

HIRIGINTZA-ARAUDIA

I. TITULUA. ARAU OROKORRAK

I. KAPITULUA. XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua. LURRALDE-EREMUA ETA IZAERA

Plan Orokor hau aplikatzeko lurralde-eremua Abanto-Zierbenako udal barruti osoa da. Halere, Hirigintza Arauen xedapenetako bakoitzak zehazten du zein eremutan eta zenbateraino aplikatuko den.

Baldin Plan Orokor honetako dokumentazio grafikoak Abanto-Zierbenako udal barrutirako ezartzen duen definizio grafikoa ez baletor bat udalerrri horren benetako mugekin –alegia, horretarako beharrezko den lege-prozedurak zehaztutakoekin-, honako arau hauek aplikatuko lirateke:

- 1) Abanto-Zierbena udalerrriaren barruan sartuta egon behar zuten arren, kanpo utzi diren lursailetan: inguruko lursailen sailkapen globala izango da aplikatu beharrekoa.
- 2) Beste udalerrri batekoak izan arren, Abanto-Zierbenako udalerrrian sartu diren lursailen kasuan, ez zaie aplikatuko Abanto-Zierbenako Plan Orokorrak jarritako sailkapen globala; kokatuta dauden udalerrriko hirigintza-planeamenduak ezarritako lurzoru-araubidearen menpe egongo dira.

Udaleko Hiri Antolamenduko Plangintza Orokor izaera dauka plan honek, ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 59.1 a) artikulua araberan, eta oraindik ere indarrean dagoen Planeamenduko Erregelamenduaren 14. artikulua eta hurrengo araberan.

Arau hauek Hirigintza Araudia osatzen dute, 2/2006 Legeak bere 61. eta 62. artikuluetan definitzen duena; Abanto-Zierbenako udalerrriko udal planeamenduko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra ere barne hartzen dutela. Kapitulu honen barruan datozen arauak Abanto-Zierbenako udalerrri osoan zuzenean aplikatzekoak diren xedapenak biltzen dituzte.

2.artikulua. INDARRALDIA ETA BERRIKUSPENA

Tokiko Araubideko Oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legearen 65.2 artikulua zehazten duen epea pasa eta hurrengo egunean jarriko da indarrean erabat Plan Orokor hau, Plan Orokorraren testu osoa Bizkaiko Aldizkari Ofizialean argitaratu ondoren eta, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 89.5 artikulua agintzen duen araberan.

Plan Orokorraren indarraldia ez dago mugatuta, bere jarduketa programaren aldaketen menpe egongo da; betiere, hirigintzako legediaren araberan, eta indarrean dagoen bitartean bere xedapenetan egin daitezkeen aldaketei kalterik

eragiten ez dieten heinean. Nolanahi, gauzatzen denetik zortzi urtera berrikusi egin beharko da.

Egokia bada, aurre-berrikuspena ere egingo zaio, baldin eta honako gorabeheraren bat gertatzen bada:

- a) Eremu handiagoko lurralde-antolamenduko dokumentu bat onartzen bada eta hala agintzen badu edo beharrezko egiten badu.
- b) Planak proposatzen duen etxebizitzak edo industriak egiteko gaitasunaren % 50 agortzen bada.
- c) Udalerrian egiturazko jarduketaren bat egitea beharrezkoa izan bada eta, horren ondorioz, proposatutako lurralde-eredua goitik behera aldatu bada.

3. artikulua. ERAGINAK

Plana publikoa, betearazlea eta derrigorrezkoa da, Hirigintzari eta Lurzoruari buruzko 2/2006 Legearen 88. artikulua xedatu bezala.

Plana publikoa izanik, dokumentazioa herritarren eskura izango da: ale egiaztatua egongo da udaletxean, eta euskarri informatikoan eta ale konbentzionaletan Planeamenduko Euskal Erregistroan (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 89.2 artikulua xedatu bezala).

Plana derrigorrezkoa denez, bere zehaztapen guztiak eta garapena lotesleak eta zehatz-mehatz betetzekoak dira, bai Administrazio Publikoarentzat bai herritarrentzat. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 88 c) artikulua.

4. artikulua. PLAN OROKORREKO AGIRIAK

Hiri Antolamenduko Plan Orokor hau honako agiri hauek osatzen dute, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 62. artikulua agindu bezala:

- Memoria bat, informatiboa eta justifikatzailea, planeamenduko ahalmena gauzatu ahal izateko judizio-elementu guztiak biltzen dituen; zehazki, erabakiak hartzeko nahiz herritarren parte hartzearen bidez aurkeztu diren iradokizun, erreklamazio eta alegazioak aztertzeko formulazio-prozesuaren eta alternatibak aukeratzeko prozesuaren deskribapena eta hartutako konponbideen justifikazioa.

- Memoria bat, ingurumenarekiko kalteari buruzko aurretiazko txostena bete dela azaltzeko. Memoria horretan, gainera, garapen iraunkorraren ikuspuntutik arrazoitu beharko da hautatutako antolamendua, eta lurzoruak planean aurreikusitakoa betetzeko duen hartze-gaitasuna ere kontuan izan beharko da.

- Informazio-planoak.

- Egiturazko antolamenduaren planoak.

- Antolamendu xehatuaren planoak.
- Ekonomia eta finantza bideragarritasunaren azterketa.
- Plan Orokorrean katalogoak eta urbanizazio- eta eraikuntza-ordenantzak ere sartzen dira; alabaina, horiek zuzendu, aldatu edo eraldatuta ere, Hirigintza Antolamenduko Plan Orokorra ez litzateke aldatuko.
- Ordenantzen bestelako agiri batzuk ere jaso ditzake planak, alderdi jakin batzuk arautzeko. Adibidez: lurzoru ez urbanizagarrien itxiturak, sustapen publikoko tokiko etxebizitzaren ezaugarriak, etxabe komertzialak etxebizitza bihurtzeko betekizunak, etab.

Aipatutako agiri guztietatik, hirigintza-araudiak eta antolamenduko planoak besterik ez dira arau-emaila.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 7. artikulua agintzen duenez, hirigintza-antolamendua berezkoa duen eraginkortasuna bakarra da; horrenbestez, hirigintza-antolamendua interpretatu eta aplikatzeko egintza oro plangintza horren koherentziarekin eta eraginkortasunarekin bat gehien datorren eran egin behar da, plangintzak berezkoa duen legezko eginkizunarekin bat etorritik, eta, betiere, arau hauek kontuan hartuz:

A) Maila bereko zehaztapenen artean gainjartzeak, zehazgabetasunak eta kontraesanak badaude, honela konponduko dira: lehenenik, nahitaezkoen lehenak izango dute deskripzioak, argibideak edo arrazoiak ematen dituztenen aurrean, eta bigarrenik, idatzizkoen aurrean. Lurzoruen azalerei dagokienez, benetako azalaren egiaztapen zehatzena hartuko da aintzat.

B) Idatziz jarritako manuzko zehaztapenen artean bat ez etortzeak edo kontraesanak gertatzen badira, honela konponduko dira beti: hirigintza-antolamenduaren helburu esplizituekin koherenteena den konponbidea hartuko da, edo, bestela, zuzkidura publikoko azalera handienak dakartzan konponbidea edo interes publiko handieneko den konponbidea.

C) Zehaztapen grafikoaren artean bat ez etortzeak edo kontraesanak gertatzen badira, honela konponduko dira beti: oinarri kartografiko zehatzena edo, bestela, eskala txikiena erabiliz egindakoak hartuko dira.

Arrazoizko zalantza eragiten duen azalpen edo interpretazio orok gaiari buruzko txosten tekniko-juridikoa beharko du; txosten horretan interpretazio alternatibo posibleak jasoko dira, eta korporazioak adierazi beharko du zein den zuzena. Hortik aurrera, ontzat jotako interpretazio hori planean ageriko da, azalpen-ohar moduan.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 61. artikulua arabera, honako antolamendu-zehaztapenak ezarriko ditu HAPOk:

- a) Gutxienez, udalerrri osoaren egiturazko antolamendua eta plan orokorrak hiri-lurzoru finkatuan sartzan duen hiri-lurzoruaren antolamendu xehatua.
- b) Nahi izanez gero, lurzoru urbanizagarri sektorizatuaren eta plan orokorrean hiri-lurzoru finkatuaren kategorian sartu gabeko hiri-lurzoruaren antolamendu xehatua. Antolamendu hori, nolahi ere, antolamendu xehatuko plangintzan arautzeko utz daiteke.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 75. artikulua hala agintzen duenez, eraikitze eta urbanizatzeko ordenantzak onartu behar dituzte udaletxe guztiek, tokiko araubidearen legediaren arabera.

Halaber, aukera ematen du ordenantza izaera daukan araudi espezifikoaren ere idatzeko, lurzoru ez urbanizagarrien itxiturak, lokalak etxebizitza bihurtzea eta halako kontu zehatzak arautzeko.

Plan Orokor hau osatzeko idatzitako udal ordenantzak tokiko ordenantzen pareko izango dira, eta horien bidez, udaletako osoko bilkurek beren eskumeneko gaietan arau-ahalmena gauzatu ahal izango dute.

Plan Orokorra garatzeko udal ordenantzei Eraikuntzako eta Urbanizazioko Ordenantzak esango zaie. Ordenantza horien edukiak eraikuntzarekin eta urbanizazio-lanekin lotutako alderdiak garatu eta zehaztu behar ditu, zehazki, Plan Orokor honen hirigintza-araudiaren bidez, plana garatzeko onartutako diren planen ordenantza arautzaileen bidez, eta estatuko administrazioak, Euskal Autonomia Erkidegoak edo foru administrazioak agindutako xedapen orokorren bidez ezarritakoak izango dira alderdiok.

Udal eskumenei kalterik eragiten ez dien heinean, eta zerrenda itxia izan gabe, beste alderdi asko ere arautzeko aukera eman dezakete ordenantzek: estetika, garbitasun eta apainketa, erosotasuna eta ingurumen-kalitatea eta osasun eta segurtasuna; bai lurzoruaren erabilerari, eraikinei eta urbanizazioei dagokienez, bai diseinuari eta urbanizazioaren kalitateari buruzko estandarrei dagokienez, eraikinen eta urbanizazioen kontserbazioari buruzko kontuak, aurri-izendapenari buruzkoak, bai eta lizentzia eta baimenak izapidetu eta emateko prozedura eta eraikuntzako eta urbanizazioko politikak.

Atal honetan aipatzen diren ordenantza hauek Abanto-Zierbenako udalerrri osoan aplikatzekoak dira.

Halere, esandakoak esan, ordenantza bakoitzak eta artikulua bakoitzak berak zehaztu behar du bere arau-edukiak zer eremu hartzen duen, betiere, bat etorritik Plan Orokorren hirigintza-araudiarekin eta antolamendu xehatua definitzen duten planeamendu-tresnak arautzen dituzten ordenantzekin.

Desadostasunik egongo balitz aipatutako udal ordenantza horiek xedatzen dutenaren eta Plan Orokorren hirigintza-araudiak edo planeamendu xehatuaren ordenantza arautzaileek xedatzen dutenaren artean, azkeneko bien aldera erabakiko da beti.

Horixe bera erabakiko da desadostasunik sortzen baldin bada udal ordenantza hauen eta horiekin batera ematen diren izaera orokorreko xedapenen artean.

Hirigintza Antolamenduko Plan Orokorraren klasifikazio eta sailkapenak partzela pribatuen mugetara doitzea oso zaila da Plan Orokorraren eremuan; hala ere, planeamenduko tresna jakinak erabili ahal izango dira mugaketa egiteko, arazo hori saihestuz. Horrez gain, Hirigintzako Erregelamendu Orokorraren 38. artikulua ere bada aplikatzekoa.

Partzelen mugen berri jakin ahala, Plan Orokorrean sartu behar da.

II.-KAPITULUA. HAPO-RI BURUZKO INFORMAZIOA ETA KONTSULTAK

I.-ATALA. HIRIGINTZA INFORMAZIOA

5. artikulua. PLANEAMENDUAREN PUBLIZITATEA

5.1.- Motak

Honako hirigintza-informazio motak erabilia gauzatzen da planeamenduaren publikotasunaren printzipioa:

1. Zuzenean kontsultatzea
2. Aldez aurretik argibideak eskatzea
3. Hirigintza-txostenak
4. Hirigintza-zedulak

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 9. artikulua dakarren Informazio Publikoko Printzipioaren arabera, indarrean dagoen planeamendua osatzen duten agiri guzti-guztiek publiko izan behar dute. Jendartean ezagutaraziak direla bermatzeko, eskumena duten herri-administrazioek, iragarpen eta argitalpen ofizialak egiteaz gain, eginbehar hauek izango dituzte:

- a) Planak argitaratu egin beharko dituzte, argitalpen horiek eguneratuta eduki eta jendearen eskura jarri.
- b) Planak sare telematikoaren guneren batean jarri beharko dituzte, oso-osorik eta edukia eguneraturik dutela. Libre izango da gunere horretan sartzea.
- c) Edozein pertsonak ondasun higiezin jakin batzuei aplikatzekoa zaien hirigintza-antolamenduaren ziurtagiriak edo kopia ziurtatuak eskatuz gero, eman egin beharko dizkiote.

Pertsona guztiek, fisiko nahiz juridikoek, aurreko c) idatz-zatiaren arabera emandako administrazio-agirietan jasotzen den informazioarekin bat etorri jardun ahal izango dute. Informazio horren egiazkotasunari eta zuzentasunari buruz izan daitekeen konfiantza bidezkoztat joko da, hala badagokio, herri administrazioen ondare-erantzukizunaren ondorioetarako. Okerrik izanez gero, eginiko dokumentuek ez dute administrazioa lotzen, kalte eta galerengatik ordainak alde batera utzita.

Plangintzaren agiriak izapidetzerakoan, udalek jendaurrean ezagutaraziko dituzte agiri horien edukiak, egitasmoak eta aurreikuspenak. Horretarako, egungo egoera eta etorkizuneko plangintzaren zehaztapenek aurreikusten duten irudia adierazi eta alderatuko dituzte, informazio-tresna batzuen bidez.

5.2.- Zuzenean kontsultatzea

Herritar guztiek daukate eskubidea Plan Orokorra osatzen duten agiriak, plana garatzeko tresnen agiriak eta Erregistro Liburuko agiriak (Plangintza Araudiaren 166. artikuluan jasotako) bere kabuz eta doan ikusteko, horretarako jarritako lekuan eta zerbitzuaren funtzionamenduaren baldintzen arabera. Horretan jarduten duten langileek lagunduko diete kontsulta egin nahi dutenei, interesatzen zaizkien agiri zehatzak non dauden bilatzen. Indarrean dagoen planeamenduko agirien kopiak eskuratzeko aukera emango zaie herritarrei, hala agintzen baitu Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 8.2 b) artikulua, horretarako ezarritako epearen barruan eta dagokion kostea ordainduta, halakorik balego.

Artikulu horren helburuak gauzatu aldera, Plan Orokorreko dokumentazio guztiaren kopia osoak eta egiaztatuak jarri behar dira kontsulta egiteko lokaletan, baita eranskinenak eta agiri osagarrienak ere, behar bezala eguneratuta eta behin betiko onespren-egintzen berri ematen dutela, baita abian jarrita dauden aldaketen hasierako eta behin-behineko onspenen berri ere. Onartuta dauden garapen-tresnen zerrenda xehatua, egikaritze-unitateen mugei buruzkoena, onartutako edo emandako lur-zatiketa proiektuen edo – baimenena eta onetsita edo izapidetzen dauden birzatatze- eta konpentsazio-espeditenteen zerrendak ere han egongo dira herritarren eskura.

5.3.- Aldez aurretik argibideak eskatzea

Badago aukera lizentziak eskatu aurretik kontsultak egiteko, dena delako obrak zer-nolako bereizgarriak izan behar dituen eta zein baldintza bete behar dituen jakiteko.

Kontsultaren xedearen arabera, ezinbestekoa izango da batzuetan aurre-proiektua edo krokis nahikoa aurkeztea, kontsulta behar bezala ulertzeko.

5.4.- Hirigintza-txostenak

Edonork eska dezake idatziz finka, egikaritze-unitate edo sektoreen bati dagokion hirigintza-araubideari buruzko txostena. Txostena eskatu ondoren, txostena emateko hilabeteko epea izango du horretarako izendatutako organo edo udal zerbitzuak.

Txostenaren eskabideaz bat, finkaren kokapen-planoa aurkeztu beharko du eskatzaileak, erreferentzia eginez 1/5.000 planoei, lurzoru ez urbanizagarrien kasuan; 1/1.000 planoei hiri-lurzoruaren kasuan; eta 1/2.000 planoei, lurzoru urbanizagarriaren kasuan, edo, bestela, zehatz-mehatz izendatuz kontsultatu nahi den finka, unitatea edo sektorea. Horrez gain, udal zerbitzuek aukera daukate kokapenari buruzko beste edozein datu edo aurrekari eskatzeko, kontsultari erantzuteko beharrezkoa iruditzen bazaie.

5.5.- Hirigintza-zedulak

Ordenantza Bereziaren bidez sortu eta arautuko dira hirigintza-zedulak, lursail edo eraikin jakin bati zein hirigintza-araubide aplikatu behar zaion ziurtatzen duten agiri gisa (agiria ematen den eguna erreferentzia gisa hartuta).

Kontsultatu nahi diren finken titularrek edo finka horiek erosteko titular direnek idatziz eskatu ondoren emango dira zedulak. Biek ala biek ziurtatu egin behar dute titularrak direla, eta eskabideaz bat finkaren kokapen-planoa aurkeztu beharko dute, erreferentzia eginez 1/5.000 planoei, lurzoru ez urbanizagarrien kasuan; 1/1.000 planoei hiri-lurzoruaren kasuan; eta 1/2.000 planoei lurzoru urbanizagarriaren kasuan, edo, bestela, zehatz-mehatz izendatuz kontsulta egin nahi zaion finka, unitatea edo sektorea. Horrez gain, udal zerbitzuek aukera daukate kokapenari buruzko beste edozein datu edo aurrekari eskatzeko, kontsultari erantzuteko beharrezkoa iruditzen bazaie.

Zedulek, nolanahi ere, Hirigintza Planeamenduko Erregelamenduaren 168.3 artikulua jasotzen dituen zehaztapenak jaso behar dituzte.

Zedulek ziurtapen balioa daukate, nahiz akats materialak edo egitezkoak eduki eta horiek gerora konpondu behar izan, baina ez dute inola ere aldatuko, unean-unean aplikatzekoa den antolamendu legalaren eta urbanistikoaren arabera, finka batek dituen obligazioak eta eskubideak.

5.6.- Planeamendua interpretatu beharra dakarten kontsultak

Hirigintza-txostenek edo agiriek, planeamenduaren zehaztapenen aurkako ebazpenak ematen dituztenean, horiek eman aurretik eskumena daukan udal gobernuko organoak bere iritzia emango du. Erakunde horrek arazoa irizpen arrazoituaren bidez ebatziko du.

5.7.- Administrazioaren erantzukizunari buruzko arauak

Txostenak edo zedulak emateko administrazioak daukan ondare-erantzukizuna Tokiko Korporazioen Zerbitzuen Erregelamenduak eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 9.2 artikulua arautuko dute.

III.- KAPITULUA. LURZORUAREN ERREGIMENA, KUDEAKETA ETA PLANEAMENDUA BURUTZEA

I.-ATALA. ARAU OROKORRAK

6. artikulua. LURZORUAREN SAILKAPENA

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 10.1 artikulua, hain zuzen, lurzoruaren eremu zehatzak hirigintzako egiturako antolamenduaren bidez lurzoru-mota batzuen lege-araubideari lotzea jotzen du lurzoruaren sailkapentzat. Lurzoru-mota horiek hauek dira: hiri-lurzorua, lurzoru urbanizagarria eta lurzoru ez urbanizagarria.

Hortaz, sailkapena egitea da, hain zuzen, antolamendu-planoetan fisikoki proiektatutako lurraldea sailkatutako lur mota horien arabera banatzea; gerora, sailkapen horren arabera izango da jabetze-eskubidearen oinarritzko

estatutua eta, bereziki, horri dagozkion legezko ahalmenen eta betebeharren araubidea.

10.2 artikulua, hiri-lurzoruaren barruan, bereizi egiten ditu kategoria batzuei atxikitako eremuak. Kategoria horiek bi hauek dira: hiri-lurzoru finkatua eta hiri-lurzoru finkatugabea; eta lurzoru urbanizagarriaren barruan, kategoria batzuei atxikita geratu beharreko eremuak bereizten ditu. Kategoria horiek bi hauek dira: lurzoru urbanizagarri sektorizatua eta lurzoru urbanizagarri sektorizatugabea.

Hiri-lurzorua.

Lurzoru urbanizagarria. (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea, 14. art.)

Lurzoru ez urbanizagarria (etenda) (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea, 13. art)

Lurzoru urbanizagarriaren barruan hiri-lurzoru finkatua eta hiri-lurzoru finkatugabea daude (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 11.3 a. eta 11.3 b. artikulua, hurrenez hurren). Hiri-lurzoru finkatua isolatutzat definitutako jardueren eremuetara mugatzen da, eta hiri-lurzoru finkatu bezala grafiatu den lurzoruetara. Hiri-lurzoru finkatugabea hornidura-jardueretara eta hiri-lurzoru finkatugabe bezala grafiatu den lurzoruetara mugatzen da.

