du, betiere, aparkaleku plazen estandarrei dagokien 3. Tituluak zehaztutakoa betetzen duela. Lursail osoa okupatu ahal izango da eraikigarritasuna gauzatzeko muga gorena ezartzen da, gehienez ere hiru solairu sestrapean.

Jada eraikita dauden eta sestrapeko eraikigarritasun parametro goren horiek gaintzen dituzten lursailetan, dagoena sendotzeko aukera egongo da.

4.15.2. Artikulua.- ERABILERA ERREGIMENA (TC)

4.15.2.1. Artikulua.- Erabilera Erregimenaren deskribapena

- Erabilera nagusia: · **Merkataritza.** (Modalitate guztietan)

- Baimenduriko erabil.: · **Industria.** (1. eta 2. kategoriakoak).
 - **Hirugarren sektorekoak.** Beste modalitateak.
 - **Ekipamendu komunitarioa.** (Modalitate guztietan zerbitzu publikoak izan ezik industri erabilerekin pareka daitezkeen modalitateetan).
 - **Energia elektrikoa eraldatzeko zentroak.**

- Debekaturiko erabil.: · **Bizilekua.**
 - **Industria.** (Berriaz baimendu ez diren kategorietan).
 - **Landa erabilerak.**
 - **Zerbitzu publikoen ekipamendua.** (Industria erabilerekin pareka daitezkeen modalitateetan).
 - **Gasolindegia**

Merkataritza erabilerarekin bateragarriak diren erabileretarako hirigintza eraikigarritasunaren portzentaje gorena:

Orokorki, eta Arau Partikularretan edo Kalifikazio Xehean neurri zorrotzagoak hartu ahal izango badira ere, sestra gainean etxebizitzaz beste baimenduta dauden erabileretarako hirigintza eraikigarritasunaren portzentaje gorena ez da sestra gaineko guztizko hirigintza eraikigarritasunaren % 40 baino handiagoa izango TC Hirugarren Sektorea Merkataritza kalifikazioa duen lursail bakoitzean.

4.15.2.2. Artikulua.- Erabilerak Ezartzeko Baldintza Espezifikoak

· **Merkataritzakoak:**

- Plangintza xeheak jasoko ditu merkataritza erabileraren inguruko zehaztapenak, eta hala behar badu, kategoria horietakoren bat edo batzuk erabilera nagusi gisa definituko ditu, edo horietako batzuk ezartzeko aukera murriztu ere egin dezake.

· **Baimendutako hirugarren sektoreko erabilerak:**

- Merkataritzakoa ez den hirugarren sektoreko beste edozein erabileraren ezarpena berariaz arautu beharko du plangintza xeheak.

Baimendutako gainerako erabileretarako araudi honen Hirugarren Tituluaren 3.6 Kapituluak xedaturikoa aplikatuko da, bizileku erabilera ez duten lursailei aplika dakizkiekeen eraikuntza eta erabilera baldintza orokorreari dagokienean, eta baita aplikatu beharreko arloko legerian jasotako xedapenei dagokienean ere.

Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko Berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian ordenantza hauen 3.6 kapituluan jasotako barneratze irizpideak.

4.15.3. Artikulua.- JABARI ERREGIMENA

- **Jabari pribatua.** (Ordenantza hauen Hirugarren Tituluaren 3.7 Kapitulan eta plangintza xeheak berariaz zehaztutako erabilera publikoko zortasunen mugarekin).

4.15.4. Artikulua.- EGUNGO EGOERAREN DATUAK

Ezarpena	Kalif. azalera. m ²	Okup. azalera m ²	Azalera eraikia m ²	Egungo okup. %	Solairu kopurua
TC-01 Merkataritza Jaizkibel	Hirugarren sektoreko kalifikazio hau kendu egin da				
TC-02 Santiago Zubia	Lerrokadurak eta Sestrak				
TC-03 Itsasgizon kalea	201	201	201	100	1
TC-04 Behobiako dendak	1.328	1.328	1.328	100	1
	8.3.12 esparruan sartua				
TC-05 Araso Merkat. Gunea	139.892	38.627	40.400	35	1
TC-06 Merkataritza Txumarraga	3.676	1.245	2.329	34	2
TC-07 Merkataritza Eskortza	4.450	2.286	4.288	51	1-2
	Eraikitako azalera osoa hartzen du definituriko azalera eraikiak, baita erdisoto eta sotoko solairuetan dagoena ere,				
TC-08 Merkataritza Mendibil	7.059	7.059	13.072	100	2-4
	Azalera eraikia guztira 32.250 m ² , horietatik 19.178 m ² sestrapean daude eta 13.072 m ² sestra gainean. Ibilgailuak aparkatzeko azalera eraikia 14.118 m ² dira guztira, dena sestrapean. Merkataritza erabilerarako azalera eraikia 18.132 m ² dira guztira, eta azalera horren 5.060 m ² sestrapeko solairuan daude.				
TC-09 Muga Behobia	623	303	303	48	1
	Sestrapeko eraikigarritasuna 303 m ² erdisotoko solairuan.				
TC-10 Antton Ttipi	6.423	1.900	4.414	30	1-3
	Lursail honetarako zehaztutako guztizko eraikigarritasuna jaso da, bai merkataritza erabilerarako izango dena bai gasolindegirako izango dena.				

4.15.5. Artikulua.- SESTRA GAINEAN ERAIKIGARRITASUNA ARAUTZEA

Ezarpena	Eraikigarritasun indizea m ² / m ²
TC-01 Merkataritza Jaizkibel	Hirugarren sektoreko kalifikazio hau kendu egin da
TC-02 Santiago Zubia	Planoetan grafiatuta arautu da eraikigarritasuna.
TC-03 Itsasgizon kalea	Planoetan grafiatuta arautu da eraikigarritasuna.
TC-04 Behobiako dendak	8.3.12 esparruan sartua

- TC-05 Araso Merkat. Gunea** Sestra gaineko eraikigarritasuna 40.400 m² dira, planoetan grafiatuta arautua. Beste eraikuntza baldintza batzuk eta Arasoko Eremuko hirugarren sektoreko Jarduerarako Plan Partzialean zehaztutako baldintzak mantentzea aurreikusi da, 1996ko ekainaren 19an betiko onartua hura, eta baita Plan Partzial horren 2. Aldaketan jasotakoak ere, 1997ko ekainaren 25ean betiko onartua aldaketa hori. Eraikuntzaren lerrokadura gorenaren azalpen grafikoa jaso da, erreferentziako plangintzan zehaztutakoarekiko zuzendua. Sestrareko eraikigarritasun baldintzei dagokienean, erreferentziako plangintzan zehaztutakoa beteko da.
- TC-06 Merkataritza** Planoetan grafiatuta arautu da eraikigarritasuna.
Txumarraga
- TC-07 Merkataritza Eskortza** Planoetan grafiatuta arautu da eraikigarritasuna. Sotoko solairuak, erdisotoak eta beheko solairuak osaturiko profila jaso da mendebaldeko fatxadan, Hirugarren sektorea Gasolindegia gisa kalifikaturiko lursailera ematen duenean, eta beheko solairua eta bi goiko solairu 12 metro atzera emanak aurreikusi dira, berriz, ekialdeko fatxadan, Industria Kolektibo gisa kalifikaturiko lursailera ematen duenean.
- TC-08 Merkataritza Mendibil** Planoetan grafiatuta arautu da eraikigarritasuna. Bat dator 5.2.05 esparruko Barne Erreformatarako Plan Bereziaren Aldaketan definiturikoarekin, 2003ko maiatzaren 28an betiko onartua hura. Erreferentziako plangintza horrek zehaztutako eraikuntza eta erabilera baldintzak mantentzea aurreikusi da.
- TC-09 Muga Behobia** Sestra gaineko eraikigarritasuna 455 m², planoetan grafiatuta, Arteko solairua eraiki ahal izango da, gehienez ere beheko solairuaren azaleraren % 50eko azalerarekin.
- TC-10 Antton Ttipi** Sestra gaineko eraikigarritasuna 4.414 m². 8.2.01 A “Zaisa III” sektoreko Plan Partzialaren Aldaketarako dokumentuan lursail honetarako definituriko eraikuntzarako baldintza partikularrak mantentzea aurreikusi da, 2003ko uztailaren 30ean betiko onartua hura. Era berean, eta plangintza honetan zehaztutakoaren babesean, Hirugarren Sektoreko Gasolindegia erabilera ezarri ahal izango da lursail honetan.

4.16. KAPITULUA.- HIRUGARREN SEKTOREA BULEGOAK (TO)

4.16.1. Artikulua.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA

4.16.1.1. Artikulua.- Eraikuntza Erregimenaren deskribapena

Erregimen arau-emaile bereziaren bidez arautuko da Ordenantza honen eraikuntza erregimena, eta derrigorrez beteko da erabilera horretarako eraikinetan. Haien arautzeko, eraikuntzaren lerroak eta altuerak grafikoki definituko dira, eraikigarritasun koefiziente bat finkatuta.

Aprobetxamendurako eskubidea, Ordenantza honen aplikazio zehatzaren arabera, mugatu egingo du betiere eraikuntzen altueren baldintzak betetzeko beharrak, aireko zortasunak mugatzen dituzten azalerei begira.

4.16.1.2. Artikulua.- Eraikuntzaren Forma Arautzeko Baldintza Espezifikoak

Araudi honen Hirugarren Tituluaren 3.6 Kapitulua xedaturikoa aplikatuko da, bizileku erabilera ez duten lursailei aplikatu dakizkiekeen eraikuntza eta erabilera baldintza orokorrei dagokienean, eta baita aplikatu beharreko arloko legerian jasotako xedapenei dagokienean ere.

1.- Eraikuntza baldintzak. Hirigintza eraikigarritasuna

- Sestra gaineko eraikigarritasuna:

Eraikuntzaren lerroak eta altueren definizio grafikoaren bidez arautzen da, edo bestela, lursail garbiari dagokion eraikigarritasun koefizientea ezarrita edo, hala behar badu, dagokion plangintza xehetaren esku utzita.

Jada eraikita dauden lursailetan, horietako bakoitzean sendotu egingo da okupatzen dituzten eraikuntzen eraikuntza aprobetxamendua, dokumentu honetan zehaztutako irizpideen arabera neurtua.

Arteko solairuak edo ganbarak eraiki ahal izango dira soilik beheko solairuko lokalaren zati direnean, eraikineko edo finkako elementu komun batera irteera bereiz ez dutenean, eta ezinbestean erregistro unitate bereizezina osatuko dute lokal horrekin. Arteko solairu horren azalera gorenak ez du gaindituko dagokion beheko solairuko lokalaren zoruaren azalaren % 50.

- Sestrapeko eraikigarritasuna:

Baimendutako irabazi asmoko eraikuntza guztiakin loturik dago, gehienez ere sestra gainean baimendutako eta araudi honen Hirugarren Tituluan zehaztutako baldintzetan eraiki daitekeen eraikigarritasunaren % 100an. Era berean, eta eraikigarritasun hori gauzatzeko muga goren ezartzen da, gehienez ere hiru solairu sestrapean.

Jada eraikita dauden eta sestrapeko eraikigarritasun parametro goren horiek gainditzen dituzten lursailetan, dagoena sendotzeko aukera egongo da.

4.16.2. Artikulua.- ERABILERA ERREGIMENA (TO)

4.16.2.1. Artikulua.- Erabilera Erregimenaren deskribapena

- Erabilera nagusia: · **Bulegoak.** (Modalitate guztietan)
- Baimendutako erab.: · **Industria.** (1. eta 2. kategoriakoak).
 - **Hirugarren sektorekoak.** Beste modalitateak.
 - **Ekipamendu komunitarioa.** (Modalitate guztietan zerbitzu publikoak izan ezik industri erabilerekin pareka daitezkeen modalitateetan).
 - **Energia elektrikoa eraldatzeko zentroak.**
- Debekaturiko erabil.: · **Bizilekua**
 - **Industria.** (Berriaz baimendu ez diren kategorietan).
 - **Landa erabilerak.**
 - **Zerbitzu publikoen ekipamendua.** (Industria erabilerekin pareka daitezkeen modalitateetan).
 - **Gasolindegia**

Merkataritza erabilerarekin bateragarriak diren erabileretarako hirigintza eraikigarritasunaren portzentaje gorena:

Orokorki, eta Arau Partikularretan edo Kalifikazio Xehean neurri zorrotzagoak hartu ahal izango badira ere, sestra gainean etxebizitzaz beste baimenduta dauden erabileretarako hirigintza eraikigarritasunaren portzentaje gorena ez da sestra gaineko guztizko hirigintza eraikigarritasunaren % 40 baino handiagoa izango TC Hirugarren Sektorea Bulegoak kalifikazioa duen lursail bakoitzean.

4.16.2.2. Artikulua.- Erabilerak Ezartzeko Baldintza Espezifikoak

Araudi honen Hirugarren Tituluaren 3.6 Kapituluak xedaturikoa aplikatuko da, bizileku erabilera ez duten lursailei aplika dakizkiekeen eraikuntza eta erabilera baldintza orokorrei dagokienean, eta baita aplikatu beharreko arloko legerian jasotako xedapenei dagokienean ere.

Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko Berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian ordenantza hauen 3.6 kapitulan jasotako barneratze irizpideak.

4.16.3. Artikulua.- JABARI ERREGIMENA

- **Jabari pribatua.** (Ordenantza hauetan (Hirugarren Tituluaren 3.7 Kapitulu) eta plangintza xeheak berriaz zehaztutako erabilera publikoko zortasunen mugarekin).

4.16.4. Artikulua.- EGUNGO EGOERAREN DATUAK**TO.- Hirugarren sektorea bulegoak**

	Ezarpena	Kalif. azalera. m ²	Okup. azalera m ²	Azalera eraikia m ²	Egungo okup. %	Solairu kopurua
TO-01	Industrialdea	2.898	2.177	4.000	75	3
TO-02	Arretxe Ugalde	1.810	1.256	5.024	69	4
TO-03	Zaisa 1. Fasea	7.552	4.090	12.000	54	3-10

4.16.5. Artikulua.- SESTRA GAINEN ERAIKIGARRITASUNA ARAUTZEA**TO.- Hirugarren sektorea bulegoak**

	Ezarpena	Eraikigarritasun indizea m ² / m ²
TO-01	Industrialdea	Planoetan grafiatuta arautu da eraikigarritasuna (4.000 m ² hiru solairutan), eta bat dator 1. Eremuko 1 (1) Poligonoko Barne Erreformatarako Plan Berezian jada jasotako zehaztapen eta eraikigarritasunarekin. 1991ko urtarrilaren 30ean onartu zen betiko plan hori.
TO-02	Arretxe Ugalde	Planoetan grafiatuta arautu da eraikigarritasuna (5.024 m ² lau solairutan), eta bat dator Arretxe Ugaldeko Plan Partzialean jada jasotako zehaztapen eta eraikigarritasunarekin. 2001eko urtarrilaren 31n onartu zen betiko plan hori.
TO-03	Zaisa 1. Fasea	Planoetan grafiatuta arautu da eraikigarritasuna.

4.17. KAPITULUA.- HIRUGARREN SEKTOREA GARAJEAK (TK)

4.17.1. Artikulua.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA

4.17.1.1. Artikulua.- Eraikuntza Erregimenaren deskribapena

Arau erregimen bereziaren bidez erregulatuko da lursail hauetako eraikuntza erregimena, eta horretarako, grafikoki definituko dira eraikuntzaren lerroak eta altuerak, edo, hala behar badu, dagokion plangintza xehearen esku utziko da.

Aprobetxamendurako eskubidea, Ordenantza honen aplikazio zehatzaren arabera, mugatu egingo du betiere eraikuntzen altueren baldintzak betetzeko beharrak, aireko zortasunak mugatzen dituzten azalerei begira.

4.17.1.2. Artikulua.- Eraikuntzaren Forma Arautzeko Baldintza Espezifikoak

Araudi honen Hirugarren Tituluaren 3.8 Kapitulua xedaturikoa aplikatuko da, bizileku erabilera ez duten lursailei aplika dakizkiekeen eraikuntza eta erabilera baldintza orokorreki dagokienean, eta baita aplikatu beharreko arloko legerian jasotako xedapenei dagokienean ere.

1.- Eraikuntza baldintzak. Hirigintza eraikigarritasuna

- Sestra gaineko eraikigarritasuna:

Eraikuntzaren lerroak eta altueren definizio grafikoaren bidez arautzen da, edo bestela, lursail garbiari dagokion eraikigarritasun koefizientea ezarrita edo, hala behar badu, dagokion plangintza xehearen esku utzita.

Jada eraikita dauden lursailetan, horietako bakoitzean sendotu egingo da okupatzen dituzten eraikuntzen eraikuntza aprobetxamendua, dokumentu honetan zehaztutako irizpideen arabera neurtua.

Arteko solairuak edo ganbarak eraiki ahal izango dira soilik beheko solairuko lokalaren zati direnean, eraikineko edo finkako elementu komun batera irteera bereiz ez dutenean, eta ezinbestean erregistro unitate bereizetara osatuko dute lokal horrekin. Arteko solairu horren azalera gorenak ez du gaindituko dagokion beheko solairuko lokalaren zoruaren azalaren % 50.

- Sestrapeko eraikigarritasuna:

Baimendutako irabazi asmoko eraikuntza guztiekin loturik dago. Lursail osoa hartzea onartuko da eta eraikigarritasun hori gauzatzeko muga gorena ezartzen da, gehienez ere hiru solairu sestrapean.

Jada eraikita dauden eta sestrapeko eraikigarritasun parametro goren horiek gainditzen dituzten lursailetan, dagoena sendotzeko aukera egongo da.

4.17.2. Artikulua.- ERABILERA ERREGIMENA (TK)

4.17.2.1. Artikulua.- Erabilera Erregimenaren deskribapena

- Erabilera nagusia: · **Garajeak.**
- Baimenduriko erab.: · **Industria.** (1. eta 2. kategoriakoak).
 - **Hirugarren sektorekoak.** Beste modalitateak.
 - **Ekipamendu komunitarioa.**
 - **Zerbitzu azpiegiturak.**
- Debekaturiko erabil.: · **Bizilekua**
 - **Industria.** (Berriaz baimendu ez diren kategorietan).
 - **Landa erabilerak.**
 - **Zerbitzu publikoen ekipamendua.** (Industria erabilerekin pareka daitezkeen modalitateetan).
 - **Gasolindegia**

Merkataritza erabilerarekin bateragarriak diren erabileretarako hirigintza eraikigarritasunaren portzentaje gorena:

Orokorki, eta Arau Partikularretan edo Kalifikazio Xehean neurri zorrotzagoak hartu ahal izango badira ere, sestra gainean etxebizitzaz beste baimenduta dauden erabileretarako hirigintza eraikigarritasunaren portzentaje gorena ez da sestra gaineko guztizko hirigintza eraikigarritasunaren % 40 baino handiagoa izango TK Hirugarren Sektorea Garajeak kalifikazioa duen lursail bakoitzean.

4.17.2.2. Artikulua.- Erabilerak Ezartzeko Baldintza Espezifikoak

Araudi honen Hirugarren Tituluaren 3.6 Kapituluak xedaturikoa aplikatuko da, bizileku erabilera ez duten lursailei aplika dakizkiekeen eraikuntza eta erabilera baldintza orokorreki dagokienean, eta baita aplikatu beharreko arloko legerian jasotako xedapenei dagokienean ere.

Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko Berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian ordenantza hauen 3.6 kapituluari jasotako barneratze irizpideak.

4.10.3. Artikulua.- JABARI ERREGIMENA

- **Jabari pribatua.** (Plangintza xeheak berriaz zehaztutako erabilera publikoko zortasunen mugarekin).

4.17.4. Artikulua.- EGUNGO EGOERAREN DATUAK

Ezarpena	Kalif. azalera. m ²	Okup. azalera m ²	Azalera eraikia m ²	Egungo okup. %	Solairu kopurua
TK-01 Garaje eraikina	714	714	2.142	100	3

4.17.5. Artikulua.- SESTRA GAINEAN ERAIKIGARRITASUNA ARAUTZEA

Ezarpena	Eraikigarritasun indizea m ² / m ²
TK-01 Garaje eraikina	Planoetan grafiatuta arautu da eraikigarritasuna.

4.18. KAPITULUA.- HIRUGARREN SEKTOREA GASOLINDEGIA (TG)

4.18.1. Artikulua.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA

4.18.1.1. Artikulua.- Eraikuntza Erregimenaren deskribapena

Erregimen arau-emaile bereziaren bidez arautuko da Ordenantza honen eraikuntza erregimena, eta derrigorrez beteko da erabilera horretarako eraikinetan. Haien arautzeko, eraikuntzaren lerroakadurak eta altuerak grafikoki definituko dira, eraikigarritasun koefiziente bat finkatuta.

Aprobetxamendurako eskubidea, Ordenantza honen aplikazio zehatzaren arabera, mugatu egingo du betiere eraikuntzen altueren baldintzak betetzeko beharrak, aireko zortasunak mugatzen dituzten azalerei begira.

4.18.1.2. Artikulua.- Eraikuntzaren Forma Arautzeko Baldintza Espezifikoak

Araudi honen Hirugarren Tituluaren 3.6 Kapitulua xedaturikoa aplikatuko da, bizileku erabilera ez duten lursailei aplika dakizkiekeen eraikuntza eta erabilera baldintza orokorrei dagokienean, eta baita aplikatu beharreko arloko legerian jasotako xedapenei dagokienean ere.

1.- Eraikuntza baldintzak. Hirigintza eraikigarritasuna

- Sestra gaineko eraikigarritasuna:

Eraikuntzaren lerroakadura eta altueren definizio grafikoaren bidez arautzen da, edo bestela, lursail garbiari dagokion eraikigarritasun koefizientea ezarrita edo, hala behar badu, dagokion plangintza xehearen esku utzita.

Jada eraikita dauden lursailetan, horietako bakoitzean sendotu egingo da okupatzen dituzten eraikuntzen eraikuntza aprobetxamendua, dokumentu honetan zehaztutako irizpideen arabera neurtua.

Arteko solairuak edo ganbarak eraiki ahal izango dira soilik beheko solairuko lokalaren zati direnean, eraikineko edo finkako elementu komun batera irteera bereiz ez dutenean, eta ezinbestean erregistro unitate bereizezina osatuko dute lokal horrekin. Arteko solairu horren azalera gorenak ez du gaindituko dagokion beheko solairuko lokalaren zoruaren azalaren % 50.

- Sestrapeko eraikigarritasuna:

Baimendutako irabazi asmoko eraikuntza guztiakin loturik dago, gehienez ere sestra gainean baimendutako eta araudi honen Hirugarren Tituluan zehaztutako baldintzetan eraiki daitekeen eraikigarritasunaren % 100an. Era berean, eta eraikigarritasun hori gauzatzeko muga goren ezartzen da, gehienez ere hiru solairu sestrapean.

Jada eraikita dauden eta sestrapeko eraikigarritasun parametro goren horiek gainditzen dituzten lursailetan, dagoena sendotzeko aukera egongo da.

4.18.2. Artikulua.- ERABILERA ERREGIMENA (TG)

4.18.2.1. Artikulua.- Erabilera Erregimenaren deskribapena

- Erabilera nagusia: · **Gasolindegia.**
- Baimenduriko erab.: · **Industria.** (1. eta 2. kategoriakoak).
 - **Hirugarren sektorekoak.** Beste modalitateak.
 - **Ekipamendu komunitarioa.**
 - **Zerbitzu azpiegiturak.**
- Debekaturiko erabil.: · **Bizilekua**
 - **Industria.** (Berariaz baimendu ez diren kategorietan).
 - **Landa erabilerak.**
 - **Zerbitzu publikoen ekipamendua.** (Industria erabilerekin pareka daitezkeen modalitateetan).

4.18.2.2. Artikulua.- Erabilerak Ezartzeko Baldintza Espezifikoak

Araudi honen Hirugarren Tituluaren 3.6 Kapituluak xedaturikoa aplikatuko da, bizileku erabilera ez duten lursailei aplika dakizkiekeen eraikuntza eta erabilera baldintza orokorrei dagokienean, eta baita aplikatu beharreko arloko legerian jasotako xedapenei dagokienean ere.

Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko Berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian ordenantza hauen 3.6 kapitulan jasotako barneratze irizpideak.

4.18.3. Artikulua.- JABARI ERREGIMENA

- **Jabari pribatua.** (Ordenantza hauen Hirugarren Tituluaren 3.7 Kapituluak eta plangintza xeheak berariaz zehaztutako erabilera publikoko zortasunen mugarekin).

4.18.4. Artikulua.- EGUNGO EGOERAREN DATUAK**TG.- Hirugarren sektorea Gasolindegia**

	Ezarpena	Kalif. azalera. m ²	Okup. azalera m ²	Azalera eraikia m ²	Egungo okup. %	Solairu kopurua
TG-01	Katea 1	6.440	293	512	5	1
TG-02	Katea 2	2.720	50	50	2	1
TG-03	Iparralde hirib.	720	50	50	7	1
TG-04	Nafarroa hirib.	1.075	60	60	6	1
TG-05	Zaisa 2	3.193	251	251	15	1
TG-06	Eskortza	1.233	285	182	23	1
	Iparraldea					
TG-07	Eskortza Hegoa	2.040	183	100	8,9	1

4.18.5. Artikulua.- SESTRA GAINEAN ERAIKIGARRITASUNA ARAUTZEA (ASKOTARIKO HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA)**TG.- Hirugarren sektorea Gasolindegia**

	Ezarpena	Eraikigarritasun indizea m ² /m ²
TG-01	Katea 1	0,10
TG-02	Katea 2	0,10
TG-03	Iparralde hirib.	4.2.03 esparruan sartua
TG-04	Nafarroa hirib.	0,10
TG-05	Zaisa 2	Dagoena
TG-06	Eskortza	0,10
	Iparraldea	Edozein eraikuntza motak, hala eraikin nagusiak nola hornigailuen estalkiek eta bertako beste erabilera osagarriek, kontserbatu beharreko lerrokadura goren zehazten da.
TG-07	Eskortza Hegoa	0,10 Edozein eraikuntza motak, hala eraikin nagusiak nola hornigailuen estalkiek eta bertako beste erabilera osagarriek, kontserbatu beharreko lerrokadura goren zehazten da.

4.19. KAPITULUA.- HIRUGARREN SEKTOREA GARRAIOA (TT)

4.19.1. Artikulua.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA

4.19.1.1. Artikulua.- Eraikuntza Erregimenaren deskribapena

Erregimen arau-emaile bereziaren bidez arautuko da Ordenantza honen eraikuntza erregimena, eta derrigorrez beteko da erabilera horretarako eraikinetan. Haiek arautzeko, eraikuntzaren lerrokadurak eta altuerak grafikoki definituko dira, eraikigarritasun koefiziente bat finkatuta.

Azkenik, erabaki da TT kalifikazio xehea 1999ko Plan Nagusiak definitutakoen baldintza berdinetan mantentzea Aireko Zortasunak gainditzen edo gaindi ditzaketen eraikuntzetarako. Horrenbestez, eraikuntza horien bolumetria arautzeko baldintza espezifikoak, orain berrikusten ari den Plan Nagusian jada finkatuak, aldaketarik gabe mantenduko dira, eta horregatik, zehaztaper hau aintzat hartuko da eta jada definitutako ordenantzen arabera egin ahal izango dira obrak. Salbuespen hori grafikoki jaso da A serieko “Aireko eraginak” xehetasun planoetan, eta horietan islatu dira Aireko Zortasunak mugatzen dituzten azalera gainditzen edo gaindi ditzaketen eraikuntzak.

Horrenbestez, eta salbuespen horrekin, aprobetxamendurako eskubidea, TT Ordenantzaren aplikazio zehatzaren arabera, mugatu egingo du betiere eraikuntzen altueren baldintzak betetzeko beharrak, aireko zortasunak mugatzen dituzten azalerei begira.

4.19.1.2. Artikulua.- Eraikuntzaren Forma Arautzeko Baldintza Espezifikoak

Araudi honen Hirugarren Tituluaren 3.8 Kapituluak xedaturikoa aplikatuko da, bizileku erabilera ez duten lursailei aplikatu dakizkiekeen eraikuntza eta erabilera baldintza orokorrei dagokienean, eta baita aplikatu beharreko arloko legerian jasotako xedapenei dagokienean ere.

1.- Eraikuntza baldintzak. Hirigintza eraikigarritasuna

- Sestra gaineko eraikigarritasuna:

Eraikuntzaren lerrokadura eta altueren definizio grafikoaren bidez arautzen da, edo bestela, lursail garbiari dagokion eraikigarritasun koefizientea ezarrita edo, hala behar badu, dagokion plangintza xehearen esku utzita.

Jada eraikita dauden lursailetan, horietako bakoitzean sendotu egingo da okupatzen dituzten eraikuntzen eraikuntza aprobetxamendua, dokumentu honetan zehaztutako irizpideen arabera neurtua.

Kasu guztietan, arteko solairuak edo ganbarak eraiki ahal izango dira, soilik beheko solairuko lokalaren zati direnean, eraikineko edo finkako elementu komun batera irteera bereiz ez dutenean, eta ezinbestean erregistro unitate bereizezina osatuko dute lokal

horrekin. Arteko solairu horren azalera gorenak ez du gaindituko dagokion beheko solairuko lokalaren zoruaren azalaren % 50.

- Sestrapeko eraikigarritasuna:

Baimendutako irabazi asmoko eraikuntza guztiekin loturik dago, gehienez ere sestra ganean baimendutako eta araudi honen Hirugarren Tituluan zehaztutako baldintzetan eraiki daitekeen eraikigarritasunaren % 100an. Era berean, eta eraikigarritasun hori gauzatzeko muga gorena ezartzen da, gehienez ere hiru solairu sestrapean.

Jada eraikita dauden eta sestrapeko eraikigarritasun parametro goren horiek gainditzen dituzten lursailetan, dagoena sendotzeko aukera egongo da.

4.19.2. Artikulua.- ERABILERA ERREGIMENA (TT)

4.19.2.1. Artikulua.- Erabilera Erregimenaren deskribapena

- Erabilera nagusia:
 - **Hirugarren sektorea garraioa.** (Erabilera nagusia ez den modalitateetarako plangintza xehearen esku egongo da horien ezarpena baimentzeko aukera)
- Baimenduriko erab.:
 - **Etxebizitza.** (Dagokion plangintza xeheak baimendu beharko du lursail bakoitzerako).
 - **Industria.** (1. eta 2. kategoriakoak).
 - **Hirugarren sektorekoak.** (Beste modalitateak plangintza xeheak berariaz arautu beharko ditu eremu edo lursail bakoitzerako. Erregaia hornitzeko unitate eta zerbitzuguneen modalitateak plangintza xeheak baimendu beharko ditu).
 - **Ekipamendu komunitarioa.** (Modalitate guztietan zerbitzu publikoak izan ezik industri erabilerekin pareka daitezkeen modalitateetan).
 - **Energia elektrikoa eraldatzeko zentroak.**
- Debekaturiko erabil.:
 - **Bizilekua.** (Berariaz baimendu ez diren kategoriak).
 - **Industria.** (Berariaz baimendu ez diren kategorietan).
 - **Landa erabilerak.**
 - **Zerbitzu publikoen ekipamendua.** (Industria erabilerekin pareka daitezkeen modalitateetan).

4.19.2.2. Artikulua.- Erabilerak Ezartzeko Baldintza Espezifikokoak

Araudi honen Hirugarren Tituluaren 3.6 Kapituluak xedaturikoa aplikatuko da, bizileku erabilera ez duten lursailei aplika dakizkiekeen eraikuntza eta erabilera baldintza orokorrei dagokienean, eta baita aplikatu beharreko arloko legerian jasotako xedapenei dagokienean ere.

4.19.3. Artikulua.- JABARI ERREGIMENA

- **Jabari pribatua.** (Ordenantza hauen Hirugarren Tituluaren 3.7 Kapituluak eta plangintza xeheak berariaz zehaztutako erabilera publikoko zortasunen mugarekin).