Egiturazko Antolamendu izaera daukate, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 53. artikulua arabera, HAPOn barruan honako kontuei buruzko zehaztapenek: goragoko mailako planak betetzea (LAA, LPP, LAP, etab...), lurzoruaren sailkapena, lurzoruaren kalifikazio globala, lurzoruaren garapenerako eta programaziorako epeak, ingurumena babesteko zuzentarauak, sistema orokorren sarearen determinazioa, babes ofizialeko araubide bati atxikitako etxebizitzaren gutxiengo estandarrak eta kopuruak betetzen direla bermatzeko eta zuzkidura-egoitzetarako erreserbak egiteko. Egiturazko antolamenduaren barrukoak dira, halaber, lurzoruaren, eremuen eta sektoreen sailkapenen espazio-eremuak mugatzeko kontuan hartzen diren irizpideak, baina errealitate fisikoari egokitzeko parametro eta inguruabarrak direla-eta egiturazko antolamendua aldatu gabe.

Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarria sektorizatuan: lurzoru-mota horien perimetroa mugatzea, eta plan berezi bidez antolatuko diren eremuak zehaztea; eta lurzoru urbanizagarrian, berriz, plan partzial bidez antolatuko diren sektoreak zehaztea; gainera, hirigintza-erakigarritasun haztatua finkatzea, aurreikusten den ohiko erabilera eta bateragarri diren erabilerak finkatzea, eta tokiko sistemen oinarritzko bereizgarriak eta urbanizazioaren gutxiengo baldintzak zehaztea, lurzoru urbanizagarrien kasuan, lehenagotik dauden azpiegiturekin lotzea eta azpiegiturok finkatzea.

Lurzoru ez urbanizagarrian: (etenda).

Antolamendu Xehatua izango da gainerako guztia.

7. artikulua. LURZORUAREN KALIFIKAZIOA

1. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 15. artikulua xedatzen duenez, hauxe da lurzoruaren kalifikazioa: plangintzaren bidez erabilera orokorrak eta erabilera xehatuak esleitzea udal barruti osoko edo haren zati bateko zonei, zonetan banatzen baita udal mugarte osoa edo haren zati bat.

2. Lurzoruari, sailkapen ezberdinetan, hirigintza-erakigarritasun jakina xedatzea, erabilera eta intentsitatea zehaztuz.

3. Hirigintza-erakigarritasuna –erabilera eta intentsitatea- bakoitzari dagokion antolamendu-planoaren bidez ezartzen da grafikoki; eta izan, hirigintza-antolamenduak lurralde-eremu jakin baterako ezarri dituen irabazi-asmoko erabilera eta jardueri dagokien hirigintza-erakigarritasun haztatua da, hortaz, baztertuta geratzen da eremu horretan egon badauden edo egotekoak diren zuzkidura publikoen erakigarritasun fisikoa.

4. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 16. artikulua aukera ematen du udaleko hirigintza-antolamenduaren bidez, etxebizitzak babes publikoko araubide bati atxikita eraikitzeke kalifikatu ahal izateko dira lursailak; betiere, lege horren 80. artikuluan aurreikusita dauden gutxieneko estandarrak eta kopuruak betetzeko behar den lurzoru-kalifikazioa eginez, gutxienez. Kalifikazio-egintzan, lurzoru horretarako izendatutako babes-mota zehaztu beharko du hirigintza-antolamenduak.

5. Udalaren hirigintza-plangintzaren bidez, sustapeneko edo interes publikoko jarduera ekonomiko babestuetarako ere sailkatu ahal izango dira lursailak.

6. Baldin eta udalaren hirigintza-plangintzaren bidez, babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzetarako edo sustapeneko edo interes publikoko jarduera ekonomikoetarako kalifikatzen badira lursailak, Orduan, kalifikazio horiek kontuan hartuko dira hirigintza-erakigarritasunaren zehaztapen haztatuan, lurzoruaren balorazioa egiteko.

7. Horrez gain, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 17.1 artikulua aukera ematen du udalaren hirigintza-plangintzak erkidegoaren ekipamendu modura ere berariaz lursail batzuk kalifikatu ditzan, egoitza-erabilera orokorra duten gunetan, zuzkidurazko egoitzak egiteko, bai aldi baterako egoitza izan daitezen, bai premia berezia duten kolektiboentzako egoitza sozial bihurtu daitezen.

8. artikulua. ERABILERA OROKORRAK ETA XEHATUAK

Hirigintza-antolamenduak, hirigintzaren bidez, lurzoruaren hirigintza-zehaztapenak antolatzen ditu espazioaren eta denboraren aldetik (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 50.1 artikulua).

1. Erabileren xedapena orokorrean egiten da, oinarrizko kategoria, erabilera globala, zein den zehaztuta egiten da (egiturazko hirigintza-antolamendua) edo zehatzean, erabilera xehatuak zehaztuz (hirigintza-antolamendu xehatua).

2. Hauexek dira Plan honetan erabilitako erabilera globalak:

- Etxebizitzetarako
- Hirugarren sektorekoa
- Industriakoa
- Ekipamenduetarako
- Azpiegiturak
- Espazio askeak

3. Lurzoruaren erabilera zehaztea ezinbestekoa da lurzoru horretan edonolako eraikuntza-jarduera egiteko, eta erabilera xehatuak izendatuta garatzen da.

Hirigintzako antolamenduaren eremuei dagokienez, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 51. artikulua ondoetarako, eremutzat, hain zuzen, hiri-lurzoruaren antolamendu xehatuko eremua hartuko da, eta plan orokorraren arabera antolamendu xehatua izan dezake.

9. artikulua. LURZORUA ZATITZEA BERE ANTOLAMENDU XEHATUAREN ARABERA

1. Plan Orokorrean lurzoru mota eta kategoriei buruz jasota dagoen antolamenduaren xehetasun-mailaren arabera, honako antolamendu mota hauek daude.

1.1. Hiri-lurzoruan

- **Eraikuntza inposatua:** Antolamendu zuzeneko eta amaierakoa dauka, eta Plan Orokorrek berezko dituen zehaztapenak aplikatuz garatuko da, lerrokatzeak, sestrak, altuerak, eraikigarritasuna eta erabileren xehetasunak daukanez. Horrenbestez, lurzoru hau zuzen-zuzenean eraiki daiteke, planeamenduaren mendeko inongo tresnarik behar izan gabe, eta beharrezko diren berdinbanaketa eragiketak direlakoak direla (halakorik baldin badago egikaritze-unitateren batean).

- **Eraikuntza diseinatugabea:** Plan Orokorrek zenbait parametro lotesle jarri arren, eraikuntzaren behin betiko konfigurazioa Xehetasun Azterketa baten edo Eraikuntza Proiektuaren beraren menpe uzten da, baldin eta proiektu horrek gutxienezko eremu zehatza hartzen badu.

- **Antolamendu lotua duten eremuak:** halakoetan, antolamendu xehatua eta burutzea plan berezien bidez egiten dira.

1.2. Lurzoru ez urbanizagarrian

- **Sektoreak:** Lurzoru urbanizagarriko eremu jakinak dira, eta bertan, antolamenduaren egitura orokorra behar beste zehaztuta dago Plan Orokorren bidez, plan partzialak egiteko, ezarritako zonetarako eraikigarritasuna eta erabilera orokorrak finkatuz.

1.3. Sistema orokorreko lurzoruan, Plan Orokorrak lotutako antolamenduko eremuak edo esparruak zehazten ditu, eta horietan argi finkatzen da bai antolamendua xehatua eta bai burutzapena plan berezien bidez gauzatu behar direla. Baldin lotutako antolamenduko zonekin muga egiten badute hiri-lurzoruan, edo sektoreekin muga egiten badute lurzoru urbanizagarri sektorizatuan, plan berezi bakoitzaren garapena lurzoru horien antolamendu xehatuarekin batera egin behar da, edo aurretik, bestela, baldin udaletxeak egikaritzea aurreratzea erabaki badu.

2. Garapeneko eremuen mugatzea Plan Orokorraren dokumentazio grafikoan dago zehaztuta, eta eremu horiek antolatzeko berariazko baldintzen erregulazioa bakoitzari dagokion atalean dago jasota.

10. artikulua. LURZORUA ZATITZEA BERE KUDEAKETAREN ETA BETEARAZPENAREN ARABERA

Lurzoruaren hainbat kategoriatako kudeaketa eta burutzapeneko baldintza zehatzak definitzeko, honako eremuak mugatzen ditu Plan Orokorrak:

1. Hiri-lurzoruan

- **Egikaritze-unitateak,** etenak edo etenik gabeak, horiek izango dira planeamenduaren garapenaren oinarri. Unitate horietan aukera dago bermatzeko aldi batean beteko direla azalera osoari dagozkion lagatzeko, berdinbanatzeko eta urbanizatzeko betebeharrak.
- **Jarduketa isolatuak.** Inongo egikaritze-unitateetan sartu gabe dauden lursailetan egiten dira, planeamenduaren zehaztapenen arabera eta zuzen-zuzenean emandako baimenaren bidez (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 136. artikulua).

2. **Lurzoru urbanizagarrian,** Plan Orokorrak sektoreak finkatzen ditu, plan partzialen bidez kudeatzeko.

3. **Lurzoru ez urbanizagarrian** (etenda).

11. artikulua. EREMUAK, BATEZ BESTEKO ERAIKIGARRITASUNA ETA ERAIKIGARRITASUN FISIKOA EDO GORDINA.

Titulu honetako zehaztapenak aplikatu eta interpretatzeko, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak ezarritako honako kontzeptu hauek definitu ditugu:

Eremua. Hiri-lurzoruaren antolamendu xehatuko eremua hartuko da, antolamendu xehatu hori Plan Orokorrak zuzenean eginda egon, nahiz plan berezi batez egitekoa izan.

Eraikigarritasun fisikoa. Eraikigarritasun fisiko edo gordintzat honako hau hartuko da: hirigintza-antolamenduak lurralde-eremu jakin baterako ezarritako sabai-azalera osoa, eraikitakoa eta eraiki gabea, sestra gainekoa eta sestra azpikoa.

Hirigintzako eraikigarritasuna. Hirigintza-eraikigarritasuna da hirigintza-antolamenduak lurralde-eremu jakin baterako ezarri dituen irabazi asmoko erabilera eta jardueri dagokien hirigintza-eraikigarritasun haztatua da, hortaz, baztertuta geratzen da eremu horretan jada badauden edo egotekoak diren zuzkidura publikoen eraikigarritasun fisikoa.

Eraikigarritasun haztatua. Lurralde-eremu jakin bateko eraikigarritasun haztatua biderkadura batzuen batuketa izango da, eta biderkatuko direnak, berriz, ondokoak: batetik, erabilera bakoitzeko edo balio baliokidea duten erabilera-talde bakoitzeko eraikigarritasuna, eta bestetik, lurzoru urbanizatuak erabilera bakoitzerako edo erabilera-talde bakoitzerako duen oihartzun-balioaren eta eremuko erabilera ohikoentzat definitutakoaren oihartzun-balioaren arteko harremana adierazten duten haztatze- edo homogeneousazio-koefizienteak. Eraikigarritasun haztatua, bestalde, erabilera ohikoenerako sabai-metro karratuz adierazten da.

Batez besteko eraikigarritasuna. Lurralde-eremu jakin bateko batez besteko eraikigarritasuna zatidura bat izango da: zatikizuna eremuko eraikigarritasun haztatua izango da, eta zatitzailea, berriz, eremu horretako azalera osoa. Hartarako, azalera horren barruan sartuko dira dena delako lurralde-eremuaren sistema orokorretako sarearen zuzkidura publikoetan sartutako edo hari atxikitako lursailen azalerak. Azalera horretatik kanpo geldituko dira, soilik, lehendik dauden eta hirigintza-antolamenduak finkatzen dituen sistema orokorren azalerak. Lurralde-eremuan sartuta dauden erabilera edo jabari publikoko zuzkidura-sistemetako lursailei dagokienez, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 146. artikuluan ezarritakoa bete beharko da.

12. artikulua. LURZORUAREN JABEEN ESKUBIDEAK FINKATZEA

1. Eraikigarritasun haztatuaren edukia lurzoruaren titularren jabetza-eskubideari edo ondareari gehituko zaio, hirigintza-antolamenduak emandako mugen arabera; horren baldintzak Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean daude zehazturik.

Plan Orokor hau behin betikoz onetsiz gero, zehaztaperen hauek finkatuta geratuko dira:

a) **Hiri-lurzoru finkatua**, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen III. kapituluko 18,19, 20, 23, 24, 26 eta 27. artikuluek xedatuko dute titularrek daukaten eskubidea beren jabetza-eskubidera integrazteko hauek guztiak:

oinarrizko eskubide eta betebeharrak, hirigintzako ahalmenak, urbanizatzeko eskubidea, hirigintza-eraikigarritasun haztatua egitea, eraikitze eskubidea.

Eraikigarritasuna baimendutako erabilerak ezartzeko obra egokiak eginda gauzatzen da, betiere, ez baldin badago kargen eta onuren berdinbanaketa egiteko prozesurik oraindik erabakitzeke, eta lagatzeko betebeharra behar bezala bete bada, eta zoruak orube izaera baldin badu edo urbanizazioa eta eraikitzea aldi baterako egingo direla ziurtatzen bada (HKE, 40 eta 41. artikulua).

Soilik eraikuntza egitea edo, kasuan kasuko erabilerak jartzea da bidea eraikigarritasun haztatua behin betiko ondareari gehitzeko. Ondare bihurtze hori gertatzen ez den bitartean, dena delako eskubide horren jabe edo titularra, hirigintzaren ikuspegitik, planeamendu-ahalmenaren bitartez edozein unetan alda daitekeen egoera estatutarioan geratuko da.

b) **Hiri-lurzoru finkatugabea eta urbanizagarria**, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen III. kapituluko 18, 19, 20, 23, 24, 26 eta 27 artikuluek xedatuko dute titularrek daukaten eskubidea beren jabetza-eskubidera integartzeko hauek guztiak: oinarrizko eskubide eta betebeharrak, hirigintzako ahalmenak, urbanizatzeko eskubidea, hirigintza-eraikigarritasun haztatua egitea, eraikitze eskubidea.

c) **Lurzoru ez urbanizagarria** (etenda dago)

Planeamenduaren emaitzako eraikigarritasun haztatua behin betiko ondareari gehitzeko eraikina bene-benetan egitean edo eremu horri dagokion erabilera ezartzean sortuko da. Obra-baimena emate hutsak berak ez du esan nahi ondareari gehitzen zaionik.

II. ATALA. PLANEAMENDUA KUDEATZEA ETA BETEARAZTEA

13. artikulua. PLANEAMENDUA KUDEATZEA ETA BETEARAZTEA

1. Plan Orokor honen kudeaketa planak berak bere baitan hartzen duen lurzoru mota bakoitzerako zehaztuta dagoenaren arabera egingo da, eta arau hauetan ezarritako baldintzen arabera.

Plan Orokor hau Abanto-Zierbenako Udalak prestatuko du; alabaina, elkarteek eta partikularrek ere izango dute aukera dokumentua prestatzen parte hartzeko. Halaxe agintzen du Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 108 artikulua; zehazki Plan Orokorrean herritarrek parte hartzeko programari buruzkoa da artikulua hori, eta xedatzen du udalerriaren ezaugarrietan oinarrituta, herritarrek eta elkarteek plana taxutzean behar bezala parte har dezaten bermatzeko beharrezkoak diren helburuak, estrategiak eta mekanismoak jarriko dituela.

3. Saillkapen bakoitzeko lurzoruetan egitekoak diren jarduerak arau hauek horretarako ezarritako xedapenen arabera egin beharko dira.

Urbanizazio-proiektuen burutzapena Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 194. eta 196. artikuluek agindu bezala egingo da.

Obra publikoen proiektuak edo/eta lege honek urbanizazio-proiektutzat jo ez dituen sistema orokorren edo tokikoen zuzkidurak burutzeko proiektuak, edukiari, izapideari eta onespenerari dagokienez, aplikatzekoa zaien araudiaren arabera arautuko dira.

14. artikulua. EGIKARITZE-UNITATEAK MUGATZEA

1. Plan honetan aurreikusi gabeko egikaritze-unitate bat mugatzeko edo jada mugatuta dauden egikaritze-unitateak aldatzeko, kontuan hartu behar dira ezinbestean, Hirigintza Antolamenduan ezarrita dauden irizpideak (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 143 – 146. artikulua).

2. Egikaritze-unitate baten mugaketa eta kudeaketa egiteaz batera, Plan Berezia edo Xehetasun Azterketa egin ahal izango da, arauak horretara xedatu edo udalak beharrezkotzat irizten badu, plangintzako figura horien berariazko helburuaren arabera.

3. Mugak doitzea:

Egikaritze-unitateak kudeatu ahal izateko, unitateok mugatu egin dira, ez badira espazio edo bide publiko baten bidez berez mugatzen, udaletxeko katastroko idatzian oinarrituta; baina, idatzi hori ez denez oso zehatza, halako kasuetan baimenduta egongo da muga horiek muga errealean arabera doitzea.

Egikaritze-unitateak antolamendu xehatuaren bidez garatuta, aukera egongo da, lagapen, berdinbanaketa eta urbanizaziorako behar diren doitzeak egin eta gero, unitatearen azalera osoa zuzeneko jardueretan banatzeko; horrela, jabe bakoitzak jarduera horiek gauzatuko ditu ezarritako epeen barruan eta bere interesen arabera.

4. Udalak gauza bi hauek aldi bereak egiteko eska dezake: egikaritze-unitateak mugatzea eta jarduera-sistema finkatzea, edozein planeamendu berezi edo antolamendu xehatu garatu ahala.

5. Eraikuntzak lizentzia zuzenean emanda burutu ahal izango dira, egikaritze-unitateak garatu beharrik gabe, baldin eta eraikigarriak izanik, orube izaera eduki eta, lurra lagatzeko obligaziorik ez daukatelako edo bere eraikigarritasun haztatua beste lurzoru batzuekin berdinbanatzeko beharrik ez dutelako karga eta irabaziak banatu behar ez dituzten lurzoruetan, baita arau hauetan jasotako baldintza espezifikotik dauden hiri-lurzoruetan ere.

6. Ezin izango da egikaritze-unitaterik mugatu nahitaez eta doan lagatzeko lursailen inguruan, lursail horiei dagokien zatia unitateetan sartu gabe. (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 144.3 artikulua).

7. Hiri-lurzoruan egikaritze-unitateek etenak izan ditzakete. Egikaritze-unitateetan sartutako hiri-lurzoruak hiri-lurzoru finkatugabe izaera eduki beharko du. (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 144.4 artikulua).

15. artikulua. HIRIGINTZA-JARDUERAKO SISTEMAK

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 159. artikulua araberan, Udalak, egikaritze-unitate bakoitzari dagokionez, burutzapen publiko edo pribatuko araubideetan sartutako jarduketa-sistemak bat aukeratu beharko du espresuki.

Honakoak dira jarduketa-sistema horiek:

- a) Burutzapen publikoko araubidean: lankidetzaren sistema, edo nahitaezko desjabetzearen sistema.
- b) Administrazio-emakida bidezko burutzapen pribatuko araubidean: eragile urbanizazioaren sistema, edo hitzarmen-sistema.

Udalak askatasun osoz aukeratu du gorago aipatutako jarduketa-sistemen artean. Horretarako, irizpide hauek erabil ditzake: plangintzaren helburuak ondoen betetzea, burutzapeneko epeak, eta udalak dituen ekonomia- eta finantza-baliabideak eta kudeaketa ahalmena.

Urbanizatzeko jarduketa-programak behin betiko onartzeko egintzan beti egin beharko da jarduketa-sistemaren zehaztapena. Dena den, zehaztapen hori lehenago ere aurreikus daiteke plangintza orokorrean, sektorekatze-plangintzan edo antolamendu xehatuko plangintzan, edo geroago aldatu ere egin daiteke. Jarduketa-sistema plangintzan aurreikusita dagoenean, urbanizatzeko jarduketa-programak berretsi egingo du, edo, bestela, aldatu, hartarako arrazoiak emanez, lehenik zegoen plangintza aldatzeko izapiderik egin beharrik gabe.

1. **Lankidetzaren sistema**, jabeek nahitaez laga beharreko lurzorua jartzen dute, eta administrazioak urbanizazio-obra burutzen ditu jabe horien kontura (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea, 173. artikulua).

Hirigintza-intereseko elkarteak eratu ahal izango dira, bai lur-jabeen ekimenez bai udalaren erabakiz, urbanizazio-obra lankidetzan burutzeko.

Administrazioaren eta eragindako jabeen artean adostasuna izanez gero, unitateko orube, lurrazal-eskubide eta eraikitako etxebizitza, lokal edo eraikin batzuk administrazioari esleituta konpentsatu ahal izango da, osorik edo zati batean, urbanizazio-obra finantziatzea.

2. **Desjabetze-sistema** egikaritze-unitate osoak aintzat hartuta aplikatuko da, eta unitate horietako ondasun eta eskubide guztiak hartuko ditu bere baitan. Horrez gainera, jarduketa isolatuetan sartutako orube edo partzeletan, edo sistema orokorrak edo haien elementuak burutzeko ere aplikatu ahal izango da. (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 174. artikulua).

Planeamendua desjabetze-sistemaren bidez burutzen bada, egikaritze-unitateen mugaketaz gain jabeen zerrenda eta eragindako ondasunen edo eskubideen deskribapena ere aurkeztu beharko da Nahitaezko Desjabetzearen Legeak agintzen duen moduan idatzita.

Kudeaketa moduak, balioespenak, desjabetzeetatik libratzeko kausa, libratu ahal izateko betekizunak eta abar, hori guztia Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 175. artikuluan dago zehaztuta.

Orain arte adierazitakoaren kontra ez doan heinean, aukera egongo da hirigintza-arrazoiak direla-eta desjabetzea aplikatzeko, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 177. artikulua jasotzen dituen kasuetan betiere, lursailak eta bestelako ondasunak eta eskubideak eskuratzeko, beharrezkoak baldin badira hirigintza-antolamendua burutzapen publikoko jarduketa integratuen bidez burutzeko; lursailak eta bestelako ondasunak eta eskubideak eskuratu nahi direnean, beharrezkoak direlako sistema orokorren eta tokiko sistemen sarean jarduketa integratuetan sartu gabe edo haiei atxiki gabe dauden zuzkidura publikoak burutze aldera; hutsik dauden etxebizitzak eskuratzeko, baldin eta urte jarraitu batetik gora bizitegirako erabilerarik ez badute eta lehentasunez eta atzera eskuratzeko eskubideen menpeko eremuetan badaude, kokatuta dauden eremuaren burutzapena errazteari begira; plangintza osorik edo zati batean burutzeko epeak, baita eraikitzeo eginbeharra ere, betetzen ez direnean.

Desjabetzeen kostua hirigintza-jarduketaren ondorioz bereziki onuradun izan diren jabeen ordainarazi dakieke, kontribuzio bereziak jarrita. Desjabetzeen balioespena diruz ordain daiteke, edo, desjabetutakoaren arabera, onura izan duen jabearen beste partzelaren batekin trukea eginda.

Administrazio eragileak berak erabakiko du zein jarduketa-sistema aplikatuko duen, tarteko direnei entzunda eta bere premien eta eskuera dituen ekonomia eta finantzako bitartekoen arabera, ekimen pribatuarekin daukan elkarlanaren arabera eta gainerako inguruabarrekin batera, betiere, lehentasuna emanda kontzertazio eta elkarlaneko sistemei, premia edo larrialdia dela-eta, ezinbestean desjabetu beharrik gabe.

16. artikulua. BIRZATITZEA

Birzatatzea egikaritze-unitate bateko finkak multzokatzea da, beste zatiketa bat, planari doitutakoa, egite aldera. Eta horren ondorioz sortzen diren partzelak interesdunei esleituko zaizkie, bakoitzak dituen eskubideen heinean (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 42.1 artikulua), baita administrazio eskudunari ere, dagokion heinean, LH legeak eta Hirigintza Kudeaketaren Araudiaren (HKA) 71. eta 72. artikuluek agintzen dutenaren arabera.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 42.2. artikulua arabera, honako xede hauek izan ditzake birzatatzeak: hirigintza-antolamenduaren ondoriozko onurak eta kargak modu bidezkoan banatzea, urbanizazio- eta egikaritze-gastuak barne; birzatatzearen aurretik dauden finka, partzela eta

orubeak erregularizatzea; hirigintza-eraikigarritasun fisikoa, betiere, plangintzaren antolamendu xehatuaren arabera euskarri egoki izan dezakeen lurzoruan kokatzea; lursailak eta, hala badagokio, derrigorrean eta dohain laga beharreko eskubideak udalari esleitzea; eragile urbanizatzaileari, hain zuzen, egin duen kudeaketaren eta urbanizazioaren ordainketa gisa dagozkion lursailak eta, behar bada, eskubideak esleitzea; jabeei –hala badagokio, nahitaez, eta bakoitzak dituen eskubideen arabera–, hasierako finka, partzela edo orubeen orde, egikaritzearen ondoriozko orubeak ematea.

Jarduketa integratu batean programa onartzeak, hain justu, birzatzitzeko egoeran jartzen ditu jarduketan dauden lursailak, eta birzatzitzeko eragiketa administrazio-bidetik irmoa izan bitartean debekatuta egongo da lur-zatikatzeko eta eraikitze lizentziarik ematea.

Birzatzitzea borondatez edo nahitaez egin daiteke, bai eta lurrean edo, bestela, ordeko kalte-ordainaren bidez ere.

Prozedura, arauak, eraginak, eskubide eta kargen iraungitzea, akordioa inskribatzea eta lursailak esleitzea, eta gainerako xedapenak LH legearen 42. artikulua eta hurrengoaren arabera erregulatuko dira, bai eta plangintza araudiaren (PA) eta HKAREN arabera.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 43. artikulua arabera, birzatzitze-proiektua urbanizazioaren sustatzailearen, jabearen edo eragile urbanizatzailearen ekimenez egin daiteke, edo administrazio jarduleak zuzenean ere egin dezake bere kabuz; betiere, ordea, Udalak onartu beharko du.

Erregelamenduz ezarriko da zein baldintzatan ez den beharrezkoa birzatzitzea, Birzatzitzearen eduki material eta formala zein izango den, eta zein izango den birzatzitzea onartzeko prozedura, berezita izapidetzen baldin bada.

Birzatzitzeari nahitaezko desjabetzearen arauak ere aplikatu zaizkio, osagarri.

Birzatzitze proiektuak irizpide hauei jarraiki gauzatu behar dira:

1.– Emandako ondasun eta eskubideak baloratzeko, afektatuen aho bateko akordiorik ezean, egoki den legeria orokorrak ezartzen dituen irizpideak aplikatuko dira, lege hau garatzeko erregelamendu bidez zehazten diren baldintzetan. Borondatez ezarritako irizpideak ezin izango dira legearen edo aplikatzekoa den hirigintza-antolamenduaren aurkakoak izan, ez eta hirugarrenen eskubideentzat edo interes publikoarentzat kaltegarriak ere.

2.– Jabeen eskubidea, inola ere, egikaritze-unitatearen mugaketa onartzerakoan partzela bakoitzak duen azalerarekiko proportzionala izango da. Dena den, bestelako irizpidea ezar dezakete jabeek, denak bat etorri gero.

3.– Beharrezkoa da zaintzea esleitutako orubeek jatorrizko finka, partzela edo orubeen kokapen bera eduki dezaten, edo, hori posible ez bada, hurbilen

dagoena. Esleipena zuzendu egin daiteke. Hartarako, haztatu egingo dira ondoriozko orubeek beren kokapenaren arabera dituzten balioak, betiere horien arteko ezberdintasuna neurgarria bada eta horrelakorik egitea justifikatzen badu.

4.– Udalari esleituko zaizkio nahitaezko eta doako lagapenei dagozkien lursailak, orubeak eta eskubideak. Egikaritze-unitatean, eragindako jabeen artean esleitu beharko da aprobetxamendu pribaturako izan daitekeen gainerako azalera, birzatatzean bakoitzak dituen eskubideen proportzioan.

5.– Ezin izango dira orube edo finka independente modura inoiz esleitu gutxieneko partzela eraikigarriari exijitzen zaizkion neurriak eta ezaugarriak betetzen ez dituzten lursailak.

6.– Jabe baten eskubidearen zenbatekoak ez baldin badu gainditzen orube bat edo gehiago finka independente modura esleitzeko beharrezkoa den zenbatekoa, edo hori gainditzen badu, dirutan ordaindu ahal izango zaio esleipenean falta dena edo soberan dagoena. Esleipena betiere goitik egingo da, baldin eta bere horretan mantendu nahi bada eraikuntzak –egikaritzen ari den plangintzarekin bateragarriak– dituen finka, partzela edo orubearen jabearen egoera.

7.– Kalte-ordainak jaso ahal izango dira jatorrizko edo hasierako finka, partzela edo orubeetan dauden landaketa, instalazio eta eraikuntzen balioaren truke, baldin eta burutzen ari den plangintzarekin bateraezinak badira eta ez badute hirigintzako arau-hauste larririk ekarri.

8.– Birzatatze eragiketa guztiak derrigorrez islatu beharko dira behin-behineko likidazio-kontu batean, eta hori jabe bakoitzeko edo eragindako eskubideen titular bakoitzeko banakatuta egongo da.

Birzatatzeak egikaritze-unitatearen barruko lur guztiak hartuko ditu. Egikaritze-unitatea Arauetan definituta dagoena bera izango da, edo bestela HKAREN 38. artikuluan ageri diren prozeduretatik jarduketa sistema horretarako egokia dena erabiliz mugatuko da.

Birzatatzea onesteko akordioaren eraginak Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 45. artikulua zehazten ditu:

a) Nahitaez lagatzeko lursail guztiak dagokion administrazioari eskualdatzea. Lursail horiek jabari osoz eta kargarik gabe eskualdatuko zaizkio, eta lurzoru-ondarera bilduko dira edo plangintzan aurreikusitako erabilereira lotuko zaizkie.

b) Partzela zaharrak berriekin eraginkortasun osoz subrogatzea, betiere zein zeini dagokion argi utzi ondoren.

c) Esleitu diren partzelak, hain zuzen, kasuan kasuko jarduketa-sistemak berekin dakartzan kargak betetzera eta gastuak ordaintzera benetan lotzea.

Ezin izango da eman eraikitze lizentziarik, harik eta egikaritze-unitatearen birzatatzea onartzeko erabakia administrazio bidean finko izan arte.

Behin birzatatzearen behin betiko onespeneraren erabakia administrazio bidean finkoa denean, Jabetza Erregistroan inskribatuko da, legeriak ezarritako modura.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 47. artikulua arabera, birzatatzea ekonomikoa izan daiteke bi kasu hauetan: egikaritze-unitatean gertatzen diren eraikuntzako edo antzeko izaerako egoerak direla eta, ezinezkoa edo oso zaila baldin bada gutxienez unitate horren laurden baten birzatatze materiala egitea, edo hala onartzen baldin badute egikaritze-unitateko azalera osoaren % 60 baino gehiago ordezkatzeko duten jabeek.

Birzatatze ekonomikoak bi gauza baino ez ditu egingo. Batetik, ordezeko kalte-ordainak ezarriko ditu; horrekin batera, dagozkien zuzenketak egingo dira hasierako finka, partzela eta orubeen konfigurazioan eta mugetan, eta dagozkien esleipenak egingo zaizkie onuradunei –onuradunen artean sartuko dira udala eta, jabea ez bada, eragile urbanizatzailea–. Eta bestetik, aurreko paragrafoko balizkoan, banatu egingo ditu birzatatze ekonomikoa justifikatzeko inguruabarrik ez duten lursailak.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 48. artikulua agintzen duenez, birzatatzea borondatezkoa izan daiteke, jabe guztiek udalari, denen arteko adostasunez eta agiri publikoan jasota, borondatezko birzatatze proposamena aurkezten badiote. Edo nahitaezkoa ere izan daiteke, udalek, kontzertazio batzordeek edo urbanizazio-eragileak formulatzen eta bultzatzen badute, baldin birzatatzea nahitaezkoa bada hirigintza-jarduketaren programaren bat burutzeko (onetsi eta gero).

17. artikulua. KONTZEPTU OROKORRAK

1. EREMUA. Eremutzat, hain zuzen, hiri-lurzorua antolamendu xehatuko eremua hartuko da, antolamendu xehatu hori plan orokorrak zuzenean eginda egon, nahiz plan berezi batez egitekoa izan.

2. SEKTOREA: Sektoretzat, hain zuzen, lurzoru urbanizagarriaren antolamendu xehatuko eremua hartuko da, antolamendu xehatu hori plan orokorrak zuzenean eginda egon, nahiz plan berezi batez egitekoa izan.

3. EGIKARITZE-UNITATEAK: Eremuak gutxienezko kudeaketa-unitateetan banatzen dira, egikaritze-unitateetan hain zuzen.

Urbanizazio-jarduketan baten espazio-eremua osatzen dute, eta bere azalera osoaren lagapen-, berdinbalio- eta urbanizazio-obligazioak behar bezala betetzeko moduan mugatuko dira.

Egikaritze-unitateetan sartu behar dira jarduketaren ondorioz orube bihurtuko diren zuzkidura-lurzoruak eta partzela eraikigarriak.

4. KALIFIKAZIO GLOBALA: Lurzoru guztia zonaldeetan banatzen du, eta, horrez gain, erabilera publikoko aldeak eta erabilera pribatuko aldeak bereizten ditu.

5. SAILKAPEN GLOBALA: Zehaztutako zonalde hauek izango dira, hiri-aldeak eta alde urbanizagarriak; eta horrek zehaztuko du zer modutan garatuko den alde bakoitza, urbanizazio, birzaitze, xehetasun-azterketa eta eraikuntza-proiektuen bitartez.

6. PARTZELA GARBIA. Egikaritze-unitateko edo sektoreko azalera kalifikatu osoari sistema orokorreari edo tokiko sistemari dagokien partzela kenduta geratzen den partzela da.

7. BAIMENDUTAKO ERAIKUNTZA-ERABILERA OROKORRAK. Ereku bakoitzean modu orokorrean baimentzen diren erabilerei dagokie; erabilera bakoitzaren xehetasunak ematen ditu, eraikuntza-unitateen aukeren eta mugaketen arabera.

8. UNITATEAREN EDO SEKTOREAREN AZALERA. Berariazko planeamendua aplikatuko zaion egikaritze-unitateko edo sektoreko eremuari dagokio.

9. EREMU FINKATUA. Arau hauen arabera, eraikigarritasuna jada ahituta daukan lurzoruari dagokio.

10. FINKATZEKO EREMUA. Lurzoru hutsari dagokio, arau hauen arabera eraikigarritasuna oraindik hasi gabe daukan lurzoruari dagokio.

18. artikulua. KONTZEPTUAK

1. ETXEBIZITZA-DENTSITATEA. Unitate bakoitzeko etxebizitzaren eraikigarritasun fisikoaren indizeari dagokio, eta lurzoru horretan hektarea bakoitzean dagoen etxebizitza kopuruak definitzen du.

2. SESTRA GAINEKO ERAIKIGARRITASUNA. Ereku zehatz bakoitzean egin daitezkeen lokal, industria, komertzio edota etxebizitzetan gauzatutako gainazaleko eraikuntza-gaitasunari dagokio.

3. SESTRAPEKO ERAIKIGARRITASUNA. Ereku zehatz bakoitzean egin daitezkeen garajeen eta eraikinetako instalazioen lurpeko eraikuntza-gaitasunari dagokio, arau hauek horietarako ezarri dituzten sarbide- eta komunikazio-azalerak direnak direla ere.

4. EREMU EZ FINKATUETAKO ERAIKUNTZA-ESKUBIDEAK Eraikuntza, antolamendu eta unitate bakoitzeko berariazko ordenantzaren bidez zehaztuko dira.

5. EREMU FINKATUETAKO ERAIKUNTZA-ESKUBIDEAK Ordezkatzeko ordenantzaren bidez eta arau orokorraren bidez zehaztuko dira.

19. artikulua. JARDUTEKO ERAK

Onura eta kargen banaketa, udal administrazioari lursailen doako lagapena eta urbanizazio-gastuen ordainketa egiteko, hauetako edozein prozedura erabil dezakete egikaritze-unitate bakoitzean tarteko diren jabeek:

a) Borondatezko birzatatzea, eremu bakoitzeko egikaritze-unitate bakoitzeko batez besteko eraikigarritasunaren arabera, eta unitate bakoitzean finkatutako urbanizazio-kuotak ordainduta.

b) Borondatezko birzatatzea, eraikigarritasunaren arabera, indarrean dagoen antolamenduan jasotako arauen bidez.

c) Nahitaezko birzatatzea edo elkarlana, arau hauetan jasotako xedapenen bidez.

20. artikulua. OHIKO BIRZATITZEA EDO KONTZERTAZIOA

Indarrean dagoen legediak ezartzen dituen prozedurak betez eta legedia horrek berak jasotzen dituen formalitateak errespetatuz, egikaritze-unitateetako jabeek aukera izango dute itunera jotzeko; itunean borondatezko birzatatzea egiteko ezartzen diren betekizun berdinak bete beharko dira.

21. artikulua. BORONDATEZKO BIRZATITZEA

1. Obra-lizentzia eskuratu aurretik, eta lizentzia ezin bada aurreko artikuluetan zehaztutako moduan eskuratu, interesdunek aukera izango dute beren jabetzak borondatez birzatzeko, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 48. artikulua xedatzen duen moduan.

2. Birzaitu nahi diren finkek finkatzekoa den eremu guztia edo eraikin berriei lotutako lurzorua bera osatu behar dute gutxienik, eta horrek berdina edo txikiagoa izan behar du esleitutako eraikigarritasuna aplikatuta finkatzekoa den eremuari dagokiona baino.

3. Edonola ere, ezinbestekoa izango da dagokion bidearen zatia jabetza publikorako lagatzea, eta doan lagatzekoak diren lorategi eta espazio askeak

ere lagatzea, eremu horretan proiektatutako eraikinei erantsitako partzelen bidez zehaztuta.

4. Inola ere ezingo dira sartu birzaitzearen barruan erabat edo guztiz eraikita dauden lursailak, gaur egungo eraikinek oraindik agortu ez duten eraikigarritasun beste finka batzuei transferitzeko asmoz.

5. Birzaitzeko prozesu honetan ezingo dira jada eraikita dauden lursailak ere sartu, honako bi kasu hauetan izan ezik:

a) Birzaitze-proposamenetan horretarako zehaztu den epearen barruan eraikina eraisten bada, edo

b) Lehendik badagoen eraikin hori indarrean dagoen antolamenduan sartzeko modukoa bada, arau hauek ezarritako zehaztapenak betetzen dituelako.

21.1.- Borondatezko birzaitzean jarraitu beharreko prozedura

1. Borondatezko birzaitze-proposamena gauzatzeko, honako agiri hauek aurkeztu behar dira udaletxean (ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 48.2 artikulua):

a) Birzaitu daitekeen azalera guztia ordezkaten duten jabeek sinatutako eskabidea.

b) Birzaitzearen eskritura publiko formalizatua. Honako datuak azaldu behar ditu:

1) Eskritura egin dutenen izen-abizenak, helbidea eta inguruabar pertsonalak.

2) Zer direla-eta ari diren, edo zenen ordezkari ari diren, eta horren egiaztagiria, beharrezkoa balitz.

3) Birzaitzekoak diren finken deskribapena, eta zein karga, zortasun, karga eta errentamendu dituzten.

Karga, zortasun eta errentamendu horien titularrek birzaitzearen parte izan behar dute, eta b) idatz-zatian aipatutako eskritura publikoaren egile ere bai.

4) Tarteko diren finken jabetza-tituluak, eta finka horien gaineko karga, zortasun eta errentamenduenak.

5) Birzaitzeko justifikazio-azterlana, teknikari eskudunak sinatu eta dagokion elkargo profesionalak onetsia. Honako agiriak jaso behar ditu azterlanak:

- Tarteko finken azalera osoa.
- Finkei dagokien eraikuntza osoa.

- Emaizazko orubeen eta udaletxeari doan laga behar zaizkion lursailen deskribapena, eta, azkeneko kasu honetan, atxikia daukaten erabileraren aipamena.
- Emaizazko orube bakoitzari dagokion eraikigarritasunaren kalkulua.
- Hasierako eraikigarritasunaren eta emaitzazkoaren arteko baliokidetasuna.
- Emaizazko orube bakoitzari dagozkion urbanizazio-kuotak.
- Tarteko diren lursailen kokapen-planoa, 1/1.000 eskalan.
- Lursail bakoitzaren plano, mugarriak zehatz adierazita, mugarriak ondo neurtuta daudela, eta mugarrioren zuinketa bertatik bertara ziurtatzeko besteko xehetasunez, 1/200 eskalan.
- Birzatatzearen emaitzazko orubeen eta doan laga beharreko espazioen plano, 1/200 eskalan.

6) Borondatezko birzatatzearen egilespen klausulak, emaitzako orubeen adjudikazioarenak, birzatatzerako ekartzen diren finken gainean egon daitezkeen zortasun, zama, karga eta errentamenduen iraungipenari buruzkoak, jabari publikoari atxikitako lurra Udalari doan lagatzeari buruzkoak eta Udalari orube bakoitzari dagokion urbanizazio kuota ordaintzeko konpromisoari buruzkoak, zenbatekoak behar bezala eguneratuta, beraietan eraikitzeko obra lizentzia eskatzen denean.

2. Udalak eskabidea eta borondatezko birzatatzea formalizatzen duen eskritura publikoa jaso ondoren, behar diren zerbitzu teknikoek eta juridikoek txostenak egingo dituzte; horretan esku hartzen duten funtzionarioek goi arkitekto titulua edo Zuzenbideko lizentziatura eduki beharko dute.

3. Ematen diren txostenak ikusirik, Udalak ondorengoak egin ahal izango ditu:

a) Espedientea jendaurrean jar dadila agindu, eragozpenik egon ezean.

b) Birzatatze proposamena tramitearen menpean jartzea ukatu, bertan dauden gabeziak adierazten dituela.

Interesdunek birzatatze proposamen berria aurkez dezakete b) kasua gertatuz gero. Aurkeztekotan, atzera bota den espedientea aintzat hartu gabe izapidetuko da. Horretarako, eskabidearekin batera eskritura publiko berria itsatsiko da.

4. Birzatatze proposamena izapidetzea onartuz gero, hogeitun egunez jendaurrean jarriko da (eskumena duten zerbitzuek txostena eginda); egun horietan interesa dutenek egoki irizitako alegazioak egin ahal izango dituzte.

Alegazio horiei buruzko txostenak birzatatze proposamenari buruzkoak bezalaxe egingo dira eta, horiek guztiak ikusirik, Udalak ondorengoak egin ahal izango ditu:

a) Proposatu den birzaitzea behin betiko onestea.

b) Behin betiko onespena ukatzea eta hartu den erabakiaren arrazoiak adieraztea.

Jendaurreko informaziorako azalpen-aldian iragarkia argitaratu beharko da, udaletxeko ediktu-oholean, Bizkaiko Aldizkari Ofizialean eta probintzian gehien saltzen diren egunkarietatik bitan.

Alegazioak egiteko epea iragarkiak argitaratuko diren azken egunaren biharamuna izango da.