4.19.4. Artikulua.- ARAUDIAREN LABURPEN FITXA

TT Hirugarren Sektorea Garraioa, Ordenantza maila bakoitzaren laburpen fitxak.
Kapitulu honetan zehaztutako xedapenekin osatuko dira horiek:

HIRUGARREN SEKTOREA GARRAIOA ORDENANTZA 1. MAILA TT-1

DEFINIZIOA:

Garraiorako hirugarren sektoreko erabilerak jasotzen dituen eraikuntza. Aplikazio esparrua Zaisan, lehenengo fasea.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:
Dagoen bolumenak erregulatua, planoetan (lerrokadurak eta altuerak) eginiko mugaketetan zehaztua.
- Sestrapean: TT kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrek arautua.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

Gutxieneko lursaila:	Dagoena
Aurrealdea:	Dagoena
Hondoa:	Dagoena

ERAIKITZE BALDINTZAK:

Lerrokadurak:	Planoan zehaztuak
Lursailaren okupazio gorena:	Planoan zehaztua
Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak:	EZ
Gutxieneko erretiroak:	- fatxadara: Planoan zehaztuak
	- alboetara: Planoan zehaztuak
	- hondora: Planoan zehaztuak
Eraikuntzen arteko tartea:	Planoan zehaztua
Altuera gorena: Dagoena	Solairuak = Planoan zehaztuak
Garajeak:	BAI
Hegalkinak:	2,00 m
Estalkien malda:	Dagoena
Sotoak: BAI	Erdisotoak: BAI

OHARRAK:

- Hirugarren Sektorea Garraioa 1. mailako Ordenantza egungo egoera sendotzeko Ordenantza da, eta horrenbestez, eraikuntza ordezkatzeko, dagoen antolamenduaren egungo eraikuntza eta osiera ezaugarriak mantenduko dira.
Solairu bateko profila eta altuera gorena 10 metro librekoa, horietatik gora altxatzen da estalkiaren malda. Eraikuntzaren aurrealdean bulegorako arteko solairuak egokitu ahal izango dira bi solairutan eta gehienez ere 10,50 metroko altuera gorenarekin.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko Berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

HIRUGARREN SEKTOREA GARRAIOA ORDENANTZA 2. MAILA TT-2**DEFINIZIOA:**

Garraiorako hirugarren sektoreko erabilerak jasotzen dituen eraikuntza. Aplikazio esparrua Zaisan, bigarren fasea.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:
Dagoen bolumenak erregulatua, planoetan (lerrokadurak eta altuerak) eginiko mugaketetan zehaztua.
- Sestrapean: TT kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrek arautua.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

Gutxieneko lursaila:	Dagoena
Aurrealdea:	Dagoena
Hondoa:	Dagoena

ERAIKITZE BALDINTZAK:

Lerrokadurak:	Planoan zehaztuak
Lursailaren okupazio gorena:	Planoan zehaztua
Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak:	EZ
Gutxieneko erretiroak: - fatxadara:	Planoan zehaztuak
- alboetara:	Planoan zehaztuak
- hondora:	Planoan zehaztuak
Eraikuntzen arteko tartea:	Planoan zehaztua
Altuera gorena: Dagoena	Solairuak = Planoan zehaztuak
Garajeak:	BAI
Hegalkinak:	2,00 m
Estalkien malda:	Dagoena
Sotoak: BAI	Erdisotoak: BAI

OHARRAK:

- Hirugarren Sektorea Garraioa 2. mailako Ordenantza egungo egoera sendotzeko Ordenantza da, eta horrenbestez, eraikuntza ordezkatzeko, dagoen antolamenduaren egungo eraikuntza eta osaera ezaugarriak mantenduko dira.
Solairu bateko profila eta altuera gorena 11,50 metrokoa, 1,20 metro eta 8,00 metroko barne altuera libreko deskarga nasari dagozkionak. Eraikuntzaren aurrealdean bulegorako arteko solairuak egokitu ahal izango dira, kanpoaldean gehienez ere 9,50 metroko altuerarekin, 5,50 metroko altuera librea eta 4,00 metroko bulego solairuari dagozkionak.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko Berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

HIRUGARREN SEKTOREA GARRAIOA ORDENANTZA 3. MAILA TT-3

DEFINIZIOA:

Garraiorako hirugarren sektoreko erabilerak jasotzen dituen eraikuntza. Aplikazio esparrua Zaisan, hirugarren fasea.

ERAIKIGARRITASUN BALDINTZAK:

- Sestra gainean:

Eraikigarritasuna Lursail Garbian:	0,60 m ² /m ²
Azalera eraiki gorena:	- - - -
- Sestrapean: TT kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrek arautua.

LURSAILAREN BALDINTZAK:

Gutxieneko lursaila:	Dagoena
Aurrealdea:	Dagoena
Hondoa:	Dagoena

ERAIKITZE BALDINTZAK:

Lerrokadurak:	Mugimendu poligonoa
Lursailaren okupazio gorena:	% 60
Okupazio osagarria Erabilera Osagarriak:	% 5
Gutxieneko erretiroak:	Planoetan grafiatuak
Eraikuntzen arteko tartea:	gutxienez 10 metro
Altuera gorena: 10,0 m	Solairuak = 1
Garajeak:	BAI
Hegalkinak:	-
Estalkien malda:	-
Sotoak: BAI	Erdisotoak: BAI

OHARRAK:

- Hirugarren Sektorea Garraioa 3. mailako Ordenantza egungo egoera sendotzeko Ordenantza da, eta horrenbestez, eraikuntza ordezkatzeko, dagoen antolamenduaren egungo eraikuntza eta osaera ezaugarriak mantenduko dira. 1. lursailerako mantendu egingo da haren erabilera kamioientzako aparkaleku gisa, eta sestra gaineko eraikigarritasun gorena 500 m² dira. Solairu bateko profila eta altuera gorena 10,00 metrokoa zintraren behealdera, 1,20 metro eta 8,00 metroko barne altuera libreko deskarga nasari dagozkionak. Nabearen gailurraren altuera gorena kanpoaldeko perimetroan 13,00 metro izango dira. Bolumen horren barnean bulegorako arteko solairuak egokitu ahal izango dira industria lursailetarako jada zehaztutako altuera baldintzetan.
- Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko Berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

4.20. KAPITULUA.- HIRUGARREN SEKTOREA AISIA (TE)

4.20.1. Artikulua.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA

4.20.1.1. Artikulua.- Eraikuntza Erregimenaren deskribapena

Arau erregimen bereziaren bidez erregulatuko da lursail hauetako eraikuntza erregimena, eta horretarako, grafikoki definituko dira eraikuntzaren lerrokadurak eta altuerak, lursail garbiari dagokion eraikigarritasun koefizientea zehaztuta edo, hala behar badu, dagokion plangintza xehearen esku utzita.

Aprobetxamendurako eskubidea, Ordenantza honen aplikazio zehatzaren arabera, mugatu egingo du betiere eraikuntzen altueren baldintzak betetzeko beharrak, aireko zortasunak mugatzen dituzten azalerei begira.

4.20.1.2. Artikulua.- Eraikuntzaren Forma Arautzeko Baldintza Espezifikoak

Araudi honen Hirugarren Tituluaren 3.8 Kapituluak xedaturikoa aplikatuko da, bizileku erabilera ez duten lursailei aplika dakizkiekeen eraikuntza eta erabilera baldintza orokorrei dagokienean, eta baita aplikatu beharreko arloko legerian jasotako xedapenei dagokienean ere.

1.- Eraikuntza baldintzak. Hirigintza eraikigarritasuna

- Sestra gaineko eraikigarritasuna:

Eraikuntzaren lerrokadura eta altueren definizio grafikoaren bidez arautzen da, edo bestela, lursail garbiari dagokion eraikigarritasun koefizientea ezarrita edo, hala behar badu, dagokion plangintza xehearen esku utzita.

Jada eraikita dauden lursailetan, horietako bakoitzean sendotu egingo da okupatzen dituzten eraikuntzen eraikuntza aprobetxamendua, dokumentu honetan zehaztutako irizpideen arabera neurtua.

Arteko solairuak edo ganbarak eraiki ahal izango dira soilik beheko solairuko lokalaren zati direnean, eraikineko edo finkako elementu komun batera irteera bereiz ez dutenean, eta ezinbestean erregistro unitate bereizezina osatuko dute lokal horrekin. Arteko solairu horren azalera gorenak ez du gaindituko dagokion beheko solairuko lokalaren zoruaren azalaren % 50.

- Sestrapeko eraikigarritasuna:

Baimendutako irabazi asmoko eraikuntza guztiekin loturik dago. Kalifikazio honetan sestrapean baimendutako eraikigarritasunak jaso egin beharko du aparkaleku plazen estandarrei dagokienean 3. Tituluan zehaztutakoa betetzen dela. Lursail osoa hartzea onartuko da eta eraikigarritasun hori gauzatzeko muga gorena ezartzen da, gehienez ere hiru solairu sestrapean.

Jada eraikita dauden eta sestrapeko eraikigarritasun parametro goren horiek gainditzen dituzten lursailetan, dagoena sendotzeko aukera egongo da.

4.20.2. Artikulua.- ERABILERA ERREGIMENA (TE)

4.20.2.1. Artikulua.- Erabilera Erregimenaren deskribapena

- Erabilera nagusia: • **Aisia**

- Baimenduriko erab.: • **Industria.** (1. eta 2. kategoriakoak).
 - **Hirugarren sektorekoak.** Beste modalitateak.
 - **Ekipamendu komunitarioa.** (Modalitate guztietan zerbitzu publikoak izan ezik industri erabilerekin pareka daitezkeen modalitateetan).
 - **Energia elektrikoa eraldatzeko zentroak.**

- Debekaturiko erab.: • **Bizilekua**
 - **Industria.** (Berariaz baimendu ez diren kategorietan).
 - **Landa erabilerak.**
 - **Zerbitzu publikoen ekipamendua.** (Industria erabilerekin pareka daitezkeen modalitateetan).
 - **Gasolindegia**

Merkataritza erabilerarekin bateragarriak diren erabileretarako hirigintza eraikigarritasunaren portzentaje gorena:

Orokorki, eta Arau Partikularretan edo Kalifikazio Xehean neurri zorrotzagoak hartu ahal izango badira ere, sestra gainean etxebizitzaz beste baimenduta dauden erabileretarako hirigintza eraikigarritasunaren portzentaje gorena ez da sestra gaineko guztizko hirigintza eraikigarritasunaren % 40 baino handiagoa izango TE Hirugarren Sektorea Aisia kalifikazioa duen lursail bakoitzean.

4.20.2.2. Artikulua.- Erabilerak Ezartzeko Baldintza Espezifikoak

- **Merkataritza:**
 - Plangintza xeheak jasoko ditu merkataritza erabileraren inguruko zehaztapenak, eta hala behar badu, kategoria horietakoren bat edo batzuk erabilera nagusi gisa definituko ditu, edo horietako batzuk ezartzeko aukera murriztu ere egin dezake.

- **Baimendutako hirugarren sektoreko erabilerak:**

- Merkataritzakoa ez den hirugarren sektoreko beste edozein erabileraren ezarpena berariaz arautu beharko du plangintza xeheak.

Baimendutako gainerako erabileretarako araudi honen Hirugarren Tituluaren 3.6 Kapituluak xedaturikoa aplikatuko da, bizileku erabilera ez duten lursailei aplika dakizkiekeen eraikuntza eta erabilera baldintza orokorreki dagokienean, eta baita aplikatu beharreko arloko legerian jasotako xedapenei dagokienean ere.

Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

4.20.3. Artikulua.- JABARI ERREGIMENA

- **Jabari pribatua.** (Ordenantza hauen Hirugarren Tituluaren 3.7 Kapitulan eta plangintza xeheak berariaz zehaztutako erabilera publikoko zortasunen mugarekin).

4.21. KAPITULUA.- ESKOLA EKIPAMENDUA (EE eta EP)

4.21.1. Artikulua.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA

4.21.1.1. Artikulua.- Eraikuntza Erregimenaren deskribapena

Arau erregimen bereziaren bidez erregulatuko da lursail hauetako eraikuntza erregimena, eta horretarako, grafikoki definituko dira eraikuntzaren lerroak eta altuerak, lursail garbiari dagokion eraikigarritasun koefizientea zehaztuta edo, hala behar badu, dagokion plangintza xehearen esku utzita.

Egungo eraikuntza baldintzak aldatzeko, beharreko Xehetasun Azterketa idatzi behar da.

Erabaki da kalifikazio hau 1999ko Plan Nagusiak definitutako baldintza berdinetan mantentzea Aireko Zortasunak gainditzen edo gaindi ditzaketen eraikuntzetarako. Horrenbestez, eraikuntza horien bolumentria arautzeko baldintza espezifikoak, orain berrikusten ari den Plan Nagusian jada finkatuak, aldaketarik gabe mantenduko dira, eta horregatik, zehaztuen hau aintzat hartuko da eta jada definitutako ordenantzen arabera egin ahal izango dira obrak. Salbuespen hori grafikoki jaso da A serieko “Aireko eraginak” xehetasun planoetan, eta horietan islatu dira Aireko Zortasunak mugatzen dituzten azalera gainditzen edo gaindi ditzaketen eraikuntzak.

Horrenbestez, eta salbuespen horrekin, aprobetxamendurako eskubidea, Ordenantza honen aplikazio zehatzaren arabera, mugatu egingo du betiere eraikuntzen altueren baldintzak betetzeko beharrak, aireko zortasunak mugatzen dituzten azalerei begira.

4.21.1.2. Artikulua.- Eraikuntzaren Forma Arautzeko Baldintza Espezifikoak

Araudi honen Hirugarren Tituluaren 3.8 Kapituluak xedaturikoa aplikatuko da, bizileku erabilera ez duten lursailei aplika dakizkiekeen eraikuntza eta erabilera baldintza orokorreki dagokienean, eta baita aplikatu beharreko arloko legerian jasotako xedapenei dagokienean ere.

1.- Eraikuntza baldintzak. Hirigintza eraikigarritasuna

- Sestra gaineko eraikigarritasuna:

Eraikuntzaren lerroak eta altueren definizio grafikoaren bidez arautzen da, edo bestela, lursail garbiari dagokion eraikigarritasun koefizientea ezarrita edo, hala behar badu, dagokion plangintza xehearen esku utzita.

Jada eraikita dauden lursailetan, horietako bakoitzean sendotu egingo da okupatzen dituzten eraikuntzen eraikuntza aprobetxamendua, dokumentu honetan zehaztutako irizpideen arabera neurtua.

- Sestrapeko eraikigarritasuna:

Kalifikazio honetan sestrapean baimendutako eraikigarritasunak jaso egin beharko du aparkaleku plazen estandarrei dagokienean 3. Tituluan zehaztutakoa betetzen dela. Lursail osoa hartzea onartuko da eta eraikigarritasun hori gauzatzeko muga gorena ezartzen da, gehienez ere hiru solairu sestrapean.

Jada eraikita dauden eta sestrapeko eraikigarritasun parametro goren horiek gaintitzen dituzten lursailetan, dagoena sendotzeko aukera egongo da.

4.21.2. Artikulua.- ERABILERA ERREGIMENA (EE eta EP)

4.21.2.1. Artikulua.- Erabilera Erregimenaren deskribapena

- Erabilera nagusia: • **Eskola ekipamendua.**

- Baimenduriko erabil.: • **Etxebizitza.**
 - **Bizileku komunitarioa.**
 - **Hirugarren sektoreko erabilerak.**
Merkataritza, Bulegoak, Garajeak, Irakaskuntza, Kirol, Institutuzio, Osasun eta Laguntza erabilerak, Soziokulturala, Aisiarako erabilerak, Erljio erabilerak.
 - **Ekipamendu komunitarioa.** Beste modalitateak
 - **Zerbitzu sareen zentroak.**

- Debekatutako erabil.: • **Etxebizitza.** (Berariaz baimentzen ez direnak).
 - **Industria.**
 - **Hirugarren sektorekoak.** (Berariaz baimentzen ez direnak)
 - **Zerbitzu azpiegiturak.**

Eskola erabilerarekin bateragarriak diren erabileretarako hirigintza eraikigarritasunaren portzentaje gorena:

Orokorki, eta Arau Partikularretan edo Kalifikazio Xehetan neurri zorrotzagoak hartu ahal izango badira ere, sestra gainean etxebizitzaz beste baimenduta dauden erabileretarako hirigintza eraikigarritasunaren portzentaje gorena ez da sestra gaineko guztizko hirigintza eraikigarritasunaren % 40 baino handiagoa izango EE eta EP Eskola Ekipamendu Publiko eta Pribatua kalifikazioa dituen lursail bakoitzean.

4.21.2.2. Artikulua.- Erabilerak Ezartzeko Baldintza Espezifikoak

· **Etxebizitza:**

- Bakarrik erabilera nagusiaren erabilera osagarri gisa, eta gehenez ere bi etxebizitza eskola lursail bakoitzeko.

· **Garajeak:**

- Bakarrik sestrpean.

· **Ekipamendu komunitarioa:**

- Bertan bestelako modalitate batzuk ezarri ahal izango dira, hasieran esleitutako modalitateetan hornidura maila nahikoa dagoela egiaztatzen bada, edo onura publikoa edo gizarte interesa dutela ziurtatzen bada.

· **Baimendutako hirugarren sektoreko erabilerak:**

- Ezarri ahal izango dira erabilera nagusiarekin guztiz bateragarriak eta osagarriak badira.

Gainera, araudi honen Hirugarren Tituluaren 3.6 Kapituluak xedaturikoa aplikatuko da, bizileku erabilera ez duten lursailei aplikatu dakizkiekeen eraikuntza eta erabilera baldintza orokorreki dagokienean, eta baita aplikatu beharreko arloko legerian jasotako xedapenei dagokienean ere.

Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko Berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

4.21.3. Artikulua.- JABARI ERREGIMENA

Jabari erregimen orokorra publikoa izango da EE gisa kalifikaturiko lursailentarako eta pribatua EP gisa kalifikaturiko lursailentarako eta titularitate baldintzak jada zehaztutakoak izango dira eta, hala behar badu, dagokion plangintza xeheak ezarriko ditu. Plangintza horrek, indarrean dagoen hirigintza legeriak zehaztutako hornidura izaerako lursailak jabari publikora eramateko gutxienezko eskakizunak beteko ditu betiere.

Jabari publikoarekin loturik dauden lursailetan titularitate pribatuko ekipamendu komunitarioko erabilerak behin behinean ezarri behar badira, zesio edo kontzesio administratiboaren erregimenean ezarriko dira, indarrean dagoen legeriak zehaztutako baldintzetan.

4.21.4. Artikulua.- EGUNGO EGOERAREN DATUAK:**EE.- Eskola Ekipamendu Publikoa**

	Ezarpena	Kalif. azalera. m ²	Okup. azalera m ²	Azalera eraikia m ²	Egungo okup. %	Solairu kopurua
EE-01	Txingudi Ikastola	8.300	2.520	3.060	30	1
EE-02	Hirubide	9.135	2.618	4.427	29	2
EE-03	Anakako Ikastola	1.260	363	690	29	2
EE-04	Altzukaitz	7.2.02 esparruan sartua				
EE-05	Plaiaundi	14.750	2.640	6.343	18	2
EE-06	Elatzeta	1 esparruan sartua2.03				
EE-07	Pio Baroja Institutua	8.732	1.527	5.966	17	4
EE-08	Bidasoa	3.572	927	4.635	26	5
EE-09	Belaskoenea Ikastetxea	3.660	955	2.865	26	3
EE-10	Belaskoenea	1.622	444	888	27	2
EE-11	Larraundi	814	580	580	71	1
EE-12	Eguzkitza	5.069	0	0	0	0
EE-13	Santa Elena Ikastetxea	13.550	1.168	3.504	9	3
EE-14	Dunboa Ikastetxea	10.798	1.447	4.045	13	3
EE-15	Toki-Alai Ikastola	4.340	764	764	18	1
EE-16	Ibarla	1.121	306	565	27	2
EE-17	Gazteluzahar Ikastetxea	6.480	1.081	3.213	17	3
EE-18	Udal HE	2.000	1.260	1.260	63	1
EE-19	Hizkuntza Eskola	2.600	668	1.336	26	2
EE-20	Lapitzeko HHI	3.120	339	678	11	2
EE-21	Puianako Eskola	4.500	0	0	0	0
EE-22	Puiana HE	2.100	0	0	0	0
EE-23	Ik Txiki Mendibil	96	70	150	72	2

EP.- Eskola Ekipamendu Pribatua

	Ezarpena	Kalif. azalera. m ²	Okup. azalera m ²	Azalera eraikia m ²	Egungo okup. %	Solairu kopurua
EP-01	Jaizkibel Eskola	9.265	0	0	0	0
EP-02	San Vicente Paul	2.214	1223	4.256	55	4
EP-03	Erain Txiki	1.505	284	758	19	3
EP-04	El Pilar Ikastetxea	23.323	3.662	12.971	16	4
EP-05	Mondragon	397	397	1.157	100	3
	Unibertsitatea	350	350	1.050	100	3
EP-06	La Salle	32.500	5.082	15.620	16	4
EP-07	Sta.Teresa	3.002	465	897	15	2
	Hurtzaindegia					

4.21.5. Artikulua.- SESTRA GAINEAN ERAIKIGARRITASUNA ARAUTZEA:**EE.- Eskola Ekipamendu Publikoa**

	Ezarpena	Eraikigarritasun indizea m ² / m ²
EE-01	Txingudi Ikastola	0,60
EE-02	Hirubide	0,60
EE-03	Anakako Ikastola	0,60
EE-04	Altzukaitz	7.2 esparruan sartua02
EE-05	PlaiiaundiBHI	0,60
EE-06	Elatzeta	1.2.03 esparruan sartua
EE-07	Pio Baroja Institutua	0,80
EE-08	Bidasoa BHI	1,40
EE-09	Belaskoenea Ikastetxea	0,80
EE-10	Belaskoenea	0,60
	Haurreskola	
EE-11	Larreaundiko haurtzaindegia	0,80
EE-12	Eguzkitza	1,20
	2009ko maiatzaren 27an betiko onartu zen 6.3.08 esparruko Plan Berezian lursail honetarako zehaztutako eraikuntza baldintzak mantentzea aurreikusi da.	
EE-13	Santa Elena Ikastetxea	0,60
EE-14	Dunboa Ikastetxea	0,60
EE-15	Toki-Alai Ikastola	0,60
EE-16	Ibarla	0,60
EE-17	Gazteluzahar Ikastetxea	8.1.07 esparruan sartua
EE-18	Udal HE	0,65
EE-19	Hizkuntza Eskola	0,60
EE-20	Lapitzeko HHI	0,60
EE-21	Puianako Eskola	0,90
	Haur Eskola: Eraikigarritasun fisikoa sestra gainean 3.000 m ² , eta sestrapean 1.000 m ² . Profil orientagarria sestrapean solairu bat eta goiko hiru solairu.	
EE-22	Puiana HE	0,90
	Eskolaurreko Zentroa: Eraikigarritasun fisikoa sestra gainean 2.000 m ² , eta sestrapean 1.000 m ² . Profil orientagarria sestrapean solairu bat eta goiko bi solairu.	
EE-23	Ik Txiki Mendibil	1,60

EP.- Eskola Ekipamendu Pribatua

	Ezarpena	Eraikigarritasun indizea m ² / m ²
EP-01	Jaizkibel Eskola	0,01
EP-02	San Vicente Paul	Planoetan grafiatuta arautua.
EP-03	Erain Txiki	0,60

EP-04	El Pilar Ikastetxea	0,60
EP-05	Mondragon Unibertsitatea	Planoetan grafiatuta arautua.
EP-06	La Salle	0,60
EP-07	Sta. Teresa Hurtzaindegia	0,60

4.22. KAPITULUA.- KIROL EKIPAMENDUA (ED eta EJ)

4.22.1. Artikulua.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA

4.22.1.1. Artikulua.- Eraikuntza Erregimenaren deskribapena

Arau erregimen bereziaren bidez erregulatuko da lursail hauetako eraikuntza erregimena, eta horretarako, grafikoki definituko dira eraikuntzaren lerroak eta altuerak, lursail garbiari dagokion eraikigarritasun koefizientea zehaztuta edo, hala behar badu, dagokion plangintza xehearen esku utzita.

Egungo eraikuntza baldintzak aldatzeko, beharreko Xehetasun Azterketa idatzi behar da.

Erabaki da kalifikazio hau 1999ko Plan Nagusiak definitutako baldintza berdinetan mantentzea Aireko Zortasunak gainditzen edo gaindi ditzaketen eraikuntzarako. Horrenbestez, eraikuntza horien bolumentria arautzeko baldintza espezifikoak, orain berrikusten ari den Plan Nagusian jada finkatuak, aldaketarik gabe mantenduko dira, eta horregatik, zehaztuen hau aintzat hartuko da eta jada definitutako ordenantzen arabera egin ahal izango dira obrak. Salbuespen hori grafikoki jaso da A serieko “Aireko eraginak” xehetasun planoetan, eta horietan islatu dira Aireko Zortasunak mugatzen dituzten azalera gainditzen edo gaindi ditzaketen eraikuntzak.

Horrenbestez, eta salbuespen horrekin, aprobetxamendurako eskubidea, Ordenantza honen aplikazio zehatzaren arabera, mugatu egingo du betiere eraikuntzen altueren baldintzak betetzeko beharrak, aireko zortasunak mugatzen dituzten azalerei begira.

4.22.1.2. Artikulua.- Eraikuntzaren Forma Arautzeko Baldintza Espezifikoak

Araudi honen Hirugarren Tituluaren 3.8 Kapituluak xedaturikoa aplikatuko da, bizileku erabilera ez duten lursailei aplika dakizkiekeen eraikuntza eta erabilera baldintza orokorreki dagokienean, eta baita aplikatu beharreko arloko legerian jasotako xedapenei dagokienean ere.

1.- Eraikuntza baldintzak. Hirigintza eraikigarritasuna

- Sestra gaineko eraikigarritasuna:

Eraikuntzaren lerroak eta altueren definizio grafikoaren bidez arautzen da, edo bestela, lursail garbiari dagokion eraikigarritasun koefizientea ezarrita edo, hala behar badu, dagokion plangintza xehearen esku utzita.

Jada eraikita dauden lursailetan, horietako bakoitzean sendotu egingo da okupatzen dituzten eraikuntzen eraikuntza aprobetxamendua, dokumentu honetan zehaztutako irizpideen arabera neurtua.

- Sestrapeko eraikigarritasuna:

Kalifikazio honetan sestrapean baimendutako eraikigarritasunak jaso egin beharko du aparkaleku plazen estandarrei dagokienean 3. Tituluan zehaztutakoa betetzen dela. Lursail osoa hartzea onartuko da eta eraikigarritasun hori gauzatzeko muga gorena ezartzen da, gehienez ere hiru solairu sestrapean.

Jada eraikita dauden eta sestrapeko eraikigarritasun parametro goren horiek gainditzen dituzten lursailetan, dagoena sendotzeko aukera egongo da.

4.22.2. Artikulua.- ERABILERA ERREGIMENA (ED)

4.22.2.1. Artikulua.- Erabilera Erregimenaren deskribapena

- Erabilera nagusia: · **Kirol ekipamendua.**
- Baimenduriko erabil.: · **Etxebizitza.**
 - **Bizileku komunitarioa.**
 - **Hirugarren sektoreko erabilerak.**
Merkataritza, Bulegoak, Garajeak, Irakaskuntza, Kirol, Institutuzio, Osasun eta Laguntza erabilerak, Soziokulturala, Aisiarako erabilerak, Erljio erabilerak.
 - **Ekipamendu komunitarioa.** Beste modalitateak
- Debekatutako erabil.: · **Etxebizitza.** (Berariaz baimentzen ez direnak).
 - **Industria.**
 - **Hirugarren sektorekoak.** (Berariaz baimentzen ez direnak)
 - **Zerbitzu azpiegiturak.**

Kirol erabilerarekin bateragarriak diren erabileretarako hirigintza eraikigarritasunaren portzentaje gorena:

Orokorki, eta Arau Partikularretan edo Kalifikazio Xehetan neurri zorrotzagoak hartu ahal izango badira ere, sestra gainean etxebizitzaz beste baimenduta dauden erabileretarako hirigintza eraikigarritasunaren portzentaje gorena ez da sestra gaineko guztizko hirigintza eraikigarritasunaren % 40 baino handiagoa izango ED Kirol Ekipamendu Publikoa kalifikazioa duen lursail bakoitzean.

4.22.2.2. Artikulua.- Erabilerak Ezartzeko Baldintza Espezifikoak

· **Etxebizitza:**

- Bakarrik erabilera nagusiaren erabilera osagarri gisa, eta gehenez ere bi etxebizitza kirol lursail bakoitzeko.

· **Garajeak:**

Bakarrik sestrpean.

· **Ekipamendu komunitarioa:**

- Bertan bestelako modalitate batzuk ezarri ahal izango dira, hasieran esleitutako modalitateetan hornidura maila nahikoa dagoela egiaztatzen bada, edo onura publikoa edo gizarte interesa dutela ziurtatzen bada.

· **Baimendutako hirugarren sektoreko erabilerak:**

- Ezarri ahal izango dira erabilera nagusiarekin guztiz bateragarriak eta osagarriak badira.

Gainera, araudi honen Hirugarren Tituluaren 3.6 Kapituluak xedaturikoa aplikatuko da, bizileku erabilera ez duten lursailei aplikatu dakizkiekeen eraikuntza eta erabilera baldintza orokorreari dagokienean, eta baita aplikatu beharreko arloko legerian jasotako xedapenei dagokienean ere.

Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko Berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

4.22.3. Artikulua.- JABARI ERREGIMENA

Jabari erregimen orokorra publikoa izango da ED gisa kalifikaturiko lursailentarako eta pribatua EJ gisa kalifikaturiko lursailentarako eta titularitate baldintzak jada zehaztutakoak izango dira eta, hala behar badu, dagokion plangintza xeheak ezarriko ditu. Plangintza horrek, indarrean dagoen hirigintza legeriak zehaztutako hornidura izaerako lursailak jabari publikora eramateko gutxieneko eskakizunak beteko ditu betiere.

Jabari publikoarekin loturik dauden lursailetan titularitate pribatuko ekipamendu komunitarioko erabilerak behin behinean ezarri behar badira, zesio edo kontzesio administratiboaren erregimenean ezarriko dira, indarrean dagoen legeriak zehaztutako baldintzetan.

4.22.4. Artikulua.- EGUNGO EGOERAREN DATUAK

ED.- Kirol Ekipamendu Publikoa						
Ezarpena	Kalif. azalera. m ²	Okup. azalera m ²	Azalera eraikia m ²	Egungo okup. %	Solairu kopurua	
ED-01	Elatzeta	4.300	0	0	0	0
ED-02	Kateako Pilotalekua	1.430	0	0	0	0
ED-03	Ugalde-Katea	12.012	0	0	0	0
ED-04	San Jose	8.775	710	710	8	1
ED-05	Artaleku Kiroldegia	9.495	6.597	13.194	69	2
ED-06	Santiago Pilotalekua	5.3.06 esparruan sartua				
ED-07	Artia	20.880	0	0	0	0
ED-08	Stadium Gal	22.620	1.136	2.921	5	2
ED-09	Santiagotarrak	2.375	1.163	1.163	49	1
ED-10	Lapitze Pilotalekua	5.200	0	0	0	0
ED-11	Aranibar	6.407	0	0	0	0
ED-12	Urdanibia	4.642	0	0	0	0
	Herrigunea					
ED-13	Azken Portu	5.098	3.489	7.179	68	3
ED-14	Skate Santiago	4.2.03 esparruan sartua				
ED-15	Mahai Tenisa	6.3.03 esparruan sartua				

4.22.5. Artikulua.- SESTRA GAINEAN ERAIKIGARRITASUNA ARAUTZEA:

ED.- Kirol Ekipamendu Publikoa		Eraikigarritasun indizea m ² / m ²
Ezarpena		
ED-01	Elatzeta	0,60
ED-02	Kateako Pilotalekua	Planoetan grafiatuta arautua.
ED-03	Ugalde-Katea	0,25 2003ko irailaren 16an betiko onartu zen Ugalde – Katea esparruko Plan Nagusiaren Aldaketan lursail honetarako zehaztutako eraikuntza baldintzak mantentzea aurreikusi da.
ED-04	San Jose	0,16 2009ko maiatzaren 27an betiko onartu zen 6.3.08 esparruko Plan Berezian lursail honetarako zehaztutako eraikuntza baldintzak mantentzea aurreikusi da.
ED-05	Artaleku Kiroldegia	Planoetan grafiatuta arautua.
ED-06	Santiago Pilotalekua	5.3.06 esparruan sartua
ED-07	Artia	0,10
ED-08	Stadium Gal	4.2.03 esparruan sartua
ED-09	Santiagotarrak	4.2.03 esparruan sartua
ED-10	Lapitze Pilotalekua	0,60
ED-11	Aranibar	0,10

ED-12	Urdanibia	0,10
	Herrigunea	
ED-13	Azken Portu	1,50
ED-14	Skate Santiago	4.2.03 esparruan sartua
ED-15	Mahai Tenisa	6.3.03 esparruan sartua

EJ.- Kirol Ekipamendu Pribatua

Ezarpena		Eraikigarritasun indizea m²/ m²
EJ-01	Golfa	0,002
EJ-02	Urdanibia Herrig. -1	0,002
EJ-03	Urdanibia Herrig. -2	0,01
	Urdanibia Herriguneko Barne Erreformatarako Plan Bereziaren Aldaketan zehaztutako eraikuntza baldintzak mantentzea aurreikusten da, 1996ko martxoaren 14an betiko onartua hura. 170 m ² -ko azalera eraiki gorena eta gehienez ere bi solairuko profila jaso dira plan horretan.	
EJ-04	Ibarrola-Harrobia	0,49
	Azalera eraiki gorena 1.135 m ² , lursailaren okupazio gorena % 50, gutxieneko erretiroak 3 metro lursailaren edozein mugatara eta profil gorena solairu bakarra. Sestrapeko eraikigarritasun gorena 200 m ² eraikuntzak sestra gainean okupatzen duenaren azpian kokatua. Ibarrola-Harrobia esparruko Barne Erreformatarako Plan Bereziaren lursail honetarako zehaztutako eraikuntza baldintzak mantentzea aurreikusi da, 1999ko maiatzaren 26an betiko onartua plan hori.	
EJ-05	Behobiako Trinketa	Planoetan grafiatuta arautua.
EJ-06	Puiana 01	0,68
	Azalera eraiki gorena 550 m ² , lursail bakoitzaren okupazio gorena 800. Solairu bakar bat eraiki ahal izango da (iparraldera ematen duen fatxada) eta bi (hegoaldera eta ibilgailu gurgildunen aldera). Erlaitzaren altuera gorenak ez ditu 6,50 metroak gaintutako azken fatxada horretan. Estalki azalera Anakatik Jaitzubiara doan bidearen kota berdina baldin badu ekialdeko ertzetik 5 metro baino gutxiagora, bide horretara ematen duen lursailko kanpoaldeko lerrokadurarekin bat etorri ahal izango da eraikina. U-3 eremuko jarduera komunitarioekin loturik egon daiteke erabilera. Eutsi egingo zaie 1995eko azaroaren 29ko Puianako Plan Partzialaren Aldaketan lursail honetarako ezarritako baldintzei.	
EJ-07	Puiana 02	0,10
	Esparru hau berdegune gisa hartuko da, zuhaitzuna eta lorategiduna zati batean. Eremuaren zerbitzurako eraikuntza elementu txikiak onartuko dira baldin eta azaleraren % 10 ez badute gaintitzen eta gailurraren altuera 5 metrotik gorakoa ez bada. Azalera honen barnean aintzat hartuko da kirol erabilera itxia. Dauden zuhaitzak kontserbatuko dira eta ez dira onartuko 2,50 metrotik gorako lur-betetzak edo berdintze lanak. Eutsi egingo zaie 1995eko azaroaren 29ko Puianako Plan Partzialaren Aldaketan lursail honetarako ezarritako baldintzei.	