Iragarkietan birzaitzen diren finken hitzez hitzeko deskripzioa agertuko da, baita beren gainean eta haien jabeen gaineko zama, zortasun, karga eta errentamenduen ere, formulatzen den proposamena identifikatzeko behar diren datu guztiez gainera.

Jendurrean jartzearen berri emango zaie birzaitzearen proposamena egin dutenei eta espedientearekin interesdun gisa azaldu diren guztiei.

Halaber, espedienteari buruzko ebazpenak jakinaraziko zaizkie birzaitzearen proposamena egin duten guztiei, bertan azaldu direnei edota alegazioak egin dituztenei.

5. Borondatezko birzaitzearen behin betiko onespena jendaurreko informazio aldirako adierazi den bezala aplikatuko da.

Birzaitzea proposatu dutenek ordura arteko iragarkien zenbatekoa ordaindu beharko diote Udalari; halaber, aurrerantzean jarriko diren iragarkien kostua (gutxi gorabeherakoa) ere haien kontura izango da, nahiz eta artean birzaitzea behin betiko onartu gabe egon.

Birzaitzeko erabakiak ez du baliorik izango goian adierazi den kopurua itzuli arte; erabakia beti egongo da ordainketa horiek egitearen pentzutan, hortaz, horiek egin arte ez da ez erabakiaren jakinarazpen formalik egingo, ez argitaratuko.

Birzaitzea behin betiko onesten duen erabakia jakinarazten eta argitaratzen den aldi berean, ebazpenaren ziurtagiria emango zaio birzaitzea proposatu duenari, eskritura publikoa inskriba dezan Jabetza Erregistroan.

6. Interesdunek, egoki baderitzote, Udalari kontsultatu ahal izango diote borondatezko birzaitzeko proiektua, eskritura publikoaren bidez formalizatu baino lehen. Kontsultan birzaitze proposamenean adierazi diren datu guztiak egongo dira.

22. artikulua. DERRIGORREZKO BIRZAITZEA

1. Udalak noiznahi erabil dezake lankidetzeta-sistema jarduketa-sistemaren ordeza eta, hala, egikaritze-unitate oso baten nahitaezko birzatatzeari ekin. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 48. artikulua.

2. Egikaritze-unitate osoaren nahitaezko birzattzea indarrean dagoen antolamenduan ezarrita dagoenaren arabera egingo da.

3. Hori gertatzen denean, borondatez birzattitutako lurak edo arau hauetan adierazi bezala obra lizentzia lortu dutenak nahitaezko birzattzetik aske egongo dira. Halaber, egikaritze-unitate osoaren emaitzako urbanizazio obren ordainketan esku hartuko dute, hau da, jarduketa partzial bakoitzagatik urbanizazio obrak ordaindu ondoren eta unitateko onurak eta zamak era orekatuan banatu ondoren.

23. artikulua.- ERAIKUNTZA

Borondatezko edo nahitaezko birzattzea egiaztatu ondoren, emaitzako orubeen jabeek eraiki ahal izango dute bertan; aurretik obra lizentzia egokia eskatu eta lortu beharko dute, eta dagozkien urbanizazio kuotak ordaindu ere bai, ordura arte egin ez badute, behintzat, zenbatekoa behar bezala eguneratuta.

24. artikulua.-DESJABETZEAK ETA KALTE-ORDAINAK

1. Jabari publikoan sartu behar diren lurak, baldin eta Udalari doan laga ezin zaizkion lurak badira, Udal Korporazioak desjabetu beharko ditu, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legean ezarrita dauden epeen barruan.

2. Udalak, interes publikoagatik, jabari publikoari esleitutako lurak derrigorrean desjabetu ahal izango ditu baldin eta arrazoiek haiek berehala eskuratzea justifikatzen badute.

25. artikulua.- PARTIKULARREK URBANIZAZIO-OBRAK EGITEA

1. Obra horiek gauzatzeko manuzkoa da bidezko urbanizazio-obren proiektua prestatzea; proiektu hori Udalak ezarriko dituen zehaztapenen arabera idatziko da.

2. Udalak berak erabakiko du, nahieran, obra horiek egitea onartu edo ezatea; onartuz gero, zenbait kalitate, material edo ezaugarri ezarri ahal izango ditu, baina, betiere, arau honek zehaztutakoak.

Udalari ezin zaio inoiz inolako ordainketarik egiteko eskatu, norbanakoek egin dituzten urbanizazio-obren eta dagozkien urbanizazio-kuoten zenbatekoaren

artean soberako aldea izan delako. Obrak garestiagoak badira, jabearen pentzutan izango dira.

3. Baldin eta Udalak behin betiko onetsi badu Urbanizazio Obren proiektua partikularrak garatu beharko du dagokion atala edota Udalak ezarriko duena.

4. Lizentziaren titularrak urbanizazio obrak egin baditu, berak ordaindu beharko ditu urbanizazioaren kuotak, gehi % 25 gehiago, korporazioari ordaindu beharrekoa.

Obra horiek udal teknikarien edo udalbatzak izendatzen dituenen zuzendaritzapean burutuko dira; teknikariek obra-ziurtagiriak emango dituzte eta, ziurtagiriak egin ondoren, likidazioa egingo dute; hala, kontratatzeko eta likidatzeko balio izango dute, jarritako fidantzaren kontura.

5. Hirigintza obren jasotzea ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 198. artikulua araberako egingo da.

IV. KAPITULUA.- PLANEAMENDU TRESNAK

I. ATALA.- HAPO GARATZEKO TRESNAK.

26. artikulua.- XEDAPEN OROKORRAK

Hiri Antolamendurako Plan Orokorra garatzeko eta egikaritzeko **erakunde jardulea** Abanto-Zierbenako Udala da, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean aurreikusitako herritarrek parte hartzeko programari kalterik egin gabe antolamendua formulatzean, izapidetzean eta onartzean. Hala, Eusko Jaurlaritzak eta Bizkaiko Foru Aldundiak izango dute azpiegituren, zerbitzuen eta ekipamenduen ardura.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea garatzeko **tresnak** plan bereziak eta xehetasun-azterketak izango dira, eta horiek hirigintza, lur-zatiketa, kontzertazio- eta eraikuntza-proiektuen bitartez egingo dira.

Hiri lurak kudeatzeko **eremuak** definitzeko, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 143. artikulua eta hurrengoak hartuko dira kontuan.

Plan bereziek eta xehetasun-azterketek ezin dituzte Plan Orokorraren oinarritzko aurreikuspenak aldarazi eraikigarritasun, lagapen, ekipamendu eta oinarritzko bide-egiturari dagokionez, baldin eta horien kokaera aldarazten badute edo horiek gutxitzen badituzte.

Legean edota honako hirigintza arau hauetan ezarri ez diren plan orokorren aldarazpen partzial guztiak planaren aldarazpen gisa izapidetu beharko dira.

Jarduteko esparruen mugak doitu edo aldarazi egin daitezke; aldarapen horiek indarreko lerrokatzeen, lurraren topografiaren edota arbolak, eraikin

katalogatuak eta antzerako elementu interesgarriak egotearen arabera izango dira.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 103.2 eta 103.3 artikuluek diotenaren arabera, Plan Orokor honetako zehaztapenak aldatzen direnean eta, eduki propioaren zati izanagatik ere, esandako legean planak esleituta duen legezko egitekoa bat ez datorrenean (baizik eta xehetasun-azterketetan esleitutakoarekin bat datorrenean) bere mailaren zein izaeraren arabera dagokion antolamendu arauen arabera egingo da izapidetzea.

27. artikulua.- PLAN MOTAK HIRI-LURZORUAN

Plangintza mota hauek izan daitezke, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 59. artikuluen eta hurrengoaren arabera:

1. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 70. artikuluan eta hurrengoetan aurreikusitako edozer modalitatetako plan bereziak.
2. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 73. artikuluen eta arau hauetako espezifikazioen arabera xehetasun-azterketak.
3. Lehenengo eta bigarren atalek ez dituzte eragozten beharrezkoak izan daitezkeen urbanizazio proiektuak eta obra arruntak idaztea.
4. Plan bereziek eta xehetasun-azterketek zehaztapenak garatuko dituzte eta hirigintzako indarreko legerian horietarako ezarri diren dokumentuak izango dituzte; urbanizazioa eta eraikuntza burutzeko epeak ezarriko dituzte.

28. artikulua.- PLAN MOTAK LURZORU URBANIZAGARRIAN

Plangintza motak:

- a) Antolamendurako plan partzialak, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 67. artikuluen arabera eta Plangintzari buruzko Arauaren 43. artikuluen arabera.

Plan partzialek ezartzen dute Plan Orokorrek mugatutako sektore baten antolamendu xehaketa, edota, lurzoru urbanizagarria bada, sektorializazio-planak mugatutako sektorearena.

Lurzoru mota hori plan partzialen bidez garatzen da; plan partzial horiek plan honetan mugatutako sektoreen antolamendu xehaketa eta osoa ezartzen dute.

- b) Plan bereziak, sistema orokorrak zuzenean egikaritzeko, baldin eta horien egikaritzea plan partzialen barruan sortu ez bada, Plangintzari buruzko araudiaren 65. artikuluan ezarri dena betez.

Era berean, lurzoru urbanizagarriko ezarrita dagoenaren modu bertsuan, xehetasun-azterketak idatzi ahal izango dira Legean aurreikusitako edozein helburutarako.

- c) Xehetasun-azterketa, plan partzialen zehaztapenak zehazteko beharrezkoak direnean, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legean eta Plangintzari buruzko Araudiaren 65. artikuluan ezarritakoa betez.

Lurzoru urbanizagarria garatzeko planek, oro har, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legean agindutako zehaztapenak eta dokumentuak edukiko dituzte, urbanizazio eta eraikuntza obrak gauzatzeko epeak zehaztuz, eta, bereziki, berdeguneei, ekipamenduei eta oinarrizko bideei dagozkien zehaztapenak bete beharko dituzte, Plan Orokor honen kokapenari eta izariari buruz zehaztutakoak, Plangintzari buruzko araudian ezarritakoa eragotzi barik.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 64. artikularekin bat, sektorizazio-planek hirigintzaren egiturazko antolamendurako zehaztapenak ezartzen dituzte, sektorizatu gabeko lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako lursailen hirigintza-eraldaketa heldzeko.

29. artikulua.- PLAN MOTAK LURZORU URBANIZAEZINEAN

(Etenda.)

30. artikulua.- JARDUTEKO SISTEMAK

Plangintza betearazteko ondoko hauek izango dute lehentasuna:

- Sustapen pribatukoak direnean, kontzertazio-sistema.
- Sustapen publikokoak direnean, lankidetzaren sistema.
- Baldin eta lehenespena desjabetze-sistemari eman bazaio, horren hautespena berariaz eta era objektiboan adierazi beharko da.

Plan bereziak, baldin eta formulatzen badira, horietariko bakoitzean ezarriko den sistemaren arabera gauzatuko dira.

31. artikulua.- URBANIZAZIO-PROIEKTUAK

Proiektuen edukiak bete egin beharko du Hirigintza Plangintzari buruzko Araudiko 67-70 artikuluek eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 194. artikulua eskatutakoa; era berean, Hiri Antolamendurako Plan Orokor honi atxikitako hirigintza ordenantzan ezarritako kalitate eskakizunak ere bete beharko dira.

32. artikulua.- EKIMEN ETA LANKIDETZA PARTIKULARRA

Partikularrek dagozkien plangintza figurak formulatu ahal izango dituzte, lurzoruaren eta hirigintzaren alorrean indarrean den legediak ezarritakoaren arabera.

Aurretiaz Udalaren baimena eskuratu bada, erakunde publikoetan idazkuntza horiek prestatzeko beharrezkoa izango den informazioa emango zaie, eta lursail partikularretan Nahitaezko Desjabetzeari buruzko Legearen arabera lanaren idazkuntzarako beharrezko atzemateak egin ditzakete (NDLren 108. artikulua).

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 148. artikulua arabera, integratutako esku-hartze bateko jabeak hirigintza-intereseko talde batean bildu ahal izango dira, egikaritze jardueran parte hartzeko edota laguntzeko, indarrean den hirigintza legediak ezartzen dituen moduak eta baldintzak beteta, betiere.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 149. artikulua eragile urbanizatzailea arautzen du; eragile hori subjektu publikoa edota pribatua izango da, eta, ekimen ekonomikoa betez eta urbanizazioko esku-hartzeko programaren behin betiko esleipenari jarraituz, bere ardurapean eta lege honen baldintzekin bat hartzen du integratutako esku-hartzea betearazteko erantzukizuna.

Eragile urbanizatzailea izan daiteke ekimen ekonomikoa betetzeko gaituta dagoen edozein pertsona fisiko edo juridiko, integratutako esku-hartzeari dagozkion lursailen jabe izan ala ez, 172. artikuluan ezarrita dagoena eragotzi barik.

Eragile urbanizatzailea lehia aske eta norgehiagoka publiko bidez aukeratuko da, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 160. artikuluan aurreikusitako kontzertazio-sisteman izan ezik. Eragile urbanizatzaileak administrazio-jarduleak zuzenduta, ikuskatuta eta kontrolatuta egingo du lan, eta, kasu guztietan ere, berariaz sinatutako lankidetzaren hitzarmenean ezarritako baldintzak bete beharko ditu.

Hirigintzako jarduketa-programen helburua, esparrua, hirigintzako eduki teknikoak, hirigintzako eduki juridikoa, dokumentazioa eta izapidetzea Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 152-158 artikuluetan arautzen dira.

Hirigintzako jarduketa-programek, oro har, honako hauek izango dituzte:

- a) Urbanizazioaren beharrezkoa edo komenigarritasunaren memoria justifikatzailea.
- b) Eragindako jabeen izen-abizenak eta helbidea.
- c) Urbanizazio obrak egikaritzeko era; jarduteko aukeratu den sistema agertuko da.
- d) Urbanizazio obrek etorkizunean izango duten artapenari buruzko aurreikuspena; artapenik balego, Udalaren eskuetara noiz igaroko den zehaztuko da.

- e) Plangintzari buruzko Araudiaren 4.b. artikuluan aipatu diren konpromisoak araupetzaileak izango dira, eta, beraz, kasuan kasuko planaren hirigintzako arauetan sartuko dira eta administrazioak zuzenean eska diezaieke horiek betetzea hala sustatzaileari nola partzelen etorkizuneko erosleei.

Konpromiso horiek, Plangintzari buruzko araudiko 46 b artikuluan xedatu dena eragotzi gabe, nahitaez ondokoak jaso beharko dituzte:

- Urbanizazioko komunikazioen oinarrizko sistema osatzen duten ibilgailuentzako eta oinezkoentzako bideak publikoak direla onartzea, baita aparkaleku eta berdeguneetako gainerako ekipamenduak ere; udalerriri lagatzeko baldintzak zehaztuko dira.
 - Urbanizazio obra guztiak finantzatzeko eta gauzatzeko nahitaezkotasuna, harik eta udalari edota ondare horretarako eratuko den jabeen elkarteari laga arte.
 - Lursailen salmenta kontratuetan nahitaez adierazi behar dira planaren konpromisoak, hala erosleak berariaz adieraziko du horiek zehatz-mehatz ezagutzen dituela. Era berean, bertan zehaztuko dira lurak duen sailkapena, lursailean baimendutako erabilerak, horren eraikigarritasuna, solairuen kopurua, zedarrietarainoko atzera-emanguneak, etab.
- f) Eska daitekeen gutxieneko bermea; urbanizazio obren zenbateko osoaren, gutxienez, % 6 estaliko duen gordailu edo bankuko abala eginez jarriko da.
- g) Sustatzaileak izango dituen bitarteko ekonomikoak; bitarteko horiek identitatea, bitarteko propioak eta finantzatzeko iturriak ziurtatuta xehakatuko dira.

Partikularrek esku hartzen badute plangintza gauzatzen eta urbanizazio-proiektuak idazten, honako baldintza hauek ere beteko dira jarduketa-sistemaren arabera:

1. Kontzertazio-sistema.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 160. artikuluan eta hurrengoetan dago araututa:

Udalak kontzertazio-sistema hautatu ahal izango du jarduketa-sistema modura, urbanizatzeko jarduketa-programa behin betiko onartzean hala erabakitzen badu, bere ekimenez edo lurzoruaren jabetzaren % 50ek baino gehiagok eskatuta.

Hitzarmena sinatu behar da, eta bertan lurzoruaren jabetzaren % 50 baino gehiagok, gutxienez, honako konpromiso hauek hartuko ditu bere gain:

a) Kontzertazio Batzordea osatu, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 161. artikulua arabera.

b) Lursailak zatitzeko dokumentua formulatzea batzar horren bidez, jardunaren kargak eta onurak berdinbanatzeko.

c) Nahitaezko eta doaneko lagapeneko lurak eta ondasunak ematea, Legean, Plangintzan edo Hitzarmenean ezarritakoaren arabera.

d) Bere egitea urbanizazio-karga guztiak, eta legeak, plangintzak edo hitzarmenak berak unitateari ezarritako obrak gauzatzea (urbanizaziokoak, azpiegituretakoak eta zerbitzuetakoak).

2. Lankidetzaren sistema.

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 173. artikulua arabera, lankidetzaren sistema, jabeek nahitaezko lagapenerako lurak lagako dituzte eta administrazioak urbanizazio lanak gauzatuko ditu jabeen kargura.

Hirigintza-intereseko elkarteak eratu ahal izango dira, bai lur-jabeen ekimenez bai udalaren erabakiz, urbanizazio-obrak egikaritzeko jardunean lankidetzan aritzeko.

Administrazioa eta eraginpeko jabeak ados egonez gero, unitateko orube, lurrazal-eskubide eta eraikitako etxebizitza, lokal edo eraikin batzuk administrazioari esleituta konpentsatu ahal izango da, osorik edo zati batean, urbanizazio-obren finantziazioa.

Administrazio jarduleak eskuordetu egin ahal izango dizkio sistemaren kudeaketa eta urbanizazioaren egikaritza beste administrazio publiko bati, beste sozietate publiko bati edo hirigintza-partzuergo bati, beren-beregi izenpetutako hitzarmen bidez.

3. Administrazio emakidaren ziozko desjabetze-sistema.

Desjabetze-sistemaren bidezko emakida administratiboa egin daiteke plan mota guztietan.

Emakida, hirigintzako kudeaketaren araudia eta toki araubideari buruzko legerian ezarri diren xedapenetan ezarri denaren arabera, lehiaketaren bidez emango da; horren adjudikazioak berez ematen dio emakidadunari Nahitaezko Desjabetzeari buruzko Legearen 2.2. artikuluan eta Araudiaren 3-1. artikuluan ezarri diren desjabetzeen onuradunaren izaera.

II. ATALA. PLAN ETA PROIEKTUEN EDUKIA

33. artikulua.- HAPO-REN ALDAKETA PUNTUALAK

Plan Orokorra kasu bakarrean aldaraz daiteke, hain zuzen ere, zehaztapenen bat aldatu eta horrek aurreikuspenen eta antolamenduaren arteko lotura hausten ez duenean eta, horren ondorioz, berrikuspena egin behar ez denean.

Aldarazpen batek, sailkapen edota kalifikazio orokorra ukitzen baldin baditu, plangintzaren aurreikuspen orokorretan eragingo duen ondorioaren justifikazio osoa eta xehakatur aurkeztu beharko du, besteak beste honako alor hauetan: biztanleria, enplegua, tokiko hiri-ekipamendua, sistema orokorreko erkidegoaren ekipamendua eta, halaber, jadanik badauden edo egiteko dauden saneamendu eta ur-hornidurarako oinarritzko sareetan eta garraioen eta komunikazioen sareetan izango duen eragina.

Aldarazpen guztiak interes publikoa kontuan izanik justifikatu beharko dira; baldintza hori ezinbestekoa izango da proposatu den aldarazpena onetsi dezan Udalak.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen plan orokorretako elementuen aldarazpenari buruz ezarri duen guztia zorrotz bete behar da.

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendu Legeak dioenarekin bat Plan Orokorra berrikusteko, honako baldintza hauek bete beharko dira:

- a) Biztanle kopuruaren aurreikuspenean edo horren hazkuntza-indizean aldaketa nabaria egotea.
- b) Aurreikusi gabeko egoerek bide-sarean aldaketa orokorrak sortzea.
- c) Azpiegitura eta ekipamendu orokorretako aurreikuspen espazialak aldatzea, betiere, aldaketa horrek biztanleriaren hazkundearen indizeak ere aldatzen baldin baditu.
- d) Gune askeen sistema osoaren aldaketa.
- e) Industria zentroyen instalazioari buruzko aurreikuspenen aldaketa globala.
- f) Lurraldeko plan partzial edo lurralde plan sektorial bat onestea, eta onespene horrek berrikuspena egitera behartzea.

Plan Orokor hau aldarazteko aurkeztu beharko diren agiriak.

Plan Orokor honen aldarazpen bati buruzko agiri teknikoetan aldaketaren ondorioz eragindako plano edo agiri guztiak azalduko dira; agiri horiei aldarazpenak ezarri eta idazkuntza berria emango zaie, hau da, agiri bateratu gisa, aurreko agiriak baliogabetzeko eta berriak egiaztatzeko. Aldarazpena

idazkuntzarako erabilitako oinarri topografiko eta irudikapen informatiko berarekin egin beharko da.

Udalan dagoen arau hauen administrazioko espedientearen eranskin batean aldarazpen guztien beren-beregiko zerrenda egingo da (izenburua eta hasierakoa, behin-behineko eta behin betiko onespent data); halaber, bidezko ordinala esleituko da, eta hori aldarazpen guztien izenburuaren buruan eta plano guztien karatulan jarri beharko da.

34. artikulua.- PLAN PARTZIALAK

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 67- eta 68. artikuluek zehaztutakoak jasoko dituzte.

Plan partzialen edukia honako dokumentu hauetan formalizatuko da:

- a) Justifikazio eta informazio txostena. Plangintza-ahalmena baliatu ahal izateko beharrezko irizpen-elementuei buruzko informazio guztia jaso beharko du; zehazki, erabakiak hartzeko alternatibak formulatzeko eta hautatzeko prozesuaren azalpena, herritarrek egindako alegazioen, iradokizunen eta erreklamazioen azterketa, eta Plan Orokorrek ezarritako egiturazko eta zuzentzarazko antolamenduari egokituta egotearen justifikazioa.
- b) Informazio-planoak.
- c) Antolamendu xehatuaren planoak.
- d) Egikaritzea antolatu eta kudeatzeko arau nagusien azterketa.
- e) Plan Orokorra garatzeko hirigintza-arauak.
- f) Ekonomia eta finantza arloko bideragarritasunaren azterketa.

35. artikulua.- PLAN BEREZIAK

Gauzatuko diren plan bereziek Plan Orokorra garatzeko beharrezkoak diren zehaztapenak jaso behar dituzte, eta, beharrezko bada, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 69. artikuluan ezarri dena.

Plangintzari buruzko araudiaren 82.2. eta 83.2. artikuluetan ezarri denarekin bat, hiri-lurzoruan Plan Orokorra garatuko duten hiri-berrikuntzarako plan bereziek eta babes-planek ezin dute inoiz Plan Orokorren zehaztapenik aldatu.

Dokumentazio grafikoetan, planta orokorreko planoak jaso behar da, gutxienez, eta bertan proiektatutako antolamendua, kotatua, hasierako egoera

topografikoaren gainean ezarriko da 1/500 eskalan, eta metro erditik metro erdira dauden sestra-bihurguneak eta gunean dauden elementu singular guztiak adieraziko dira.

Hiri Antolamendurako plan bereziak (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 70. artikulua) edota hiria berritzeko plan bereziak (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 71. artikulua) edota babes-eta kontserbazio-plan bereziak (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 72. artikulua) izan daitezke.

36. artikulua.- XEHETASUN-AZTERKETAK

2/2006 Legearen 73. eta 74. artikuluek zehaztutakoak jasoko dituzte.

1. Antolamendu xehatuaren zehaztapenak edozein lurzoru motatan osatu edo egokitu ahal izateko dira xehetasun-azterketak. Plangintzan aurreikusita ez badago, xehetasun-azterketak berak justifikatu behar du zehaztapen horiek osatu edo egokitzeko beharra dagoela edo hala komeni dela.

2. Honako hauetara mugatuko dira xehetasun-azterketak:

- a) Antolamendu xehatuak agindutako sestrak eta lerrokatzeak adieraztea, zuzentzea edo osatzea.
- b) Bolumenak dagokion plangintzan aurreikusitakoaren arabera antolatzea. Bolumenen berrantolaketa tipologikoaren edo morfologikoaren ondorioz hala egiteko beharra badago edo hala egitea komeni bada, bide berriak egiteko edo zuzkidura publiko berriak egiteko lurzoruaren kalifikazioa ere jaso daiteke antolaketa horretan.
- c) Urbanizatzeko-lanen, eraikuntzen, instalazioen eta gainerako obra eta hiri-elementu osagarrien alderdi eta ezaugarri estetikoak eta konposiziozkoak arautzea. Ezaugarri horiek antolamendu xehatuan egongo dira jasota.

3. Xehetasun-azterketek ezin izango dute inola ere:

- a) Azterketa horiek egiteko kasuan kasuko plangintzak ezarritako aurreikuspenak urratu edo baztertu.
- b) Lurzoruari izendatutako helburua aldatu, eraikigarritasuna handitu, eta plangintzak dakartzan bideak edo zuzkidura publikoak ezabatu edo murriztu, aurreko paragrafoko b) letran xedaturikoa eragotzi gabe.

4. Xehetasun-azterketen edukia dokumentu hauetan formalizatuko da:

- a) Memoria bat, bi gauza hauek justifikatzeko: alde batetik, aurreko artikuluko 2. paragrafoan ezarritako legezko mugak errespetatu egin

direla, eta bestetik, halako kasuetan, Plan Orokorreko edo garapen-plangintzako zehaztapenak osatu edo egokitu egin behar direla.

- b) Informazio-planoak
- c) Antolamendu-planoak

37. artikulua.- URBANIZATZEKO JARDUKETA-PROGRAMAK

1. Urbanizatzeko jarduketa-programen xedea hau da: hiri-lurzoru finkatugabeen eta lurzoru urbanizagarri sektorizatuan egin beharreko jarduketa integratuen garapena eta egikaritzea, behar bada faseetan, arautzea eta antolatzea.

Horretarako, zehaztapen hauek egingo dituzte:

- a) Kasuan kasuko jarduketa integratuen identifikazioa; beharrezkoa bada, jarduketan xede den egikaritze-unitatea edo unitateak mugatu ahal izango dituzte, edo mugaketa hori aldatu.
- b) Egikaritze publikorako edo pribaturako araubidea eta egikaritze horren sistema.
- c) Jarduketa integratuak gauzatzeko zehaztapen juridikoak, teknikoak eta ekonomikoak, eta, nolana ere, jarduketa horren gutxienezko edukien erregulazioa.
- d) Egin beharreko obra guztiak, eta horien kostuaren gutxi gorabeherako kalkulua.
- e) Urbanizazio-obrak eta, halakorik baldin badago, eraikuntza-lanak egiteko denbora-programa.

2. Hirigintzako esku-hartze programek hirigintza antolamenduko tresnen izaera juridikoa dute. Urbanizazio-jarduketan programek ezin dute aldatu, inola ere ez, dagokion plangintzan zehazturik datozen egitura-antolamendua eta antolamendu xehatua. Hala ere, egikaritze-unitateak aldatu ahal izango dira, Hiri Antolamendurako Plan Orokor honetan zehazturiko moduan.

3. Urbanizatzeko programak onetsi behar dira haiek gauzatzea zilegi egiten duen eta programaren xede diren gauzatze unitate edo unitateen egiturazko antolamendua nahiz antolamendu xehakaturik dauzkan hirigintza plana onestean edo hura onetsi eta gero.

Egin beharreko urbanizazio-obrak zehaztu beharko dituzte jarduketa-programek. Programa horietan, hain zuzen, obren gutxi gorabeherako kostua eta, gutxienez, alderdi hauek zehaztuko dira:

- a) Urbanizazioaren eskema bat, aurre-egitasmoen dagokien garapen-maila azalduta.

- b) Urbanizazioari behar dituen hornidura-zerbitzuak emateko eskura dauden baliabideak, lor daitezkeela justifikatuta.
- c) Hala euri-uren nola ur beltzen hustubide-sarearen ezaugarri nagusiak, bai eta sare horrek arazketara arte sare orokorrarekin edo orokorrekin dituen lotuneenak ere.
- d) Aurreikusitako bide-sarearen zerbitzu-gaitasuna, ibilgailuen aparkalekuak barne.
- e) Urbanizazioari dagozkion gainerako zerbitzuak ezartzeko aurreikuspenak. Zerbitzu horien barruan sartuko dira, hala badagokio, informazioa edo telebista saioak garraiatzeko telekomunikazio-sareak edo kableak.
- f) Gasa banatzeko sarearen ezaugarriak, eta sare hori banaketa-sare orokorrera, haren garapenaren arabera, lotzeko aurreikuspena.
- g) Jarduketetako urbanizazioa egoki lotzea edo integratzea azpiegitura-sareekin, komunikabideekin eta gainerako zerbitzuekin.
- h) Azpiegitura eta zuzkidura publikoetan, hala badagokio, behar den osagarria egikaritzea, Plan Orokorraren egiturazko antolamenduan aurreikusitako zerbitzua eman ahal izateko.
- i) Egikaritu beharreko urbanizazioaren eta, hala badagokio, eraikuntzaren obra eta elementu nagusien kalitateen memoria.

38. artikulua.- URBANIZAZIO-PROIEKTUAK

Ezin izango da urbanizazio-proiekturik onetsi eta gauzatu baldin eta aurretiaz dagokion plan berezia edo xehetasun-azterketaren behin betiko onespena ez bada egiaztatzen, hiri-lurzoruan egin diren obrak direnean izan ezik. Hala ere, biak aldi berean izapidetu ahal izango dira.

Urbanizazio proiektuetan ondoko dokumentu hauek erantsiko dira:

1. Behin betiko onetsi diren Hiri Antolamendurako Plan Orokor, plan berezi edo xehetasun-azterketen dokumentuen informazioa kopia ofizialean, garatuko den antolamendua adierazten badute; horietan proiektuaren mugak, zona-banaketa, erabilerak eta edukia justifikatzeko beharrezkotzat joko den gainerako informazioa adieraziko da.
2. Informazio topografikoa, bai eta honako informazio hau ere: gunearen altimetria-planoa, egun diren instalazioak, hiri-zerbitzuak eta eraikuntzak; proiektuan urbanizatu behar den gunea adieraziz, E: 1/500.
3. Dokumentazio orokorreko planoak eta planten zein profilen xehetasunari buruzkoak, zoladuren eta teilatuen kapitulukoak, irisgarritasunaren inguruan indarrean den legedia betetzen dela egiaztatzen duen agiriarekin, E: 1/500 1/200 1/20.
4. Dokumentazio orokorreko planoak; zerbitzu bakoitzeko obra lokabeen kapituluaren solairuen eta profilen xehetasuna, E: 1/500 1/200 1/20.
5. Proiektuaren memoria laburtua. Honako puntu hauek garatuko ditu:
 - a) Proiektuaren oinarria diren plan, arau edo xehetasun-azterketaren zehaztapena.
 - b) Aurreikusita dauden zerbitzuen zerrenda eta, hala egin behar denean, aipatzen diren balizkoetan horiek baztertzeko edo sartzeko justifikazioa.
 - c) Obrak egiteko hurrenkera, Araudiak edo Planak aurreikusten duen Etapen Planaren arabera, edo halakorik ezean, proiektuak berak ezarritakoaren arabera.
 - d) Planaren edo arauaren aurreikuspenei egokitzen dela egiaztatzea.
 - e) Obrak burutzeko epea; kontratatzeako era eta aurreikusi den egikaritzea.
 - f) Baldin eta proiektuaren tramitazioaren ekimena partikularra bada, memorian behar beste datu jasoko dira Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legean ezarri diren beharkizunak betetzeko.

- g) Aurrekontuaren laburpena, kapitulu bakoitzaren guztirako zenbatekoa adieraziz.
- h) Prezioen berrikuspenerako prozedura; eragiketa hori arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenei egokituko zaio, eta proiektua gauzatzean lursail urbanizatuaren titularrengan izango duen eragina zehazteko balioko du, Proiektuaren abiaburua izango den Planeari edo Arauari adierazi den jarduketaren sistemarekin bat.
- i) Proiektua osatzen duten agirien aurkibide orokorra; bertan, proiektuaren izena eta egileen izen-abizen eta helbidea, ikusonetsi duen/duten elkargoa/elkargoak eta sustatzailearen oniritzia ere jasoko dira.
- j) Urbanizazio obraren gutxienezko baldintzak, eraikuntza obrak hasi ahal izateko. Eraikuntza obrak egiteko lizentzia eta urbanizazioa aldi berean gertatzen badira gainerako obrak egiteko era eta unea ezarriko dira.

6. Baldintza fakultatibo, ekonomiko, administratibo eta teknikoaren plegua. Bertan obraren kapitulu guztiak bilduko dira.

7. Obraren elementu guztien Udalaren horietarako ezarriko dituen gidalerroak beteko dituzte, eta urbanizazio-proiektuek kalitatearen zein diseinuaren alorreko gutxienezko baldintzak beteko dituzte.

8. Baldin eta urbanizazio-proiektuak norbanakoen ekimenak badira, proiektuan zehaztutako urbanizazio-balioren % 20ren baliokidea izango den bankuaren abala gehituko zaio espedienteari; aurreikusitako etapak betetzen ez direnerako izango da bermea, eta Udalarari ahalmena emango dio urbanizazioa subsidiarioki egiteko.

9. Eraikuntza eta hirigintza batera eginez gero, abalaren balioa hirigintzarena + % 25 izango da.

39. artikulua.- URBANIZAZIO-OBREN PROIEKTUA HIRI-LURZORUAN

Eraikuntza proiektu batek era egokian txertatzeko deskribatu diren gutxienezko zerbitzuak ezarri behar baditu eta, baldin eta hiriko lurzoruan badago, horien obraren kalitateari buruzko gutxienezko araudia beteta egongo dira, eta aldez aurretik hirigintza proiektua aurkeztuko da, eraikuntza proiektuari atxikita, argi eta garbi zehaztuta zer obra egin behar diren. Horien edukia 78. artikuluan zehaztuta egongo da, aplikazio eremuari dagokionez.

Dokumentu hori nahitaez aurkeztu beharko zaio Udalarari eraikitzeko obra lizentzia egiten den unean eta lehen erabilerako lizentzia gauzatzeko unean.

Orube izaera lortzeko, orubetik kanpoko obrak egin beharra badago (UE edota AA); sustatzaileak berak ordaindu beharko ditu obrak, baina inola ere ez ditu Udalak bere gain hartuko.

III. ATALA. URBANIZAZIO-PROIEKTUEN GUTXIENeko KALITATE- ETA DISEINU- IRIZPIDEAK

40. artikulua. BALDINTZA OROKORRAK

Lurzoru eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 75. artikulua araberan, dagokion hirigintzako udal ordenantza osagarrian sartzen dira hauek: oinezkoentzako eta ibilgailuentzako bideei dagozkien baldintza orokorrak, lurberdintze eta zolaketa lanak, ur-hornidura eta banaketa, saneamendua eta estolderia, energia elektrikoa eta argiteria publikoa, telekomunikazio-sareak eta landatzeak.

Helburua urbanizazioa denean, udal ordenantzetan hauek arautu beharko dira: gutxieneko ezaugarri eta kalitateak, proiektuetako gutxieneko edukiak, haiek onartzea eta benetan egikaritzea, urbanizazio-lan guztiak jasotzea eta mantentzea, hiri-altzariak barne.

Udal ordenantzetan ezarriko dira mugikortasun mugatuko pertsonen irisgarritasunari dagokionez, urbanizazio-lanetan bete beharreko baldintzak, eta gutxienez indarreko legerian aipatzen direnak hartuko dira.

V. KAPITULUA. LURZORUAREN ERABILEREN ERREGIMENA

I. ATALA. LURZORUAREN ERABILERA OROKORRAK ETA XEHATUAK

41. artikulua. OROKORTASUNAK

1. Arau hauen eta horien aplikazioaren ondoretarako, erabilera orokor hauek aurreikusten dira:

- a) Egoitzazkoa
- b) Ekipamenduak
- c) Azpiegiturak
- d) Industriakoa
- e) Hirugarren mailakoa
- f) Espazio askeak
- g) Ekoizpenekoak lurzoru ez urbanizagarrian

Ordenazio-gune bakoitzean orokorrak diren edo lehenesten diren erabilerak, aldi berean, erabilera xehatu ugarirekin bat datozen, eta bateragarritasun horien arabera zehaztuko dela espazioa erabiltzeko modua.

2. Hona hemen HAPOk barne hartzen dituen erabilera xehatuak:

- a) Egoitza- eta etxebizitza-erabilera
- b) Bulego-erabilera
- c) Merkataritza-erabilera
- d) Erkidegoaren ekipamendu erabilera
- e) Barraka eta azoka erabilera
- f) Lurraldeko zerbitzu orokorren erabilera
- g) Industria-erabilera
- h) Biltegi-erabilera
- i) Ibilgailuen aparkamendu eta zaintza erabilera
- j) Lehen mailako jardueren erabilera
- k) Espazio askeen erabilera
- l) Komunikazio eta garraio erabilera
- m) Lurraldeko instalazio eta obra orokorren erabilera
- n) Ur-horniduraren instalaziorako eta babeserako espazioaren erabilera.
- o) Betelanen edo hondakin geldoetara hondakindegien erabilera.
- p) Bestelako erabilerak

Erabilera bakoitzerako behar diren aparkaleku-plazak, atal honetan zehazten direnak alegia, erabilera horretarako den lurzoruaren partzela garbian sartutakoak direla ulertzen da, bide-zaintzarekin lotutako erabilera eta jabari publiko gisa zehaztutakoak aparte utzita.

Araudi honetako antolamendu orokorreko berariazko arauetan, hartako kalifikazio orokorraren zehaztapenen bidez, baimendutako erabileren (ez baimenduak debekaturik daudela ulertuta) zerrenda bat ezartzen da alde bakoitzerako; horrez gain, erabilera jasangarriak eta bateragarriak ere adierazten dira.

Jarraian kontzeptu ezberdinen definizioak zehazten dira:

Erabilera nagusia: Zonalde jakin baten izaera zehazten duen erabilera edo erabilera-multzoa da.

Derrigorrezko izaeraz zehazten badira, hiri-antolamenduaren garapenean sartu behar dira ezinbestean. Hala badagokio, hura betetzeko gutxieneko intentsitateak zehaztu ahal izango dira.

Baimendutako izaeraz zehazten badira, nahieran sartu ahal izango dira hiri-antolamenduaren garapenean. Hala badagokio, baimendutako gehieneko maila zehazteko gehieneko intentsitateak zehaztu ahal izango dira.

Erabilera osagarria: Erabilera nagusiarekin batera ager daitekeena edo agertu behar den hura. Arauetan, zonaldeka xehatuta, hala badagokio,

eraikineko erabileren egoerarekin lotutako baldintzak zehatz daitezke edo erabilera osagarriek nagusiarekiko duten intentsitatea.

Derrigorrezko izaera zehazten bada, osatuko duen erabilera nagusiarekin batera agertu beharko da, gutxieneko intentsitate jakin batekin. Intentsitate hori Arau Xehatuetan zehaztu ahal izango da. Baimendutako izaera zehazten bada, osatuko duen erabilera nagusiarekin batera agertu ahal izango da, gehieneko intentsitatearen arabera zehaztutako zenbatekoan. Arau Xehatuetan zehaztu ahal izango da intentsitate hori.

Erabilera debekatua: Plangintzan onartzen ez den hura. Arau honetan espresuki onartzen ez direnak debekatutzat joko dira.

Erabilera jasagarria: Udal arau subsidiarioak onartzean egonik eta onartutako araubidearen kontrakoa izanik, araudi honetan, erabilera hori mantentzeko xedez, adierazten diren tolerantziak onartzen dituen hura da.

Behin-behineko erabilera: Plangintzan debekatuta egon gabe, denbora jakin baterako baimendu daitekeen hura da, obra edo instalazio iraunkorrak behar ez dituelako. Eraikuntza batek behin-behineko izaera izan dezan, modu zehatz batean eraikita egon beharko da; hau da, bere egitura lurzoruari lotuta egon beharko da hura modu errazean desmuntatzea ahalbidetzen duen sendotze-sistema baten bidez; horrez gain, itxitura-hormak elementu arinekin eraikita egon beharko dira, eraispen-teknikarik erabili gabe desmuntatu ahal izateko.

Horrenbestez, ez dira behin-behinekotzat hartuko modu trinkoan zimendatutako barra-egituradun eraikinak, edo itxitura- edo karga-hormak material astunekin eraikita dituztenak, lurraren gainean apailatuta kokatuta egonik.

Behin behineko eraikinak (teilapeak, negutegiak, etab.) eraikitze baimenak eraikin arruntetarako ezarritako oinarritzko parametroak aintzat hartu gabe onartu ahal izango dira; dena den, baimen horien iraupena urtebetekoa izango da gehienez. Denbora hori igarota baimena berritzea eskatu beharko da eta berriro ordaindu beharko dira dagozkion eskubideak.

Titulartasun-araubidearen arabera, hauek izan daitezke erabilerak:

a) *Erabilera publikoa*, titulartasun publikoko edo titulartasun pribatuko ondasun baten gainean garatzen dena. Titulartasuna pribatua bada, erkidegoaren onuran kudeatuko da, horretarako Legean ezarritako eta Planean zehaztutako mekanismoen bidez.

b) *Erabilera pribatua*, erabilera kolektiboko ezaugarriak ez dituen titulartasun pribatuko ondareen gainean partikularrek garatzen dutena da. Egoera jakin batzuetan eta Planean hala ezartzen delako, erabilera

horretan erabilera publikoko zortasunak eragina izan dezake, aurreko paragrafoan ezarritakoaren arabera.

42. artikulua. EGOITZA ETA ETXEBIZITZA ERABILERA

42.1.- Egoitza-jardueren sailkapena

Jarduera hori pertsonen bizitokia antolatzeko moduaren arabera azpibanatzen da, hala, erabilera ezberdin hauek agertzen dira:

- a) Etxebizitza erabilera
- b) Erkidegoaren egoitza erabilera
- c) Hotel erabilera

42.2.- Etxebizitza erabilera

Etxebizitza erabileraren barnean sartzen dira familia unitateen bizitoki iraunkor edo denbora batekoa eskaintzen duten jarduerak. Jarduera horiek hartzen dituzten eraikinetako lokalek, gutxienez, programa eta beranduago etxebizitza-unitatetzat hartu ahal izateko beharrezkoak izango diren baldintzak bete beharko dituzte.

Eraikin bat edo eraikin bateko lokal bat etxebizitza unitatetzat hartzeko, gutxienez, jarraian zehazten diren baldintzak bete beharko dira, etxebizitza unitate izateko gutxienerako programa osatzen dutenak:

1. Egongela, sukaldea eta jangela hartzen dituen gela, gutxienez 20 m²-ko azalera erabilgarria izango duena edo, bestela, 14 m²-ko azalera erabilgarria hartzeko gela eta, gutxienez, 7 m²-ko azalera erabilgarria duen sukaldea (harraska barne).
2. Bi ohe sartzeko moduko logela, gutxienez, 10 m²-ko azalera erabilgarria izango duena.
3. Konketa, komuna eta dutxa-platera, esertzeko bainuontzia edo bainuontzi motza dituen bainugela. Gutxienez, 2 m²-ko azalera erabilgarria izango duena.