4.23. KAPITULUA.- INSTITUZIO EKIPAMENDUA (EI)

4.23.1. Artikulua.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA

4.23.1.1. Artikulua.- Eraikuntza Erregimenaren deskribapena

Arau erregimen bereziaren bidez erregulatuko da lursail hauetako eraikuntza erregimena, eta horretarako, grafikoki definituko dira eraikuntzaren lerroak eta altuerak, lursail garbiari dagokion eraikigarritasun koefizientea zehaztuta edo, hala behar badu, dagokion plangintza xehearen esku utzita.

Egungo eraikuntza baldintzak aldatzeko, beharreko Xehetasun Azterketa idatzi behar da.

Erabaki da kalifikazio hau 1999ko Plan Nagusiak definitutako baldintza berdinetan mantentzea Aireko Zortasunak gainditzen edo gaindi ditzaketen eraikuntzetarako. Horrenbestez, eraikuntza horien bolumentria arautzeko baldintza espezifikoak, orain berrikusten ari den Plan Nagusian jada finkatuak, aldaketarik gabe mantenduko dira, eta horregatik, zehaztuen hau aintzat hartuko da eta jada definitutako ordenantzen arabera egin ahal izango dira obrak. Salbuespen hori grafikoki jaso da A serieko “Aireko eraginak” xehetasun planoetan, eta horietan islatu dira Aireko Zortasunak mugatzen dituzten azalera gainditzen edo gaindi ditzaketen eraikuntzak.

Horrenbestez, eta salbuespen horrekin, aprobetxamendurako eskubidea, Ordenantza honen aplikazio zehatzaren arabera, mugatu egingo du betiere eraikuntzen altueren baldintzak betetzeko beharrak, aireko zortasunak mugatzen dituzten azalerei begira.

4.23.1.2. Artikulua.- Eraikuntzaren Forma Arautzeko Baldintza Espezifikoak

Araudi honen Hirugarren Tituluaren 3.6 Kapituluak xedaturikoa aplikatuko da, bizileku erabilera ez duten lursailei aplikatu dakizkiekeen eraikuntza eta erabilera baldintza orokorreki dagokienean, eta baita aplikatu beharreko arloko legerian jasotako xedapenei dagokienean ere.

1.- Eraikuntza baldintzak. Hirigintza eraikigarritasuna

- Sestra gaineko eraikigarritasuna:

Eraikuntzaren lerroak eta altueren definizio grafikoaren bidez arautzen da, edo bestela, lursail garbiari dagokion eraikigarritasun koefizientea ezarrita edo, hala behar badu, dagokion plangintza xehearen esku utzita.

Jada eraikita dauden lursailetan, horietako bakoitzean sendotu egingo da okupatzen dituzten eraikuntzen eraikuntza aprobetxamendua, dokumentu honetan zehaztutako irizpideen arabera neurtua.

- Sestrapeko eraikigarritasuna:

Kalifikazio honetan sestrapean baimendutako eraikigarritasunak jaso egin beharko du aparkaleku plazen estandarrei dagokienean 3. Tituluan zehaztutakoa betetzen dela. Lursail osoa hartzea onartuko da eta eraikigarritasun hori gauzatzeko muga gorena ezartzen da, gehienez ere hiru solairu sestrapean.

Jada eraikita dauden eta sestrapeko eraikigarritasun parametro goren horiek gaintitzen dituzten lursailetan, dagoena sendotzeko aukera egongo da.

4.23.2. Artikulua.- ERABILERA ERREGIMENA (EI)

4.23.2.1. Artikulua.- Erabilera Erregimenaren deskribapena

- Erabilera nagusia: • **Instituzio ekipamendua.**
- Baimendutako erab.: • **Hirugarren sektoreko erabilerak.**
Merkataritza, Bulegoak, Garajeak, Irakaskuntza, Kirol, Instituzio, Osasun eta Laguntza erabilerak, Soziokulturala eta Erljio erabilerak.
 - **Ekipamendu komunitarioa.** Beste modalitateak
- Debekatutako erabil.: • **Etxebizitza.**
 - **Industria.**
 - **Hirugarren sektorekoak.** (Berariaz baimentzen ez direnak)
 - **Zerbitzu azpiegiturak.**

Instituzio erabilerarekin bateragarriak diren erabileretarako hirigintza eraikigarritasunaren portzentaje gorena:

Orokorki, eta Arau Partikularretan edo Kalifikazio Xehean neurri zorrotzagoak hartu ahal izango badira ere, sestra gainean etxebizitzaz beste baimenduta dauden erabileretarako hirigintza eraikigarritasunaren portzentaje gorena ez da sestra gaineko guztizko hirigintza eraikigarritasunaren % 40 baino handiagoa izango EI Instituzio Ekipamendua kalifikazioa duen lursail bakoitzean.

4.23.2.2. Artikulua.- Erabilerak Ezartzeko Baldintza Espezifikoak

- **Garajeak:**

- Bakarrik sestrapean.

- **Ekipamendu komunitarioa:**

- Bertan bestelako modalitate batzuk ezarri ahal izango dira, hasieran esleitutako modalitateetan hornidura maila nahikoa dagoela egiaztatzen bada, edo onura publikoa edo gizarte interesa dutela ziurtatzen bada.

- **Baimendutako hirugarren sektoreko erabilerak:**

- Ezarri ahal izango dira erabilera nagusiarekin guztiz bateragarriak eta osagarriak badira.

Gainera, araudi honen Hirugarren Tituluaren 3.8 Kapituluak xedaturikoa aplikatuko da, bizileku erabilera ez duten lursalei aplika dakizkiekeen eraikuntza eta erabilera baldintza orokorreari dagokienean, eta baita aplikatu beharreko arloko legerian jasotako xedapenei dagokienean ere.

Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko Berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

4.23.3. Artikulua.- JABARI ERREGIMENA

Jabari erregimen orokorra publikoa izango da EI gisa kalifikaturiko lursailetarako eta titularitate baldintzak jada zehaztutakoak izango dira eta, hala behar badu, dagokion plangintza xeheak ezarriko ditu. Plangintza horrek, indarrean dagoen hirigintza legeriak zehaztutako hornidura izaerako lursailak jabari publikora eramateko gutxieneko eskakizunak beteko ditu betiere.

Jabari publikoarekin loturik dauden lursailetan titularitate pribatuko ekipamendu komunitarioko erabilerak behin behinean ezarri behar badira, zesio edo kontzesio administratiboaren erregimenean ezarriko dira, indarrean dagoen legeriak zehaztutako baldintzetan.

4.23.4. Artikulua.- EGUNGO EGOERAREN DATUAK

EI.- Instituzio Ekipamendua

	Ezarpena	Kalif. azalera. m ²	Okup. azalera m ²	Azalera eraikia m ²	Egungo okup. %	Solairu kopurua
EI-01	Udala	943	867	2.890	91.9	4
EI-02	Ertzaina	3.840	800	2.400	21	3
EI-03	Guardia Zibila	7.200	1.640	10.808	23	7

EI-04	Polizia Nazionala	1.190	632	1.392	53	3
EI-05	Udaltzainak	2.200	1.068	1.348	49	2
EI-06	Ospitale Zaharra	14.765	4.297	6.309	29	2
EI-07	Ficoba	52.074	9.214	11.876	18	1-2-3
EI-08	Justizia Jauregia	2.961	1.739	3.670	59	3

4.23.5. Artikulua.- SESTRA GAINEAN ERAIKIGARRITASUNA ARAUTZEA:

EI.- Instituzio Ekipamendua

Ezarpena		Eraikigarritasun indizea m ² / m ²
EI-01	Udala	Planoetan grafiatuta arautua.
EI-02	Ertzaina	0,80
EI-03	Guardia Zibila	1,60
EI-04	Polizia Nazionala	1,60
EI-05	Udaltzainak	0,80
EI-06	Ospitale Zaharra	0,80
EI-07	Ficoba	0,40
<p>1999ko ekainaren 8an betiko onartu zen 4.2.01 esparruko Plan Berezian lursail honetarako zehaztutako eraikuntza baldintzak mantentzea aurreikusi da. Eraikuntzaren lerrokadura gorenaren grafiatua ere gehitu da behar bezala zuzendua erreferentziako plangintzan zehaztutakoarekiko. Sestrapeko eraikigarritasunak ez du gaindituko grafiatutako lerrokadura gorena.</p>		
EI-08	Justizia Jauregia	Planoetan grafiatuta arautua.

4.24. KAPITULUA.- OSASUN EKIPAMENDU PUBLIKOA (EM)

4.24.1. Artikulua.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA

4.24.1.1. Artikulua.- Eraikuntza Erregimenaren deskribapena

Arau erregimen bereziaren bidez erregulatuko da lursail hauetako eraikuntza erregimena, eta horretarako, grafikoki definituko dira eraikuntzaren lerroak eta altuerak, lursail garbiari dagokion eraikigarritasun koefizientea zehaztuta edo, hala behar badu, dagokion plangintza xehearen esku utzita.

Egungo eraikuntza baldintzak aldatzeko, beharreko Xehetasun Azterketa idatzi behar da.

Erabaki da kalifikazio hau 1999ko Plan Nagusiak definitutako baldintza berdinetan mantentzea Aireko Zortasunak gainditzen edo gaindi ditzaketen eraikuntzetarako. Horrenbestez, eraikuntza horien bolumentria arautzeko baldintza espezifikoak, orain berrikusten ari den Plan Nagusian jada finkatuak, aldaketarik gabe mantenduko dira, eta horregatik, zehaztuen hau aintzat hartuko da eta jada definitutako ordenantzen arabera egin ahal izango dira obrak. Salbuespen hori grafikoki jaso da A serieko “Aireko eraginak” xehetasun planoetan, eta horietan islatu dira Aireko Zortasunak mugatzen dituzten azalera gainditzen edo gaindi ditzaketen eraikuntzak.

Horrenbestez, eta salbuespen horrekin, aprobetxamendurako eskubidea, Ordenantza honen aplikazio zehatzaren arabera, mugatu egingo du betiere eraikuntzen altueren baldintzak betetzeko beharrak, aireko zortasunak mugatzen dituzten azalerei begira.

4.24.1.2. Artikulua.- Eraikuntzaren Forma Arautzeko Baldintza Espezifikoak

Araudi honen Hirugarren Tituluaren 3.8 Kapituluak xedaturikoa aplikatuko da, bizileku erabilera ez duten lursailei aplika dakizkiekeen eraikuntza eta erabilera baldintza orokorreki dagokienean, eta baita aplikatu beharreko arloko legerian jasotako xedapenei dagokienean ere.

1.- Eraikuntza baldintzak. Hirigintza eraikigarritasuna

- Sestra gaineko eraikigarritasuna:

Eraikuntzaren lerroak eta altueren definizio grafikoaren bidez arautzen da, edo bestela, lursail garbiari dagokion eraikigarritasun koefizientea ezarrita edo, hala behar badu, dagokion plangintza xehearen esku utzita.

Jada eraikita dauden lursailetan, horietako bakoitzean sendotu egingo da okupatzen dituzten eraikuntzen eraikuntza aprobetxamendua, dokumentu honetan zehaztutako irizpideen arabera neurtua.

- Sestrapeko eraikigarritasuna:

Kalifikazio honetan sestrapean baimendutako eraikigarritasunak jaso egin beharko du aparkaleku plazen estandarrei dagokienean 3. Tituluan zehaztutakoa betetzen dela. Lursail osoa hartzea onartuko da eta eraikigarritasun hori gauzatzeko muga gorena ezartzen da, gehienez ere hiru solairu sestrapean.

Jada eraikita dauden eta sestrapeko eraikigarritasun parametro goren horiek gainditzen dituzten lursailetan, dagoena sendotzeko aukera egongo da.

4.24.2. Artikulua.- ERABILERA ERREGIMENA (EM)

4.24.2.1. Artikulua.- Erabilera Erregimenaren deskribapena

- Erabilera nagusia: • **Osasun ekipamendua.**

- Baimendutako erab.: • **Industria erabilerak.** 1. eta 2. kategoriakoak.
 - **Hirugarren sektoreko erabilerak.** Merkataritza, Bulegoak, Garajeak, Irakaskuntza, Kirol, Institutuzio, Osasun eta Laguntza erabilerak, Soziokulturala eta Erljio erabilerak.
 - **Ekipamendu komunitarioa.** Beste modalitateak.

- Debekatutako erabil.: • **Etxebizitza.**
 - **Industria.** (Berariaz baimentzen ez direnak)
 - **Hirugarren sektorekoak.** (Berariaz baimentzen ez direnak)
 - **Zerbitzu azpiegiturak.**

Osasun erabilerarekin bateragarriak diren erabileretarako hirigintza eraikigarritasunaren portzentaje gorena:

Orokorki, eta Arau Partikularretan edo Kalifikazio Xehetan neurri zorrotzagoak hartu ahal izango badira ere, sestra gainean etxebizitzaz beste baimenduta dauden erabileretarako hirigintza eraikigarritasunaren portzentaje gorena ez da sestra gaineko guztizko hirigintza eraikigarritasunaren % 40 baino handiagoa izango EM Osasun Ekipamendu Publikoa kalifikazioa duen lursail bakoitzean.

4.24.2.2. Artikulua.- Erabilerak Ezartzeko Baldintza Espezifikoak

- Industria erabilerak. 1. eta 2. kategoriako industria erabilerak bakarrik baimenduko dira, osasun erabilerarekin zuzenean lotutako jarduera garatzen dutenean.
- **Ekipamendu komunitarioa:**
 - Bertan bestelako modalitate batzuk ezarri ahal izango dira, hasieran esleitutako modalitateetan hornidura maila nahikoa dagoela egiaztatzen bada, edo onura publikoa edo gizarte interesa dutela ziurtatzen bada.
- **Baimendutako hirugarren sektoreko erabilerak:**
 - Ezarri ahal izango dira erabilera nagusiarekin guztiz bateragarriak eta osagarriak badira.
- **Garajeak:**
 - Bakarrik sestraperan.

Gainera, araudi honen Hirugarren Tituluaren 3.6 Kapituluak xedaturikoa aplikatuko da, bizileku erabilera ez duten lursailei aplika dakizkiekeen eraikuntza eta erabilera baldintza orokorreki dagokienean, eta baita aplikatu beharreko arloko legerian jasotako xedapenei dagokienean ere.

Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko Berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

4.24.3. Artikulua.- JABARI ERREGIMENA

Jabari erregimen orokorra publikoa izango da EM gisa kalifikaturiko lursailentarako eta titularitate baldintzak jada zehaztutakoak izango dira eta, hala behar badu, dagokion plangintza xeheak ezarriko ditu. Plangintza horrek, indarrean dagoen hirigintza legeriak zehaztutako hornidura izaerako lursailak jabari publikora eramateko gutxieneko eskakizunak beteko ditu betiere.

Jabari publikoarekin loturik dauden lursailetan titularitate pribatuko ekipamendu komunitarioko erabilerak behin behinean ezarri behar badira, zesio edo kontzesio administratiboaren erregimenean ezarriko dira, indarrean dagoen legeriak zehaztutako baldintzetan.

4.24.4. Artikulua.- EGUNGO EGOERAREN DATUAK

EM.- Osasun Ekipamendu Publikoa						
Ezarpena	Kalif. azalera. m ²	Okup. azalera m ²	Azalera eraikia m ²	Eguno okup. %	Solairu kopurua	
EM-01	Eskualdeko ospitalea	2.1.05 esparruan sartua				
EM-02	Gipuzkoako Anb.	1.426	522	2.089	37	4
EM-03	Dunboako Zentroa	2.760	659	1.977	24	3

4.24.5. Artikulua.- SESTRA GAINEAN ERAIKIGARRITASUNA ARAUTZEA:

EM.- Osasun Ekipamendu Publikoa		
Ezarpena	Eraikigarritasun indizea m ² / m ²	
EM-01	Eskualdeko ospitalea	2.1.05 esparruan sartua
EM-02	Anbulatorioa	1,60
EM-03	Osasun Zentroa	0,80

4.25. KAPITULUA.- LAGUNTZA EKIPAMENDUA (EA eta EL)

4.25.1. Artikulua.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA

4.25.1.1. Artikulua.- Eraikuntza Erregimenaren deskribapena

Arau erregimen bereziaren bidez erregulatuko da lursail hauetako eraikuntza erregimena, eta horretarako, grafikoki definituko dira eraikuntzaren lerrokadurak eta altuerak, lursail garbiari dagokion eraikigarritasun koefizientea zehaztuta edo, hala behar badu, dagokion plangintza xehearen esku utzita.

Egungo eraikuntza baldintzak aldatzeko, beharreko Xehetasun Azterketa idatzi behar da.

Erabaki da kalifikazio hau 1999ko Plan Nagusiak definitutakoen baldintza berdinetan mantentzea Aireko Zortasunak gainditzen edo gaindi ditzaketen eraikuntzarako. Horrenbestez, eraikuntza horien bolumentria arautzeko baldintza espezifikoak, orain berrikusten ari den Plan Nagusian jada finkatuak, aldaketarik gabe mantenduko dira, eta horregatik, zehaztapan hau aintzat hartuko da eta jada definitutako ordenantzen arabera egin ahal izango dira obrak. Salbuespen hori grafikoki jaso da A serieko “Aireko eraginak” xehetasun planoetan, eta horietan islatu dira Aireko Zortasunak mugatzen dituzten azalera gainditzen edo gaindi ditzaketen eraikuntzak.

Horrenbestez, eta salbuespen horrekin, aprobetxamendurako eskubidea, Ordenantza honen aplikazio zehatzaren arabera, mugatu egingo du betiere eraikuntzen altueren baldintzak betetzeko beharrak, aireko zortasunak mugatzen dituzten azalerei begira.

4.25.1.2. Artikulua.- Eraikuntzaren Forma Arautzeko Baldintza Espezifikoak

Araudi honen Hirugarren Tituluaren 3.6 Kapituluak xedaturikoa aplikatuko da, bizileku erabilera ez duten lursailei aplika dakizkiekeen eraikuntza eta erabilera baldintza orokorreki dagokienean, eta baita aplikatu beharreko arloko legerian jasotako xedapenei dagokienean ere.

1.- Eraikuntza baldintzak. Hirigintza eraikigarritasuna

- Sestra gaineko eraikigarritasuna:

Eraikuntzaren lerrokadura eta altueren definizio grafikoaren bidez arautzen da, edo bestela, lursail garbiari dagokion eraikigarritasun koefizientea ezarrita edo, hala behar badu, dagokion plangintza xehearen esku utzita.

Jada eraikita dauden lursailetan, horietako bakoitzean sendotu egingo da okupatzen dituzten eraikuntzen eraikuntza aprobetxamendua, dokumentu honetan zehaztutako irizpideen arabera neurtua.

- Sestrapeko eraikigarritasuna:

Kalifikazio honetan sestrapean baimendutako eraikigarritasunak jaso egin beharko du aparkaleku plazen estandarrei dagokienean 3. Tituluan zehaztutakoa betetzen dela. Lursail osoa hartzea onartuko da eta eraikigarritasun hori gauzatzeko muga gorena ezartzen da, gehienez ere hiru solairu sestrapean.

Jada eraikita dauden eta sestrapeko eraikigarritasun parametro goren horiek gainditzen dituzten lursailetan, dagoena sendotzeko aukera egongo da.

4.25.2. Artikulua.- ERABILERA ERREGIMENA (EA eta EL)

4.25.2.1. Artikulua.- Erabilera Erregimenaren deskribapena

- Erabilera nagusia: **Laguntza ekipamendua.**

- Baimendutako erab.:
 - Industria erabilerak. 1. eta 2. kategoriakoak.
 - **Hirugarren sektoreko erabilerak.** Merkataritza, Bulegoak, Garajeak, Irakaskuntza, Kirol, Institutuzio, Osasun eta Laguntza erabilerak, Soziokulturala eta Erljio erabilerak.
 - **Ekipamendu komunitarioa.** Beste modalitateak.

- Debekatutako erabil.:
 - **Etxebizitza.**
 - **Industria.** (Berariaz baimentzen ez direnak)
 - **Hirugarren sektorekoak.** (Berariaz baimentzen ez direnak)
 - **Zerbitzu azpiegiturak.**

Laguntza erabilerarekin bateragarriak diren erabileretarako hirigintza eraikigarritasunaren portzentaje gorena:

Orokorki, eta Arau Partikularretan edo Kalifikazio Xehetan neurri zorrotzagoak hartu ahal izango badira ere, sestra gainean etxebizitzaz beste baimenduta dauden erabileretarako hirigintza eraikigarritasunaren portzentaje gorena ez da sestra gaineko guztizko hirigintza eraikigarritasunaren % 40 baino handiagoa izango EA Laguntza Ekipamendu Publikoa eta EL Laguntza Ekipamendu Pribatua kalifikazioa dituen lursail bakoitzean.

4.25.2.2. Artikulua.- Erabilerak Ezartzeko Baldintza Espezifikoak

· **Industria erabilerak:**

- Industria erabilerak. 1. eta 2. kategoriako industria erabilerak bakarrik baimenduko dira, osasun erabilerarekin zuzenean lotutako jarduera garatzen dutenean.

· **Ekipamendu komunitarioa:**

- Bertan bestelako modalitate batzuk ezarri ahal izango dira, hasieran esleitutako modalitateetan hornidura maila nahikoa dagoela egiaztatzen bada, edo onura publikoa edo gizarte interesa dutela ziurtatzen bada.

· **Baimendutako hirugarren sektoreko erabilerak:**

- Ezarri ahal izango dira erabilera nagusiarekin guztiz bateragarriak eta osagarriak badira.
- Garajeak bakarrik sestrapean.

Gainera, araudi honen Hirugarren Tituluaren 3.6 Kapituluak xedaturikoa aplikatuko da, bizileku erabilera ez duten lursailei aplika dakizkiekeen eraikuntza eta erabilera baldintza orokorreari dagokienean, eta baita aplikatu beharreko arloko legerian jasotako xedapenei dagokienean ere.

Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko Berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

4.25.3. Artikulua.- JABARI ERREGIMENA

Jabari erregimen orokorra publikoa izango da EA gisa kalifikaturiko lursailetarako eta pribatua EL gisa kalifikaturiko lursailetarako eta pribatua EJ gisa kalifikaturiko lursailetarako eta titularitate baldintzak jada zehaztutakoak izango dira eta, hala behar badu, dagokion plangintza xeheak ezarriko ditu. Plangintza horrek, indarrean dagoen hirigintza legeriak zehaztutako hornidura izaerako lursailak jabari publikora eramateko gutxieneko eskakizunak beteko ditu betiere.

Jabari publikoarekin loturik dauden lursailetan titularitate pribatuko ekipamendu komunitarioko erabilerak behin behinean ezarri behar badira, zesio edo kontzesio administratiboaren erregimenean ezarriko dira, indarrean dagoen legeriak zehaztutako baldintzetan.

4.25.4. Artikulua.- EGUNGO EGOERAREN DATUAK**EA.- Laguntza Ekipamendua**

	Ezarpena	Kalif. azalera. m ²	Okup. azalera m ²	Azalera eraikia m ²	Egungo okup. %	Solairu kopurua
EA-01	Erretiratuen Etxea	609	290	871	48	3
EA-02	Xantalen	Bolumen sendotua planoetan grafiatua				
EA-03	Lartzabal	6.1.01 esparruan sartua				
EA-04	Lekaenea	1.263	620	2.500	49	4-5

EL.- Laguntza Ekipamendu Pribatua

	Ezarpena	Kalif. azalera. m ²	Okup. azalera m ²	Azalera eraikia m ²	Egungo okup. %	Solairu kopurua
EL-01	Pello Bixente	1.920	1.920	6.670	100	3
EL-02	Mendibil Egoitza	3.795	914	3.064	24	4
EL-03	Gurutze Gorria	333	333	1.665	100	5

4.25.5. Artikulua.- SESTRA GAINEAN ERAIKIGARRITASUNA ARAUTZEA:**EA.- Laguntza Ekipamendua**

	Ezarpena	Eraikigarritasun indizea m ² / m ²
EA-01	Erretiratuen Etxea	Planoetan grafiatuta arautua.
EA-02	Xantalen	Planoetan grafiatuta arautua.
EA-03	Lartzabal	6.1.01 esparruan sartua
EA-04	Lekaenea	Planoetan grafiatuta arautua. 2006ko martxoaren 29an betiko onartu zen 3.2.03 esparruko Barne Erreformatarako Plan Berezia lursail honetarako zehaztutako eraikuntza baldintzak mantentzea aurreikusi da. Horri dagokionean, lursail osoa okupatu ahal izango da sestrapean, baita LK gisa kalifikaturiko zatia ere, Lucas de Berroa kalera ematen duena.

EL.- Laguntza Ekipamendu Pribatua

	Ezarpena	Eraikigarritasun indizea m ² / m ²
EL-01	Pello Bixente	Planoetan grafiatuta arautua. 2006ko apirilaren 27an betiko onartu zen Pello Bixente esparruko Barne Erreformatarako Plan Berezia lursail honetarako zehaztutako eraikuntza baldintzak mantentzea aurreikusi da. 6.670 m ² -ko azalera eraiki gorena eta gehienez ere erdisotoak, hiru goiko solairuk eta dorreen solairuak osatutako profila jaso da plan horretan.
EL-02	Mendibil Egoitza	0,80
EL-03	Gurutze Gorria	Planoetan grafiatuta arautua.

4.26. KAPITULUA.- EKIPAMENDU SOZIOKULTURALA (EC)

4.26.1. Artikulua.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA

4.26.1.1. Artikulua.- Eraikuntza Erregimenaren deskribapena

Arau erregimen bereziaren bidez erregulatuko da lursail hauetako eraikuntza erregimena, eta horretarako, grafikoki definituko dira eraikuntzaren lerroak eta altuerak, lursail garbiari dagokion eraikigarritasun koefizientea zehaztuta edo, hala behar badu, dagokion plangintza xehearen esku utzita.

Egungo eraikuntza baldintzak aldatzeko, beharreko Xehetasun Azterketa idatzi behar da.

Erabaki da kalifikazio hau 1999ko Plan Nagusiak definitutako baldintza berdinetan mantentzea Aireko Zortasunak gainditzen edo gaindi ditzaketen eraikuntzetarako. Horrenbestez, eraikuntza horien bolumentria arautzeko baldintza espezifikoak, orain berrikusten ari den Plan Nagusian jada finkatuak, aldaketarik gabe mantenduko dira, eta horregatik, zehaztuen hau aintzat hartuko da eta jada definitutako ordenantzen arabera egin ahal izango dira obrak. Salbuespen hori grafikoki jaso da A serieko “Aireko eraginak” xehetasun planoetan, eta horietan islatu dira Aireko Zortasunak mugatzen dituzten azalerak gainditzen edo gaindi ditzaketen eraikuntzak.

Horrenbestez, eta salbuespen horrekin, aprobetxamendurako eskubidea, Ordenantza honen aplikazio zehatzaren arabera, mugatu egingo du betiere eraikuntzen altueren baldintzak betetzeko beharrak, aireko zortasunak mugatzen dituzten azalerei begira.

4.26.1.2. Artikulua.- Eraikuntzaren Forma Arautzeko Baldintza Espezifikoak

Araudi honen Hirugarren Tituluaren 3.6 Kapituluak xedaturikoa aplikatuko da, bizileku erabilera ez duten lursailei aplika dakizkiekeen eraikuntza eta erabilera baldintza orokorreki dagokienean, eta baita aplikatu beharreko arloko legerian jasotako xedapenei dagokienean ere.

1.- Eraikuntza baldintzak. Hirigintza eraikigarritasuna

- Sestra gaineko eraikigarritasuna:

Eraikuntzaren lerroak eta altueren definizio grafikoaren bidez arautzen da, edo bestela, lursail garbiari dagokion eraikigarritasun koefizientea ezarrita edo, hala behar badu, dagokion plangintza xehearen esku utzita.

Jada eraikita dauden lursailetan, horietako bakoitzean sendotu egingo da okupatzen dituzten eraikuntzen eraikuntza aprobetxamendua, dokumentu honetan zehaztutako irizpideen arabera neurtua.

- Sestrapeko eraikigarritasuna:

Kalifikazio honetan sestrapean baimendutako eraikigarritasunak jaso egin beharko du aparkaleku plazen estandarrei dagokienean 3. Tituluan zehaztutakoa betetzen dela. Lursail osoa hartzea onartuko da eta eraikigarritasun hori gauzatzeko muga gorena ezartzen da, gehienez ere hiru solairu sestrapean.

Jada eraikita dauden eta sestrapeko eraikigarritasun parametro goren horiek gainditzen dituzten lursailetan, dagoena sendotzeko aukera egongo da.

4.26.2. Artikulua.- ERABILERA ERREGIMENA (EC)

4.26.2.1. Artikulua.- Erabilera Erregimenaren deskribapena

- Erabilera nagusia: • **Ekipamendu soziokulturala.**
- Baimenduriko erab.: • **Hirugarren sektorekoak**
Merkataritza, Bulegoak, Garajeak, Irakaskuntza, Kirol, Instituzio, Osasun eta Laguntza erabilerak, Soziokulturala, Aisiarako erabilerak, Erljio erabilerak.
 - **Ekipamendu komunitarioa.** Beste modalitateak.
- Debekatutako erabil.: • **Etxebizitza.**
 - **Industria.**
 - **Hirugarren sektorekoak.** (Berariaz baimentzen ez direnak).
 - **Zerbitzu azpiegiturak.**

Erabilera soziokulturalarekin bateragarriak diren erabileretarako hirigintza eraikigarritasunaren portzentaje gorena:

Orokorki, eta Arau Partikularretan edo Kalifikazio Xehean neurri zorrotzagoak hartu ahal izango badira ere, sestra gainean etxebizitzaz beste baimenduta dauden erabileretarako hirigintza eraikigarritasunaren portzentaje gorena ez da sestra gaineko guztizko hirigintza eraikigarritasunaren % 40 baino handiagoa izango EC Ekipamendu Soziokultural Publikoa kalifikazioa duen lursail bakoitzean.