Etxebizitza unitatea etxebizitza-apartamentu izango da etxebizitza unitatearen gutxienerako programa betetzen duenean eta lokalak gehienez 60 m²-ko azalera eraikia duenean; metro horietan ez dira zenbatzen, hala badagokio, eraikineko sarbidearen edo baterako elementuen zati proportzionala; halaber, gehienez, 50 m²-ko azalera erabilgarria izango du, modu berean neurtuta; gainera, ezingo dira bi logela baino gehiago eduki, ezta orotara bizitzeko egokiak diren lau gela baino gehiago (egongela, sukaldea eta bi logela), bainugela edota komuna dituzten gela osagarriak kontuan hartu gabe, horiek ez baitira bizigarritzat hartzen.

Kontrakorik adierazten ez bada, etxebizitza-apartamentu horiek etxebizitzekin batera koka daitezke eraiki berean, modu horretan, etxebizitzekin bakarka, etxebizitzen kasuan onartzen diren edozein multzo osa dezakete.

Etxebizitza arruntak, edozein zentzutan, etxebizitza unitatearen gutxieneko programa gainditzen duten unitateak dira, hots, logeletarako bi gela baino gehiago izatea, edota azalera eraiki edota erabilgarrirako adierazitako kopurua gainditzea, edota gehieneko 4 gela bizigarrien kopurua gainditzea.

Etxebizitza erabilera kategoria hauetan banatzen da hartako ezaugarrien arabera:

A kategoria: FAMILIA BAKARREKO ETXEBIZITZA ISOLATUA

Etxebizitza erabilera, kategoria horretan, isolatutako eraikin bakarrean lekutuko da, familia bakarra hartzekoa izango dena, eta funtzio horrekin beteko da azalera eraikigarri osoa, bestelako erabilera bateragarri izan gabe, baldin eta Kalifikazioaren eta eraikina kokatzen den zonaldearen oinarritzko hirigintza-parametroetan kontrakorik adierazten ez bada; izan ere, horien bidez familia bakarreko etxebizitza-erabileraz aparteko beste erabilera bat hartzea baimendu daiteke eraikin berean, are, familia bakarreko etxebizitzarekin bateragarri diren erabilera bateragarrien kopurua mugatuz.

Familia bakarreko etxebizitza erabilera isolatua hartzen duen eraikina lursail edo lote pribatu baten gainean lekutu behako da hiri-lurzoruan eta lursail hartzaile batean lurzoru ez urbanizagarriaren kasuan; horrez gain, ibilgailuen eta oinezkoen berezko sarbidea izan beharko du bide-komunikazioko sistema nagusietatik edo tokiko sistemetatik, edo bestela, bide-zortasuna izan beharko du, plangintzan hala adierazita egonik.

B kategoria: BI FAMILIAKO ETXEBIZITZA ISOLATUA

Etxebizitza erabilera, kategoria horretan, eraikin isolatuko unitate bakarrean lekutzen da, familia bakarreko etxebizitza isolatuaren baldintza berak betez etxebizitza bakoitzean. Dena den, ataria bakarra izan daiteke bi etxebizitzetarako eta sarbidea ere partekatua izan daiteke, nahiz eta bakoitzak berea ere izan dezakeen; azken kasu horretan, familia bakarreko etxebizitza isolatuaren baldintzak bete beharko dira.

Familia bakarreko etxebizitza isolatuarentzat, aurreko atalean adierazitako gainerako baldintzak aplikatzekoak izango dira.

C kategoria: LERROAN MULTZOKATUTAKO FAMILIA BAKARREKO ETXEBIZITZA

Etxebizitza erabilera, kategoria horretan, familia bakarreko etxebizitzen lerro edo ilara multzotan kokatzen da, eraikin unitate bakarra eta isolatua osatuz, eta multzokatze horizontaleko irtenbide arkitektonikoa izango du; modu horretan, etxebizitza bakoitzak bere ataria izan dezake hura osatzen duten edozein solairuaren parean eta, oinezkoen eta ibilgailuen baterako sarbidea izango dute

sistema nagusietatik, tokiko sistemetatik edo bide-zorretik, hori guztiori plangintzan hala adierazita egonik.

Eraikin unitate bakar eta isolatuaren kategorian sartzeko, gehienez 9 etxebizitza multzoka daitezke elkarren ondoan. Eraikin berean etxebizitza batean onar daitezkeen bestelako erabilera bateragarriak ere egon daitezke proportzio jakin batzuk betez, hau da, etxebizitzari ez dagozkion erabilerek (erabilera zerbitzari modura agertzen den aparkaleku-zaintza salbuetsita) ezin izango dute hartu multzokatutako familia bakarreko etxebizitza erabilerari dagokion azalera eraiki osoaren % 20 baino gehiago; azalera horretan sartuko da aparkaleku-zaintzari dagokiona, etxebizitzaren erabilera zerbitzari modura duen berezko mugaren barnean.

Etxebizitzen multzokatzea egiterakoan kontuan izan beharko da plano bertikal berean ezin direla elkartu etxebizitza ezberdinetako gelak. Zonaldeari dagokion araudiaren bidez debekatu egin daiteke eraikin unitatean etxebizitza erabilera eta beste erabilera bat elkarrekin agertzea, edo erabilera bateragarriaren kopurua muga daiteke.

D kategoria: EGOITZEA KOLEKTIBOA

Etxebizitza-erabilerari dagokion kategoria horretan eraikin bateko bi etxebizitza-unitate baino gehiago sartzen dira; hala, baterako elementu eta sarbideak izango dituzte. Araudi hau garatzeko plangintzetan egoitza kolektiboaren kategoria hori eraikin bakarrean multzoka daiteke, betiere, horretarako baimendutako gehieneko etxebizitza-kopurua aintzat hartuta.

Ezin da etxebizitza-erabilera hori erkidegoaren egoitza erabilerakoa izatera pasa, ezta ostalaritza arloko erabilerakoa eta hartako legeria zehatzak araututako erabilerakoa izatera ere, nahiz eta aipatutako erabilerak hartzeko lokaletan gutxieneko etxebizitza-programa bete.

Hiri-lurzoruaren gaineko arau hauen bidez zehaztuko dira (bertan hiri-diseinu osoa zehaztua eta garapenerako idatzi eta onartzen diren bereziekin batera) zein lote edota partzelatan eta zein kopurutan sartu ahal izango diren erabilera horiek, aldi berean, oinarritzko hirigintza-parametroak betez. Kasu horietan, aparkaleku-plazak, aparkaleku-zaintza eta espazio askeei dagozkien tokiko eremuak dimentsionatu eta diseinatzean, gehieneko etxebizitza-unitate kopurutik eratorritako estandarrak beteko dira.

Zaintzari, atezainari edo zaindariari dagokion etxebizitza-erabilera beste erabilera nagusi baten erabilera zerbitzari gisa hartuko da eta ez berezko erabilera edo independente gisa; nolana ere, gutxieneko etxebizitza-programan adierazitako baldintzak bete beharko ditu.

42.3.- ERKIDEGOAREN EGOITZA ERABILERA

Erkidegoaren egoitza iraunkorra eskaintzen duten jarduerekin bat datorren erabilera da, jangela-zerbitzua izan zein ez; kasu horretan ezin da etxebizitza-

unitaterik sortu eta, horrenbestez, erabilera horretan ezin dira, inolaz ere, sartu etxebizitza edo etxebizitza-apartamentuak.

Erkidegoaren egoitza erabilerearen barnean kategoría hauek bereizten dira:

1. kategoría. Egoitzak:
 - 1.1. Ikastetxe-egoitzak.
 - 1.2. Unibertsitate-egoitzak.
 - 1.3. Gazteen egoitzak.
 - 1.4. Adin nagusikoen egoitzak.
 - 1.4. Bainuetxe- egoitzak.
 - 1.5. Espetxeak.
 - 1.6. Egoitza militarrek.
 - 1.7. Bestelako egoitzak.

2. kategoría. Erretiroa hartzeko etxeak eta umezurtz- etxeak:
 - 2.1. Erretiroa hartzeko etxeak.
 - 2.2. Umezurtz- etxeak.
 - 2.3. Babes- etxeak.

3. kategoría. Erlíjio- elkarreen egoitzak:
 - 3.1. Komentuak.
 - 3.2. Monasterioak.
 - 3.3. Bestelako erlíjio-egoitzak.

4. kategoría. Behin-behineko egoitzak:
 - 4.1. Lan publiko baten egikaritzean ari diren langileen egoitzak.
 - 4.2. Larrialdietarako behin-behineko egoitzak, ezbehar edo istripuz sortutako interes publikoko beharriaz eragiten dituztenak.
 - 4.3. Egoera txarrean dauden etxebizitzaren erauzketa programen alogera.
 - 4.4. Bestelako behin-behineko egoitzak.

ORDENANTZAK: Erabilera horretara bideratzen diren eraikinek zerbitzu erkideak izan ditzakete, esate baterako, bilera-aretoak, bainu termal edo sendagarrien aretoak, oratorioak, berezko jatetxea, berezko kafetegia, ikuztegia, garbategia, etab.; horrez gain, jarduera osagarriak baimentzen dira erabilera nagusiaren erabilera zerbitzari modura, esate baterako, txikizkako merkataritzarako dendak, ile-apaindegia, igerilekuak, jatetxe publikoak, ikuskizunak eskaintzen dituzten eta eskaintzen ez dituzten edaritegi eta kafetegi publikoak, atezainaren etxebizitza, etab.; betiere, erabilera zerbitzari horiek, berezko erabilereari edo erabilera nagusiari dagokion azalera eraikiaren % 20 hartzen badute gehienez eta, aipatutako bi azalera horietan erabilera zerbitzarian derrigorrez izan behar den aparkaleku-zaintza hartzeko gutxienezko azalera izan gabe. Aparkaleku-zaintza horren dimentsioak honela zehaztuko dira: eraikitako 50 m² bakoitzeko edo 2 oheko plaza bat gutxienez. Partzela pribatiboan aparkaleku egoki bat jarri beharko da lur gainean edo sestraperan.

42.4.- HOTEL ERABILERA

Erabilera horretan bisitariak hartzeko eraikin eta instalazioak daude, esate baterako, hotel establezimenduak, eta horiei lotuta dauden erabilera osagarriak (tabernak, askaldegia eta jatetxeak).

HOTEL-EGOITZA ERABILERA

Behin-behineko ostatua eta janari-zerbitzua sartzen dira erabilera horretan, pentsio osoko araubidearen baitan izan zein ez; halaber, janari-zerbitzurik gabeko egoitza zerbitzuak baimentzen dira, 1986ko ekainaren 19ko hotel-establezimenduak sailkatzeko berezko legerian ezarritako baldintzak betez, eta ondoren egindako aldaketak aintzat hartuz.

Hotel-egoitza erabileraren barnean kategoria hauek bereizten dira:

1. kategoria: hotelak.
2. kategoria: ostatuak.
3. kategoria: pentsioak.
4. kategoria: bentak.
5. kategoria: apartamendu-hotelak.
6. kategoria: egoitza-hotelak.
7. kategoria: egoitza-ostatuak.
8. kategoria: apopilo-etxeak.
9. kategoria: egoitza-apartamentuak.
10. kategoria: errepideko hotelak.

Horietako bakoitza dagokion izar kopuruaren bidez kalifikatuko da.

ORDENANTZAK:

Berezko partzela gainean, eraikin independenteetan kokatuta eta, gehienez, 1.000 m² azalera eraikia izanik.

Hotel-egoitza erabilerarako eraikinetan jarduera osagarriak onartuko dira, esate baterako, berezko erabilera edo erabilera nagusiaren erabilera zerbitzariak,. Hau da, txikizkako dendak, ile-apaindegia, igerilekuak, jatetxe publikoak, ikuskizunak eskaintzen dituzten eta eskaintzen ez dituzten edaritegi eta kafetegi publikoak, atezainaren etxebizitza, etab.; betiere, erabilera zerbitzari horiek erabilera nagusiari dagokion azalera eraikiaren % 20 hartzen badute gehienez eta, aipatutako bi azalera horietan erabilera zerbitzarian derrigorrean izan behar den aparkaleku-zaintza hartzeko gutxieneko azalera izan gabe. Aparkaleku-zaintza horren dimentsioak hala zehaztuko dira gutxienez: eraikitako 25 m² bakoitzeko plaza bat.

Erabilera bat hotel erabilera modura onartzeko haren izaera justifikatu beharko da; horretarako, hotel-establezimendu modura duen baimena eta behin-behineko sailkapena aurkeztu beharko dira.

Gutxieneko partzela hartzailea: 2.500 m².

Gehieneko partzela hartzailea: 5.000 m².

Hotelari dagozkion gehieneko plaza-kopurua: 20 gela

Gutxieneko aparkaleku-plaza kopurua: eraikitako 25 m² bakoitzeko plaza bat, aire zabalean kokatuta

Erdisotoan: Biltegi eta bainugela erabilerak onartzen dira.

Sukalde, jangela edo taberna instalazioak hartzeko erabilerak debekaturik daude.

Argia eta aireztapena: naturala izango da, sukalde eta bainugeletan ezarri beharrekoa izateaz gain; azken hori teilatuaren altuera gainditzen duen hodiaren bidez gauzatuko da.

Lokalak, sarbideak, gailuak eta instalazioak, kasu bakoitzean indarreko legerian adierazitakoa betez ezarriko dira, jardueraren izaera eta ezaugarriak kontuan hartuz.

Partzela pribatiboan aparkaleku egoki bat jarri beharko da, lur gainean edo sestrapean.

Bizilagunei eta oinezkoei trabak, usainak, keak, zaratak eta bibrazioak eragitea ekiditeko beharrezkoak diren instalazioak ezarri beharko dira.

43. artikulua. BULEGO EDO ADMINISTRAZIO ERABILERAK

Jarduera administratibo eta burokratikoak (publiko zein pribatuak) lehenesten dituzten eraikin eta lokalak sartuko dira erabilera horretan, besteak beste, zerbitzu teknikoak, zuzendaritzakoak, banku-sukurtsalak, edota profesionalen bulegoak barne, funtsean zerbitzuen sektorerako direnak.

ORDENANTZAK: Hiru kategoria baimenduko dira horiek hartzen dituen eraikinaren erabilerari dagokion egoeraren baitan:

A kategoria. Etxebizitza-eraikinen beheko solairuan, gehienez, 200 m²-ko azalera hartuz.

B kategoria- Eraikin independenteetan.

C kategoria- Industria-eraikin, garaje, biltegi eta etxebizitzaz aparteko beste erabilera batzuetako zati izanik.

Lokaletako baldintzak:

Gutxieneko aparkaleku-plaza kopurua: eraikitako 25 m² bakoitzeko plaza bat, aire zabalean kokatuta

Erdisotoan: Biltegi eta bainugela erabilerak onartzen dira.

Bulego-erabilera debekatuta dago.

Argia eta aireztapena: Naturala izango da, bainugelak hartzeko lokaletan ezarri beharrekoa izateaz gain; azken hori teilatuaren altuera gainditzen duen hodiaren bidez gauzatuko da.

Aireztapena artifiziala bada, airearen egokitzapenari buruzko xehetasunezko proiektua aurkeztuko da.

Argiztapen naturalaren azalerari dagokionez, lokalak hartzen duen azaleraren zortzirena (1/8) izan beharko da gutxienez, korridoreak eta trastelekuak kanpoan utzita.

Gutxienez zerbitzu hauek izango dira:
100 m² arte, komun bat eta konketa bat.

100 m² bakoitzeko (gutxi gorabehera) komun eta konketa bat jarriko dira, erabat independente.

Lokalak, sarbideak, gailuak eta instalazioak, kasu bakoitzean indarreko legerian adierazitakoa betez ezarriko dira, jardueraren izaera eta ezaugarriak kontuan hartuz.

Eraikina osatzen duten materialak erregaitzak izan beharko dira eta suaren aurkako egitura sendoz hornituak.

Bizilagunei eta oinezkoei trabak, usainak, keak, zaratak eta bibrazioak eragitea ekiditeko beharrezkoak diren instalazioak ezarri beharko dira.

44. artikulua. MERKATARITZA-ERABILERA

Erabilera horretan sartzten dira produktuen salerosketa, truke, erakusketa eta banaketarako zerbitzu publikoak eta zerbitzu pertsonalak.

ORDENANTZAK: Lau kategoria baimenduko dira, erabilera hartzen duen eraikinaren egoeraren baitan eta haren tamaina aintzat hartuta.

A kategoria. 500 metro arteko azalera eraikia duten etxebizitzetako eraikinetako beheko solairuan edota erdisotoan kokatuta.

B kategoria- 2.000 m² arteko azalera eraikia duten eraikin independenteetan kokatuak.

C kategoria- 2.000 m² eta 4.000 m² bitarteko azalera eraikia duten eraikin independenteetan.

D kategoria- Industria-eraikinetan, garajetan edo biltegitan eta etxebizitzaz aparteko beste erabilera batzuetan.

Eraikina eta merkataritza-erabilerako establezimenduak eraikitzea aldera baimena lortu ahal izateko faktore hauek hartuko dira kontuan: haien garrantzia, hautatutako kokapenaren ezaugarriak, zonaldearen ezaugarriak, trafiko pilaketen ondorioz nahiz beste edozein arrazoi dela medio, eragin ditzakeen eragozpenak eta aurreikusitako aparkamendu kopurua.

Lokaletako baldintzak:

Eraikinean etxebizitza erabilerarik balego, sarbide eta eskailera independentez hornitu behako lirateke.

Merkataritzako lokalak eta haietako biltegiak ezingo dira etxebizitzekin, eskailera-kaxekin eta atariekin komunikatu.

Beheko solairuaren azpitik ezartzen diren merkataritza erabilerako biltegi osagarriak ezingo dira independenteak izan beheko solairuko lokalarekiko, aitzitik, hari lotuta egin beharko dira, gutxienez, metro bateko zabalera duen eskailera bidez.

Merkataritzako lokalak osasun-zerbitzuz hornitu beharko dira, Laneko Segurtasunari eta Higieneari dagokion indarreko legerian adierazitakoa betez.

Edonola ere, 100 m²-tik aurrera emakumezkoentzako eta gizonezkoentzako zerbitzu publikoak ezarriko dira erabat independente. Zerbitzu horiek ezingo dira lokalaren gainerako zatiekin lotu, eta atondo edo eskusa izango dute.

Argia eta aireztapena:

Naturala izango da, bainugelak hartzeko lokaletan ezarri beharrekoa izateaz gain; azken hori teilatuaren altuera gainditzen duen hodiaren bidez gauzatuko da.

Teilaturainoko aireztapen-tximinia independenteak izango dituzte, merkataritza lokaleko 100 m² bakoitzeko 1.600 cm²-ko gutxienerako sekzioa izango dutelarik.

Aireztapena artifiziala bada, airearen egokitzapenari buruzko xehetasuneko proiektua aurkeztuko da.

Argiztapen naturalaren azalerari dagokionez, lokalak hartzen duen azaleraren zortzirena (1/8) izan beharko da gutxienez, korridoreak eta trastelekuak izan ezik.

Argiztapeneko eta airearen egokitzapeneko instalazioen xehetasuneko proiektuak aurkeztu beharko dira. Instalazio horiek indarreko legeria bete beharko dute eta lokala ireki aurretik gainbegiratu egin beharko dira, baita irekita dagoen bitartean ere, uneoro. Instalazioak egokiak ez badira edo behar

bezala funtzionatzen ez badute, Udalak lokala itxi ahal izango du erabat edo partzialki, neurri zuzentzaile egokiak hartzen diren arte.

Larrialdietarako irteera, sarbideak, sua itzaltzeko gailu bereziak eta indarreko legerian kasu bakoitzean zehazten diren instalazio eta tresnak paratuko dira, betiere, jardueraren ezaugarriak kontuan hartuta.

Eraikineko egiturak suaren aurkako erresistentziadunak izango dira eta materialak erregaitzak izango dira. Materialeak ezaugarri jakin batzuk izan beharko dituzte: kanpora ez ateratzea goizeko 8etatik gaueko 10ak bitartean 45 Db-tik gorako zaratarik edo bibrazioarik eta gaueko 10etatik goizeko 8ak arte 25 Db-ko zaratarik edo bibrazioarik.

Bizilagunei eta oinezkoei, besteak beste, trabak, usainak, keak edota bibrazioak eragitea ekiditeko beharrezkoak diren instalazioak ezarri beharko dira.

Gutxieneko aparkaleku-plaza kopurua: eraikitako 50 m²-ko plaza bat, aire zabalean kokatuta.

Partzela pribatiboan aparkaleku egokia jarri beharko da, lur gainean edo sestrapean.

Partzela barnean, derrigorrezko aparkalekuak izateaz gain, zamalanak egiteko eremu bat izango da.

45. artikulua. ERKIDEGOAREN EKIPAMENDU ERABILERA

45.1.- ERKIDEGOAREN EKIPAMENDUEN SAILKAPENA

Multzo horretan sartzen dira erabilera hauek:

1. Osasun eta laguntzako erabilera.
2. Administrazioeko zerbitzu publikoen erabilera.
3. Erlijio erabilera.
4. Kultura eta irakaskuntza erabilera.
5. Josteta eta gizarte erabilera.
6. Kirol erabilera.
7. Zuzkidura-egoitza erabilera

45.2.- OSASUN ETA LAGUNTZA ERABILERA

Osasun erabileraren barruan daude herritarren osasunarekin lotutako edozein premia asetzerantz bideratutako jarduerak eta, baita horretarako baliatzen diren instalazioak nahiz jarduera osagarriak ere.