4.26.2.2. Artikulua.- Erabilerak Ezartzeko Baldintza Espezifikoak

- **Ekipamendu komunitarioa:**

- Bertan bestelako modalitate batzuk ezarri ahal izango dira, hasieran esleitutako modalitateetan hornidura maila nahikoa dagoela egiaztatzen bada, edo onura publikoa edo gizarte interesa dutela ziurtatzen bada.

- **Baimendutako hirugarren sektoreko erabilerak:**

- Ezarri ahal izango dira erabilera nagusiarekin guztiz bateragarriak eta osagarriak badira.
- Garajeak bakarrik sestrapean.

Araudi honen Hirugarren Tituluaren 3.6 Kapituluak xedaturikoa aplikatuko da, bizileku erabilera ez duten lursailei aplika dakizkiekeen eraikuntza eta erabilera baldintza orokorreki dagokienean, eta baita aplikatu beharreko arloko legerian jasotako xedapenei dagokienean ere.

Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko Berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

4.26.3. Artikulua.- JABARI ERREGIMENA

Jabari erregimen orokorra publikoa izango da EC gisa kalifikaturiko lursailentarako eta titularitate baldintzak jada zehaztutakoak izango dira eta, hala behar badu, dagokion plangintza xeheak ezarriko ditu. Plangintza horrek, indarrean dagoen hirigintza legeriak zehaztutako hornidura izaerako lursailak jabari publikora eramateko gutxieneko eskakizunak beteko ditu betiere.

Jabari publikoarekin loturik dauden lursailetan titularitate pribatuko ekipamendu komunitarioko erabilerak behin behinean ezarri behar badira, zesio edo kontzesio administratiboaren erregimenean ezarriko dira, indarrean dagoen legeriak zehaztutako baldintzetan.

4.26.4. Artikulua.- EGUNGO EGOERAREN DATUAK

EC.- Kultur Ekipamendua

Ezarpena	Kalif. azalera. m ²	Okup. azalera m ²	Azalera eraikia m ²	Egungo okup. %	Solairu kopurua
----------	--------------------------------	------------------------------	--------------------------------	----------------	-----------------

EC-01	Urdanibia	2.1.05 esparruan sartua			
--------------	------------------	-------------------------	--	--	--

EC-02	Santa Elena	160	49	49	31	1
EC-03	Ama Xantalen Ermita	710	240	240	34	1
EC-04	Villa M^a Luisa	354	354	888	100	3
EC-05	Ikust Alai	3.173	560	1.454	18	3
EC-06	Sancho Urdanibia	1.108	375	1.125	33	3
EC-07	Martindozenea	437	437	1.311	100	3
EC-08	Larramendiarena	828	217	631	26	3
EC-09	“Uri” Eraikina	4.046	3.587	10.584	88	3
EC-10	Oiasso Museoa	2.262	689	1.839	30	3
EC-11	Deskarga	2.998	338	338	11	1
EC-12	Palmera-Montero	2.539	0	0	0	0
EC-13	Guardia Aretoa	277	236	236	85	1
Sestrapeko eraikigarritasuna 236 m ² sotoko solairu bakar batean.						
EC-14	Anakako Kasinoa	734	200	400	27	2
EC-15	C.I. Bidasoa	4.2.03 esparruan sartua				
EC-16	Ama Birjina Mirarietakoa	Bolumen sendotua planoetan grafiatua				
EC-17	Errepublikaraikina	1.2.03 esparruan sartua				

4.26.5. Artikulua.- SESTRA GAINEAN ERAIKIGARRITASUNA ARAUTZEA:

EC.- Kultur Ekipamendua

Ezarpena		Eraikigarritasun indizea m ² / m ²
EC-01	Urdanibia Jauregia	2.1.05 esparruan sartua Edozein esku hartze aurrera eramateko, Euskal Kultur Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legeak xedaturikoa beteko da.
EC-02	Santa Elena	Bolumen sendotua planoetan grafiatua Edozein esku hartze aurrera eramateko, Euskal Kultur Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legeak xedaturikoa beteko da.
EC-03	Ama Xantalen Ermita	Bolumen sendotua planoetan grafiatua
EC-04	Villa M^a Luisa	Bolumen sendotua planoetan grafiatua
EC-05	Ikust Alai	0,60
EC-06	Sancho Urdanibia	Sestra gainean (dagoen bolumena eta zabalpena barne) 1.200 m ² -ko eraikigarritasun gorena ezarri da, eta nahitaez Xehetasun Azterketa egin behar da eraikuntzaren baldintza partikularrak finkatzeko. 2009ko PERCAren arabera.
EC-07	Martindozenea	Bolumen sendotua planoetan grafiatua
EC-08	Larramendiarena	1,00
EC-09	“Uri” Eraikina	2,61 2008ko martxoaren 23an betiko onartu zen “Uri eraikin zaharraren orubeko Plan Nagusiaren Aldaketan” lursail honetarako zehaztutako eraikuntza baldintzak mantentzea aurreikusi da.

EC-10	Oiasso Museoa	1,10	Gutzizko eraikigarritasuna 2.500 m ² , aurreikusitako zabalpena barne. 2009ko abenduaren 30ean betiko onartu zen Eskoleta esparruko Xehetasun Azterketan lursail honetarako zehaztutako eraikuntza baldintzak mantentzea aurreikusi da.
EC-11	Deskarga	0,60	
EC-12	Palmera-Montero	2,10	5.332 m ² -ko eraikigarritasuna sestra gainean eta 9.240 m ² -koa sestrapean, okupazio gorena sestra gainean 2.539 m ² , eta profil gorena sotoa, beheko solairua eta goiko bi solairu. 2011ko uztailaren 29an betiko onartu zen Palmera-Montero esparruko Barne Erreformatarako Plan Bereziaren Aldaketan lursail honetarako zehaztutako eraikuntza baldintzak mantentzea aurreikusi da.
EC-13	Guardia Aretoa		Bolumen sendotua planoetan grafiatua Edozein esku hartze aurrera eramateko, Euskal Kultur Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legeak xedaturikoa beteko da, eta baita plangintza nagusi honekin batera doan Ondarearen Katalogoan jasotakoa ere.
EC-14	Anakako Kasinoa	0,60	
EC-15	C.I. Bidasoa	4.2.03	esparruan sartua
EC-16	Ama Birjina Mirarietakoa		Planoetan grafiatuta arautua.
EC-17	Errepublika Eraikina	1.2.03	esparruan sartua

4.27. KAPITULUA.- ERLIJO EKIPAMENDUA (ER)

4.27.1. Artikulua.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA

4.27.1.1. Artikulua.- Eraikuntza Erregimenaren deskribapena

Arau erregimen bereziaren bidez erregulatuko da lursail hauetako eraikuntza erregimena, eta horretarako, grafikoki definituko dira eraikuntzaren lerrokadurak eta altuerak, lursail garbiari dagokion eraikigarritasun koefizientea zehaztuta edo, hala behar badu, dagokion plangintza xehearen esku utzita.

Egungo eraikuntza baldintzak aldatzeko, beharreko Xehetasun Azterketa idatzi behar da.

Erabaki da kalifikazio hau 1999ko Plan Nagusiak definitutakoen baldintza berdinetan mantentzea Aireko Zortasunak gainditzen edo gaindi ditzaketen eraikuntzetarako. Horrenbestez, eraikuntza horien bolumentria arautzeko baldintza espezifikoak, orain berrikusten ari den Plan Nagusian jada finkatuak, aldaketarik gabe mantenduko dira, eta horregatik, zehaztapan hau aintzat hartuko da eta jada definitutako ordenantzen arabera egin ahal izango dira obrak. Salbuespen hori grafikoki jaso da A serieko “Aireko eraginak” xehetasun planoetan, eta horietan islatu dira Aireko Zortasunak mugatzen dituzten azalera gainditzen edo gaindi ditzaketen eraikuntzak.

Horrenbestez, eta salbuespen horrekin, aprobetxamendurako eskubidea, Ordenantza honen aplikazio zehatzaren arabera, mugatu egingo du betiere eraikuntzen altueren baldintzak betetzeko beharrak, aireko zortasunak mugatzen dituzten azalerei begira.

4.27.1.2. Artikulua.- Eraikuntzaren Forma Arautzeko Baldintza Espezifikoak

Araudi honen Hirugarren Tituluaren 3.6 Kapituluak xedaturikoa aplikatuko da, bizileku erabilera ez duten lursailei aplika dakizkiekeen eraikuntza eta erabilera baldintza orokorreki dagokienean, eta baita aplikatu beharreko arloko legerian jasotako xedapenei dagokienean ere.

1.- Eraikuntza baldintzak. Hirigintza eraikigarritasuna

- Sestra gaineko eraikigarritasuna:

Eraikuntzaren lerrokadura eta altueren definizio grafikoaren bidez arautzen da, edo bestela, lursail garbiari dagokion eraikigarritasun koefizientea ezarrita edo, hala behar badu, dagokion plangintza xehearen esku utzita.

Jada eraikita dauden lursailetan, horietako bakoitzean sendotu egingo da okupatzen dituzten eraikuntzen eraikuntza aprobetxamendua, dokumentu honetan zehaztutako irizpideen arabera neurtua.

- Sestrapeko eraikigarritasuna:

Kalifikazio honetan sestrapean baimendutako eraikigarritasunak jaso egin beharko du aparkaleku plazen estandarrei dagokienean 3. Tituluan zehaztutakoa betetzen dela. Lursail osoa hartzea onartuko da eta eraikigarritasun hori gauzatzeko muga gorena ezartzen da, gehienez ere hiru solairu sestrapean.

Jada eraikita dauden eta sestrapeko eraikigarritasun parametro goren horiek gainditzen dituzten lursailetan, dagoena sendotzeko aukera egongo da.

4.27.2. Artikulua.- ERABILERA ERREGIMENA (ER)

4.27.2.1. Artikulua.- Erabilera Erregimenaren deskribapena

- Erabilera nagusia: • **Erljio ekipamendua.**
- Baimenduriko erabil.: • **Etxebizitza.**
 - **Bizileku komunitarioa.**
Hirugarren sektoreko erabilerak.
Merkataritza, Bulegoak, Garajeak, Irakaskuntza, Instituzio, Osasun eta Laguntza erabilerak eta erabilera Soziokulturalak.
 - **Ekipamendu komunitarioa.** Beste modalitateak.
- Debekatutako erabil.: • **Etxebizitza.** (Berariaz baimentzen ez direnak).
 - **Industria.**
 - **Hirugarren sektorekoak.** (Berariaz baimentzen ez direnak).
 - **Zerbitzu azpiegiturak.**

Erljio erabilerarekin bateragarriak diren erabileretarako hirigintza eraikigarritasunaren portzentaje gorena:

Orokorki, eta Arau Partikularretan edo Kalifikazio Xehetan neurri zorrotzagoak hartu ahal izango badira ere, sestra gainean etxebizitzaz beste baimenduta dauden erabileretarako hirigintza eraikigarritasunaren portzentaje gorena ez da sestra gaineko guztizko hirigintza eraikigarritasunaren % 40 baino handiagoa izango ER Erljio Ekipamendua kalifikazioa duen lursail bakoitzean.

4.27.2.2. Artikulua.- Erabilerak Ezartzeko Baldintza Espezifikoak

· **Etxebizitza:**

- Bakarrik erabilera nagusiaren erabilera osagarri gisa, eta gehenez ere bi etxebizitza erlijio lursail bakoitzeko.

· **Ekipamendu komunitarioa:**

- Bertan bestelako modalitate batzuk ezarri ahal izango dira, hasieran esleitutako modalitateetan hornidura maila nahikoa dagoela egiaztatzen bada, edo onura publikoa edo gizarte interesa dutela ziurtatzen bada.

· **Baimendutako hirugarren sektoreko erabilerak:**

- Ezarri ahal izango dira erabilera nagusiarekin guztiz bateragarriak eta osagarriak badira.
- Garajeak bakarrik sestraperan.

Gainera, araudi honen Hirugarren Tituluaren 3.6 Kapituluak xedaturikoa aplikatuko da, bizileku erabilera ez duten lursailei aplika dakizkiekeen eraikuntza eta erabilera baldintza orokorreari dagokienean, eta baita aplikatu beharreko arloko legerian jasotako xedapenei dagokienean ere.

Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko Berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

4.27.3. Artikulua.- JABARI ERREGIMENA

Jabari erregimen orokorra publikoa izango da EC gisa kalifikaturiko lursailentarako eta titularitate baldintzak jada zehaztutakoak izango dira eta, hala behar badu, dagokion plangintza xeheak ezarriko ditu. Plangintza horrek, indarrean dagoen hirigintza legeriak zehaztutako hornidura izaerako lursailak jabari publikora eramateko gutxieneko eskakizunak beteko ditu betiere.

Jabari publikoarekin loturik dauden lursailetan titularitate pribatuko ekipamendu komunitarioko erabilerak behin behinean ezarri behar badira, zesio edo kontzesio administratiboaren erregimenean ezarriko dira, indarrean dagoen legeriak zehaztutako baldintzetan.

4.27.4. Artikulua.- EGUNGO EGOERAREN DATUAK**ER.- Erljio Ekipamendua**

Ezarpena	Kalif. azalera. m ²	Okup. azalera m ²	Azalera eraikia m ²	Eguno okup. %	Solairu kopurua
ER-01 Kateako Eliza Zahar.	780	191	191	24	1
ER-02 Kateako Eliza	2.752	728	728	26	1
ER-03 Anakako Eliza	2.092	585	1.170	28	1
ER-04 San Gabriel	529	529	529	100	1+cor
ER-05 Junkal Eliza	11.775	1.653	1.899	14	1
ER-08 Mendekoste	1.836	1836	2.848	100	2
ER-09 San Jose Langilea	715	295	295	41	1
ER-10 Artiako Eliza	561	561	561	100	1
ER-11 Behobiako Eliza	251	251	251	100	1
ER-12 Aranibar Ermita	400	224	224	56	1

4.27.5. Artikulua.- SESTRA GAINEAN ERAIKIGARRITASUNA ARAUTZEA:**ER.- Erljio Ekipamendua**

Ezarpena	Eraikigarritasun indizea m ² / m ²
ER-01 Kateako Eliza Zahar.	0,60
ER-02 Kateako Eliza	0,60
ER-03 Anakako Eliza	0,60
ER-04 San Gabriel	Bolumen sendotua planoetan grafiatua
ER-05 Junkal Eliza	Bolumen sendotua planoetan grafiatua Edozein esku hartze aurrera eramateko, Euskal Kultur Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legeak xedaturikoa beteko da.
ER-08 Mendekoste	Bolumen sendotua planoetan grafiatua
ER-09 San Jose Langilea	Bolumen sendotua planoetan grafiatua
ER-10 Artiako Eliza	Bolumen sendotua planoetan grafiatua
ER-11 Behobiako Eliza	Bolumen sendotua planoetan grafiatua
ER-12 Aranibar Ermita	Bolumen sendotua planoetan grafiatua

4.28. KAPITULUA.- ZERBITZU PUBLIKOEN EKIPAMENDUA (ES)

4.28.1. Artikulua.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA

4.23.1.1. Artikulua.- Eraikuntza Erregimenaren deskribapena

Arau erregimen bereziaren bidez erregulatuko da lursail hauetako eraikuntza erregimena, eta horretarako, grafikoki definituko dira eraikuntzaren lerroak eta altuerak, lursail garbiari dagokion eraikigarritasun koefizientea zehaztuta edo, hala behar badu, dagokion plangintza xehearen esku utzita.

Egungo eraikuntza baldintzak aldatzeko, beharreko Xehetasun Azterketa idatzi behar da.

Erabaki da kalifikazio hau 1999ko Plan Nagusiak definitutako baldintza berdinetan mantentzea Aireko Zortasunak gainditzen edo gaindi ditzaketen eraikuntzetarako. Horrenbestez, eraikuntza horien bolumentria arautzeko baldintza espezifikoak, orain berrikusten ari den Plan Nagusian jada finkatuak, aldaketarik gabe mantenduko dira, eta horregatik, zehaztuen hau aintzat hartuko da eta jada definitutako ordenantzen arabera egin ahal izango dira obrak. Salbuespen hori grafikoki jaso da A serieko “Aireko eraginak” xehetasun planoetan, eta horietan islatu dira Aireko Zortasunak mugatzen dituzten azalera gainditzen edo gaindi ditzaketen eraikuntzak.

Horrenbestez, eta salbuespen horrekin, aprobetxamendurako eskubidea, Ordenantza honen aplikazio zehatzaren arabera, mugatu egingo du betiere eraikuntzen altueren baldintzak betetzeko beharrak, aireko zortasunak mugatzen dituzten azalerei begira.

4.28.1.2. Artikulua.- Eraikuntzaren Forma Arautzeko Baldintza Espezifikoak

Araudi honen Hirugarren Tituluaren 3.6 Kapituluak xedaturikoa aplikatuko da, bizileku erabilera ez duten lursailei aplika dakizkiekeen eraikuntza eta erabilera baldintza orokorreki dagokienean, eta baita aplikatu beharreko arloko legerian jasotako xedapenei dagokienean ere.

1.- Eraikuntza baldintzak. Hirigintza eraikigarritasuna

- Sestra gaineko eraikigarritasuna:

Eraikuntzaren lerroak eta altueren definizio grafikoaren bidez arautzen da, edo bestela, lursail garbiari dagokion eraikigarritasun koefizientea ezarrita edo, hala behar badu, dagokion plangintza xehearen esku utzita.

Jada eraikita dauden lursailetan, horietako bakoitzean sendotu egingo da okupatzen dituzten eraikuntzen eraikuntza aprobetxamendua, dokumentu honetan zehaztutako irizpideen arabera neurtua.

- Sestrapeko eraikigarritasuna:

Kalifikazio honetan sestrapean baimendutako eraikigarritasunak jaso egin beharko du aparkaleku plazen estandarrei dagokienean 3. Tituluan zehaztutakoa betetzen dela. Lursail osoa hartzea onartuko da eta eraikigarritasun hori gauzatzeko muga gorena ezartzen da, gehienez ere hiru solairu sestrapean.

Jada eraikita dauden eta sestrapeko eraikigarritasun parametro goren horiek gainditzen dituzten lursailetan, dagoena sendotzeko aukera egongo da.

4.28.2. Artikulua.- ERABILERA ERREGIMENA (ES)

4.28.2.1. Artikulua.- Erabilera Erregimenaren deskribapena

- Erabilera nagusia: • **Zerbitzu Publikoen Ekipamendua.**
- Baimenduriko erab.: • **Hirugarren sektorekoak.**
Merkataritza. Bulegoak, Garajeak, eta Laguntza.
 - **Industria.**
 - **Ekipamendu komunitarioa.** Beste modalitateak.
 - **Zerbitzu azpiegiturak.**
- Debekatutako erabil.: • **Etxebizitza.**
 - **Industria.** (Berariaz baimentzen ez direnak)
 - **Hirugarren sektorekoak.** (Berariaz baimentzen ez direnak).

Zerbitzu publikoen erabilerarekin bateragarriak diren erabileretarako hirigintza eraikigarritasunaren portzentaje gorena:

Orokorki, eta Arau Partikularretan edo Kalifikazio Xehean neurri zorrotzagoak hartu ahal izango badira ere, sestra gainean etxebizitzaz beste baimenduta dauden erabileretarako hirigintza eraikigarritasunaren portzentaje gorena ez da sestra gaineko guztizko hirigintza eraikigarritasunaren % 40 baino handiagoa izango ES Zerbitzu Publikoen Ekipamendua kalifikazioa duen lursail bakoitzean.

4.28.2.2. Artikulua.- Erabilerak Ezartzeko Baldintza Espezifikoak

· **Hirugarren sektorekoak:**

- Erabilera nagusiarekin bateragarriak direnak.

· **Industria:**

- Bakarrik erabilera nagusiaren osagarri gisa.

· **Ekipamendu komunitarioa:**

- Bertan bestelako modalitate batzuk ezarri ahal izango dira, hasieran esleitutako modalitateetan hornidura maila nahikoa dagoela egiaztatzen bada, edo onura publikoa edo gizarte interesa dutela ziurtatzen bada.

· **Baimendutako hirugarren sektoreko erabilerak:**

- Ezarri ahal izango dira erabilera nagusiarekin guztiz bateragarriak eta osagarriak badira.
- Garajeak bakarrik sestrapean.

Araudi honen Hirugarren Tituluaren 3.6 Kapituluak xedaturikoa aplikatuko da, bizileku erabilera ez duten lursailei aplika dakizkiekeen eraikuntza eta erabilera baldintza orokorrei dagokienean, eta baita aplikatu beharreko arloko legerian jasotako xedapenei dagokienean ere.

Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko Berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

4.28.3. Artikulua.- JABARI ERREGIMENA

Jabari erregimen orokorra publikoa izango da EC gisa kalifikaturiko lursailentarako eta titularitate baldintzak jada zehaztutakoak izango dira eta, hala behar badu, dagokion plangintza xeheak ezarriko ditu. Plangintza horrek, indarrean dagoen hirigintza legeriak zehaztutako hornidura izaerako lursailak jabari publikora eramateko gutxieneko eskakizunak beteko ditu betiere.

Jabari publikoarekin loturik dauden lursailetan titularitate pribatuko ekipamendu komunitarioko erabilerak behin behinean ezarri behar badira, zesio edo kontzesio administratiboaren erregimenean ezarriko dira, indarrean dagoen legeriak zehaztutako baldintzetan.

4.28.4. Artikulua.- EGUNGO EGOERAREN DATUAK**ES.- Zerbitzu Publikoen Ekipamendua**

Ezarpena	Kalif. azalera. m ²	Okup. azalera m ²	Azalera eraikia m ²	Egungo okup. %	Solairu kopurua
ES-01 Suhiltzaileak	11.080	1.144	1.144	10	1
ES-02 Hilerria	Bolumen sendotua planoetan grafiatua				
ES-03 Beilategia	0.2.01 esparruan sartua				
ES-06 Garbigunea	8.649	0	0	0	0
ES-07 IIT Behobian	6.600	1.409	1.713	21	2

4.28.5. Artikulua.- SESTRA GAINEAN ERAIKIGARRITASUNA ARAUTZEA:**ES.- Zerbitzu Publikoen Ekipamendua**

Ezarpena	Eraikigarritasun indizea m ² / m ²
ES-01 Suhiltzaileak	0,20
ES-02 Hilerria	Planoetan grafiatuta arautua.
ES-03 Beilategia	0.2.01 esparruan sartua
ES-06 Garbigunea	0,15
ES-07 IIT Behobian	0,50

Eraikuntzaren lerrokadura gorena grafiatu da eta 1997ko uztailaren 30ean betiko onartu zen Zaisa esparruko Plan Bereziaren Aldaketan lursail honetarako zehaztutako eraikuntza baldintzak mantentzea aurreikusi da.

4.29. KAPITULUA.- ADUANA EKIPAMENDUA (EN)

4.29.1. Artikulua.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA

4.29.1.1. Artikulua.- Eraikuntza Erregimenaren deskribapena

Arau erregimen bereziaren bidez erregulatuko da lursail hauetako eraikuntza erregimena, eta horretarako, grafikoki definituko dira eraikuntzaren lerrokadurak eta altuerak, lursail garbiari dagokion eraikigarritasun koefizientea zehaztuta edo, hala behar badu, dagokion plangintza xehearen esku utzita.

Egungo eraikuntza baldintzak aldatzeko, beharreko Xehetasun Azterketa idatzi behar da.

Erabaki da kalifikazio hau 1999ko Plan Nagusiak definitutako baldintza berdinetan mantentzea Aireko Zortasunak gainditzen edo gaindi ditzaketen eraikuntzetarako. Horrenbestez, eraikuntza horien bolumentria arautzeko baldintza espezifikoak, orain berrikusten ari den Plan Nagusian jada finkatuak, aldaketarik gabe mantenduko dira, eta horregatik, zehaztapan hau aintzat hartuko da eta jada definitutako ordenantzen arabera egin ahal izango dira obrak. Salbuespen hori grafikoki jaso da A serieko “Aireko eraginak” xehetasun planoetan, eta horietan islatu dira Aireko Zortasunak mugatzen dituzten azalerek gainditzen edo gaindi ditzaketen eraikuntzak.

Horrenbestez, eta salbuespen horrekin, aprobetxamendurako eskubidea, Ordenantza honen aplikazio zehatzaren arabera, mugatu egingo du betiere eraikuntzen altueren baldintzak betetzeko beharrak, aireko zortasunak mugatzen dituzten azalerei begira.

4.29.1.2. Artikulua.- Eraikuntzaren Forma Arautzeko Baldintza Espezifikoak

Araudi honen Hirugarren Tituluaren 3.6 Kapituluak xedaturikoa aplikatuko da, bizileku erabilera ez duten lursailei aplika dakizkiekeen eraikuntza eta erabilera baldintza orokorreki dagokienean, eta baita aplikatu beharreko arloko legerian jasotako xedapenei dagokienean ere.

1.- Eraikuntza baldintzak. Hirigintza eraikigarritasuna

- Sestra gaineko eraikigarritasuna:

Eraikuntzaren lerrokadura eta altueren definizio grafikoaren bidez arautzen da, edo bestela, lursail garbiari dagokion eraikigarritasun koefizientea ezarrita edo, hala behar badu, dagokion plangintza xehearen esku utzita.

Jada eraikita dauden lursailetan, horietako bakoitzean sendotu egingo da okupatzen dituzten eraikuntzen eraikuntza aprobetxamendua, dokumentu honetan zehaztutako irizpideen arabera neurtua.

- Sestrapeko eraikigarritasuna:

Kalifikazio honetan sestrapean baimendutako eraikigarritasunak jaso egin beharko du aparkaleku plazen estandarrei dagokienean 3. Tituluan zehaztutakoa betetzen dela. Lursail osoa hartzea onartuko da eta eraikigarritasun hori gauzatzeko muga gorena ezartzen da, gehienez ere hiru solairu sestrapean.

Jada eraikita dauden eta sestrapeko eraikigarritasun parametro goren horiek gainditzen dituzten lursailetan, dagoena sendotzeko aukera egongo da.

4.29.2. Artikulua.- ERABILERA ERREGIMENA (EN)

4.29.2.1. Artikulua.- Erabilera Erregimenaren deskribapena

- Erabilera nagusia: **Aduana ekipamendua.**
- Baimendutako erabil.: Jarduera nagusiarekin loturiko instituzio eta administrazio erabilerak eta harekin bateragarriak direnak.
- Debekatutako erabil.: Jarduera nagusiarekin loturik ez daudenak.

4.29.2.2. Artikulua.- Erabilerak Ezartzeko Baldintza Espezifikoak

Araudi honen Hirugarren Tituluaren 3.6 Kapituluak xedaturikoa aplikatuko da, bizileku erabilera ez duten lursailei aplika dakizkiekeen eraikuntza eta erabilera baldintza orokorreki dagokienean, eta baita aplikatu beharreko arloko legerian jasotako xedapenei dagokienean ere.

Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko Berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

4.29.3. Artikulua.- JABARI ERREGIMENA

Jabari erregimen orokorra publikoa izango da EN gisa kalifikaturiko lursailentarako eta titularitate baldintzak jada zehaztutakoak izango dira eta, hala behar badu, dagokion plangintza xeheak ezarriko ditu. Plangintza horrek, indarrean dagoen hirigintza legeriak zehaztutako hornidura izaerako lursailak jabari publikora eramateko gutxieneko eskakizunak beteko ditu betiere.

Jabari publikoarekin loturik dauden lursailetan titularitate pribatuko ekipamendu komunitarioko erabilerak behin behinean ezarri behar badira, zesio edo kontzesio administratiboaren erregimenean ezarriko dira, indarrean dagoen legeriak zehaztutako baldintzetan.

4.29.4. Artikulua.- EGUNGO EGOERAREN DATUAK**EN.- Aduana Ekipamendua**

Ezarpena		Kalif. azalera. m ²	Okup. azalera m ²	Azalera eraikia m ²	Eguno okup. %	Solairu kopurua
EN-01	Behobia 1	200	0	0	0	0
EN-02	Behobia 2	200	0	0	0	0
EN-03	Zaisa 1. Fasea	22.992	0	0	0	0

4.29.5. Artikulua.- SESTRA GAINEAN ERAIKIGARRITASUNA ARAUTZEA:**EN.- Aduana Ekipamendua**

Ezarpena		Eraikigarritasun indizea m ² / m ²
EN-01	Behobia 1	1,00
EN-02	Behobia 2	1,00
EN-03	Zaisa 1. Fasea	0,07

1997ko uztailaren 30ean betiko onartu zen Zaisa esparruko Plan Bereziaren Aldaketan lursail honetarako zehaztutako eraikuntza baldintzak mantentzea aurreikusi da.

4.30. KAPITULUA.- HORNIDURA BIZITOKIAK (AD)

4.30.1. Artikulua.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA

4.30.1.1. Artikulua.- Eraikuntza Erregimenaren deskribapena

Arau erregimen bereziaren bidez erregulatuko da lursail hauetako eraikuntza erregimena, eta horretarako, grafikoki definituko dira eraikuntzaren lerrokadurak eta altuerak, lursail garbiari dagokion eraikigarritasun koefizientea zehaztuta edo, hala behar badu, dagokion plangintza xehearen esku utzita.

Egungo eraikuntza baldintzak aldatzeko, beharreko Xehetasun Azterketa idatzi behar da.

Erabaki da kalifikazio hau 1999ko Plan Nagusiak definitutakoen baldintza berdinetan mantentzea Aireko Zortasunak gainditzen edo gaindi ditzaketen eraikuntzarako. Horrenbestez, eraikuntza horien bolumentria arautzeko baldintza espezifikoak, orain berrikusten ari den Plan Nagusian jada finkatuak, aldaketarik gabe mantenduko dira, eta horregatik, zehaztapan hau aintzat hartuko da eta jada definitutako ordenantzen arabera egin ahal izango dira obrak. Salbuespen hori grafikoki jaso da A serieko “Aireko eraginak” xehetasun planoetan, eta horietan islatu dira Aireko Zortasunak mugatzen dituzten azalerek gainditzen edo gaindi ditzaketen eraikuntzak.

Horrenbestez, eta salbuespen horrekin, aprobetxamendurako eskubidea, Ordenantza honen aplikazio zehatzaren arabera, mugatu egingo du betiere eraikuntzen altueren baldintzak betetzeko beharrak, aireko zortasunak mugatzen dituzten azalerei begira.

4.30.1.2. Artikulua.- Eraikuntzaren Forma Arautzeko Baldintza Espezifikoak

Araudi honen Hirugarren Tituluaren 3.6 Kapituluak xedaturikoa aplikatuko da, bizileku erabilera ez duten lursailei aplika dakizkiekeen eraikuntza eta erabilera baldintza orokorreki dagokienean, eta baita aplikatu beharreko arloko legerian jasotako xedapenei dagokienean ere.

1.- Eraikuntza baldintzak. Hirigintza eraikigarritasuna

- Sestra gaineko eraikigarritasuna:

Eraikuntzaren lerrokadura eta altueren definizio grafikoaren bidez arautzen da, edo bestela, lursail garbiari dagokion eraikigarritasun koefizientea ezarrita edo, hala behar badu, dagokion plangintza xehearen esku utzita.

Jada eraikita dauden lursailetan, horietako bakoitzean sendotu egingo da okupatzen dituzten eraikuntzen eraikuntza aprobetxamendua, dokumentu honetan zehaztutako irizpideen arabera neurtua.

- Sestrapeko eraikigarritasuna:

Kalifikazio honetan sestrapean baimendutako eraikigarritasunak jaso egin beharko du aparkaleku plazen estandarrei dagokienean 3. Tituluan zehaztutakoa betetzen dela. Lursail osoa hartzea onartuko da eta eraikigarritasun hori gauzatzeko muga gorena ezartzen da, gehienez ere hiru solairu sestrapean.

Jada eraikita dauden eta sestrapeko eraikigarritasun parametro goren horiek gainditzen dituzten lursailetan, dagoena sendotzeko aukera egongo da.

4.30.2. Artikulua.- ERABILERA ERREGIMENA (AD)

4.30.2.1. Artikulua.- Erabilera Erregimenaren deskribapena

- Erabilera nagusia: • **Hornidura Bizitokiak.**
- Baimendutako erab.: • **Hirugarren sektorekoak.**
Merkataritza, Bulegoak, Garajeak, Irakaskuntza, Kirol, Instituzio, Osasun eta Laguntza erabilerak eta erabilera Soziokulturalak.
 - **Ekipamendu komunitarioa.** Beste modalitateak.
- Debekatutako erabil.: • **Etxebizitza.** (Berariaz baimentzen ez direnak).
 - **Industria.**
 - **Hirugarren sektorekoak.** (Berariaz baimentzen ez direnak).
 - **Zerbitzu azpiegiturak.**

Bizitoki hornidura erabilerarekin bateragarriak diren erabileretarako hirigintza eraikigarritasunaren portzentaje gorena:

Orokorki, eta Arau Partikularretan edo Kalifikazio Xehean neurri zorrotzagoak hartu ahal izango badira ere, sestra gainean etxebizitzaz beste baimenduta dauden erabileretarako hirigintza eraikigarritasunaren portzentaje gorena ez da sestra gaineko guztizko hirigintza eraikigarritasunaren % 40 baino handiagoa izango AD Bizitoki Hornidura kalifikazioa duen lursail bakoitzean.