Osasun erabileraren barnean kategoria hauek bereizten dira:

1. Ospitale establezimendua aparteko eraikinean.
2. Gaixoak ospitaleratzekoak ez diren osasun-zentroak, beste erabilera batera bideratutako eraikin bateko beheko solairuan.

3. Gaixoak ospitaleratzekoak ez diren osasun-zentroak eraikin eskusiboan.
4. Albaitaritzakliniak eta antzekoak, beheko solairuan edo eraikin eskusibo batean.
5. Mediku eta odontologoek kontsulta partikularrak, beheko solairuan eta lehen solairuan.

Gutxieneko aparkaleku-plaza kopurua: eraikitako 25 m²-ko plaza bat, aire zabalean kokatuta, partzelan.

45.3.- ADMINISTRAZIOKO ZERBITZU PUBLIKOEN ERABILERA

Administrazioari maila guztietan dagozkion jarduerak, esate baterako, berezko funtzioak gauzatzea.

Erabilera horretan sartuko dira funtsean arreta publikora bideratutako administrazio-zerbitzuak, eta aparte geratuko dira erabilera horietan sar daitezkeen zerbitzuak: industriakoa, biltegiatzeari dagokiona, handizkako merkataritza, kultura arlokoa, kirol-arlokoa eta aisialdikoa.

Honatz erabileraren barruan sartzen direnak:

1. Udal bulegoak
2. Administrazioaren zerbitzu teknikoak
3. Posta-bulegoak
4. Telegrafoak
5. Telefonoak
6. Bilketarako bulegoak
7. Kalkulu-zentroak eta antzekoak.

45.4.- ERLIJO ERABILERA

Erabilera horretan sartzen dira gurtzara bideratutako eraikin eta lokalak, publiko nahiz pribatuak.

Kategoria hauek bereizten dira:

1. kategoria: komentuak.
2. kategoria: parrokiak.
3. kategoria: tenpluak.
4. kategoria: kaperak eta oratorioak.

Gutxieneko aparkaleku-plaza kopurua: eraikitako 25 m² bakoitzeko plaza bat, kanpoan.

45.5.- KULTURA ERABILERA

Kultura bultzatzera bideratutako jarduerak, maila guztietako irakaskuntza eta ikerketa sartzan dira, erabilera kulturalerako instalazio osagarriak barne, esate baterako, erkidegoaren egoitza edo kirol-egoitza, jangela-zerbitzua, etab.

Kategoria hauek bereizten dira:

1. kategoria: ikasketa bereziko zentro ofizialak, unibertsitateak edo horietara bideratutakoak. Horien barruan, ikasle- eta irakasle-egoitzak sartzan dira; zentroko errektoreordetzaren baitakoak dira edo hark sustatzen ditu.

2. kategoria: Oinarrizko Hezkuntza Orokorreko, Batxilergo Bateratuko, Unibertsitate Orientaziorako Ikastaroetako eta Lanbide Heziketako ikaskuntza-zentroak, maila guztietan, atezain edo zaindariaren etxeak eta zentroko irakaslearenak barne.

3. kategoria: Eskolaurreko Hezkuntzako zentroak.

4. kategoria: Ikerketa Zientifiko eta Teknikorako zentroak.

5. kategoria: Akademia ofizialak

- Ikerketa-zentroak
- Artxibategiak
- Museo eta liburutegiak
- Hitzaldietarako aretoak
- Erakusketa-aretoak
- Seminarioetako aretoak
- Musika-aretoak
-

6. kategoria: oinarrizko erabilera kulturala duten kirol-instalazioak, bigarrenaren osagarri modura.

7. kategoria: Errehabilitazio-zentroak edota hezkuntza bereziko zentroak.

Gutxieneko aparkaleku-plaza kopurua: eraikitako 25 m²-ko plaza bat, aire zabalean kokatuta

45.6.- JOSTETA ETA GIZARTE ERABILERA

Erabilera honen barruan erkidego, jolas, harreman eta ikuskizun erabilerak sartzan dira, aisia eta aisialdia helburu dutenak, gizarte harremanak garatzeko; era berean, era guztietako ikuskizunak ere sartzan dira, kirol ikuskizunak barne. Beraren barruan sartzan dira herri eta gizarte intereseko zerbitzu asko (Plangintzaren Araudiaren Eranskinetako gizarte ekipamendua), herri eta gizarte intereseko zuzkiduretarako aldeetan daudenak.

Kategoria hauek sartzan dira multzo honetan:

1. kategoria: 1.500 ikusle baino gehiagoko ikuskizunak.

2. kategoria: 250-1.500 ikusle bitarteko ikuskizunak.

3. kategoria: 250 ikusle arteko ikuskizunak.

4. kategoria: kasinoak, bolatokiak, dantzalekuak, dantza-akademia eta -aretoak.

5. kategoria: etxebizitza-erakinetan, beheko solairuan eta erdisoto edo sotoan, gehienez, 200 m²-ko azalera izan dezakete.

Beheko solairuan askaldegia, kafetegiak, edaritegiak edo tabernak, jatetxeak eta antzekoak soilik instalatu ahal izango dira.

6. kategoria: tabernak, jatetxeak, askaldegia, bolatokiak, garagardotegiak, txakolindegia, terrazak, dantzalekuak eta antzekoak, aire zabaleko azalera lehenetsita.

7. kategoria: gazte-elkartek, adin nagusikoen elkarteak, Herriko taberna, alderdi politiko eta sindikatuen egoitzak, herritarren partaidetzarako lokalak, mota guztietako erakundeetako egoitzak, aisialdiko elkarteak eta elkarte gastronomikoak, bainuetxeak, masaje-etxeak, saunak.

ORDENANTZAK: Sarrerak, gailuak eta instalazioak, kasu bakoitzean indarreko legerian adierazitakoa betez ezarriko dira, jardueraren izaera eta ezaugarriak kontuan hartuz.

Sotoan eta erdisotoan: Biltegi, instalazio eta bainugela erabilerak baimentzen dira.

Debekatuta dago bertan sukalde, jangela edo taberna erabilerak ezartzea.

Gutxienez zerbitzu hauek izango dituzte:

Erabilera publikora bideratutako 100 m²-ko azalera arte, komuna eta konketa bat sexu bakoitzeko.

100 m² bakoitzeko komun bat eta konketa bat izango dute. Argia eta aireztapena: naturala izango da, sukalde eta bainugeletan ezarri beharrekoa izateaz gain; azken hori teilatuaren altuera gainditzen duen hodiaren bidez gauzatuko da.

Gutxieneko aparkaleku-plaza kopurua: eraikitako 25 m²-ko plaza bat, aire zabalean kokatuta.

45.7.- KIROL ERABILERA

Erabilera horretan kultura fisikoko eta kiroltako ariketak egiteko edo haien irakaskuntza garatzeko jarduerak barneratzen dira; instalazioak estaliak eta itxiak, estaliak eta aire zabalekoak edo estali gabeak eta aire zabalekoak izan daitezke.

ORDENANTZAK: Instalazio atxikiak izan ditzakete erabilera nagusiaren osagarri gisa, hau da, kirol instalazioari atxikita merkataritza txikiko instalazioak ezar daitezke, kirol-materiala saldu edo alokatzekoak. Atxikitako instalazio horren azalera erabilgarria 150 metrokoa izango da gehienez merkataritza-gune bakoitzeko, betiere, horien bidez kirol-instalazioetako azalera itxi eta estalien % 10 gainditzen ez dela ziurtatuz.

Halaber, kirol-instalazioaren zaindari edo arduradunaren etxebizitza baimentzen da, erabilera zerbitzari modura.

46. artikulua. BARRAKA ETA AZOKA ERABILERA

Herriko jaien ondorioz, aldi baterako aisia eta aisialdia betetzeko erabilerak dira.

ORDENANTZAK: Edozein lurzoru kategoriatan koka daitezke, betiere, Udalak emandako epearen barruan soilik; epe hori, berriz, erabilera eragin duen gertakaria amaitu artekoa izango da.

47. artikulua. INSTALAZIO ETA HIRI-ZERBITZU ERABILERA

Pertsonen gorpuzkiak ehorzteko jarduerak (hilerriak), errausketak eta hondakinen isurketak sartzen dira.

Jarduera bertan behera geratzen bada (hilerriak salbuetsita) zuhaitz-espezieak eta zelaiak landatu beharko dira, lurzoru horiek denbora liberako erabil daitezten; izan ere, bertan ez litzateke onartuko beste erabilerarik garatzea.

Jarduera horiek garatzeko, Udalak ingurumenaren kontrola egin eta hura babesteko egoki ikusten dituen neurriak har ditzake, ingurune naturalean eragiten duten inpaktua ahalik eta gehien murriz dadin.

48. artikulua- INDUSTRIA ERABILERA

48.1.- DEFINIZIOA ETA SAILKAPENA

Erabilera horretan sartzen dira haietan altxatutako lurzoru edota eraikinak, artisautzara bideratuak, bai eta lehengaiak jaso eta manipulatzeko, eraldatzeko, ontziratzeke, biltegitratzeke, garraiatzeke, banatzeko eta konpontzeke jarduerak ere.

Lurralde osoan zehar sakabanatze aldera, Arau hauen bidez onartzen diren bestelako erabilera batzuekin duten bateragarritasun-maila zehazteko, kategoria hauek bereizten dira industria-erabileraren barnean.

- 1. kategoria: Industria Kaltegabea.
- 2. kategoria: Industria Bateragarria.
- 3. kategoria: Industria Jasangarria.
- 4. kategoria: Industria gogaikarria.
- 5. kategoria: Industria Berezia.

1. kategoria. Industria Kaltegabea: -«I-1» trabarik eragiten ez duten artisautzako industriak dira, horrenbestez, -«I-1» kategorian sartzen dira inguruko etxebizitzentzat ezerosoak ez diren industria edo biltegiak.

Jarduera zehatz bakoitzaren espediente indibidualaren barnean har daitezkeen neurrien kalterik gabe, ezingo dira kategoria horretan sartu muga hauek gainditzen dituzten industria edo biltegiak:

- a) Kanpoko zarata maila, 40 dezibeliotakoa egunean zehar eta 0 dezibeliokoa gauean zehar. Neurketa hori fatxadatik 1,50 metrora egiten da edo alboko edozein etxebizitzetatik.
- b) Instalaturako potentzia mekanikoaren dentsitatea: 0,05 Kw/m².
- c) Hauts-igorpena: RIUGEL-MANNen belzte-indizea; funtzionamenduan 0 eta abioan 1.

Gehieneko hauts-igorpena: 1,5 kg/ordu.

2. kategoria. Industria bateragarria-«I-2» egoitza erabilerarekin bateragarriak diren industriak sartzen dira kategoria horretan; horrenbestez -«I-2» kategoriakoak izango dira hiri batean arruntak diren ezerosotasun-mailak eragiten dituzten industria eta biltegiak; hori dela eta, ez-industriako kalifikazioa duten hiri-zonaldetan edo urbanizagarri diren zonaldetan koka daitezke.

Jarduera zehatz bakoitzaren espediente indibidualaren barnean har daitezkeen neurriak gorabehera, ezin dira kategoria horretan sartu muga hauek gainditzen dituzten industria edo biltegiak:

- a) Kanpoko zarata maila, aurreko kategorian bezalaxe neurtua: 45 dezibeliokoa egunean zehar eta 0 dezibeliokoa gauean.
- b) Instalaturako potentzia mekanikoaren dentsitatea: 0,075 Kw/m².
- c) Instalaturako potentzia mekanikoa: 22 Kw.

d) Hauts-igorpena: RIUGEL-MANNen belzte-indizea; funtzionamenduan 0 eta abioan 1.

3. kategoria. Industria Jasangarriak-«I-3» Soilik egoera jakin batzuetan jasangarri diren ezerosotasunak eragiten dituzten industria eta biltegiak Industria Jasangarri izango dira eta, horrenbestez, -«I-3» kategorian sartuko dira.

Jarduera zehatz bakoitzaren espediente indibidualaren barnean har daitezkeen neurrien kalterik gabe, ezingo dira kategoria horretan sartu muga hauek gainditzen dituzten industria edo biltegiak:

a) Kanpoko zarata maila, aurreko kategoriatan bezalaxe neurtua: 45 dezibelio

b) Instalaturako potentzia mekanikoaren dentsitatea: 0,1 Kw/m².

c) Instalaturako potentzia mekanikoa: 125 Kw.

d) Hauts-igorpena: RIUGEL-MANNen belzte-indizea; funtzionamenduan 1 eta abioan 2.

Gehieneko hauts-igorpena: 2 kg/ordu.

4. kategoria. Trabadun industriak-«I-4» Trabadun industriak izango dira eta, horrenbestez -«I-4» kategorian sartuko dira zentzu hertsian hartuta industria-jarduerak direnak eta trabak eragin ditzaketen handizkako biltegiratze-jarduerak; ondorioz, bateraezinak dira bizitegi-erabilerarekin.

Jarduera zehatz bakoitzaren espediente indibidualaren barnean har daitezkeen neurrien kalterik gabe, ezingo dira kategoria horretan sartu muga hauek gainditzen dituzten industria edo biltegiak:

a) Kanpoko zarata maila, aurreko kategorian bezalaxe neurtua, 50 dezibeliokoa.

b) Instalaturako potentzia mekanikoaren dentsitatea: mugarik ez.

c) Instalaturako potentzia mekanikoa: mugarik ez.

d) Hauts-igorpena: 20 kg/ordu.

5. kategoria: Industria bereziak-«I-5» Industria Bereziak izango dira eta, horrenbestez, -«I-5» kategorian sartuko dira zentzu hertsian industria-jarduera direnak eta ezaugarri hauek dituzten handizkako biltegiratze-jarduerak: egoitzazko hiri-ingurunean eragin handia izanik, harekiko distantzia jakin batera egotea eskatzen dutenak, bertan, material erregai, sukoi eta leherkorrak gorde, biltegiratu, erabili, ekoitzi edo isurtzen direlako, edo tentsio altuko energia elektrikoa erabiltzen delako.

Gainera, eta jarduera zehatz bakoitzaren espediente indibidualaren barnean har daitezkeen neurrien kalterik gabe, ezingo dira kategoria horretan sartu muga hauek gainditzen dituzten industria edo biltegiak:

- a) Kanpoko zarata maila, 200 metroko distantziara neurtua: 45 dezibelio.
- b) Hauts-igorpenean: RIUGEL-MANNen belzte-indizea; funtzionamenduan 2 eta abioan 3.

Industria debekatuak. Debekaturik geratzen dira udal barruti guztian substantzia erradiaktiboak eskuratu, biltegitatu, garraiatu, maneiatu edo erabiltzearekin lotutako industriak, edo erradiazio ionizatua ekoitzi edo isurtzen duten instalazio edo gailuen funtzionamenduekin lotutako industriak.

48.2.- INDUSTRIA-ERABILERAREN BALDINTZA OROKORRAK

Ekoizpen-jarduerak onartu ahal izateko hauek bete beharko dira: 3/98 Legea betez izapidetutako jarduera-lizentzian ezarritako betekizunak eta arau osagarriak, garatzen den jarduera zehatzean aplikatzekoa den sektoreko legeria eta dagozkion udal ordenantzak.

Argiztapena eta aireztapena ez badira naturalki egiten, argiztapeneko, aireztapeneko eta airea egokitzeko instalazioen proiektu xehatuak aurkeztu beharko dira. Xehetasun horiek Eskumeneko Agintaritzak onarpena emateko adinakoak izango dira; horrenbestez, instalazio horiek dagokion udal ordenantzan ezarritakoak bete beharko dituzte.

Higiene-zerbitzuak Laneko Segurtasun eta Higieneari dagokion Ordenantzan ezarritakoaren arabera edo aplikagarri den beste baten arabera arautuko dira. Nolanahi ere, eta aurrekoaren kalterik gabe, industria, lantegi eta biltegi erabilera guztietan, gutxienez, bainugela bat edo komun-aurre bat instalatu beharko da derrigorrean. Horietako zoru eta hormen gaineztapena material iragazgaitz eta erraz garbitzekoekin egingo da.

Industri erabilera, industri elementuen araubidea, ingurugiroaren babesa, zarata, dardara, ke eta usainen igorpenean eta gainerako kutsadura motak direla-eta, aurrerantzean aldarrikatuko diren arau eta ordenantzak ere industri erabilerari buruzko arautegizat joko dira eta nahitaez bete beharko dira, nahiz eta aurretiazko inongo egintzarik edo norbanakoei zuzendutako agindurik ez egon

Argi-indar, argiteria, galdara eta presio-ontzi, motor eta makinetako instalazioek, industria-establezimenduen barnekoek, indarreko araudiak bete beharko dituzte; hala, legezko eskumena duen teknikari baten zuzendaritzapean muntatu beharko dira. Haien lekutu eta sendotzerakoan, kontuan izan beharko da instalazioek tratamendu akustiko eta bibrazioen aurkako tratamendu egokia izan beharko dutela, egiturazko elementu ezberdinetara asaldurak eta bibrazioak iritsi ez daitezen.

Ekoizpen- edo biltegitze-prozesu bakar batek ere ezingo du erradiazio arriskutsu edo asaldura elektrikorik eragin, asaldura horiek eragiten ez dituzten gainerako ekipamendu edo makinaren funtzionamenduan.

Plan hau indarrean sartzen denean, industria-jarduera baimendu gabe duten guneeetan kokatuta dauden industria-jarduerak (ibilgailuen lantegiak barne) eta instalaziorako eskatzen diren baldintzak bete ezin dituztenak, Jasangarri egoeran sartzen direla ulertzen da; horrenbestez, jarduera modu egokian garatzeko beharrezkoak diren neurri tekniko eta zuzentzaileak hartu beharko dira horietan.

Indarreko xedapen eta araudiak beteko dira bakoitzean garatzen den industria motaren arabera; horrez gain, Laneko Segurtasun eta Higienaren Ordenantza Oro har adierazitakoa eta Ingurumen arloko indarreko araudian ezarritakoa bete beharko da, bereziki, jarduerak kalifikatzeari, kokatzeari, mugei, substantzia onargarrien gehieneko metatzeari eta izapidetze-prozedurei dagokienez.

Proiektuaren Zuzendaritza Teknikoak bermatu egin beharko du eraikuntzaren kanpoko aldean ez dela eragingo aplikagarria den araudian ezarritako mugak gainditzen dituen zarata eta bibrazioak, eta, beharrezkoa balitz, dagokion soinu-isolamendu jarri beharko da.

Egoitza eremuetako instalazioetan, erabilera horrekin bateragarri direnez, eraikinak zenbait baldintza estetiko bete beharko ditu eraikitako ingurunearekin bat egiteko, koloreei, materialen tratamenduei eta zoru gainean elementuak jartzeko moduari dagokienez. Horretarako, Udalak azaldutakoa betetzen dela egiaztatuko du baldintza estetikoak zehazteari buruz dagokion irizpidearen arabera.

Orokorrean, industria-instalazioetan oinarrizko jarduera garatzeko beharrezkoak diren jarduera osagarriak sar daitezke. Arau horietan gutxienezko aparkaleku-plaza kopurua zehazten da; hala, 40 plaza edo frakzio bakoitzeko plaza bat gordeko da mugikortasun mugatuko pertsonak garraiatzeko ibilgailuentzat.

Jardueraren motor, makinak eta gainerako elementuak instalatzeko dagokion proiektua bete beharko da, eskumeneko teknikariaren zuzendaritzapean. Horretarako, beharrezkoak diren segurtasun orokor eta pertsonaleko betekizun guztiak bete eta beharrezko zuzkidurak ezarriko dira.

Era guztietako gas, lurrun, ke eta hautsak ateratzeko instalazio egoki eta eraginkorrak jarriko dira, materialei eta ingurumena babesteko udal ordenantzari dagokionez indarrean den araudiaren arabera; ildo horretatik, beharrezkoa denean, aipatutako arauan isurien mugei dagokienez ezarritakoak betetzeko arazte-sistema egokiak erabiliko dira.

Etxebizitza-eraikinetakoak diren lokaletako instalazioetan nahiz, manipulatzeko diren produktuen izaera dela-eta edo ezagutzen den bestelako arrazoi zehatz bat dela medio, arrisku berezikoak diren instalazioetan, suteen aurkako neurri bereziak eta alarma jartzea eska daiteke.

Ibilgailuak konpontzeko lantegiak itxarote-azalera izan beharko dute, ibilgailuak aparkatzeko; azalera hori lantegirako den azaleraren neurri berekoa izango da.

Industria-instalazioetan koipeak bereizteko eta laginak hartzeko kutxatilak ezarriko dira, estolderia-sare nagusiaren hartunearen aurretik.

48.3.- INDUSTRIA-ERABILERAREN INGURUMEN-BALDINTZAK

Ez dira onartuko edozein motatako errauts, hauts, ke, lurrun eta gasen igorketak, ezta airea, ura edo zorua kutsatzen duen beste edozein, osasunerako, animalia- eta landare-aberastasunerako, bestelako jabetzetarako benetan arriskutsuak badira edo prozesuz kanpoko pertsonen zikinkeria eragiten badiete.

Hondakinak baztertzeko, indarrean den araudia eta udal ordenantza beteko dira.

Aldez aurretik eskumeneko erakundearen isurkin-baimena izan ezean, ez da inolako isurketarik egingo ibilguetara, eta, betiere, isuriaren osagai-mugak araututako betekizunei egokitzen bazaizkie.