4.30.2.2. Artikulua.- Erabilerak Ezartzeko Baldintza Espezifikoak

· **Ekipamendu komunitarioa:**

- Bertan bestelako modalitate batzuk ezarri ahal izango dira, hasieran esleitutako modalitateetan hornidura maila nahikoa dagoela egiaztatzen bada, edo onura publikoa edo gizarte interesa dutela ziurtatzen bada.

· **Baimendutako hirugarren sektoreko erabilerak:**

- Ezarri ahal izango dira erabilera nagusiarekin guztiz bateragarriak eta osagarriak badira.
- Garajeak bakarrik sestrapean.

Araudi honen Hirugarren Tituluaren 3.6 Kapitulua xedaturikoa aplikatuko da, bizileku erabilera ez duten lursailei aplika dakizkiekeen eraikuntza eta erabilera baldintza orokorre dagokienean, eta baita aplikatu beharreko arloko legerian jasotako xedapenei dagokienean ere.

Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko Berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

4.30.3. Artikulua.- JABARI ERREGIMENA

Jabari erregimen orokorra publikoa izango da EC gisa kalifikaturiko lursailtarako eta titularitate baldintzak jada zehaztutakoak izango dira eta, hala behar badu, dagokion plangintza xeheak ezarriko ditu. Plangintza horrek, indarrean dagoen hirigintza legeriak zehaztutako hornidura izaerako lursailak jabari publikora eramateko gutxieneko eskakizunak beteko ditu betiere.

Jabari publikoarekin loturik dauden lursailetan titularitate pribatuko ekipamendu komunitarioko erabilerak behin behinean ezarri behar badira, zesio edo kontzesio administratiboaren erregimenean ezarriko dira, indarrean dagoen legeriak zehaztutako baldintzetan.

4.30.4. Artikulua.- EGUNGO EGOERAREN DATUAK**AD.- Hornidura bizitokiak**

	Ezarpena	Kalif. azalera. m ²	Okup. azalera m ²	Azalera eraikia m ²	Eguno okup. %	Solairu kopurua
AD-01	Lartzabal	6.1.01 esparruan sartua				
AD-02	Larreaundi	1.150	180	180	16	1

4.30.5. Artikulua.- SESTRA GAINEAN ERAIKIGARRITASUNA ARAUTZEA:**AD.- Hornidura bizitokiak**

	Ezarpena	Eraikigarritasun indizea m ² / m ²
AD-01	Lartzabal	6.1.01 esparruan sartua
AD-02	Larreaundi	3,00

AD-01 Lartzabal lursailak (995 m²a) hornidura bizitokietarako aurreikusitako erreserbak jasotzen ditu ondoko esparru hauetarako, eta honakoa da haien azaleraren estimazioa:

5.1.01 “Lopez Becerra” (305,22 m²a), 5.2.04 “Mendibil” (6,30 m²a), 5.2.06 “Almirante Arizmendi” (69,35 m²a), 5.2.08 “Casino” (24,96 m²a), 5.2.09 “Ikust Alaia” (62,25 m²a), 5.2.16 “Aldapeta” (82,37 m²a), 5.3.10 “Fermín Calbetón” (11,19 m²a), 8.2.06 “Gazteluberri” (52,14 m²a), 8.3.04 “Lastaola Postetxea” (138,71 m²a) eta 8.3.05 “Mendipe” (220,25 m²a).

AD-02 Larreaundi lursailak (1.150 m²a) hornidura bizitokietarako aurreikusitako erreserbak jasotzen ditu ondoko esparru hauetarako, eta honakoa da haien azaleraren estimazioa:

1.1.13 Atalaia (2,40 m²a), 1.1.14 Semezarrango Malda (11,25 m²a), 1.2.13 Katea erdia (115,58 m²a), 1.3.11 Arretxeko Malda (18,81 m²a), 1.3.12 Auzolan kalea 5 (4,95 m²a), 2.1.07 Jaizkibel bizilekua (45,00 m²a) 5.3.14 Papinea (133,65 m²a), 6.3.01 Alarde (197,81 m²a)

4.31. KAPITULUA.- BESTE EKIPAMENDUAK (EX)

4.31.1. Artikulua.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA

4.31.1.1. Artikulua.- Eraikuntza Erregimenaren deskribapena

Arau erregimen bereziaren bidez erregulatuko da lursail hauetako eraikuntza erregimena, eta horretarako, grafikoki definituko dira eraikuntzaren lerroak eta altuerak, lursail garbiari dagokion eraikigarritasun koefizientea zehaztuta edo, hala behar badu, dagokion plangintza xehearen esku utzita.

Egungo eraikuntza baldintzak aldatzeko, beharreko Xehetasun Azterketa idatzi behar da.

Erabaki da kalifikazio hau 1999ko Plan Nagusiak definitutako baldintza berdinetan mantentzea Aireko Zortasunak gainditzen edo gaindi ditzaketen eraikuntzetarako. Horrenbestez, eraikuntza horien bolumentria arautzeko baldintza espezifikoak, orain berrikusten ari den Plan Nagusian jada finkatuak, aldaketarik gabe mantenduko dira, eta horregatik, zehaztuen hau aintzat hartuko da eta jada definitutako ordenantzen arabera egin ahal izango dira obrak. Salbuespen hori grafikoki jaso da A serieko “Aireko eraginak” xehetasun planoetan, eta horietan islatu dira Aireko Zortasunak mugatzen dituzten azalera gainditzen edo gaindi ditzaketen eraikuntzak.

JHorrenbestez, eta salbuespen horrekin, aprobetxamendurako eskubidea, Ordenantza honen aplikazio zehatzaren arabera, mugatu egingo du betiere eraikuntzen altueren baldintzak betetzeko beharrak, aireko zortasunak mugatzen dituzten azalerei begira.

4.31.1.2. Artikulua.- Eraikuntzaren Forma Arautzeko Baldintza Espezifikoak

Araudi honen Hirugarren Tituluaren 3.6 Kapituluak xedaturikoa aplikatuko da, bizileku erabilera ez duten lursailei aplika dakizkiekeen eraikuntza eta erabilera baldintza orokorreki dagokienean, eta baita aplikatu beharreko arloko legerian jasotako xedapenei dagokienean ere.

1.- Eraikuntza baldintzak. Hirigintza eraikigarritasuna

- Sestra gaineko eraikigarritasuna:

Eraikuntzaren lerroak eta altueren definizio grafikoaren bidez arautzen da, edo bestela, lursail garbiari dagokion eraikigarritasun koefizientea ezarrita edo, hala behar badu, dagokion plangintza xehearen esku utzita.

Jada eraikita dauden lursailetan, horietako bakoitzean sendotu egingo da okupatzen dituzten eraikuntzen eraikuntza aprobetxamendua, dokumentu honetan zehaztutako irizpideen arabera neurtua.

- Sestrapeko eraikigarritasuna:

Kalifikazio honetan sestrapean baimendutako eraikigarritasunak jaso egin beharko du aparkaleku plazen estandarrei dagokienean 3. Tituluan zehaztutakoa betetzen dela. Lursail osoa hartzea onartuko da eta eraikigarritasun hori gauzatzeko muga gorena ezartzen da, gehienez ere hiru solairu sestrapean.

Jada eraikita dauden eta sestrapeko eraikigarritasun parametro goren horiek gainditzen dituzten lursailetan, dagoena sendotzeko aukera egongo da.

4.31.2. Artikulua.- ERABILERA ERREGIMENA (EX)

4.31.2.1. Artikulua.- Erabilera Erregimenaren deskribapena

- Erabilera nagusia: • **Ekipamendu komunitarioa.**

- Baimendutako erab.: • **Hirugarren sektorekoak.**
Merkataritza, Bulegoak, Garajeak, Irakaskuntza, Kirol, Instituzio, Osasun eta Laguntza erabilerak eta erabilera Soziokulturalak.
 - **Zerbitzu azpiegiturak.** (Erabilera nagusiarekin bateragarriak direnak).

- Debekatutako erabil.: • **Etxebizitza.**
 - **Industria.**
 - **Hirugarren sektorekoak.** (Berariaz baimentzen ez direnak).
 - **Zerbitzu azpiegiturak.** (Berariaz baimentzen ez direnak)

Ekipamendu erabilerarekin bateragarriak diren erabileretarako hirigintza eraikigarritasunaren portzentaje gorena:

Orokorki, eta Arau Partikularretan edo Kalifikazio Xehean neurri zorrotzagoak hartu ahal izango badira ere, sestra gainean etxebizitzaz beste baimenduta dauden erabileretarako hirigintza eraikigarritasunaren portzentaje gorena ez da sestra gaineko guztizko hirigintza eraikigarritasunaren % 40 baino handiagoa izango EX kalifikazioa duen lursail bakoitzean.

4.31.2.2. Artikulua.- Erabilerak Ezartzeko Baldintza Espezifikoak

Ekipamendu komunitarioa:

(Dauden modalitateetan eta, hala behar badu, dagokion plangintza xeheak zehaztutakoetan).

Ekipamendu komunitarioko modalitate jakin batzuk lursail bateko erabilera nagusi gisa definitu ondoren, bertan bestelako modalitate batzuk ezarri ahal izango dira, hasieran esleitutako modalitateetan hornidura maila nahikoa dagoela egiaztatzen bada, edo onura publikoa edo gizarte interesa dutela ziurtatzen bada.

• Baimendutako hirugarren sektoreko erabilerak:

- Ezarri ahal izango dira erabilera nagusiarekin guztiz bateragarriak eta osagarriak badira.
- Garajeak bakarrik sestraperan.

Araudi honen Hirugarren Tituluaren 3.6 Kapituluak xedaturikoa aplikatuko da, bizileku erabilera ez duten lursailei aplika dakizkiekeen eraikuntza eta erabilera baldintza orokorre dagokienean, eta baita aplikatu beharreko arloko legerian jasotako xedapenei dagokienean ere.

Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko Berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

4.31.3. Artikulua.- JABARI ERREGIMENA

Jabari erregimen orokorra publikoa izango da EC gisa kalifikaturiko lursailentarako eta titularitate baldintzak jada zehaztutakoak izango dira eta, hala behar badu, dagokion plangintza xeheak ezarriko ditu. Plangintza horrek, indarrean dagoen hirigintza legeriak zehaztutako hornidura izaerako lursailak jabari publikora eramateko gutxieneko eskakizunak beteko ditu betiere.

Jabari publikoarekin loturik dauden lursailetan titularitate pribatuko ekipamendu komunitarioko erabilerak behin behinean ezarri behar badira, zesio edo kontzesio administratiboaren erregimenean ezarriko dira, indarrean dagoen legeriak zehaztutako baldintzetan.

4.31.4. Artikulua.- EGUNGO EGOERAREN DATUAK**EX.- Zehaztu gabeko ekipamendua**

Ezarpena	Kalif. azalera. m ²	Okup. azalera m ²	Azalera eraikia m ²	Eguno okup. %	Solairu kopurua
EX-01 Araso	964	0	0	0	0
EX-02 Oiantzabaleta	1.270	0	0	0	0
EX-03 “La Sindical”	870	280	1.122	32	4
EX-04 Blaiako igoera	536	0	0	0	0

4.31.5. Artikulua.- SESTRA GAINEAN ERAIKIGARRITASUNA ARAUTZEA:**EX.- Zehaztu gabeko ekipamendua**

Ezarpena	Eraikigarritasun indizea m ² / m ²
EX-01 Araso	0,15 1996ko ekainaren 19an betiko onartu zen Araso esparruko Hirugarren Sektoreko Jarduerarako Plan Partzialean lursail honetarako zehaztutako eraikuntza baldintzak mantentzea aurreikusita da.
EX-02 Oiantzabaleta	0,40 Okupazio gorena 250 m ² , eta profil gorena beheko solairua eta goiko solairu bat.
EX-03 “La Sindical”	2,00
EX-04 Blaiako igoera	0,80

4.32. KAPITULUA.- BIDE KOMUNIKAZIOAK. (VA)

Lurralde historikoari onarturiko ahalmen eta eskumenen arabera, behar denean, Gipuzkoako Errepide eta Bideen Foru Arauak araututako erregimen juridiko pribatiboa aplikatuko da.

4.32.1. Artikulua.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA

4.32.1.1. Artikulua.- Eraikuntza Erregimenaren deskribapena

Ez dago, autopisten erabilera osagarrietarako eraikuntza bakanak izan ezik, aplikatu beharreko arloko legeriak baimenduak horiek.

Aprobetxamendurako eta instalazioetarako eskubidea, Ordenantza honen aplikazio zehatzaren arabera, mugatu egingo du betiere eraikuntzen altueren baldintzak betetzeko beharrak, aireko zortasunak mugatzen dituzten azalerei begira.

4.32.2. Artikulua. ERABILERA ERREGIMENA.

4.32.2.1. Artikulua.- Erabilera Erregimenaren deskribapena

- Erabilera nagusia: · **Ibilgailuen zirkulazioa**
- Baimenduriko erab.: · Autopista, autobide eta errepideen erabilera osagarriak, aplikatu beharreko arloko legeriak baimenduak –kontserbazio eta ustiapen eremuak; erregaiaren zerbitzuguneak; merkataritza zerbitzuen eremuak; aparkalekua eta atseden lekua; pisatzeko baskulak; sorospen eremuak eta beste-.
- Debekatutako erab.: · Berariaz baimendu ez diren guztiak

4.32.3. Artikulua.- JABARI ERREGIMENA ETA TITULARITATEA.

- **Jabari publikoa.** (Herri Lan eta Garraio Ministerioa –Gipuzkoako Foru Aldundia- , Nafarroako Gobernua, Irungo Udala, kasuen arabera).

Era berean, errepideetako jabari publikoko eremuak eta, zehatz esateko, horietako ezpondak, betelanak eta Gipuzkoako Errepide eta Bideen azaroaren 25eko 17/1994 Foru Arauaren 8. artikuluan zehaztutako gainerako elementuak Bide Sistema Orokorren barnean daude eta kalifikazio hura dute.

4.33. KAPITULUA.- BIDE KOMUNIKAZIOAK. (VI, VE).

Lurralde historikoari onarturiko ahalmen eta eskumenen arabera, behar denean, Gipuzkoako Errepide eta Bideen Foru Arauak araututako erregimen juridiko pribatiboa aplikatuko da.

4.33.1. Artikulua.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA

4.33.1.1. Artikulua.- Eraikuntza Erregimenaren deskribapena

Sestra gainean behin-behineko eraikuntzak soilik onartuko dira, baldintza horietan onartutako erabileretarako, eta aplikatu beharreko arloko legeriak onartuak.

Sestrapean behin-behinekoak ez diren eraikuntzak ezarri ahal izango dira, baldintza horietan baimendutako erabileretarako, baina horiek berariaz aurreikusi beharko ditu plangintza xeheak edo kalifikazio xeheak.

Sestrapeko eraikigarritasunari dagokionean, helburu horrekin kalifikaturiko azaleraren % 100 hartzeko aukera hartuko da kontuan, eta hiru solairu sestrapean izango da profil gorena.

Bide gisa kalifikaturiko zoruan aurrez badauden edo etorkizunean aurreikusten diren izaera pribatiboko hegalak baimendu ahal izango dira, baina horiek berariaz aurreikusi beharko ditu plangintza xeheak edo kalifikazio xeheak.

Aprobetxamendurako eta instalazioetarako eskubidea, Ordenantza honen aplikazio zehatzaren arabera, mugatu egingo du betiere eraikuntzen altueren baldintzak betetzeko beharrak, aireko zortasunak mugatzen dituzten azalerei begira.

4.33.2. Artikulua. ERABILERA ERREGIMENA.

4.33.2.1. Artikulua.- Erabilera Erregimenaren deskribapena

- Erabilera nagusia: • **Bide komunikazioak.**

- Baimendutako erab.: • **Hirugarren sektorekoak.**
Merkataritza. Garajeak. Kirol erabilerak eta erabilera Soziokulturalak.
- **Ekipamendu komunitarioa.**
Kirola, Zerbitzu Publikoak, Aisiarako erabilerak eta erabilera Soziokulturalak.
- **Zerbitzu azpiegiturak.**
- Debekatutako erabil.: • **Etxebizitza.**
- **Industria.**
- **Hirugarren sektorekoak.** (Berariaz baimentzen ez direnak).

4.33.2.2. Artikulua.- Erabilerak Ezartzeko Baldintza Espezifikoak

- **Hirugarren sektorekoak eta Ekipamenduak:**

- Sestra gainean bakarrik behin-behineko eraikuntzak eta kontzesio administratiboaren erregimenean.

- **Garajeak:**

- Bakarrik sestrapean eta plangintzak arautuak.

Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko Berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

4.33.3. Artikulua.- JABARI ERREGIMENA ETA TITULARITATEA.

- **Jabari publikoa.** (Herri Lan eta Garraio Ministerioa –Gipuzkoako Foru Aldundia- , Nafarroako Gobernua, Irungo Udala, kasuen arabera).

Era berean, errepideetako jabari publikoko eremuak eta, zehatz esateko, horietako ezpondak, betelanak eta Gipuzkoako Errepide eta Bideen azaroaren 25eko 17/1994 Foru Arauaren 8. artikuluan zehaztutako gainerako elementuak Bide Sistema Orokorren barnean daude eta kalifikazio hura dute.

4.34. KAPITULUA.- HIRIKO BIDE KOMUNIKAZIOAK (VD eta VL)

Lurralde historikoari onarturiko ahalmen eta eskumenen arabera, behar denean, Gipuzkoako Errepide eta Bideen Foru Arauak araututako erregimen juridiko pribatiboa aplikatuko da.

4.34.1. Artikulua.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA

4.34.1.1. Artikulua.- Eraikuntza Erregimenaren deskribapena

Sestra gainean behin-behineko eraikuntzak soilik onartuko dira, baldintza horietan onartutako erabileretarako, eta aplikatu beharreko arloko legeriak onartuak.

Sestrapean behin-behinekoak ez diren eraikuntzak ezarri ahal izango dira, baldintza horietan baimendutako erabileretarako, baina horiek berariaz aurreikusi beharko ditu plangintza xeheak edo kalifikazio xeheak.

Sestrapeko eraikigarritasunari dagokionean, helburu horrekin kalifikaturiko azaleraren % 100 hartzeko aukera hartuko da kontuan, eta hiru solairu sestrapean izango da profil gorena.

Bide gisa kalifikaturiko zoruan aurrez badauden edo etorkizunean aurreikusten diren izaera pribatiboko hegala baimendu ahal izango dira, baina horiek berariaz aurreikusi beharko ditu plangintza xeheak edo kalifikazio xeheak.

Aprobetxamendurako eta instalazioetarako eskubidea, Ordenantza honen aplikazio zehatzaren arabera, mugatu egingo du betiere eraikuntzen altueren baldintzak betetzeko beharrak, aireko zortasunak mugatzen dituzten azalerei begira.

4.34.2. Artikulua. ERABILERA ERREGIMENA.

4.34.2.1. Artikulua.- Erabilera Erregimenaren deskribapena

- Erabilera nagusia: • **Bide komunikazioak.**
- Baimendutako erab.: • **Hirugarren sektorekoak.**
Merkataritza. Garajeak. Kirol erabilerak eta erabilera Soziokulturalak.
- **Ekipamendu komunitarioa.**
Kirola, Zerbitzu Publikoak, Aisiarako erabilerak eta erabilera Soziokulturalak.
- **Zerbitzu azpiegiturak.**
- Debekatutako erab.: • **Etxebizitza.**
- **Industria.**
- **Hirugarren sektorekoak.** (Berariaz baimentzen ez direnak).

4.34.2.2. Artikulua.- Erabilerak Ezartzeko Baldintza Espezifikoak

- **Hirugarren sektorekoak eta Ekipamenduak:**

- Sestra gainean bakarrik behin-behineko eraikuntzak eta kontzesio administratiboaren erregimenean.

- **Garajeak:**

- Bakarrik sestrapean eta plangintzak arautuak.

Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko Berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

4.34.3. Artikulua.- JABARI ERREGIMENA ETA TITULARITATEA.

- **Jabari publikoa.** (Irungo Udala. Kontzesio administratiboaren erregimenean ezarriko dira baimendutako titularitate pribatuko erabilerak).

4.35. KAPITULUA.- BIDE KOMUNIKAZIOAK. APARKALEKUA (VP)

4.35.1. Artikulua.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA

4.35.1.1. Artikulua.- Eraikuntza Erregimenaren deskribapena

Sestra gainean behin-behineko eraikuntzak soilik onartuko dira, baldintza horietan onartutako erabileretarako, eta aplikatu beharreko arloko legeriak onartuak.

Sestrapean behin-behinekoak ez diren eraikuntzak ezarri ahal izango dira, baldintza horietan baimendutako erabileretarako, baina horiek berariaz aurreikusi beharko ditu plangintza xeheak edo kalifikazio xeheak.

Sestrapeko eraikigarritasunari dagokionean, helburu horrekin kalifikaturiko azaleraren % 100 hartzeko aukera hartuko da kontuan, eta hiru solairu sestrapean izango da profil goren.

Bide gisa kalifikaturiko zoruan aurrez badauden edo etorkizunean aurreikusten diren izaera pribatiboko hegala baimendu ahal izango dira, baina horiek berariaz aurreikusi beharko ditu plangintza xeheak edo kalifikazio xeheak.

Aprobetxamendurako eta instalazioetarako eskubidea, Ordenantza honen aplikazio zehatzaren arabera, mugatu egingo du betiere eraikuntzen altueren baldintzak betetzeko beharrak, aireko zortasunak mugatzen dituzten azalerei begira.

4.35.2. Artikulua. ERABILERA ERREGIMENA

4.35.2.1. Artikulua.- Erabilera Erregimenaren deskribapena

- Erabilera nagusia: • **Aparkalekua.**

- Baimendutako erabil.: • **Hirugarren sektorekoak.**
Merkataritza. Garajeak. Kirol erabilerak eta erabilera Soziokulturalak.
- **Ekipamendu komunitarioa.**
Kirola, Zerbitzu Publikoak, Aisiarako erabilerak eta erabilera Soziokulturalak.
- **Zerbitzu azpiegiturak.**
- Debekatutako erabil.: • **Etxebizitza.**
- **Industria.**
- **Hirugarren sektorekoak.** (Berariaz baimentzen ez direnak).

4.35.2.2. Artikulua.- Erabilerak Ezartzeko Baldintza Espezifikoak

- **Hirugarren sektorekoak eta Ekipamenduak:**

- Sestra gainean bakarrik behin-behineko eraikuntzak eta kontzesio administratiboaren erregimenean.

- **Garajeak:**

- Bakarrik sestrapean eta plangintzak arautuak.

Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko Berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

4.35.3. Artikulua.- JABARI ERREGIMENA ETA TITULARITATEA

- **Jabari publikoa.** (Irungo Udala. Kontzesio administratiboaren erregimenean ezarriko dira baimendutako titularitate pribatuko erabilerak).

4.36. KAPITULUA.- BIDE KOMUNIKAZIOAK. BIDE PRIBATUAK (VK).

4.36.1. Artikulua.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA

4.36.1.1. Artikulua.- Eraikuntza Erregimenaren deskribapena

Sestra gainean behin-behineko eraikuntzak soilik onartuko dira, baldintza horietan onartutako erabileretarako, eta aplikatu beharreko arloko legeriak onartuak.

Sestrapean behin-behinekoak ez diren eraikuntzak ezarri ahal izango dira, baldintza horietan baimendutako erabileretarako, baina horiek berariaz aurreikusi beharko ditu plangintza xeheak edo kalifikazio xeheak.

Sestrapeko eraikigarritasunari dagokionean, helburu horrekin kalifikaturiko azaleraren % 100 hartzeko aukera hartuko da kontuan, eta hiru solairu sestrapean izango da profil goren.

Bide gisa kalifikaturiko zoruan aurrez badauden edo etorkizunean aurreikusten diren izaera pribatiboko hegala baimendu ahal izango dira, baina horiek berariaz aurreikusi beharko ditu plangintza xeheak edo kalifikazio xeheak.

Aprobetxamendurako eta instalazioetarako eskubidea, Ordenantza honen aplikazio zehatzaren arabera, mugatu egingo du betiere eraikuntzen altueren baldintzak betetzeko beharrak, aireko zortasunak mugatzen dituzten azalerei begira.

4.36.2. Artikulua. ERABILERA ERREGIMENA

4.36.2.1. Artikulua.- Erabilera Erregimenaren deskribapena

- Erabilera nagusia: · **Bide komunikazioak.**
- Baimendutako erabil.: · **Hirugarren sektorekoak.**
Merkataritza. Garajeak. Kirol erabilerak eta erabilera Soziokulturalak.
 - **Ekipamendu komunitarioa.**
Kirola, Zerbitzu Publikoak, Aisiarako erabilerak eta erabilera Soziokulturalak.
 - **Zerbitzu azpiegiturak.**
- Debekatutako erabil.: · **Etxebizitza.**
 - **Industria.**
 - **Hirugarren sektorekoak.** (Berariaz baimentzen ez direnak).

4.36.2.2. Artikulua.- Erabilerak Ezartzeko Baldintza Espezifikoak

- **Hirugarren sektorekoak eta Ekipamenduak:**

- Sestra gainean bakarrik behin-behineko eraikuntzak eta kontzesio administratiboaren erregimenean.

- **Garajeak:**

- Bakarrik sestrapean eta plangintzak arautuak.

Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

4.36.3. Artikulua.- JABARI ERREGIMENA ETA TITULARITATEA

- **Jabari pribatua.** (Dokumentu honen Hirugarren Tituluaren 3.7 Kapituluaren eta plangintza xeheak berariaz zehaztutako erabilera publikoko zortasunen mugarekin).

4.37. KAPITULUA.- BURDINBIDEAK (FV)

4.37.1. Artikulua.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA

4.37.1.1. Artikulua.- Eraikuntza Erregimenaren deskribapena

Burdinbide erabilerekin loturiko eraikuntzak, aplikatu beharreko arloko legeriak zehaztutako baldintzetan eta, hala behar badu, gara daitekeen plangintzan jasotako zehaztapenen arabera.

Nolanahi ere, udal barrutian dauden trenbide guneen berregituraketa, eta garraibideen intermodalitate proposamena, beharreko plangintza nagusiaren aldaketaren edo aldaketen bidez egingo dira eta ez soilik plan bereziaren bidez.

Aprobetxamendurako eta instalazioetarako eskubidea, Ordenantza honen aplikazio zehatzaren arabera, mugatu egingo du betiere eraikuntzen altueren baldintzak betetzeko beharrak, aireko zortasunak mugatzen dituzten azalerei begira.

4.37.2. Artikulua. ERABILERA ERREGIMENA

4.37.2.1. Artikulua.- Erabilera Erregimenaren deskribapena

- Erabilera nagusia: · **Burdinbidea.**
- Debekaturiko erabil.: · Guztiak, erabilera nagusia izan ezik.

4.37.3. Artikulua.- JABARI ERREGIMENA ETA TITULARITATEA

- Renfe Sarea: · Jabari publikoa. (Herri Lan eta Garraio Ministerioa).
- Eusko Trenbideak Sarea: · Jabari publikoa. (Eusko Jaurlaritzaren Herri Lan eta Garraio Saila).

4.38. KAPITULUA.- TREN GELTOKIAK (FE)

4.38.1. Artikulua.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA

4.38.1.1. Artikulua.- Eraikuntza Erregimenaren deskribapena

Burdinbide erabilerekin eta horien erabilera osagarriekin loturiko eraikuntzak, aplikatu beharreko arloko legeriak zehaztutako baldintzetan eta, hala behar badu, gara daitezkeen plangintzan jasotako zehaztapenen arabera.

Aprobetxamendurako eta instalazioetarako eskubidea, Ordenantza honen aplikazio zehatzaren arabera, mugatu egingo du betiere eraikuntzen altueren baldintzak betetzeko beharrak, aireko zortasunak mugatzen dituzten azalerei begira.

4.38.2. Artikulua. ERABILERA ERREGIMENA

4.38.2.1. Artikulua.- Erabilera Erregimenaren deskribapena

- Erabilera nagusia: · **Burdinbidea.**
- Baimendutako erabil.: · Burdinbide erabilerarekin pareka daitezkeen erabilerak, aplikatu beharreko arloko legerian zehaztutakoaren arabera.
- Debekatutako erabil.: · Guztiak, berariaz baimendutakoak izan ezik.

4.38.3. Artikulua.- JABARI ERREGIMENA ETA TITULARITATEA

- Renfe Sarea: · Jabari publikoa. (Herri Lan eta Garraio Ministerioa).
- Eusko Trenbideak Sarea: · Jabari publikoa. (Eusko Jaurlaritzaren Herri Lan eta Garraio Saila).

4.39. KAPITULUA.- IBAIAK ETA ERREKAK. (CC, CF, CR)

4.39.1. Artikulua.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA

4.39.1.1. Artikulua.- Eraikuntza Erregimenaren deskribapena

Ibai eta erreken eraikuntza erregimen orokorra alor horretan indarrean dagoen legeriak zehaztutakoa da.

Aprobetxamendurako eta instalazioetarako eskubidea, Ordenantza honen aplikazio zehatzaren arabera, mugatu egingo du betiere eraikuntzen altueren baldintzak betetzeko beharrak, aireko zortasunak mugatzen dituzten azalerei begira.

4.39.2. Artikulua. ERABILERA ERREGIMENA

4.39.2.1. Artikulua.- Erabilera Erregimenaren deskribapena

- Erabilera nagusia: · **Ingurumenaren babesa**

- Baimendutako erabil.: · Aplikatu beharreko arloko legerian zehaztutakoaren arabera.
- Debekatutako erabil.: · Aplikatu beharreko arloko legerian zehaztutakoaren arabera.

4.39.2.2. Artikulua.- Erabilerak Ezartzeko Baldintza Espezifikoak

- Aplikatu beharreko arloko legeriak arautuko du edozein erabileraren ezarpena.

4.39.3. Artikulua.- JABARI ERREGIMENA ETA TITULARITATEA

- **Jabari publikoa.** (Euskal Autonomi Erkidegoa)

4.40. KAPITULUA.- ESPAZIO LIBREAK (LP LJ LL LK)

4.40.1. Artikulua.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA

4.40.1.1. Artikulua.- Eraikuntza Erregimenaren deskribapena

Sestra gainean behin-behineko eraikuntzak soilik onartuko dira, baldintza horietan onartutako erabileretarako.

Sestrapean behin-behinekoak ez diren eraikuntzak ezarri ahal izango dira, baldintza horietan baimendutako erabileretarako, baina horiek berariaz aurreikusi beharko ditu plangintza xeheak edo kalifikazio xeheak.

Sestrapeko eraikigarritasunari dagokionean, helburu horrekin kalifikaturiko azaleraren % 100 hartzeko aukera hartuko da kontuan, eta hiru solairu sestrapean izango da profil gorena.

Aprobetxamendurako eta instalazioetarako eskubidea, Ordenantza honen aplikazio zehatzaren arabera, mugatu egingo du betiere eraikuntzen altueren baldintzak betetzeko beharrak, aireko zortasunak mugatzen dituzten azalerei begira.

4.40.2. Artikulua. ERABILERA ERREGIMENA

4.40.2.1. Artikulua.- Erabilera Erregimenaren deskribapena

- Erabilera nagusia: • **Espazio libreak.**

- Baimendutako erabil.: • **Hirugarren sektorekoak.** 1. kategoriakoak.
Merkataritza. Garajeak. Kirol erabilerak eta erabilera Soziokulturalak.
 - **Ekipamendu komunitarioa.**
Kirola, Zerbitzu Publikoak, Aisiarako erabilerak eta erabilera Soziokulturalak.
 - **Zerbitzu azpiegiturak.**

- Debekatutako erabil.: • **Etxebizitza.**
 - **Industria.**
 - **Hirugarren sektorekoak.** (Berariaz baimentzen ez direnak).

4.40.2.2. Artikulua.- Erabilerak Ezartzeko Baldintza Espezifikoak

- **Hirugarren sektorekoak eta Ekipamenduak:**

- Sestra gainean bakarrik behin-behineko eraikuntzak eta kontzesio administratiboaren erregimenean. Sestrapean, baimentzen duen antolamendu xehearen baldintzen arabera.

- **Garajeak:**

- Bakarrik sestrapean eta plangintzak aratuak.

Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko Berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

4.40.3. Artikulua.- JABARI ERREGIMENA ETA TITULARITATEA:

- **Jabari publikoa.** (Irungo Udala).

Sestrapean aprobetxamendua duten Espazio Libreetan (LK), Plangintza xeheak arautuko ditu Jabari Erregimen Orokorra –publikoa edo pribatua- eta **zorupearen** Titularitate baldintzak, **azaleraren jabari publikoa** mantenduz betiere.

4.41. KAPITULUA.- ZERBITZU AZPIEGITURAK

4.41.1. Artikulua.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA

4.41.1.1. Artikulua.- Eraikuntza Erregimenaren deskribapena

Kasu bakoitzean aplikatu beharreko arloko legeriak zehaztutako baldintzek eta, hala behar badu, dagokion plangintza xeheak zehaztutako baldintza partikularrek araututako eraikuntza.

Aprobetxamendurako eta instalazioetarako eskubidea, Ordenantza honen aplikazio zehatzaren arabera, mugatu egingo du betiere eraikuntzen altueren baldintzak betetzeko beharrak, aireko zortasunak mugatzen dituzten azalerei begira.

4.41.2. Artikulua. ERABILERA ERREGIMENA

4.41.2.1. Artikulua.- Erabilera Erregimenaren deskribapena

- Erabilera nagusia: • **Zerbitzu azpiegiturak**
- Baimendutako erab.: • **Industria** (erabilera nagusiarekin bateragarriak direnak).
- Debekatuak: • Erabilera nagusiarekin bateraezinak direnak.

4.41.3. Artikulua.- JABARI ERREGIMENA

Jada zehaztutakoak izango dira jabari erregimen orokorra –publikoa edo pribatua- eta titularitate baldintzak eta, hala behar badu, dagokion plangintza xeheak ezarriko ditu, esleituriko erabilera espezifikoen eta honi dagokionean aplikatu beharreko arloko legeriak zehaztutakoaren arabera.

4.41.4. Artikulua.- EGUNGO EGOERAREN DATUAK

IS.- Zerbitzu azpiegiturak

Ezarpena		Kalif. azalera. m ²	Azalera eraikia m ²	Egungo okup. %	Egungo okup. %	Solairu kopurua
SE-01	STR Txenperenea	6.2.06 esparruan sartua				
SE-02	STR Anaka	9.800	1.144	1.144	10	1

4.41.5. Artikulua.- SESTRA GAINEN ERAIKIGARRITASUNA ARAUTZEA:

ES.- Zerbitzu Publikoen Ekipamendua

Ezarpena		Eraikigarritasun indizea m ² / m ²
SE-01	STR Txenperenea	6.2.06 esparruan sartua
SE-02	STR Anaka	0,20

BOSGARREN TITULUA

ZORU URBANIZAEZINEAN APLIKA DAITEZKEEN ORDENANTZAK

5.1. KAPITULUA.- IZAERA OROKORREZ ZORU URBANIZAEZINEAN APLIKA DAITEZKEEN XEDAPENAK

5.1.1. Artikulua.- Ordenantza Arau-emaileak Zoru Urbanizaezinean aplikatzeko araudi erreferentzia

- 1.- Zoru Urbanizaezinean hirigintza erabilerak eta eraikuntza ezarri eta aurrera eraman ahal izateko, hala sailkaturiko erabilera globaleko eremuetarako dokumentu honen Lehen Tituluan jasotako erabilera eta eraikuntza erregimen orokorrak beteko dira betiere.
- 2.- Izaera orokorrean, Zoru Urbanizaezinean ezartzen diren eraikuntzak, Plan Nagusian aurreikusitakoak, honako hauetan jasotako ingurumen babes eta integrazio irizpideetara egokituko dira:
 - Indarrean dauden xedapenetan, Euskal Autonomi Erkidegoko 1998ko otsailaren 27ko Ingurumena Babesteko Legea, eta betiko onarturiko lurralde antolamendurako tresnetan.
 - Plan Nagusi honetan eta berau garatzeko sustaturiko plangintzan.
 - Plan Nagusi hau garatzeko egin daitezkeen Ordenantzetan.
- 3.- Dauden Abeltzaintza Ustiapenei dagokienean, jarduera lizentzia eskuratu behar dutenek 15 urteko epea dute irailaren 22ko 515/2009 Dekretuan jasotako baldintzetara egokitzeko, eta distantziei eta kokalekuari buruzko arauak ez zaizkie aplikatuko, aipaturiko Dekretu horrek xedatu bezala.
- 4.- Abelazkuntza Ustiapen berriei dagokienean, Euskadiko Ingurumena Babesteko otsailaren 27ko 3/1998 Lege Orokorrak aurreikusitako jarduera lizentzia eskuratu behar badute, indarrean dagoen araudia bete beharko dute. Gaur egun irailaren 22ko 515/2009 Dekretuan jaso dago araudi hori, dekretu horrek finkatzen baititu abelazkuntza ustiapenen arau teknikoak eta higiene-osasun nahiz ingurumen arauak.

Era berean, martxoaren 9ko 165/1999 Dekretuaren arabera jarduera lizentzia eskuratu behar ez duten abelazkuntza ustiapenek, dekretu horrek finkatzen baitu Ingurumena Babesteko Legean aurreikusitako jarduera lizentzia eskuratzetik salbuetsita dauden jardueren zerrenda, Dekretu honen beraren IV. Eranskinean xedaturikoa bete beharko dute. Dekretu hau aldatu egin du irailaren 22ko 515/2009 Dekretuak (Hirugarren xedapen gehigarria).

5.1.2. Artikulua. Eraikuntzak landa girora egokitzea.

1.- Eraikuntzen forma eta bolumen baldintzak:

- Bolumentria eta egituraketa orokorrari dagokionean, Udal Barrutian dauden landa eraikuntza tradizionaletara egokituko dira eraikuntzak. Bolumentria bakuna izango dute, estalkia barne, hauek maldadunak eta 2, 3 edo 4 isurikoak, eta gehienez ere % 40ko maldarekin. Horretarako, berariaz debekaturik daude soluzio mantsardadunak.

- Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

- Eraikuntzaren perfila..... PB + 1
- Eraikuntzaren altuera 6,00 m

(Muga hauek ez zaizkie aplikatuko zuzenean landa erabilerarako edo zerbitzu azpiegituretarako diren eraikuntza eta instalazioei, horiek baldintza funtzional saihestezinengatik bete behar dituztelako).

- Luzera gorena:

- Landa erabilerak ez direnak: 30.00 m
- Landa erabilerak eta erabilera parekagarriak: 50.00 m

- Okupazio gorena solairuan (Eraikuntza bakoitzeko):

- Landa erabilerak ez direnak 600.00 m²
- Landa erabilerak eta erabilera parekagarriak: 900.00 m²

- Sabai azalera eraikigarri gorena
(Eraikuntza bakoitzeko): 900 m²(s)

2.- Eraikuntzen kanpo tratamenduaren inguruko baldintzak:

- Estalkiko material gisa kolore gorriko zeramikazko teila erabiliko da gehienbat, edozein mota horren barnean, eta berariaz debekaturik dago arbela edo antzeko akabera duten lauzak erabiltzea.
- Fatxadako material gisa estaldura margotua eta kareharrizko eta hareharrizko harlanduak erabiliko dira gehienbat, eta berariaz debekaturik daude ageriko hormigoizko blokez eginiko bukaerak.
- Udalak, horren inguruan beharreko txostena egin ondoren, material batzuk baztertu ahal izango ditu, haien kolorea, ehundura eta akabera formak landa eraikuntza tradizionaletan erabilitakoen aldean nabarmen desberdinak direnean.

3.- Urbanizazio baldintzak:

- Eraikuntza berriak egiteko baimena ematen den lursailek –nekazaritza erabilera ez profesionalizatueterako direnek edo eskakizun hori objektiboki beharrezkoa denean zerbitzu azpiegituretarako erabiltzen direnek izan ezik- ibilgailu gurpildunentzako

sarbidea izango dute, Araudi honen 5.1.6 artikuluan zehaztutako baldintzetan, eta baita ur hornidura, saneamendua (5.1.6 artikulua) eta elektrizitate hornidura ere.

- Zerbitzu horietakoren bat ez badago edo ez baditu beharreko baldintzak betetzen, eskaera egileak horiek bere kontura jarriko dituela edo hobetuko dituela ziurtatu beharko du, eta bestela, eskatutako lizentzia ukatu ahal izango dio Udalak. Obligazio hori sare orokorretara –bideak eta hiri zerbitzuak- zabalduko da, hala behar badu, horien gaitasuna aski ez denean landakoak ez diren erabilera jakin batzuk ezartzeko.

4.- Ingurua tratatzeko baldintzak:

Eraikuntzen inguruko itxiturak harrizkoak izango dira gehienbat, zarpiatuak eta margotuak, metalezkoak –hesiak eta burdin hesiak-, gehienez ere 1.500 m² ixtea onartuko da eraikuntzak barne. Inguru goren horretan, eta landa giroa ez desitxuratzeko, ez da onartuko zoladura gogorrak (hormigoia, asfaltoa, baldosa, eta abar) eraikuntzaren azalera eraikia gainditzea.

Landa jabetzak edo landuta dauden lurak itxeari dagokionean, soilik hesola eta alanbrezko itxiturak edo landare hesiak onartuko dira, azken horiek elorri, hurritz edo beste espezie tradizional batzuek eginak, eta bereziki debekaturik daude thuya, lawsoniar eta antzeko espezieez egindakoak.

Hala hesola eta alanbrezko itxituretatik nola fabrikakoetatik gutxienez 90 cm egongo dira bideen kanpoko ertzerara. Landare hesiak aldatzeko orduan guztiz kontuan hartuko da izango duten garapena, horien kanpoko aldeak, behin garatu ondoren, aurrean dituen bideetatik 90 cm-ra egon behar baitu gutxienez.

Debekaturik daude ageriko hormigoizko paretak eta zarpiatu gabeko hormigoizko blokez eginikoak. Gehienez ere metro 1,00eko altuera izango dute fabrikako itxiturek.

Eusteko hormak ageriko landu gabeko harri edo uharridiz bukatuko dira edo xafla gabeko akaberak izango dituzte, aurreko materialen antzeko akaberak, hain zuzen ere, eta komenigarritzat hartzen bada, landare igokariak landatzeko eskatu ahal izango da. Eusteko horma horiek ez dute 2,50 metroko altuera gaindituko.

Oin berriko eraikuntzek paisaian izan dezaketen eragina murrizteko, horien inguruan bertako espezieetako zuhaitzak landatzeko eskatu ahal izango du Udalak, gutxienez zuhaitz bat eraikitako 15 m²(s) sabai azalerako. Era berean, osagarri gisa, antzeko ezaugarriak dituzten zuhaitzak landatuko dira hamar aparkaleku baino gehiago dituzten aparkaleku eremuetan, hauex da, zuhaitz bat bi aparkaleku plazako, horien arteko bereizketa gisa.

5.- Eraikuntzak landa eremura egokitzeko arauak aplikatzeko irizpideak:

- Zuzenean landa inguruko ekoizpen erabileretarako -nekazaritza, abelazkuntza, baso ustiapena edo erauzte lanak- diren eraikuntzetan, horiek profesional moduan egiten direnean, edo horien erabilera osagarrietarako direnetan –etxebizitzarena izan ezik-, aurreko epigrafeetan jasotako arauak soilik izango dira derrigorrezkoak esplizituki

halakotzat planteatzen direnean –perfil eta altuera mugak, eta forma, material edo akabera jakin batzuk erabiltzeko debekua-.

- Aitzitik, gainerako kasuetan, proposaturiko gomendioak derrigorrez aplikatuko dira, Udalak, horren inguruko txosten teknikoa ikusi ondoren, obra lizentziaren eskatzaileak aurreikusitako soluzioak landa inguruaren ingurumen eta paisaia ezaugarrietara behar bezala egokitzen direla ulertzen duenean izan ezik.
- Azkenik, eta eraikuntza berrien kasurako, horiek landa ingurura behar bezala egokitzen direla ziurtatzen duen paisaiarekiko ezarpen azterketa aurkeztuko da lizentzia eskaerarekin batera.

5.1.3. Artikulua. Lokalen bizigarritasuna.

- 1.- Zoru Urbanizaezinean eraikitzen diren lokal bizitzeko egokiek Araudi honetan edo berau ordezkaten duten xedapenetan zehaztutako bizigarritasun baldintzak beteko dituzte, eta subsidiarioki, aplikatu beharreko legeria orokorrak eskaturiko baldintzak.
- 2.- Granja, ukuilu, korta etaazienda ekoizpenerako gainerako eraikinek, eskumena duten organoek (Gipuzkoak Foru Aldundiko Nekazaritza eta Arrantza Saila) jarritako arau eta xedapenak beteko dituzte ondorio horietarako.

5.1.4. Artikulua. Eraikuntza mugikor edo aurrefabrikatuak ezartzea.

Eraikuntza aurrefabrikatu, finko edo mugikorren ezarpena; karabanak edo bizileku, bizigune, biltegi edo aisiarako eremu gisa erabil daitekeen beste edozein elementu, bai modu iraunkorrean bai noizean behin egokitzen direnak, eraikuntza berri gisa hartuko dira ondorio guztietarako, eta dagokien eraikuntza modalitateari eskatzen zaizkion baldintza guztiak aplikatuko zaizkie.

5.1.5. Artikulua. Landa errepide eta bideak

- 1.- Halakotzat hartuko dira Zoru Urbanizaezinean dauden errepide eta bide publiko guztiak, bide sareen sistema orokorraren barnean berariaz kalifikatu ez diren guztiak.
- 2.- Izaera orokorrez, eta onura publiko edo gizarte intereseko irizpideetan oinarrituriko arrazoiak daudenean izan ezik, ezin izango da errepide edo bide berririk ireki.

Udalak dagoen errepide eta bide publikoen sarea hobetu eta zabaldu ahal izango du, bai bere ekimenez, bai bide horrekin zerbitzatuko diren erabilera eta eraikuntza berrien baimena baldintzatuz, beharreko hobetze eta zabaltze baldintzak beteta betiere.

- 3.- Zoru Urbanizaezinean eraiki behar diren eraikuntza berriek 1. atalean aipaturiko errepide edo bideetako batetik izango dute sarbidea, eta horietatik 10.00 metro baino gehiagora eta 50.00 metro baino gutxiagora egongo dira.

Landa erabilera ez duten eraikuntzetara, aipaturiko baldintza hori betetzeaz gainera, zolatuta –asfalto edo hormigoizko zoladura- dauden errepideetatik egingo da sarbidea, gutxienez 3,00 metroko zabalera izango du galtzadak eta % 10etik beherako malda.

- 4.- Eraikitze edo zuhaitzak landatzeko aukerak murrizteko arrazoi izan daiteke Zoru Urbanizaezinean errepide eta bideetatik paisaiaren pertzepzioa babestea –indarrean dagoen legeriaren arabera-.

5.1.6. Artikulua. Hondakin uren saneamendua

- 1.- Zoru Urbanizaezinean, inguruetan ur beltzen saneamendurako sarerik ez duten eraikuntzek hondakin urak arazteko instalazio egokiak izango dituzte.
- 2.- Soilik etxebizitzarako, edo izaera tradizionalako etxebizitza eta nekazaritza ustiapenerako diren eraikuntzetan saneamendu instalazioek hobi septikoa edo antzeko putzua izango dute (Emscher, Imboff, edo antzekoa), eta baita bakterio iragazkia ere. Lurrean infiltratuko da arazketaren efluenta.

Lurrean infiltrazioa onartu ahal izateko, ur freatikoa ez dela kutsatuko ziurtatuko da, eta material filtratzaileez edo hodi porotsuez osaturiko materialez betetako zangekin egingo da. Infiltrazio azalera 40 m²-koa izango da bizileku erabilerarako 25 m² (s)-ko.

Hobi septikoak, eraikuntza tipologia, hedadura eta diseinuari dagokienean, Eusko Jaurlaritzaren Ingurumen Sailburuordetzak eginiko Gune bakanetan hondakin urak tratatzeko sistemak argitalpenean zehaztutako irizpideetara egokituko dira. Era berean, behar bezala mantendu eta noizean behin garbitu egingo dira arazte instalazioak.

- 3.- Etxebizitzarako ez diren eraikuntzetan eskaturiko baldintzak berariazko proiektu baten gai izango dira. Proiektu hori Udalak eta eskumena duten gainerako Erakundeek onartuko dute, eta isurketa indarrean dagoen legeriak eskatutako baldintzen arabera egingo dela ziurtatu beharko du.

Nekazaritza ustiapenerako eta aziendak ekoizteko eraikuntzetan, ustiapenean erabiliko diren hondakinak bildu eta desagerrarazteko sistemen proposamen xehea aurkeztu beharko da. Gutxienez honako alderdi hauek jasoko dira proposamen horretan:

- Goroztegi eta purinen hobietarako proposaturiko kokalekua, ur ibilguen eremuetatik urrun betiere. Ondorio horietarako, arreta handia emango zaie kareharrizko eremuak lurpeko urak kutsa ez daitezen.
- Ustiapenean sorturiko hondakin solido edo/eta likidoen urteko kopuruaren aurreikuspena, azienta moten arabera betiere.
- Deposituetako hondakinak bilduta egoteko aurreikusitako denbora.
- Aurreikusitako denboraldi horretan hondakinak behar bezala jasotzeko proposaturiko goroztegi eta hobien motak eta gaitasunak. Horiek irazgaitzak izango dira bildutako gorozzak iragaz ez daitezen.

- Gorotzak desagerrarazteko proposaturiko metodoa, ingurumenean kutsadurarik eragingo ez duten sistemak erabilia betiere. Ondorio horietarako, gorotz horiek ustiapenak bere dituen lursailetan zabaltzeko erabili behar badira, alor horretan indarrean dagoen araudia beteko da.

Proposamena ikusirik, Udalak beharreko erabakia hartuko du, proposamena onartuko du zuzena baldin bada, eta jabeari osatzeko edo zuzentzeko eskatuko dio osatu gabeko alderdiak edo zuzenak ez direnak badaude, edo proposamena gaitzetsiko du egokia edo eraginkorra ez bada dituen helburuak betetzeko.

- 4.- Ibilgu naturaletara egiten diren isurketek, alde zuzetik araztuak badira ere, Uraren Euskal Agentziak zehaztutako baldintzak beteko dituzte.

5.1.7. Artikulua. Zaborteziak eta betegarriak

- 1.- Izaera orokorrez, Zoru Urbanizaezinean debekatuta dago edozein hondakin isurtzea, landak baliabide naturalen bidez ongarrizko 3. atalaren 5.1.6. artikuluan adierazitakoak salbu.
- 2.- Udalak, Eusko Jaurlaritzaren otsailaren 24ko 49/2009 Dekretuan, edo hura ordezkatzeko duen araudian, zehaztutako zaborteziak egiteko baimena eman ahal izango du onura publikoko edo gizarte intereseko arrazoiengatik justifikatzen bada eta beharreko garapenerako plangintza tramitatu ondoren. Soilik RAC eta RUFO zoruetan onartuko dira instalazio eta esku hartze horiek.
- 3.- Udalak Eusko Jaurlaritzaren otsailaren 24ko 49/2009 Dekretuan, edo hura ordezkatzeko duen araudian zehaztutako lur betegarriak egiteko baimena eman ahal izango du, baimendutako obretan eginiko indusketetatik eta ustez bederen kutsaturik ez dauden eremuetatik etorritako lurrekin, baldin eta lurren jabeak horrelakorik eskatzen badu Arau hauek baimendutako helbururen baterako. Gainera, Eusko Jaurlaritzak zehaztutako arauak beteko dira era horretako esku hartzeak aurrera eramateko. Soilik RAC eta RUFO zoruetan onartuko dira instalazio eta esku hartze horiek.
- 4.- Horiek garatzen dituzten proiektu teknikoek honako hauek aztertuko dituzte: egin beharreko drainatzea (hondoa eta areka perimetralak), euste uharridiak eta laginak hartzeko kutxeta, behin-behineko itxitura perimetrala, kontrol etxola eta lohia kentzekoa eta sarbide independizatuak, eta baita ukiturik suerta daitezkeen elementu natural edo eraikien beharreko babesak ere.
- 5.- Sorturiko lurraren perfilak paisaiara egokitu eta hartan integrazteko eta horien azalera berreskuratzeko, forma eta perfil kurbatuak izango ditu lurraren azken morfologiak ez linealak edo erregularrak. Sorturiko azalera ez da, inolaz ere, laua edo malda uniformekoa izango, eta inguruko lur naturalarekiko trantsizioak ere zaindu behar dira era berean.

Azken helburu horrekin, ingurumenari begira azken zigilatzea egokitzeko, landare lurrezko geruza ezarriko da, beharreko lodierarekin, eta haren gainean ez bada ustiapen espezifikorik aurreikusi, zuhaitzak eta zuhaixkak landatuko dira eta belarra ereingo da, isurketa hori dagoen lurraren paisaia ezaugarrien arabera betiere. Azken landatze

mota hori derrigorrezkoa izango da kokalekua RUFO zoruan badao edo behe-ibar baten betegarria bada.

- 6.- Zabortegi edo betegarriaren kudeaketa eta azken egokitzea hainbat fasetan egingo da, eta azken zigilatzea egingo da fase bakoitzean beharreko isurketa amaitu ondoren. Nolanahi ere, urtebete baino epe luzeagoan isurketak egiteari uzten bazaio edo zabortegia edo betegarria azkar ixten bada, azken zigilatze eta ingurumena lehengoratze lana eraman beharko da aurrera.

5.1.8. Artikulua. Zuhaitziak babestea

- 1.- Duten ekologia, ingurumen edo paisaia balioagatik justifikatzen bada, obra proiektu bat gauzatzeko baldintza gisa jarri ahal izango da intereseko elementu naturalak zaindu eta kontserbatzeko beharra, horietan zuhaitzak, zuhaixkak eta intereseko beste landare komunitate batzuk, ale bereziak, egoteagatik, eta baita elementu geologiko nabarmenak egoteagatik ere.

Izaera orokorrez, intereseko elementu naturaletan eragina duen proiektu edo eraikuntza bat gauzatu ahal izateko, eta lehentasun mailako arrazoiengatik horiek kontserbatu ezin direnean, antzeko azalera eta munta ezaugarriekin lehengoratuko dira eremu horiek.

- 2.- Intereseko elementu natural babestuak edo babes daitezkeenak dituzten finkak ukitzen dituzten hirigintza edo obra Proiektuek –eta aipaturiko kasuetan osorik errespetatu beharko dira horiek-, elementu horien egungo kokalekua islatuko dute egungo egoeraren eta kokalekuaren planoetan, eskalan eta ahalik eta zehaztapen handienez identifikatuz elementu garrantzitsuenak.

Elementu horietan eraginik sortzen bada, xehe adierazi beharko da eragin horren irismena –ingurumen eraginaren azterketa espezifikoa eskatzen ez bada ere-, eta beharreko onarpen ebazpenak ezar daitezke –Udalaren aldetik edo beste Administrazio batzuen aldetik dituzten eskumenen arabera-, egin beharreko obretan eragin hori murrizteko aldaketak egin behar izatea edo, hala behar badu, onarpen ebazpen hori baldintzatu ere egin, hauxe da, aipaturiko eragin horiek erabat kendu behar izatea edo sorturiko eraginak gainerako finkan konpentsatzeko neurriak hartzeko baldintza bete behar izatea.

5.1.9. Artikulua. Lur iraultzeak eta mendi-bideak eraikitzea

- 1.- Zoru Urbanizaezinean debekatua dago lur iraultetak egitea eta pistak irekitzea, horien beharra justifikatzen ez denean, edo landa eremua ustiatzeko jardueraren bati erantzuten ez diotenean, edo baimen daitezkeen obra edo eraikuntza baten barnean ez daudenean.
- 2.- Zoru Urbanizaezinean egiten diren era guztietako indusketetan, obren titularrak landaredia naturala berriz jarri beharko du, beharreko landare lurreko geruza barne obren eraginez geruza hori suntsitu den lur azaleretan.

- 3.- Arau hauetan aurreikusitako eraikuntza desberdinak ezartzeko beharreko indusketetan ez da 2,50 metrotik gorako altuerako lur betetzerik onartuko eta ezpondak zabalak eta progresiboak izango dira, plataforma lau edo/eta erregularrak osatu gabe.
- 4.- Lur iraultze lanak inguruan dauden forma naturalen antzeko formarekin bukatuko dira, geometria artifizialekiak baztertuz.

5.1.10. Artikulua. Aireko kableak paisaian integratzea

Udalak baldintzak jarri ahal izango ditu aireko elektrizitate eta telefono lineetako elementuen trazatu eta eraketarako, paisaian eta nekazaritza eta baso aprobetxamenduen gainean duten eragin negatiboa, biltzen diren faktoreen artean, ahalik eta txikiena izan dadin.

5.1.11. Artikulua. Errekak eta ibaiak babestea

Araudi honetan, Azalerako Urak Babesteko Eremuen inguruko atalean aipatzen den bezala, Euskal Autonomi Erkidegoko ibai eta erreken ertzak Antolatze Lurraldearen Arloko Planean kategoria honetarako eta, berau aplikatzeko, abenduaren 22ko 415/1998 Dekretuan jasotako irizpideetan zehaztutakoa izango da babes eremu hauen erabilera erregimena.

Itsas-lehorreko jabari publikoaren barneko ibilguak izatean, indarrean dagoen Kosta Legean eta hura garatzeko sustaturiko Araudian zehaztutako irizpideetara egokituko da erregimen hori.

Jabari publiko hidraulikoaren barneko ibilguak izatean, indarrean dagoen Uren Legean eta hura garatzeko sustaturiko Araudian zehaztutako irizpideetara egokituko da erregimen hori.

5.1.12. Artikulua. Lursailen larre izaera babestea

Gutziz debekaturik dago sarbide berriak egitea edo daudenak zolatzea (Udalak onarturiko izaera orokorragoko proiektuetan oinarrituta ez bada), 5.1.2.4 artikuluan aurreikusitakoak ez bezalako itxiturak egitea, bizileku edo industri izaerako sartzeko ateak eraikitzea, bidexkak, parterreak, hiri altzariak eta argiak jartzea, hiriko lorategietan egoten direnen moduko zuhaixkak landatzea eta, oro har, landako lursailak hiri izaerako lorategi bilakatuko dituzten esku hartze guztiak.

Era berean, guztiz debekaturik dago industri izaerako elementuak pilatzea, uztea eta erabiltzea, lursailen landa izaera desitxuratzen dutelako eta paisaia hondatzen dutelako.

Errespetatu egingo da bertako landa eremuan ohikoa izan den izaera homogenea eta paisaia aldetik irekia.

5.1.13. Artikulua. Aireko Zortasunen arabera eraikuntzak baimentzeko baldintzak.

- 1.- Zoru urbanizaezinean, lur eremuak berak aireko zortasunak gainditzen dituen aldeetan, edo Aireko Zortasunak mugatzen dituzten azaleretatik gertu dagoen eremuan, ez da eraikin ez instalazio berririk onartuko, ez da lur eremuan eta objektu finkoetan (zutoinak, antenak, kartelak, aerosorgailuak, etab.) aldaketarik egitea onartuko, ez eta daudenen altuera goratzea ere aireko zortasunak gainditzen badira. Salbuespen gisa, Aireko Zortasunei buruzko otsailaren 24ko 584/1972 Dekretuaren (1541/2003 Errege Dekretuak aldatua) 7. eta 9. artikuluen arabera, eraikuntza proiektuak onartu ahal izango dira Aireko Zortasunek finkatutako mugak gaindituta ere, azterketa aeronautikoak edo pantailatze azterketak aurkezten badira eta egiaztatzen bada, AESAren iritziz, ez dela arriskuan jarriko segurtasuna eta ez dela eragin nabarmenik izango aireontzien jardunaren erregulartasunean edo pantailatuta geratzen direla.
- 2.- Aireko Zortasunek ezarritako mugak eta baldintzak direla medio ezin badira aurreikusitako eraikuntza eta instalazio horiek egin, ez da Sustapen Ministerioaren aldetik, aireportuko kudeatzailearen aldetik edo Aireko Nabigazio Zerbitzuak ematen dituenaren aldetik kalte-ordaina jasotzeko inolako eskubiderik sortuko.
- 3.- Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 10. artikuluan xedaturikoari jarraiki, A Serieko planoan jasotako eremuko barne azalera horizontalaren gaineko proiektzio ortogonalaren barnean dagoen esparruan ez dira Donostiako Aireportuan dabiltzan aireontzientzako arriskutsu izan litekeen ke, hauts edo gisakorik igortzen duten instalazioak baimenduko, ez eta aske dabiltzan hegaztientzako babesgune izan litezkeen instalazioak ere.
- 4.- Bestalde, kontuan edukiko dira eguzki-argiaren balizko islapenak teilatu eta estalkietan, baita aireontzien tripulazioarentzako traba izan litezkeen eta aireko operazioen segurtasuna arriskuan jar dezaketen bestelako argi-iturri guztiak ere.
- 5.- Aireko Zortasunei buruzko 2490/1974 Dekretuak aldatutako 584/1972 Dekretuaren 15. Artikuluko b) atalean xedatutakoari jarraiki, debekatuta dago Aireko Nabigaziorako irratia-instalazioen Segurtasun Eremuetan edozein eraikin eraikitzea edo lur eremuaren eraketaren aldi baterako edo betiko aldaketa burura eramatea, bertako gainazala edo haren gainean dauden elementuak aldatzea, Aireko Segurtasunerako Estatu Agentziak (AESAs) alde aurretik baimena ematen ez badu.
- 6.- Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 16. Artikuluan aurreikusitakoari jarraiki, beharreko baimena eskuratu behar da aireko irratia-instalazioen funtzionamendu egokia nahasi dezaketen erradiazio elektromagnetikoak sorraraz ditzakeen irratia-igorleak edo bestelako gailuak paratu ahal izateko, baita eragozpenak mugatzen dituzten azalera gainditzen ez badituzte ere. Aireko Zortasunek jabetza eskubidearen aurreko legezko mugak ezartzen dituztenez hark egiteko soziala betetzen duelako, ondorio horietarako hartzen den erabakiak ez du kalte-ordainak jasotzeko eskubiderik sorraraziko.

- 7.- Aireko Legezko Zortasun Eremuen esparruan edozein eraikin edo egitura egiteko eta horretarako behar diren bitartekoak jartzeko (eraikuntza garabiak eta antzekoak barne), aldez aurretik aldeko txostena eman beharko du Aireko Segurtasunerako Estatuko Agentziak (AES), 297/2013 Errege Dekretuak aldatutako 582/72 Dekretuaren 30. eta 31. artikuluen arabera.

5.1.14. Artikulua. Proiektuen ingurumen eraginaren banakako ebaluaziorako Jarraibide Orokorrak.

Otsailaren 27ko 3/1998 Legearen 46.4 artikulua arabera, aurreikusitako proiektuen ingurumen eraginaren banakako ebaluaziorako jarraibide orokorrak jasoko dituzte planen ingurumen eraginaren txostenek.

Era berean, uztailaren 22ko 183/2003 Dekretuaren 13. artikulua, ingurumen eraginaren baterako ebaluaziorako prozedura arautzen duenak, ingurumen eraginaren betiko txostenaren edukiaren zati gisa jasotzen ditu aurreko paragrafoan aipaturiko jarraibide horiek. Horrenbestez, aipaturiko jarraibide horiek jaso beharko ditu betiko txostenak, eta haien artean, honako hauek egongo dira gutxienez:

- 1.- **Kultur Ondareko** zati gisa katalogaturiko eremuetan proiektaturiko urbanizazioen kasuan, azterketa egokia egin beharko da proiektu horiek, eremu hori Euskal Kultur Ondarearen Inbentario Orokorrean sartzeko aintzat hartu diren elementuetan, izan dezaketen eraginaren inguruan, eta baita dagoen paisaian izan dezaketenaren inguruan ere.
- 2.- **Jabari publiko hidraulikoan** egin beharreko esku hartzei dagokienean, garrantzitsuena da ertzen, faunaren eta floraren kontserbazioarekin eta uren kalitatearekin loturikoa. Hori dela-eta, honako kontsiderazio hauek hartuko dira kontuan gutxienez:
 - Minimizatu egingo dira obrek eragiten dituzten inpaktuak, eta bereziki erriberako egituraren edo landaredian aldaketak eragin ditzaketenak.
 - Erriberetan landareberritze lanak egin behar badira, erriberako espezie autoktonoak erabiliko dira.
 - Ezpondak eta erriberak egonkortzeko, lehentasuna emango zaie landareak erabiltzen dituzten teknikei, ingeniarietza naturalistikoa, esate baterako.
 - Oso kontuan izango da ibilgu horretan dagoen fauna, eta haren babes mailaren arabera, behar izanez gero, obrak garai jakin batean egiteko baldintza jarriko da.
 - Ibilguaren eta erriberen lotze-funtzionaltasuna ziurtatu egingo da bai obrak egiten diren bitartean bai gero ere.
 - Ibai ibilgura ez da solidorik eta likidorik botako, edo ahalik eta gutxien botako dira, eta saihestu egingo da beste edozein motako kutsadura ere.
- 3.- **Paisaian integratzeari** dagokionean, ingurumena eta paisaia lehengoratzeko programa izango dute proposaturiko esku hartze proiektuek. Gutxienez honako kontsiderazio hauek hartuko dira kontuan:
 - Obra paisaian integratzeko lanak obrek ukituriko eremu guztietan egingo dira, instalazio osagarriak, zabortegeak edo betegarri berriak, obretan erabiltzeko materialak ateratzeko eremuak, jariatze uren drainatze sarea, obrarako sarbideak, bideak, soberakinen deposituak, kontratistaren instalazio eremuak eta,

aurkeztutako lehengoratzeko proiektuan jasota ez egon arren, hura bukatzean aldaketak izan dituzten beste eremuak barne. Azalera biluzien higadura baztertzeko, ahal den neurrian bederen, obrekin batera egingo dira ukituriko eremuak lehengoratzeko lanak, eta horrenbestez, obrek aurrera egiten duten heinean egingo dira lehengoratzeko eta landareberritze lanak ere.

- Era berean, ahal den guztietan, saihestu egingo da lurberetze-ezpondak hormigoizko kare-esnez egonkortzea azaleran, horren lekuan ezpondak lehengoratzeko egokiagoa baita inguruaren arabera bioingeniarria teknika integratuak erabiltzea.

4.- Sor daitezkeen **hondakinei** dagokienean:

- Ahal den guztietan, eremuko topografia ezaugarrietara egokitu behar dira hirigintza garapenak, lur iraultzeen balantzea orekatu ahal izateko eta maileguetara edo soberakinen deposituetara ez jo behar izateko.
- Indarrean dagoen legeriaren arabera kudeatuko dira indusketetatik etortitako hondakinak.
- Hondakinak kudeatzeko proposamena egingo da obrak egiten diren bitartean. Jasotze, pilatze eta tratatze sistemak deskribatuko dira, indarrean dagoen legeriaren arabera betiere.

5.- **Lurzoru kutsatuei** dagokienean:

- Luzoruen kutsadurari aurre hartu eta zuzentzeko, otsailaren 4ko 1/2005 Legearen II. Eranskinean –Zorua kutsa dezaketen jarduerak eta instalazioak-jasotako ustez kutsaturik egon daitezkeen lurzoruetan eragina baldin badu lanen batek, xehe deskribatu beharko da proiektuak ukitzen duen esparrua, arestian aipaturiko lege horren 17. artikuluan jasotako kasuren bat gertatzen den ala ez den zehaztu ahal izateko.

6.- Obrak egiten diren bitartean sortzen den **atmosferaren kutsadurari** dagokionean, beharreko neurriak hartuko dira kutsadura hori baztertzeko, esate baterako, bideak urez garbitu, ibilgailuak garbitzeko guneak ezarri eta abar.

7.- **Kutsadura akustikoari** dagokionean, aintzat hartu behar da aplikatu beharreko legeriak aurreikusitakoa, eta bereziki 1367/2007 Errege Dekretua, urriaren 19koa, Zaratar buruzko 37/2003 Legea garatzen duena.

5.2. KAPITULUA.- ZORU URBANIZAEZINEAN BAIMENDUTAKO ERABILEREN EZARPENA ARAUTZEN DUTEN ORDENANTZAK

5.2.1. Artikulua.- Ingurua Babesteko erabilerak

Ingurumenaren babeserako erabilerek ez dute inolako eraikuntza finkorik behar izango beroriekin loturik, baizik eta horiekin loturiko elementu material batzuk besterik ez (itxiturak, hesiak, barandak, miradoreak, seinaleak eta abar). Eraikuntza motaren bat behar izanez gero (behatokia edo antzekoa), erraz desmuntatzeko modukoa izango da eta guztiz mimetizatua egongo da inguruarekin.

5.2.2. Artikulua.- Jolas eta Aisiarako erabilerak

Inguru naturalean esku hartu beharra dakarten jolas eta aisiarako erabileretarako, horiek justifikatuko dituzten Kudeaketa Planak egingo dira eta Ingurumen Eragina Ebaluatze azterketa ere egin beharko da, hala behar badu.

Erabilera horiek, erabilera intentsiboaren modalitatean, beroriekin loturiko elementu materialak bakarrik beharko dituzte (mahaiak, erretegiak, itxiturak, iturriak, aparkaleku hornidurak, zaborrak biltzeko lekuak, seinaleak, ...). Eraikuntza motaren bat (aterpea, informazio etxola, komunak, ...) egin ahal izateko, horien beharra, onura publikoa edo gizarte interesa justifikatuko duen Plan Berezia egin beharko da, eta Ingurumen Eraginaren Azterketa ere egingo da, hala behar badu. Ahal izanez gero desmuntatzeko modukoak izango dira edo material arinekin eraikiak, ingurumenaren araberakoak betiere.

5.2.3. Artikulua.- Lehen Mailako Baliabideak Ustiatzeko erabilerak

5.2.3.1. Artikulua.- Nekazaritza Ustiapen Komunen erabilera

1.- Definizioa

Plan Nagusi honetan xedaturiko ondorioetarako, eta bereziki, harekin loturiko eraikuntza eta instalazioak ezartzeko, alorrean eskumena duen Administrazioak (Gipuzkoako Foru Aldundia) kontu honen inguruan zehaztutako baldintzak betetzeagatik, Administrazio horrek halakotzat hartzen duena izango da nekazaritza ustiapena. Kasu bakoitzean justifikatuko da izaera hori, eta aipaturiko Administrazio horrek eginiko ziurtagiria edo egiaztapena aurkeztuko da horretarako.

Ildo horretatik, eta izaera orokorrez, nekazaritza ustiapen arrunt batekin, ustiapen berria nahiz lehendik dagoena, loturiko eraikuntza berriak ezartzeko, besteak beste, arestian aipaturiko egiaztagiria hori aurkeztu beharko da aldez aurretik, titularrak nekazaritza eta abeltzaintza ekoizleak direla egiaztatze, ustiapenak kasu bakoitzean eskatzen diren ekoizpen neurri eta bideragarritasun baldintzak betetzen dituela egiaztatze, eta eraikuntzek indarrean dagoen eta kasu bakoitzean aplikatu behar den araudian zehaztutako irizpideak betetzen dituztela egiaztatze. Indarrean dauden legezko

xedapenetan, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoru eta Hirigintza Legea edo hura ordezkatzeko duena barne, jasotako gainerako baldintzak betetzen direla egiaztatuko da halaber.

Horri dagokionean, Irungo Udalak, zoru urbanizaezinean etxebizitzak eta eraikuntzak egiteko beharrek lizentziak eman aurretik, beharrek txostena eskatuko dio Gipuzkoako Foru Aldundian dagokion Sailari, sail horrek balora dezan nekazaritza eta abeltzaintza ustiapenarekin loturik dagoen ala ez, eta bereziki, proposaturiko eraikina edo eraikuntza egokia den finkaren izaera, hedadura eta erabilerarekiko eta Nekazaritza Administrazioaren plan edo arauetara.

2.- Gutxieneko lursaila

Nekazaritza ustiapen berri bat jartzeko beharrek gutxieneko lursailaren azalera zehazteko, indarrean dagoen legeriak xedaturikoa beteko da, eta kasu bakoitzean, ezarri nahi den nekazaritza ustiapenarekin loturiko ezaugarri eta baldintzatzaileak kontuan harturik, alor horretan eskumena duen administrazio erakundeak (Gipuzkoako Foru Aldundiaren Nekazaritza Saila, edo hura ordezkatzeko duen erakundea) zehazturikoa.

- Bizileku erabilerak ez diren ustiapenaren erabilera osagarrien ezarpen berria.
Azalera: 10.000 m²
(edo Euskal Autonomi Erkidegoan Gipuzkoako Lurralde Historikorako zehazten den GLU –Gutxieneko Laborantza Unitatea-).
- Bizileku erabilerak ez diren ustiapenaren erabilera osagarrien ezarpen berria.
Azalera: 15.000 m²
(dagozkion ataletan zehaztutako eraikuntza baldintzetan).

Azalera horiek finka bakar eta jarraian egongo dira eta erregistroan aipaturiko eraikin horiekin loturik geratuko da finka. Ekarpen eta lotura horietarako, eta baldin eta jarritako finka jarraitua eta bakarra bada, esku hartzeak ukiturikoaren aldameneko beste kategoria batzuetan zoru urbanizaezin gisa sailkaturiko mugako lur gisa hartu ahal izango dira.

3.- Eraikuntzarako eta urbanizaziorako baldintza orokorrak

3.A.- Arau hauen 5.1 kapituluaren eskatutako baldintza orokorrak beteko dituzte eraikuntzek.

- Ustiapenean jada baldin badago bizileku erabilerako baserri edo eraikin osagarri bat, haren erabilera osagarri gisa erabiltzen diren gainerako eraikuntza guztiak aipaturiko eraikin horren barnean edo atxikirik ezarriko dira, eta harekin bat eta harmonian egongo diren material eta soluzioak erabiliko dira eraikitzeko. Nolanahi ere, eraikuntza osagarri horiek lau aldeak agerian eduki ahal izango dituzte dauden erabileren –ukuilu, granja edo antzekoen ezarpena- erosotasun edo osasungarritasun baldintzek edo proiektaturiko instalazioen funtzionaltasunak horretara behartzen badute.

3.B.- Nekazaritza ustiapen arruntaren erregimenean dauden etxebizitza eraikinak konpondu, berritu, handitu edo/eta erabat berritzeko obrak.

- Obra horiek errespetatu egingo dituzte eraikinaren funtsezko ezaugarriak eta dituen arkitektura edo historia balioak, horrelakorik badu, eta baita udalerriko Katalogoan sartutako baliozko elementuak ere, horiek kontserbatu edo/eta berrerabilita.
- Obrek kanpoaldeko elementuak ukitzen badituzte, landa eraikuntzetan ohikoak diren materialak erabiliko dituzte funtsean, edo aurrez zegoen eraikinekoen berdin-berdinak hura handitzen bada. Landa eraikuntzen ohiko soluzio gisa hartuko dira landu gabeko harrizko hormak, mortairuz estaliak edo estali gabe, edo kanpoaldetik antzeko itxura dutenak, zuriz edo kolore argiz margotuak, estalki maldadunetan zeramikazko teila erabiliko da bere kolore naturalean, eta zureria, berriz, margotua.
- Ohiko nekazaritza ustiapen batean jadanik baldin badago etxebizitza osagarriko erabilera duen eraikin bat, hura berritzeko baimena emango da bertan gehienez ere bi (2) etxebizitza unitate izateko. Horretarako, eraikin berean jadanik dauden beste etxebizitzak kontatuko dira, erregistroan ustiapenarekin lotu gabekoak, okupatzaileek 1999ko Plan Nagusia indarrean hasi aurretik deklaraturiko etxebizitza gisa erabiltzen badira.
- Zabaltze horretan honako hau izango da azalera eraiki gorena:
 - Lursailaren azalera < 20.000 m²
Azalera eraikia250 m²(s) gehienez etxebizitza bat lursailean
 - Lursailaren azalera < 20.000 m²
Azalera eraikia 400 m²(s) gehienez bi etxebizitza lursailean.
- Berritu edo handitutako eraikinen gorputzen altuerak ez du jatorrizko eraikinaren erdia gaindituko, eta izaera orokorrez zehaztutako altueraren eta eraikuntza perfilaren muga gorenak beteko dituzte betiere.
- Eraikinaren konponketa, berritzea edo handitzea desegokia edo oso garestia bada (eta gorabehera horiek egiaztatu egin beharko dira Udal Zerbitzu Teknikoen aurrean), bizileku erabilera osagarrietarako eraikin berria egin ahal izango da lehen aipaturiko muga gorenekin. Hustutako eraikina eraitsi egin beharko da. Eraikin berria aurrekoaren leku berean egingo da ahal baldin bada eta aipaturiko ustiapen horrek osatu beharko duen erregistro unitatearekin loturik geratuko da.
- Baserri bat erabat berritzeak berekin eramango du, haren barne banaketaren arrazionalizazioarekin bat, hurbil dituen etxolak, eranskin prekarioak desagertzeko beharra, eraikinaren egituraketa eta itxuraren eta inguruaren arteko lotura hobetzeko. Era berean, lursaila urbanizatzeko baldintzak zehaztuko dira, beharreko aparkalekuen eta sarbideen kokaleku zehatza eta paisaia tratamendua jasota, eraikin berriak ahalik eta eragin txikiena izan dezan landa lurreko ingurumenean eta paisaian, eta araudi honen 5.1 Kapituluaren xedaturikoa beterik betiere.

3.C.- Oin berriko eraikuntzan ustiapenaren bizileku erabilera osagarri berriak ezartzea.

- Ohiko nekazaritza ustiapen berri batean edo alde zurretik eraikuntzarik gabe dagoenean oin berriko eraikuntzetan baimendutako bizileku erabilera osagarri berriak ezartzeko, eraikuntza bakarrean egingo da, gehienez ere etxebizitza unitate bat (1) ustiapen bakoitzeko, eta honako baldintza hauek beteko ditu.
 - Gutxienerako tartekak:
 - Lursailaren mugetara..... 10,00 m
 - Babestu beharreko elementu natural edo eraikietara (Zuhaiztiak, errekek, ertzak, errepideak eta bideak, eta beste):Izaera orokorrean eskaturikoak.
 - Dauden etxebizitza eraikuntzetara: 50,00 m
 - Zoru Urbanizaezinaren mugara:..... 100,00 m
 - Bizileku erabilera ez diren eraikuntzetara: Elkarrekiko eskaturikoak
 - Azalera eraikigarri goren (Nekazaritza erabilera ez direnarako).....250 m²(s)
 - Ohiko nekazaritza ustiapen baten etxebizitza osagarri berriak eraikitzeko lizentzia emateko alde zurretik bete beharreko baldintza izango da betiere ustiapen hori jardunean jartzea eskatutako ekoizpen baldintzekin. Era berean, ustiapenak gutxienez hiru urteko jarduna eta garapena dituela egiaztatu beharko da.
 - Bai eraikuntza proiektuan bertan bai haren osagarri gisa, lursaila urbanizatzeko baldintzak zehaztuko dira, beharreko aparkaleku eta sarbideen kokalekua eta paisaia tratamendua barne, eraikuntza berriak eta haren elementu osagarriak kokatuko diren landa inguruarekin bat etor daitezten, elkarren arabera izan daitezten eta landa lurrian ahalik eta ingurumen eta paisaia eragin txikiena sor dezaten, araudi honen 5.1. Kapituluaren zehaztutakoa beteta.
- 3.D.- Dauden ustiapenetan edo ustiapen berrietan nekazaritza ustiapenerako eraikuntzak ezartzea.
- Horien artean egongo dira zuzenean nekazaritza ustiapenerako edo erabilera osagarriarako diren izaera finko eta egonkorreko eraikuntza guztiak –bizileku erabileraarako direnak izan ezik- edo haiekin pareka daitezkeen erabileraarako direnak –ustiapenerako produktuen biltegiak eta manipulazioa-.
 - Honako ezarpen baldintza hauek beteko dira:
 - Gutxienerako tartekak:

Eusko Jaurlaritzaren 515/2009 Dekretuan edo hura ordezkatzen duen deiozinetan adierazitakoak.
 - Eraikuntzaren profila..... PB + 1
 - Lursailaren okupazio goren % 3koa izango da, eta azalera eraikiaren muga goren 2.000 m²e izango dira, edozein dela ere jarritako lursailaren hedadura (ondorio

hautarako ez dira kontuan hartuko lursailean dauden edo aurreikusi diren landakoak ez diren erabileretarako eraikuntzak).

- Ustiapenean higiene-osasun baldintza egokiak ziurtatuko dira eta dokumentu honen 5.1.6. artikuluan jasotako baldintzak beteko dira isurketak jaso eta arazteko orduan. Horrez gainera, ur hornidura, elektrizitate hornidura eta kanpoaldean argiak izango dituzte granjek.

4.- Abeltzaintza ustiapenak

- Dauden Abeltzaintza Ustiapenak:

Dauden Abeltzaintza Ustiapenei dagokienean, jarduera lizentzia eskuratu behar dutenek 15 urteko epea dute irailaren 22ko 515/2009 Dekretuan jasotako baldintzetara egokitzeko, eta distantziei eta kokalekuari buruzko arauak ez zaizkie aplikatuko, aipaturiko Dekretu horrek xedatu bezala.

- Abeltzaintza ustiapen berriak:

Abelazkuntza Ustiapen berriei dagokienean, Euskadiko Ingurumena Babesteko otsailaren 27ko 3/1998 Lege Orokorrak aurreikusitako jarduera lizentzia eskuratu behar badute, indarrean dagoen araudia bete beharko dute. Gaur egun irailaren 22ko 515/2009 Dekretuan jaso dago araudi hori, dekretu horrek finkatzen baititu abelazkuntza ustiapenen arau teknikoak eta higiene-osasun nahiz ingurumen arauak.

Era berean, martxoaren 9ko 165/1999 Dekretuaren arabera jarduera lizentzia eskuratu behar ez duten abelazkuntza ustiapenek, dekretu horrek finkatzen baitu Ingurumena Babesteko Legean aurreikusitako jarduera lizentzia eskuratzetik salbuetsita dauden jardueren zerrenda, Dekretu honen beraren IV. Eranskinean xedaturikoa bete beharko dute. Dekretu hau aldatu egin du irailaren 22ko 515/2009 Dekretuak (Hirugarren xedapen gehigarria).

5.2.3.2. Artikulua.- Berotegiak

1.- Behin-behineko eraikuntza

Behin-behineko berotegi eraikuntzek honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

- Gutxieneko tartekak:
 - Lursailaren mugara 5,00 m.
 - Ustiapenetik kanpo landakoak ez diren erabileretarako eraikuntzetara:.... 20,00 m.
- Lursailaren okupazio gorena % 25ekoa izango da, jarritako lursailaren hedadura edozein dela ere.

2.- Eraikuntza egonkorra

3. kategoriako industria gisa kalifikaturiko eraikuntza egonkorreko berotegi edo haztegiak, oro har nekazaritza eraikuntzetarako jarritako zehaztapenak beteko dituzte, lursailaren okupazioari dagokionean izan ezik. Lursailaren okupazio gorena, kasu honetan, % 10ekoa izango da edozein dela ere jarritako lursaila. Eraikuntza aprobetxamendua, berriz, 1 m²/m² izango da aipaturiko ehuneko hori aplikatu ondoren sorturiko lursail okupagarriari dagokionean.

3.- Beste jarduera batzuk

Zoru Urbanizaezinean jarduera berezietarako (esate baterako agroaldeak eta abar), eta Araudi honen 2.3.4 artikuluan jaso bezala, plan bereziak idatzi beharko dira jarduera hori hirigintza mailan ondo egokituko dela bermatzeko eta lurraldearen paisaia, ingurumen eta natur balioekin bateragarria dela ziurtatzeko, eta plan horien bidez ezarpen baldintza hauek egokitu ahal izango dira, aipaturiko jarduera horren bideragarritasuna ziurtatuz gainera.

4.- Beste baldintzak

Dauden eraikuntzak ordezkutzen badira edo eraikuntza berriak egiten badira, Udalak baimena eman dezake (hala eskatzen bada) edo erabaki dezake (beste soluzio posible batzuk planteaturikoak baino egokiagoak dela ulertzen badu), paisaia, eragin, higiene eta segurtasun arazoirengatik edo behar bezala justifikaturik egokitzat hartzen duen beste edozein arazoirengatik, eraikuntza horiek beste leku batzuetan kokatzea, hauxe da ez aurretik zegoen eraikuntzak okupaturiko lekuan eta ez horiek ezartzeko proposaturiko leku berrietan.

Baztertu gabe, Hirigintza Ondarearen Katalogoaren barneko eraikuntzen kasuan, aukera horren bideragarritasuna edo/eta komenientzia aztertu egin beharko da, gainera, eraikuntza horiek edo/eta eraikuntza horiek dituzten baliozko elementuak mantendu eta zaintzeko ikuspegitik begiratuta, eta baztertu egingo dira helburu hori lortzeko egokiak ez badira. Nolanahi ere, eta hala behar badu, aukera hori bideragarria den ziurtatzeko, aldeko txostena egin beharko du alor honetan eskumena duen Administrazioak.

5.2.3.3. Artikulua.- Nekazaritza erabilera ez profesionalizatuak

1.- Tramitazioa:

Horiek ezartzeko ez da Gipuzkoako Foru Aldundiaren Nekazaritza eta Arrantza Sailaren txostenik beharko aldezturik.

2.- Gutxienerako lursaila

Azalera..... 2.000 m²

3.- Eraikuntza baldintzak

Lursail bakoitzean etxola bat eraiki ahal izango da bertan lanabesak edukitzeko. Araudi honen 5.1 kapituluaren eskaturiko baldintza orokorrak bete beharko ditu etxola horrek.

Era berean, honako baldintza hauek bete beharko ditu:

- Azalera eraikigarri gorena:8,00 m²(s)
- Eraikuntzaren altuera: 2,50 m.
- Lursailaren mugari atxiki ahal izango zaio.
- Landa erabilerakoa ez den edozein eraikuntzetara egon beharreko gutxienerako tartekak: 25,00 m.
- Eraikuntza ezaugarriak:
 - Material tradizionalekin eraikiko dira, eta gutxienerako zimenduak izango dituzte.
 - Ez dute ur hornidurarako edo hondakin urak husteko instalaziorik izango.
 - Paisaiara egokitzeko arrazoiak tarteko, paisaiari begira ahalik eta eragin txikiena duen tokiak kokatzeko, egituraren edo estalkian material jakin batzuk erabiltzeko eta inguruari hobeto egokituko zaizkion koloreak eta formak erabiltzeko eskatu ahal izango du Udalak.
 - Ezin izango dira azalduko hazteko erabili eta ezta Txokoak bezalako jardueretarako ere. Horrenbestez, ez dute sutegi eta sukaldari izango, eta ezta komunik ere.
 - Betiere prekariorik emango da etxola bat eraikitzeko baimena.

5.2.3.4. Artikulua. Baso erabilerak

- 1.- Izaera orokorrean, baso edo abelazkuntza alorretako arauak, eta bereziki, zuhaitzak landatu eta bota, basoberritu eta paisaia eta natura babesteko arauaren inguruko aginduak, legeria espezifikoak xedaturikoari, eta bereziki, Gipuzkoako Mendien urriaren 20ko 7/2006 Foru Arauak eta hurrengoek zehaztutakoari kalterik egin gabe ulertuko dira.
- 2.- Basoko zuhaitz landatzeak, edozein dela ere horiek landatzeko lekua, alor horretan eskumena duen Administrazioak zehaztutako irizpide orokorrak bete beharko dituzte, baita

zuhaiztien arteko gutxieneko tarteei dagokienean ere bai aldameneko lursailletara bai beste finketan dauden eraikuntzetara.

5.2.3.5. Artikulua.- Itsasoko eta itsasertzeko baliabideak ustiatzeko erabilerak.

1.- Aurretiko baldintzak

Itsasoko eta itsasertzeko baliabideak ustiatzeko erabilerak ezartzeko, eraikuntza lizentzia eskatu aurretik ustiatzeko baimena eman beharko dute eskumena duten erakundeek -M.O.P.T.en Kosta Zuzendaritza Orokorra eta Gipuzkoako Foru Aldundiaren Nekazaritza eta Arrantza Saila-.

2.- Ezarpenerako hirigintza baldintzak

Itsasoko eta itsasertzeko baliabideak ustiatzeko erabilerak ezartzeko, Arau hauen 5.2.2. artikuluan nekazaritza erabilera arruntak ezartzeko zehaztutako baldintza orokorrak aplikatuko dira, bizileku erabilera osagarrietarako eraikinen eraikuntzari dagokionean izan ezik, horrelakorik ez baita onartuko.

5.2.3.6. Artikulua.- Nekazaritza industriren erabilerak.

1.- Halakotzat hartuko dira lehen eraldaketako nekazaritzako elikagaien industrietarako edo baso industrietarako jarduerak, zuzenean ustiapen batekin loturik ez daudenak eta zoru urbanizaezinean ezarri behar direnak, eta betiere, 2.000 m² (s)-tik gorako sabai azalera dutenak edo aire zabalean 5.000 m²-tik gorako maniobra edo biltegi espazioa dutenak.

2.- Soilik Landa eta Nekazaritzako eremuetan (RAC) ezarri ahal izango dira erabilera hauek, baldin eta hirigintza plangintzan araututako gainjarritako baldintzatzaileek gai dituzten espazio eta espezieen kontserbazioa ziurtatzen bada. Plan Berezi bat idatzi beharko da ezarpen horien beharra justifikatzeko, eta dagokien Ingurumen Eragina Ebaluatzeko azterketa ere egingo da, hala behar badu.

3.- Eraiki eta urbanizatzeko baldintzak:

- Jarritako gutxieneko lursaila 20.000 m²
- Lursailaren okupazio gorena: % 10

- Gutxieneko tartek ustiapenaren mugara:

- Dauden etxebizitza eraikin eta landakoak ez diren beste erabileretara.... 100,00 m.
- Lursailaren mugara 20,00 m.

- Alor honetan indarrean dauden legezko xedapenetan, betiko onarturiko lurralde antolamendurako tresnak barne, nahiz Plan Nagusi honetan bertan (5.1 kapitulua) eta, hala behar badu, berau garatzeko sustatuko den plangintzan zehaztutako baldintza orokorrak beteko dituzte eraikuntzek.

- Baimendutako erabilera nagusirako eraikuntza aprobetxamenduaren barnean, etxebizitza osagarri bat (1) eraiki ahal izango da instalazioak eraman edo zaintzen dituzten pertsonentzako. Oin berriko eraikuntza batean ohiko nekazaritza ustiapen batean bizileku erabilera osagarriak ezartzeko eskaturiko baldintzak beteko dituzte horiek.

5.2.3.7. Artikulua.- Erauzte erabilerak

1.- Baimentzeko baldintzak

- Erauzte erabilerak ezartzeko, beharreko baimena eman beharko dute Eusko Jaurlaritzaren Industria Sailak eta Foru Aldundiaren Nekazaritza eta Arrantza Sailak, lizentzia eskatu aurretik.
- Lizentzia hori tramitatzeko, Jarduera Gogaikarri, Osasungaitz, Kaltegarri eta Arriskutsuen Araudiarekin loturiko jarduera gisa hartuko dira betiere erauzte erabilerak, eta indarrean dagoen legeriak zehaztutakoaren arabera, ingurumen eraginaren adierazpena egin beharko da.

2.- Proiektuaren edukia

Honako baldintza hauek beteko ditu erauzte erabilerak ezartzeko proiektuak:

- Erauzketak ukituriko esparrua eta haren bolumena definituko ditu, eta baita erauzketa hori egiteko modua eta ukituriko luraren azken forma ere.
- Lortu beharreko produktuak eta horien merkaturatze eremua zehaztuko ditu, horien garraioak gehien ukituko dituen bide zatiak zein diren adierazita.
- Ustiapenaren drainatze arazoan konponbide egokia aztertuko du, aldameneko eraikuntzetan edo bide publiko-errepide edo bide sarean eraginik ez dela sortuko ziurtaturik.
- Ingurumenarekiko eragina murrizteko hartu beharreko neurriak zehaztuko ditu, beharreko eraginaren adierazpenak zehaztutakoaren arabera, ustiapen denboraldian zehar –zuhaitzak landatu, bide sare publikoaren mantenu eta garbiketa ustiapenarekiko sarbidean, hauts eta hondakinen igorpenak muga onargarrietara murriztea eta beste- eta ukituriko lurraldea berreskuratzeko.

3.- Ustiapenaren hirigintza baldintzak

- Ibilgailu gurpildunen sarbidea:

Ustiapena egokituko den lursailak bete egin beharko ditu izaera orokorrean 5.1.5 artikuluan jasotako ibilgailu gurpildunen sarbideen inguruko baldintzak, eta ondorio horietarako landakoa ez den erabilera izango da hori.

- Jarritako gutxieneko lursaila 25.000 m²

- Gutxieneko tarreak ustiapenaren mugara:
 - Dauden etxebizitza eraikin eta landakoak ez diren beste erabileretara.... 100,00 m.
 - Lursailaren mugara 20,00 m

5.2.4. Artikulua.- Landa erabilerak ez direnak

5.2.4.1. Artikulua.- Bizileku erabilera autonomoak

- 1.- Ezin izango da bizileku erabilera autonomorako eraikuntza berririk eraiki, eta ezin izango dira sendoturik dauden eraikuntzetan horrelakoak ezarri, eraikuntza horiek erabilera hori ez bazuten 1999ko HAPN onartu aurretik.
- 2.- Zoru Urbanizaezinean aurrez dauden eraikinetan, ohiko nekazaritza ustiapen batekin loturik ez daudenean, hauxe da, baserri zaharrak edo beste tipologia batzuetako eraikinak behar bezala legeztaturiko bizileku erabileretarako direnak eta antolamendutik kanpo utzi ez direnak, soilik konpontze edo berritze lanak egin ahal izango dira, baina ezin izango dira handitu, aurrez baimendutako bolumena sendotu behar baita. Aurrez dagoen eraikinak etxebizitza bakarria badu, 300 m² (s) baino azalera handiagoarekin, berritze lan horretan beste etxebizitza bat egokitu ahal izango da, baina gehienez ere bi etxebizitza eraikin bakoitzean. Edozein eratako esku hartzea baimentzeko, eraikinaren eta haren inguruaren eraketa eta irudia, oro har, hobetzeko baldintza bete behar da eta alde zuzenetik desagerrarazi egin behar dira harekin loturik edo hurbil dauden etxolak, estalpeak, prekarioan egindako eranskinak eta estalpeak.
- 3.- Aldez aurretik dauden eraikinetan dagoen etxebizitza kopurua sendotu egingo da aipaturiko 2 etxebizitzako kopuru hori gainditzen badute, baldin eta etxebizitza horiek bere garaian beharreko administrazio baimenekin eraiki baziren, eraikuntzarako udal lizentzia barne, edo aspaldiko denboretan etxebizitza erabilera hori izan badute. Kasu honetan ez da bizileku berririk ezarriko.

5.2.4.2. Artikulua.- Industria erabilerak

- 1.- Halakotzat hartuko dira 4. eta 5. Kategoriako industria jarduerak, dituzten izaera eta ezaugarriengatik edo manipulatzeko dituzten materialengatik beste era bateko zoruan sartu ezin direnak eta zoru urbanizaezinean ezarri behar direnak.
- 2.- Soilik Landa eta Nekazaritzako eremuetan (RAC) ezarri ahal izango dira erabilera hauek, baldin eta hirigintza plangintzan araututako gainjarritako baldintzatzaileek gai dituzten espazio eta espezieen kontserbazioa ziurtatzen bada. Plan Berezi bat idatzi beharko da ezarpen horien beharra justifikatzeko, eta dagokien Ingurumen Eragina Ebaluatzeko azterketa ere egingo da, hala behar badu.
- 3.- Jardueraren hirigintza baldintzak:
 - Ibilgailu gurpildunen sarbidea:

Ustiapena egokituko den lursailak bete egin beharko ditu izaera orokorrean 5.1.5 artikuluan jasotako ibilgailu gurpildunen sarbideen inguruko baldintzak, eta ondorio horietarako landakoa ez den erabilera izango da hori. Sartzeko errepidea Tokiko Sarekoa (Grisa) izango da gutxienez Errepideen Foru Arauaren 1/2006 Foru Dekretu Arau-emailearen eta haren katalogoaren edo ordezkatzan duen araudiaren sailkapenaren barnean.

- Jarritako gutxienerako lursaila 35.000 m²
- Gutxienerako tartekak jardueraren mugara:
 - Dauden etxebizitza eraikin eta landakoak ez diren beste erabileretara.... 100,00 m.
 - Lursailaren mugara 20,00 m
- Honako alor hauetan: sarbideak, ur hornidura, saneamendua, energia hornidura eta kanpoko argiteria, telefonia, eta komenigarritzat hartzen diren beste edozein zerbitzu eta azpiegituretan planteaturiko erabilera eta eraikuntzekin lotutako beharrei erantzuna emateko neurri eta aurreikuspen egokiak zehaztu eta bideratu beharko dira.

5.2.4.3. Artikulua. Herri lanekin loturiko erabilerak

1.- Kontuan harturiko erabilerak:

Halakotzat hartuko dira komunikabide sistemak –errepideen kasuan horien artean sartuko dira zerbitzuguneak-, zerbitzu azpiegiturek –ur hornidura, saneamendua eta hondakin uren arazketa, gas eta energia elektrikoaren hornidura, irrati/telebista eta beste- ustiari eta mantentzeko erabilera eta eraikuntza osagarriak, landa eremuan kokatu behar direnean, eta horiek ezartzeko esparrua dokumentu honek sistema orokor gisa berariaz definitu ez duenean.

2.- Tramitazioa

Eraikuntza lizentzia eskatu aurretik, kontsulta egingo zaio Udalari, eta udalak, ebazpen arrazoituaren bidez, lursaila jartzeko baldintzak, eraikigarritasuna eta aparkaleku hornidura egiteko baldintzak zehaztuko ditu, eta aurrez plan berezia idazteko ere eska dezake, hala behar badu.

3.- Lursaila jartzea

Izaera orokorrean ez da aplikatu beharreko baldintzarik zehazten, baina Udalak, hala behar badu, ezarri nahi den erabilera hori landakoak ez diren beste erabilera batzuen antzekoa izateagatik, azken horietarako zehaztutako lursaila jartzeko baldintzak aplikatzeko eskatu ahal izango du.

4.- Gutxienerako tartekak:

- Lursailaren mugara:..... 10,00 m
- Dauden etxebizitza eraikuntzetara: 150,00 m

5.- Eraikitze baldintzak:

% 10eko lursailaren okupazio gorenaren barnean, Udalak egokitzat hartzen dituen eraikuntza baldintzak jarriko ditu kasu bakoitzean, ebazpen arrazoituaren bidez. Nolanahi ere, Araudi honen 5.1 kapituluaren zehaztutako izaera orokorreko arauak beteko dira.

6.- Aparkalekua

- Gutxienerako hornidura..... Plaza bat (1) /100 m²(s)

5.2.4.4. Artikulua. Baimendu daitezkeen landakoak ez diren beste erabilerak

1.- Kontuan harturiko erabilerak

- Horien artean daude hirugarren sektoreko erabilerak (turismo ostalua landa eremuan, turismo kanpalekuak, ostalaritza, aisiarako erabilerak kirol parke modalitatean eta aire zabaleko aisiarako erabilerak, esate baterako, golf zelaiak – jokatzeko edo entrenatzeko- ibilgailu motordunen zirkulazioarekin loturiko jarduerak, abenturako turismoa/kirola) eta hainbat eremutan baimendurako ekipamendu komunitarioko erabilerak, titularitate publiko edo pribatukoak, horiek landa eremuan ezarri behar direnean eta onura publiko edo gizarte interesaren ikuspegitik begiratuta behar bezala justifikaturik daudenean.
- Ostalaritza erabilera berriak –edozein dela ere okupatu beharreko azalera- jadanik dauden eraikuntzetan soilik ezarri ahal izango dira, eraikuntza horiek 200 m²(s)-tik gorako azalera eraikia baldin badute. Aldiz, eraikuntza horiek handitu ahal izango dira zehaztutako eraikuntzarako baldintza partikularren barnean.

2.- Dauden instalazioak ezarri edo handitzeko baldintza orokorrak

- Artikulu honetan jasotako baldintza espezifikoak, eta Araudi honen 5.1 kapituluaren zehaztutako izaera orokorrekoak beteko dira bai eraikuntza berrien kasuan bai jadanik dauden eraikuntzak okupatu edo handitzeko kasuan.
- Jarritako lursaila (Gutxienerako azalera): 20.000 m²
(Erregistroan eraikuntzarekin loturik geratuko da jarritako lursaila).
- Gutxienerako tartea (Kasu bakoitzean aplikatu beharreko arloko legeriak zehaztutakoez gainera):
 - Lursailaren mugara: 10,00 m
 - Dauden etxebizitza eraikuntzetara: 100,00 m
 - Dauden landakoak ez diren beste erabileretara: 250,00 m
 - Dauden granjetara: 250,00 m
 - Zoru Urbanizaezinaren mugara: 250,00 m
 - Ezarpen berria dauden eraikuntzetan.
(Beste eraikuntzak) 50,00 m

Aipaturiko kasu horietako edozeinetan Udalak tarte handiagoak uzteko eskatu ahal izango du ezarri beharreko erabileraren ezaugarrietan oinarriturik eta aurrez dauden baimenduriko beste erabilera batzuentzako izan dezaketen eragin negatiboagatik edo eragin ditzaketen eragozpenengatik.

- Eraikuntza eta erabilera baldintzak:
 - Lursailaren okupazioa:
 - Lursailaren azalera < 40.000 m²
Azalera eraiki gorenaren 600 m²(s)
 - Lursailaren azalera < 40.000 m²
Azalera eraiki gorenaren 600 m²(s)
 - Etxebizitza osagarria:

Baimendutako erabilera nagusirako eraikuntza aprobetxamenduan sartuta, etxebizitza osagarri bat (1) eraiki ahal izango da, eraikin beraren barnean.
- Aparkalekuak eta garajeak:
 - Oro har:Plaza 1/100 m²(s)-ko
 - Ostalaritza erabilerak Plaza 1/30 m²(t)-ko
(Udalak hornidura handiagoa eskatu ahal izango du jende kopuru handia ibiliko dela aurreikusten bada).
- Izaera orokorrean, halaber, Udalak ezarpen baldintzei dagokienean beste baldintza partikular batzuk jarri ahal izango ditu ebazpen arrazoituaren bidez.
- Planteaturiko erabilera eta eraikuntzekin loturiko beharrei erantzuteko neurri eta aurreikuspen egokiak egin, zehaztu eta bideratu behar dira honako alor hauetan: lekura iristeko sarbideak, ur hornidura, saneamendua, energia hornidura eta kanpoko argiteria, telefonia, eta komenigarritzat hartzen diren beste edozein zerbitzu eta azpiegitura.
- Zehaztu eta bideratuko diren neurri eta aurreikuspenek multzoaren tratamendu eta urbanizazio egokia ziurtatuko dute, ukituriko lurren eta eraikuntzen eta haien inguruaren ingurumen baldintzak zaindu, mantendu eta, hala behar bada, lehengoratzeko barne. Erabilera horiek ezartzean ez da dauden eremuko paisaia edo ingurumena hondatuko, eta beharreko neurri eta tamainako zuzenketak landatuko dira.
- Sarbideei soluzioa ematerakoan kontuan hartuko da okupazio handiena duten denboraldian ez dutela arazorik sortu behar bide sarean, eta ezarpenaren gaitasun gorenaren arabera aparkaleku plazak egokitu dira esparru/lursailaren barnean.
- Turismo kanpalekuetan eta landa kanpinetan debekaturik dago edozein elementu iraunkor instalatzea kanpaleku plazen multzoaren barnean, kanpina bizileku iraunkor bilaka ez dadin.

5.3. KAPITULUA.- ERREGIMEN JURIDIKOA ZORU URBANIZAEZINEAN

5.3.1. Artikulua.- Zoru urbanizaezinean erregistro egiaztapena eskatzea

Hirigintza Arau hauek, erabilera nagusiak eta onargarriak aldez aurretik dauden eraikuntzetan edo eraikuntza berrietan ezartzeko baimena, horiek lur azalera jakin batekin lotzeko baldintzaren pean jartzen dituen guztietan, lehen aldiz erabiltzeko lizentzia emateko edo/eta lizentzia horrek balioa izateko, aldez aurretik edo/eta gero Jabetza Erregistroaren ziurtapenak aurkeztuko dira aipaturiko lotura hori formalizatu dela egiaztatzeko.

5.3.2. Artikulua.- Zoru urbanizaezinean ingurumen ebaluazioa eskatzea

Zoru urbanizaezinean baimendutako obrak eta jarduerak gauzatzeko, baimendutako jarduerak ezartzea barne, beharreko ingurumen ebaluazioa egingo da alor horretan indarrean dagoen legerian zehaztutako kasuetan eta baldintzetan.

5.3.3. Artikulua.- Eraikuntza gauzatzea eta baimendutako jarduerak ezartzea zoru urbanizaezinean.

Zoru urbanizaezinean eraikitzeke eta jarduerak ezartzeko ahalmena erabiltzeko, indarrean dagoen hirigintza legerian, aplikatu beharreko arau espezifikoetan xedaturikoa beteko da, eta baita Plan Nagusi honetan eta berau garatzeko sustaturiko plangintzan aurreikusitakoa ere.

EAEko Lurzoru eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 31. artikulua xedaturikoari jarraiki:

- 1.- Baratzezaintza eta abelazkuntzako ustiakuntza bati lotutako eraikuntza lizentzia, bakar-bakarrik, eraikuntza hori ustiakuntza ekonomikoaren titularrak eta kudeatzaileak ohiko etxebizitza modura erabili behar duenean emango da. Hori dela eta, eskatzaileak baimena eskatu beharko dio aurretiaz lurralde historikoko nekazaritza sailari, gutxienez honako hauek egiaztatuta:
 - a) Ustiakuntzak gutxienerako eskakizunak betetzen dituela modu autonomoan ekonomikoki bideragarria izateko.
 - b) Eskatzailea gizarte segurantzian dagokion erregimen berezian kidetuta dagoela gutxienez eskaera egin baino urtebete lehenagotik.
 - c) Aurkeztutako azkeneko errenta aitopenean, eskatzaileak diru-sarrerara arrunten % 50 baino gehiago baratzezaintzako edo abelazkuntzako ustiategitik lortu dituela.
- 2.- Erabat deusezak izango dira aurreko zenbakian jasotzen den baimenik gabe edo haren aurka ematen diren lizentziak.
- 3.- Edonola ere, lurzoru urbanizaezinean bizileku erabilerarako eraikuntza obrak baimentzen dituzten lizentziek legezko baldintza bat bete behar dute: erabilera hori baratzezaintza edo abelazkuntzako ustiakuntza ekonomikoari edo landa garapenaren berezko beste erabilera batzuei lotuta mantentzea, gutxienez 25 urteko epean, eta modu

jarraitu eta etengabeen. Orobat, baratzezaintza edo abelazkuntzako erabileretarako lotuta egotea egiaztatzeko balio duten partzelak, hain zuzen, baimentzen den eraikuntzari lotuta egongo dira hirigintzaren zein erregistroaren aldetik.

- 4.- Legezko baldintza hori betetzen ez baldin bada, hirigintzaren aldetik ez-legitimoa izango da bizilekurako erabilera, eta antolamenduz kanpo geratuko da etxea edo eraikina. Gorabehera bat eta bestea Jabetza Erregistroan idatziko dira, legez ezarrita dagoen eran eta jabearen kontura.
- 5.- Ez betetzea gertatzen denean, udalak adierazi egin behar du horren ondorioz lizentzia iraungita geratzen dela. Deklarazioa egin aurretik, baina, iraungitzeak ukitutako titularrari entzungo zaio, eta ez du kalte-ordainerako eskubiderik izango.
- 6.- Artikulu honetan xedatutakoaren ondorioetarako, dagokion lurralde historikoko nekazaritza sailak aditzera emango dizkio udalari baratzezaintza edo abeltzaintzako ustiakuntza ekonomiko horri buruz ustiakuntzen erregistroan dagoen inskripzioan erregistratu diren aldaketa guztiak.

5.3.4. Artikulua. Landa erabilerak eta herri lanekin loturiko erabilerak ezartzea zoru urbanizaezinean

- 1.- Landa erabilerak eta herri lanekin loturiko erabilerak ezartzeko, aplikatu beharreko arloko legeriara egokitzen diren egiaztatu beharko da aurretik. Kasu bakoitzean eskumena duen Administrazio erakundeak egingo du ziurtagiri hori.
- 2.- Baldintza honetatik kanpo geratzen dira, profesionalizatuak ez diren nekazaritza ustiapenak, horiek ezartzeko zuzenean udal lizentzia eskatzea aski izango baita.

5.3.5. Artikulua. Zoru urbanizaezinean dauden sendoturiko eraikuntzetan baimendutako beste erabilerak ezartzea

- 1.- Aurrerago nahiz plangintzan eta berau garatzeko sustatzen diren proiektuetan azaltzen diren salbuespenekin, Plan Nagusi hau onartu aurretik dauden eraikuntzak sendotuak daudela ulertuko da beren baldintza, eraikuntzaren ezaugarri, loturiko lursail, mugetarako tarte eta abarrekin.
- 2.- Ondorio hauetarako ez dira dauden eraikuntza gisa hartuko antolamendutik kanpo utzi diren edo utziko diren eraikuntzak, etxolak, estalpeak, prekarioan egindako eranskinak eta ingurua hondatzen duten gainerako elementuak.
- 3.- Sendoturiko gisa har daitezkeen eraikuntzei dagokienean, kasu bakoitzean baimendutako erabilerak ezarri ahal izango dira horietan, eta gutxieneko lursail, tarte, eraikigarritasun eta abarri dagokienean ez dute eraikuntza berrietarako zehaztutako baldintzarik bete behar izango, berariaz aurkakoa adierazten denean izan ezik.
- 4.- Nolanahi ere, erabilera horien baimena indarrean dagoen hirigintza legerian araututako irizpide eta tramiteetara egokituko da, eta indarrean dagoen hirigintza plangintzan, Plan hau barne, zehaztutako baldintzak beteko dira, batik bat ukituriko inguruaren garbiketa eta egokitzeari dagokionean, eta baita hala bada, dauden eranskinak, etxolak, instalazioak eta abar kentzeari dagokionean ere, horiek mantentzeak ekarriko lukeen hondamena baztertzeko.

5.3.6. Artikulua. Zoru urbanizaezineko eraikuntza berrietan baimendutako beste erabilerak ezartzea

- 1.- Zoru urbanizaezinean baimendu daitezkeen landa erabilerak ez direnetarako, esate baterako, interes publikoko erabilerak, ekipamendu eta hirugarren sektoreko erabilerak, azpiegitura zerbitzu pribatuak eta abar, eraikuntza berrietan erabilera berriak ezartzeko, eraikigarritasun, eraikuntza eta erabilera baldintza espezifikoak zehaztuko dituen plan berezia prestatu eta onartu beharko da aldez aurretik.
- 2.- Indarrean dagoen legerian zehaztutako irizpideen arabera tramitatu eta onartuko da espediente hori. Ahal den guztietan, jardueraren interes publikoa aldarrikatzeko beharreko jarduerak sartuko dira haren tramitazioan, eta xede horretan, plan berezia Gipuzkoako Foru Aldundiari igorriko zaio adierazpen hori egin dezan. Testuinguru horretan, eta ahal den neurrian, plan berezia jende aurrean jartzeko tramiteak eta aipaturiko adierazpen hori aldi berean egiteko beharreko neurriak hartuko dira.
- 3.- Nolanahi ere, horiek baimendu eta ezartzeko, aurretik dauden eremuan landa erabilerak, edo horien erabilera osagarriak ezartzeko beste lizentzia eskaeretatik etorritako baldintzak beteko dira, horiek guztira edo neurri batean bateraezinak badira ezarri nahi diren erabilera onargarriekin, Hirigintza Arau hauetan zehaztutako bereizte baldintzak direla eta.
- 4.- Plan berezi hori ez da egin behar izango izaera puntualeko edo/eta irismen mugatuko zerbitzu azpiegiturak ezartzeko.

5.3.7. Artikulua.- Zoru urbanizaezinean plangintza gauzatzeko erregimena.

Zoru urbanizaezinean plangintza gauzatzeko erregimena honako bi prozedura hauetara mugatuko da:

- Hornidura publikoetarako lurak eskuratzea eta beharreko obrak gauzatzea.
- Lursail zatiketak zoru urbanizaezinean.

5.3.8. Artikulua.- Hornidura publikoetarako lurak lortzea eta zoru urbanizaezinean beharreko obrak gauzatzea.

- 1.- Izaera orokorrez, eta hala behar badu, eta indarrean dauden legeria eta arautegi espezifikoetan zehaztutako irizpideen arabera beste era bateko tratamendua izan behar dutenei kalterik egin gabe, zoru urbanizaezin gisa sailkaturiko lurrek eta hornidura publikoetarako lurrek, bai Plan Nagusi honetan bai plangintzan eta hura garatzeko bideratze proiektuetan, desjabetze sistemaren bidez eskuratuko ditu Administrazioak.
- 2.- Izaera orokorrez halaber, eta beharreko salbuespenei kalterik egin gabe, alorrean eskumena duen Administrazioak gauzatu eta ordainduko ditu hornidura publiko horiek.
- 3.- Aipaturiko lur horiek eskuratzeko edo/eta horien kostu ekonomikoa ordaintzeko betebeharrekin, eta dagozkion obrak gauzatu edo/eta ordaintzeko betebeharrekin, eragina izan dezakete hiri zoruan eta zoru urbanizagarrian planteaturiko hirigintza garapenetan, baldin eta lur horietan eragina duten hornidura, azpiegitura eta abar horiek ezartzea beharrezkoa bada zoru horiek dagozkien hiri zerbitzuak izan ditzaten.
- 4.- Prozedura horretara jotzen den bakoitzean, eragin hori behar bezala justifikatuko da eragin hori egokia dela ziurtatzeko, hornidura horrek beharreko hiri garapenari emango dion zerbitzua kontuan harturik, eta gai den hirigintza garapenean izango den eragin horren irismen zehatza zein izango den jakiteko. Onura ekarri dion hirigintza garapenari edo hirigintza garapenei dagokien kostu ekonomikoaren proportzioa justifikatuko da halaber.

5.3.9. Artikulua.- Lursail zatitzeak zoru urbanizaezinean. Zehaztapen orokorrak

Izaera orokorrean, zoru urbanizaezinean dauden finken lursail zatitze edo bereizteek aldeaz aurretik beharrezko udal lizentzia lortzeko obligazioa beteko dute. Zatitze irizpideetara eta alor honetan indarrean dagoen legerian nahiz Plan honetan eta, hala behar badu, hura garatzeko egingo den plangintza berezian zehaztutako gainerako baldintzetara egokituko da lizentzia hori.

5.3.10. Artikulua. Lursailen gutxienerako azalera zoru urbanizaezinean.

1.- Hurrengo ataletan jasotako baldintzak betetzeaz gainera, eta horietan azaldutako salbuespenak kontuan harturik, Plan Nagusi hau indarrean sartu ondoren egin behar diren zoru urbanizaezin gisa sailkaturiko lurren zatiketarako honako zehaztapen hauek bete behar dituzte ezinbestean:

A.- 20.000 m²-tik beherako azalera duten finkek ezin izango dira bereizi.

B.- Azalera halako balio jakin batzuen artean duten finkek bereizi ahal izango dira, ondoren azaltzen den sorturiko lursailen muga gorenarekin.

FINKEN AZALERAK: SORTURIKO LURSAIL KOPURU GORENA:

20.000 m ² eta 60.000 m ² artean	sorturiko 2 finka gehienez
60.000 m ² eta 120.000 m ² artean	sorturiko 3 finka gehienez
120.000 m ² eta 200.000 m ² artean	sorturiko 4 finka gehienez
200.000 m ² -tik gora	sorturiko 5 finka gehienez

2.- Hurrengo atalean azaldutakoari kalterik egin gabe, bereizketatik etortitako finken gutxienerako azalera ez da gutxienerako laborantza unitatearena baino txikiagoa izango, bereizketa hori egiten den unean indarrean dagoen legeria edo araudiaren arabera betiere. Plan Nagusi hau onartzeko unean, Gipuzkoan 10.000 m²-koa da gutxienerako laborantza unitatea.

3.- Salbuespen gisa, aurreko atalean azaldutakoak ez beste irizpide batzuekin zatitu ahal izango dira finkek, eta atal horretan bertan aipaturikoa baino azalera txikiagoko finka berriak itxuratu ere egin ahal izango dira, sorturiko lursail zatiketa horiek ondoko irizpide hauek guztiak edo bat betetzen badute:

A.- Alor honetan indarrean dauden legezko xedapenetan zehaztutako irizpideen arabera, esate baterako, nekazaritza ustiapenen modernizazioa arautzen dutenak, gutxienerako laborantza unitatearen baino azalera txikiagoko lurren zatiketarako egiteko arazoak badaude.

B.- Hiri garapen, komunikazio azpiegitura edo hiri zerbitzuak bezalako hirigintza jardueren emaitza badira, finken lurren zati bat hiri zoru edo zoru urbanizagarri gisa sailkatu behar denean eta gainerakoa zoru urbanizaezin gisa utzi behar denean, edozein dela ere horien azalera.

C.- Alor honetan indarrean dauden legezko xedapenetan, betiko onarturiko lurraldea antolatzeko tresnak barne, nahiz indarrean dagoen hirigintza plangintzan bertan (komunikazio azpiegiturak; hiri zerbitzuen azpiegiturak; lurren erreserba zoruaren ondare publikoan jasotzeko; nekazaritza izaerako proposamenak gauzatzea; ingurumen izaerako proposamenak bideratzea; arriskuei aurrea hartzeko eta arriskuak baztertzeko –uholdeak, lur jauziak...- neurriak gauzatzea) zehaztutako aurreikuspenekin bat datozen esku hartzeen emaitza direnean, horiek finkaren lurren hirigintza sailkapena aldaketekin loturik egon ala ez egon, eta baita lur horiek guztiak zoru urbanizaezin gisa sailkaturik jarraitu ala ez jarraitu ere.

D.- Hala indarrean dauden legezko xedapenetan nola hirigintza plangintzan zehaztutako irizpideen arabera, nahikoa edo/eta egokia ikusten bada aipaturikoa baino azalera txikiagoko lurretan baimendutako erabilera, eraikuntza edo/eta instalazioekiko lotura, zoru urbanizaezinean baimendu daitezkeen herri lanei eta titularitate publiko nahiz pribatuko sustapeneko zerbitzu azpiegiturei dagozkienak esate baterako.

5.3.11. Artikulua.- Erabilerak eta eraikuntzak zoru urbanizaezineko lursailetan.

Eremu eta lur desberdinetan baimendutako erabilera eta eraikuntzak ezartzeko, kasu bakoitzean eskatzen den gutxieneko lursaila izateko baldintza bete beharko da. Lursail hori aipaturiko eraikuntza eta erabilerekin loturik geratuko da erregistro mailako ondorioetarako eta beste.

5.3.12. Artikulua.- Lursail bereizteak zoru urbanizaezinean.

1.- Edozein dela ere Plan hau onartu ondoren egin nahi diren lursail bereizteen xedea, honako baldintza hauek bete beharko dituzte eta baldintza hauetara egokitu beharko dira bereizte horiek:

A.- Nekazaritza eta abeltzaintza eta baso ustiapen erabilerekin loturiko lursailak, haien erabilera osagarriak barne, espazioan etenik dauden lurretan egokitu ahal izango dira.

B.- Betiere, edozein arrazoirengatik, erabilera jakin batzuk ezartzeko eta haiekin loturiko eraikuntzak eta instalazioak ezartzeko, espazioan jarraipen baldintza batzuk bete behar badira, horri dagokionean kasu bakoitzean zehaztutako baldintzak betetzen direla egiaztatzen bada soilik bereizi ahal izango dira horiekin loturiko lurak.

C.- Aipaturiko zoru horretan baimenduriko beste erabilera batzuekin lotutako lursailek espazioan multzo jarraitua osatu beharko dute, Plan honetan nahiz plan hau garatzeko egingo den plangintzan, eta bereziki baimentzen den momentuan, horri dagokionean zehaztutako gutxieneko baldintzak betetzeko behar den zatian bederen, bai horiekin lotu beharreko lurren azalerari dagokionean bai beste kontu batzuei dagokienean. Espazioan jarraitua den esparru horretan egongo da, hala behar badu, baimendutako eraikuntza edo instalazioa.

- 2.- Baimendutako erabilerekin edo/eta eraikuntzekin loturiko finken bereizteak ezin izango dira egin horien azalera beroriek ezartzeko Plan honetan nahiz hau garatzeko sustaturiko plangintzan jasotako gutxieneko azalaren mugetatik behera murrizten denean.
- 3.- Era berean, ezin izango dira aurrekoak baino azalera mugen murrizketa handiagoak dakartzaten bereizteak egin, erabilera edo/eta eraikuntza haien baimena izaera orokorrean zehaztutako gutxienekoak baino azalera handiagoekin lotzeko baldintzapean bazegoen.
- 4.- Erregistroan beste finka batekin elkartzeko bereizteak ez ditu baldintzatuko gutxieneko lursailen araudiak, ez baita lursail zatiketa gisa hartuko finken erregulazio gisa baizik.

5.3.11. Artikulua.- Zoru urbanizaezineko lursailetan dauden erabilerak eta eraikuntzak.

- 1.- Plan Nagusi hau onartu aurretik eraikitako eraikuntzekin loturiko finkak, kasu bakoitzean aplikatu beharreko gutxieneko lursailaren baldintzak, edo eraikitako hirigintza eraikigarritasunari begira beharreko lursailaren baldintzak betetzen ez dituztenak, sendotuztat hartuko dira kasu bakoitzean baimendutako egoeran.
- 2.- Aurreko azpiatalean aipaturiko finka horietan dauden eraikuntzetan egokitu ahal izango dira hirigintza plangintzan nahiz arau maila goragoko legezko xedapenetan, indarrean dauden lurralde antolamendurako tresnak barne, baimendutako erabilerak. Nolanahi ere, lursail horietan ezin izango da bereizketarik egin.
- 3.- Zoru urbanizagarrian Plan hau indarrean hasi ondoren egiten diren lursail bereizteak, artikulua honetan xedaturikoaren aurka, ez egindako gisa hartuko dira baimendutako eraikuntza eta erabilerak ezartzeko ondorioetarako, eta horrenbestez, eskaera egileak finka bakar gisa aurkeztuko du jatorrizko finka nagusia. Eraikuntzak edo erabilerak baimengarriak badira, lursail zatiketarako lizentzia eskatu beharko du aurretik, Plan Nagusi honetan zehaztutakoaren arabera.

5.3.11. Artikulua.- Zoru urbanizaezinean dauden Eraikuntzak

- 1.- Araudi hau aplikatzeko ondorioetarako, dauden eraikuntzak izango dira, indarrean dagoen legerian horri begira zehaztutako irizpideak beterik, aurreko egoeran ez dauden eta araudi honetan aurrerako xedaturikoaren arabera antolamendutik kanpo utzi ez diren landa eraikinak eta baserriak.
- 2.- Eraikuntza horietan edozein eratako esku hartzea planteatzen bada, bai obrak egiteko bai jarduerak garatu edo ezartzeko, behar bezain zehatz eta zorrotz egiaztatu eta justifikatu beharko dira ondoko alderdi hauek:
 - A.- Eraikuntza bera existitzen dela egiaztatuko da, honako baldintza hauekin lotuta:
 - Zoru urbanizaezineko landa eraikin edo baserri gisa hartzeko indarrean dagoen legerian zehaztutako baldintzak beteko dira.

- Beharreko udal lizentzia lortu ondoren, bere garaian indarrean zegoen hirigintza erregimenaren arabera eraikiak izatea.
- Plan Nagusi honek nahiz berau garatzeko sustaturiko plangintzak antolamendutik kanpo utziak ez izatea, eta horietatik etorritako hirigintza erregimenarekin desadostasunik ez izatea.

B.- Gai ditugun eraikuntza horien kokalekua eta kontserbazio egoera, haien forma ezaugarriak, oinean hartzen dutena, lerrokadurak, altuerak, solairu kopurua eta abar, eta haien hirigintza eraikigarritasuna.

C.- Gai ditugun eraikuntza horien xedea, orain nahiz iraganean zein erabilera eta jarduerarekin loturik egon diren.

Testuinguru horretan, baldin eta bizileku erabilerak ezartzea planteatzen bada, Plan Nagusi hau onartu aurretik legez erabilera horretarako zirela egiaztatu beharko da. Horri dagokionean, Plan Nagusi hau indarrean hasi aurreko denboraldian esplizituki edo inplizituki eraikuntza jakin baten xedea bizilekua ez bestelako hainbat erabileratarako izatea dakarten erabaki administratiboak hartu badira, ulertuko da, aurreko denboraldi horretan beste erabilera horietarako zela eta ez bizileku erabilerarako.

D.- Gai ditugun eraikuntza horiek, indarrean dagoen hirigintza plangintzan nahiz gainerako legezko xedapenetan, aplikatu beharreko lurralde antolamendurako tresnak barne, zehaztutako hirigintza erregimenera egokitzea.

5.3.15. Artikulua.- Antolamendutik kanpo dauden edo/eta plangintzarekin bat ez datozen eraikinak, instalazioak eta erabilerak zoru Urbanizaezinean.

- 1.- Ez dira plangintzarekin bat etorriko zoru urbanizaezinean dauden eta Plan Nagusi honetan hartarako bereizitako erabilera globaleko eremu desberdinetarako zehaztutako eraikuntza eta erabilera erregimen orokorraren arabekoak ez diren eraikuntzak eta erabilerak.
- 2.- Ez dira plangintzarekin bat etorriko dauden eraikinak eta instalazioak, horiek mantenduz gero ezin badira Plan honetan aurreikusitako hornidura publikoen ezarpen, zabaltze... aurreikuspenak gauzatu, eta ez dira bat etorriko halaber, dituzten ezaugarriengatik berariaz debekaturiko erabilerak ezartzeko izan daitezkeenak. Eraikin eta instalazio horiek indarrean dagoen hirigintza legeriak zehaztutako erregimenarekin loturik daudela ulertuko da.
- 3.- Antolamendutik kanpo utziko dira etxolak, estalpeak, prekarioan egindako eranskinak eta landa eremuan dauden gainerako elementuak, horiek mantentzea ingurua babestu eta, hala behar badu, natur, ingurumen eta paisaia baldintza egokietan lehengoratzearen aurka dagoenean, hain zuzen ere horrexegatik eraitsi eta kendu egin behar direlako.
- 4.- Antolamendutik kanpo utzi ez diren eraikin eta instalazioetan Plan honetan jasotako zehaztapenen bat betetzen ez denean, guztira edo neurri batean zehaztapen horietara egokitze eskatu ahal izango du Udalak, eraikin edo instalazio horiek dauden finkari

begira edozein hirigintza lizentzia eman baino lehen edo harekin batera bete beharreko baldintza gisa.

- 5.- Eraikuntza bat dagoen ala ez dagoen ulertzeko ondorioetarako, eta sendotu gisa hartzeko edo antolamendutik kanpo uzteko, araudi honetan zoru urbanizaezinean eraikuntzak dauden eraikuntza gisa hartzeko baldintzak zehazten dituen artikuluan xedaturikoa beteko da.
- 6.- Aurreko ataletan xedaturikoaren osagarri gisa, hirigintza plangintzarekin ez datozela bat ulertuko da edo/eta egoera horretan egon daitezkeela hirigintza plangintzan, Plan Nagusi hau bera barne, zehaztutako hirigintza erregimenarekin bat ez datozen eraikuntzen solairuak edo/eta horien zatiak, eta baita horietan garaturiko erabilerak ere, baldin eta ondoko gorabehera hauek gertatzen badira:
 - A.- Aipaturiko plangintza horrek zehaztutako epe jakinetan desagertzea edo kentzea aurreikusten ez bada.
 - B.- Helburu zuzena edo zeharkakoa haren izatea edo/eta legeztatzea gai duen zigor espedienterik hasita ez badu.
 - C.- Hirigintza legezkotasuna berrezartzeko neurriak hartzea bidezkoa ez bada, bai indarrean dagoen legeriak horretarako ezarritako epeak igaro direlako bai beste edozein gorabeherarengatik.
- 7.- Zehatz esateko, ulertuko da ezarritako hirigintza erregimenarekin ez datozela bat batik bat bizileku erabilerarako edo ekonomi jarduera edo ekipamenduetarako diren lursailetan kokaturiko eraikuntzen solairuak edo/eta haien zati batzuk, haien ezaugarriak bat ez datozen horietan baimendutako altuera eta solairuen kopuruak arautzeko parametroekin, baldin eta epe jakin batean eraitsi eta kentzea aurreikusten ez denean. Goian aipaturiko desadostasun erregimenarekin loturik egongo dira eraikuntzen solairu edo/eta zati horiek.
- 8.- Indarrean dagoen hirigintza erregimenaren testuinguruan, eraikuntzen solairuetan edo/eta zati batzuetan, duten xedearekin bat datozen erabileretarako egokitzat hartzen diren obrak eta esku hartzeak gauzatu ahal izango dira, besteak beste, honako baldintza hauek betetzen badituzte: Plan Nagusi hau onartu baino justu aurreko denboraldian benetan xede hori izan badute eta indarrean dauden legezko xedapenetan, hirigintza plangintza barne, dagozkien erabilerak ezartzeko jasotako gutxieneko kalitate eta bizigarritasun baldintzak betetzen badituzte.