Isurkinak inguruetara nahiz estolderiara isurtzeko mugak dagozkion udal ordenantzetan eta dagokion sektoreko legerian ezarritakoaren arabera izango dira.

49. artikulua. BILTEGI ERABILERA

Erabilera honen barruan sartzen dira, batez ere, biltegi bezala erabiltzen diren lokalak eta eraikinak; horietan ez da material eta produkturik eraldatuko, gero beste toki batzuetan erabili, erakutsi edo saldu egingo direnak gorde baino.

Biltegi funtzioa ez ezik, lehorketa, garbiketa, ehoketa, nahasketa, ebaketa edo zerraketa eta sailkapenerako instalazioak eta makinak ere sartzen dira erabilera honetan, baldin eta prestaketarako erabiliko badira eta ez produktuak eraldatzeko.

Hauek dira zonalde ezberdinetan honako kategoria hauek bereizi dira:

1. kategoria. Egoitza-eraikinetako etxabe eta erdisotoetan biltegitratzeko erabilerak hartzen ditu, baldin eta etxebizitzetarako trabak eragiten ez bazaizkie, eta gehieneko azalera 200 m²-koa izango da.
2. kategoria. Merkataritza jardueraren baitakoak diren biltegitratze-erabilerak hartzen ditu, atxikitako lokaletan eta lokal mugakidetan badaude. Kategoria hori hiriko egoitza-zonaldeetan eta urbanizagarrietan onartuko da; dena den, emango zaien erabilera merkataritza arlokoa izango da, jarduera bateratuaren % 50 hartuko duena.

3. kategoria. Hirugarren mailako erabilera edo zerbitzuetarako nahiz lurzoru ez urbanizagarriko eremuetako biltegi-erabilerak hartzen ditu, nekazaritza eta abeltzaintzako jarduerari dagozkienak.

50. artikulua. IBILGAILUEN APARKALEKU ETA ZAINZA ERABILERA

50.1.- SAILKAPENA.

Honako erabilera bi hauek ezberdintzen dira jarduera honetan:

- a) Aparkaleku arloko erabilerak.
- b) Motordun ibilgailuen zaintza arloko erabilerak.

50.2.- APARKALEKU ARLOKO ERABILERAK:

Ibilgailuak geratu, zaindu edo aparkatzeko moduaren arabera, halaxe bereizten dira erabilera horretarako jarritako eremuak:

a) AIRE ZABALEKO APARKALDI EDO APARKALEKUEN ERABILERA.

Aire zabaleko aparkaldi edo aparkalekuak jabetza pribatuko eta jabari zein erabilera publikoko gune edo leku irekiak izaten dira; Plangintzaren arabera, horien helburua automobilak bertan egotea da, terminala izatea alegia bai kotxeena, bai bi nahiz hiru gurgpileko ibilgailuena, bai furgoneta zein kamioiena.

Erabilera publikoa da, hortaz, eta planeamenduko sistema orokorren edo tokiko sistemen parte izango da, halakoetan, aparkaleku publiko izendatuko dira; bai eta erabilera pribatukoa ere, eraikuntzarik gabeko lote pribatuen barruan badaude, halakoak aparkaleku pribatuak izango dira.

b) ZAINZA-APARKALEKUA.

Sotoko edo beheko solairuan dauden lokalak dira, eraikin estali eta itxi edo fatxadaren bat estali gabe daukatenetan egon daitezke, baina beti plano eraikien gainean. Ibilgailuak laga eta zainduta egoteko dira, soil-soilik, baita sartzeko eta zain egoteko lekuak ere. Ezin izango da inongo laguntza, hornidura edo mantenamendurik eskaini, erabilera pribatua (plaza batzuk erabiltzailearen jabetzakoak dira eta beste batzuk errentan daude) nahiz publikoa izan (erabiltzaileek denboraldi baten erabiltzeko izendatzen direnak eta, erabilera publikokoak izanik, administrazio emakidakoak direnak).

ORDENANTZAK: Oro har, debekatuta daude aparkaleku indibidualak etxebizitza kolektiboko eraikinetako beheko solairuetan. Honen ordenantzak Garajeei buruzko Udal Ordenantzak agintzen duenaren menpe egon behar du; izan ere, udal ordenantza horrek hemen adierazitakoez besteko baldintzak jar ditzake, bai udalerrri osorako bai edozein leku jakinetarako.

Kasu bakar batean baimenduko da erabilera hori beheko solairuan: lokal horretan lekua egotea eraikinean dagoen etxebizitza kopuruaren erdia halako auto kopurua aparkatzeko, eta, gutxienez, hamar aparkaleku egongo dira. Edonola ere, zehaztapen hau ere ordenantza partikular batez arautu daiteke, beharrezkoa balitz.

Erabat debekatuta dago espaloi ertzean ibilgailuak lagatzea bi puntutan baino gehiagotan —eraikin bakoitzaren aurrealde bakoitzeko— baldin aparkalekuetarako sarrera ixten badute, betiere, aurreko baldintzak betetzen badira.

Garaje-aparkalekuen hainbat bereizgarri (sarrera, azalera, gutxieneko neurriak, aireztapena, argiztapena, suaren kontrako babes...) Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailburuak, Babes Ofizialeko Etxebizitzen Diseinuari buruzko ordenantzak onesten dituen 2002ko abenduaren 30ean emandako aginduak ezarritakoa bete behar dute, edo erakunde eskudunak hori ordezkatzeko gerora onetsiko duen besteren batek ezarritakoa (partzelaren gutxieneko hondoari dagokiona izan ezik, gutxienez, 4,80 m-koa izan behar du-eta, edonola).

Aparkalekuaren gutxieneko altuera askea 2,20 metro izango dira, eta instalazioak zintzilikatze aukera egongo da, altuera 2.05 m-tik behera jaisten ez duten bitartean.

Gainaldeko aparkalekuetarako jarritako espazio askeetan ezingo da beste inolako obra edo instalaziorik egin, alde batera utzita zoladura jartzeko lanak. Erabilera horretan zuhaitzak jartzeko aukera egon dadin saiatu beharko da.

Zaintza-aparkalekuetarako eraikinak egiterakoan, behar bezala bete beharko dira suteen kontrako babesari eta segurtasunari buruz nahiz zarata-isolamenduari eta argiztapenari buruz aplikatzekoak diren xedapenak.

Eraikinean bertan aparkalekuak jartzeko erabilera izango duten lokalen oinarriko proiektuek edo egikaritze-proiektuek ondo marraztuta eta zenbakituta adierazi behar dute planoetan aparkaleku-plaza bakoitza, bai eta sarrerako arrapalak ere, halakorik balego, eta autoak zer norabidetan ibiliko diren ere adierazi beharko dute. Seinalizazio horiek obran gauzatuko dira gero.

c) GARAJE-APARKALEKU ERABILERA.

Zaintza-aparkalekurako lokalak biltzen ditu. Erabilera horretarako jarritako kategoria, kokapen eta baldintza berberak ditu, baina leku horietan badago aukera mantentze-lanetarako eta laguntzarako (ez erregaiak hornitzeko), betiere, lan horietarako jarritako lekua ez baldin bada handiago leku guztiaren % 20 baino.

ORDENANTZAK: Debekatuta daude konponketa zaratatsuak, gogaikarriak, kaltegarriak eta arriskutsuak, adibidez, txapa-lanak egiteko, margotzeko eta motorrak probatzeko lana; gunee industrialetako eta biltegietarako guneeetako garaje-aparkalekuetan izan ezik.

Garaje-aparkalekuetara eta beren eranskinetara sartzeko leku guztietan debekatuta dago edozein jarduera, baita aparkatzea ere; izan ere, gutxienez 3 metroko pasabidea utzi behar da beti.

d) TXIKITZEKO IBILGAILU ERABILIEN BILTEGI ERABILERA.

ORDENANTZAK: Indarrean dauden xedapenek agindutako segurtasun-baldintzak bete behar dituzte, eta zoladura eduki behar dute jarrita azalera osoan, 6 metroko zabalera daukan perimetroaren barruan utziko den zoru-zerrenda batean izan ezik. Zerrenda horretan zuhaitz eta zuhaixka sendoak landatuko dira, biltegia urrundik ez ikusteko moduan gera dadin.

Ezin da halakorik jarri egoitzazko lurzoruan.

50.3.- MOTORDUN IBILGAILUEN ZAINZA ARLOKO ERABILERAK:

Motordun ibilgailuak (arinak, astunak, nekazaritzakoak, etab.) erakusteko eta saltzeko, merkaturatzeko, biltegiratzeko, konpontzeko, mantentzeko eta hornitzeko beharra dela eta, beste erabilera batzuekin elementu erkideak dituzten jarduerak agertzen dira, baina, dena dela, garrantzitsuak eta bereziak izateagatik, honako arau hauetan hirigintzako erabilera zehatza eman zaie. Hona hemen:

a) IBILGAILUAK KONPONDU ETA ONDO EDUKITZEKO GARAJE-TAILERRA.

Dela delako tonako edo erabilerako motordun ibilgailuak konpontzeko lokalak dira: txapa, mekanika, argindarra, pneumatikoak eta abar.

ORDENANTZAK: Halako garajeek herritarrei eta bidean doazenei eragozpenik ez egiteko modukoak izan behar dute, hortaz, ezingo da halako lanik bide publikoan egin. Ezin da bateratu garbitzeko eta olioztatzeako utzitako etxebizitza-erabilerarekin.

Mantentze-lanen zerbitzua (garbitu eta olioztatzea) ere izan dezakete halako lokalek, edo goian aipatutako zerbitzuak bakarrik eman. Inola ere ezingo da erregairik ez gorde ez hornitu.

Txapa konpontzeko lokalik ezin da jarri etxebizitza edo egoitza eremuetan.

Lokalak 100 m²-ko azalera eduki behar du, gutxienez, eta eraikitako 25 m² bakoitzeko aparkaleku-plaza bat.

Ezin da halakorik jarri egoitza lurzoruan.

b) IBILGAILUEN GARAJE-SALMENTA ETA ERAKUSKETA.

Ibilgailuak (berriak edo erabiliak) aparkatu, biltegiratu eta saltzeko lokalak eta lursailak dira, baina ezin dira garaje-tailerretan egiten diren jarduerak egin bertan. Aukeran, mantentze-lanetarako (ibilgailuak garbitu eta olioztatzea) lokala eduki ahal izango du atxikita, baina jarduera horrek ezingo du hartu eraikitako azalera guztiaren % 20 baino gehiago.

c) HORNITEGIA.

Gurpildun ibilgailuetarako bideen ertzetan jarritako lokal eta lursailak dira, dena delako esleipena lortuta eraiki direnak eta erregaiak eta labaingarriak hornitzeko aparatuak dauzkatena bertan. Ezin dira egin ibilgailuen garaje-tailerretako eta garaje-salmentako jarduerak egin bertan.

ORDENANTZAK: Hornitegietan erregai likidoak hornitzeko eta saltzeko jarduerak baino ezin daitezke egin; hortaz, ez daiteke mantentze-lanik, konponketarik edo salmentarik egin bertan. Zaintza mekanikoko jarduera baimenduko da, baldin eta ibilgailuak ez badira denbora luzean egongo bertan (adibidez, bujiak aldatzeko, zuloak konpontzeko eta halakoetarako baimenduta egongo da), betiere, horretarako lekua daukan lokala ez bada 60 m² eraiki baino handiagoa, eta eraikitako 20 m² bakoitzeko aparkaleku-plaza bat baldin badauka.

Garaje-tailerretan eta hornitegietan debekatuta dago ibilgailuen konponketa-lanak, zaintza-lanak edo mantentze-lanak aire zabalean egitea.

Ezin da halakorik jarri egoitza lurzoruan.

51. artikulua. LEHEN MAILAKO JARDUERA ERABILERA

Jarduera primarioak, eskuz edo baliabide mekanikoak erabiliz, gizakiak egiten dituen jarduerak dira; zuzen-zuzenean naturarekin lotuta daude, eta honako erabilera hauetan banatzen dira:

51.1.- ERAUZKETA ERABILERA

Erauzketa erabileraren barruan, meategi-ustiategietan (aire zabalekoak nahiz galerietakoak) eta edozein motatako harrobietan lan egin ahal izateko beharrezko instalazioak eta eraikinak sartzeko dira.

ORDENANTZAK: Eraikuntzarako arbel eta harrien erauzketa-erabilerak ez du inola ere aukerarik emango hormigo-kamioietan garraiatzeko prest dagoen hormigo fabrikak jartzeko, ez eta zementutik eratorritako edo beren konposizioan harri naturala daukaten edozein produktu fabrikatzeko bestelako instalazioak jartzeko ere. Zenbait produktu (legar, hartxintzar, are eta abar) birrintzeko, sailkatzeko eta biltegitzeko instalazioak besterik ez dira baimenduko.

Lursail batean erauzketa-erabilera baimenduko bada, instalazioak ahalik eta eragozpen eta asaldura gutxien eragiteko moduan jarri behar direla ziurtatu behar da. Eragozpen horiek fonikoak izan daitezke (alboko biziguneak kontuan hartuta) edo ingurumen eragozpenak (hautsa eta hondakin kutsakorrek isurtzea ubide naturaletara). Edonola ere, behar bezalako konponbidea eman

beharko zaio erauzitako lehengaien garraioari, kalterik eragin ez dezan hurbileko biztanle-guneetan.

Lizentzia eskuratzeko, ezinbestekoa da aurretik Ingurumen Eraginaren azterlana eta Gunea Lehengoratzeko Proiektua egitea.

Edozein erauzketa-jardueratarako emandako lizentzietan beharrezko berme guztiak jaso beharko dira, ziurtatzeko erauzketa-jarduera bukatzean lurzorua beharrezko baldintzak beteko dituela hirigintza helbururako; eta lurzorua ez urbanizagarria baldin bada, zuhaitzak eta landareak landatuko direla bermatuko da.

51.2.- NEKAZARITZA ETA ABELTZAINZARA ERABILERA

Erabilera honetan sailkatzen diren guneek landaketa, lugintza, instalazio, obra eta era guztietako eraikuntzak har ditzakete, baldin eta horiek beharrezkoak badira ondorengo jarduerak kokatu, bideratu edo sustatzeko: lur lanketa eta lugintza; abereen hazte, ustiapen eta salmentarekin zerikusia duten jarduerak, berdin da abere horiek abelgorriak, txerri-azienda nahiz ahuntz-azienda izan; erle-zaintzarekin zerikusia duten jarduerak, eta nekazaritza edo abeltzaintzaren alorreko bestelako edozein ustiategi, baita ur gozoetako arrantza-instalazioak ere, abereak gordetzeko eta nekazaritza eta abeltzaintzarako zerbitzuak edukitzeko diren eraikin eta instalazioak, ziloak, patinak, nekazaritzako makineria gordetzeko tegiak, negutegiak, lora eta ortuarietako zolaketak edukitzeko eraikuntzak eta instalazioak eta baita ehizarakoak eta ehiza hedaraztekoak ere; halaber, Lanbide Heziketarako eskolak eta nekazarien aholkularitza teknikorakoak, eta nekazaritzaren arloko makineriaren erabilpen, artapen eta zaintzarako eraikin eta instalazioak.

Abeltzaintza-nekazaritza erabilerari lotutako jardueratzat joko dira, halaber, oliba ondu eta betetzeko industriak; oliodun hazien olio ateratzea eta birfintzea; kotoia desmuntatzea; nekazaritzako gaiak manipulatzeko industriak, hala nola, baratza- eta frutagintza-zentroak, baserri aldeko hotz-instalazio eta kamerak, nekazaritzako era guztietako gaiak eskuztatu eta ontziratze zentroak, nekazaritzako gaiak deshidratatzeko zentroak, artoa lehortzeko eta alpapa deshidratatzeko tegiak eta orokorrean 1971eko urtarrilaren 18ko 232/71 Dekretuan, «Nekazaritza Industriak: sailkapena eta betebeharrak» izenekoan, definiturik dauden industria guztiak.

Honen aurreko lerroetan eman dugun abeltzaintza-nekazaritza alorreko industrien zerrenda zehazteko eta industriaren alorreko jarduera bat noiz den abeltzaintza-nekazaritza industrietan jo diren multzo horretakoa argitzeko, esan daiteke abeltzaintza-nekazaritza erabileraren barruan sar daitezkeela maila desberdinetan abeltzaintza-nekazaritzako gaiak transformatzen dituztenak eta, horregatik, abeltzaintza-nekazaritza erabileraren beren-beregiko sailkapena izango dute 508/73 zenbakiko 1973ko martxoaren 15eko Dekretuarekin bat Nekazaritza Ministerioaren pentzutuan dauden industriak:

1. Industria enologikoak, alkoholak eta edari alkoholodunak.

- a) Alkoholak eta ardoaren ekoizkinak eskuratzea.
- b) Muztioak eta mistelak egitea.
- c) Ardoak prestatzea eta ontzea, bisdunak eta gasdunak barne.

2. Olio eta landare koipeen industria.

- a) Oliba eta hazi oleaginosoetatik olio ateratzeko industriak.
- b) Orujotik olio ateratzeko industriak.
- c) Landare olio birkinketa.
- d) Hazi inportatuetatik olio ateratzeko eta horiek ontzeko industriak.

3. Ehotze industriak, irina eta horren ekoizkin txikituak eta zurituak.

- a) Labore-errotak, eguneko 5.000 kg-ra arteko gaitasuna dutenak.
- b) Arroz-errotak.
- c) Nekazaritzako ekoizkinen birrintze eta zuriketa.
- d) Piper morroen errotak.
- e) Errota makileroak instalatzea.

4. Zuntz-ehunen aprobetxamendua.

- a) Egoera ezpatatuan edo antzekoetan landare zuntzak eskuratzea.
- b) Zeta naturala ateratzea.
- c) Kotoia desmuntatzea.
- d) Espartzua pikatzea eta ezpatatzea.
- e) Artilea garbitzea eta txarrantzatzea.

5. Tabakoaren industriak.

- a) Tabakoa lehortzea, hartitzea eta sailkatzea harik eta zigarroak, zigarrotxoak edo gai kimikoak egiteko lehengaia lortu arte.

6. Esnekiak.

- a) Esnea biltzeko eta hozteko zentroak.
- b) Esne higienizatua, kontzentratua, esterilizatua, lurrindua, kondentsatua eta hautsetan dagoena.
- c) Esne hartitua edo azidifikatua, gelifikatua, aberastua edo aromak edota estimulagarriak batu zaizkiona.
- d) Gurina egitea.
- e) Gazta, gaztanbera, suero-gazta eta gazta urtua egitea.
- f) Gazta egiteko sueroak kontserbatzea eta aprobetxatzea.
- g) Esnegaina eskuratzea eta harrotzea.

7. Okela eta abeltzaintzako ekoizkinak.

- a) Hiltegi orokorrak, udal hozkailuak, hegazkinen eta animalien beste espezie batzuetako industriak.
- b) Okelak txikitzeke gelak.

- c) Tripa naturalak gatzartuak egiteko aprobetxatzea eta artatzea.
- d) Gatzartuak, gazituak eta adobatuak.
- e) Okela-kontserbak, onduak zein ez.
- f) Zaldikien zezina.

8. Pentsuen industria.

- a) Pentsu konposatuen fabrikak eta pentsuak egiteko nekazaritzako gaien lehorketakoak.

9. Ezti eta argizaria.

- a) Ezti eta argizaria ateratzea.

ORDENANTZAK: Abeltzaintza-nekazaritza erabilera baimenduta dagoen alde guztietan zehaztu egin beharko da abeltzaintza-nekazaritza industria onartzen denez, eta zein diren kategoriak, zein jarduera dagoen baimenduta eta zein ez, eta eraikin eta instalazioen ezaugarriak eta gehieneko neurriak zehaztu beharko dira.

Oin-plano berriko abeltzaintza-nekazaritza industriren instalazioen kanpoko murratik 250 metroko distantzia utziko da hurbilen dagoen etxebizitzara arte eta jarraikako ubide naturalen ertzetara 25 metroko distantzia utziko da.

51.3. BASO ERABILERA

Baso-erabilerak basoaren aprobetxamenduarekin zerikusia duten jarduerak hartzen ditu, hala nola, mendien zuzeneko ustiapena, edo ustiapen horren bidez eskuratzen diren gaien lehenbiziko eraldaketak.

Jarraian azaltzen diren sailkapenak kontuan hartuta, baso-erabilerak ondoko jarduerak hartzen ditu:

1. Basoen aprobetxamendu eta ustiapen zuzena.
2. Basoak zaintzeko etxeak, eta baso-ustiapen edo industriei lotuta dauden etxebizitzak, zuzenean basozain edo jagolearentzat direnak.
3. Borda eta belartegiak; kontuan hartu borda abereak babesteko tokia baino ez dela, eta horrelako batean ezin dela inolako etxebizitzarik izan.
4. Suteak zaintzeko dorreak.
5. Ustiapen zehatzetarako barrakoiak edo aterpeak.
6. Kortak eta artegiak abereentzat.
7. Jarraian zerrendatuko diren baso industrietako industri pabilioiak:
 - a) Erroilu motako zura zatikatzea, oholtzarrak, oholtzak eta oholtxoak, habetxoak, langak, langarak, zolak eta zatikatzeko bestelako prestakinak zerratuz, gillotinatuz edo moztuz.
 - b) Zuraren artatze eta lehortze tratamendua.
 - c) Zura zerratu eta zatikatzen duten industriak.
 - d) Egurraren tratamendua egur-ikatza eta azido piroleosoa ekoizteko.

- e) Pinu-olioaren destilazioa agoarrasa eta kolofonia eskuratzeko.
- f) Basoko fruitu, hazi eta onddoen aprobetxamendua.
- g) Basoei buruzko Araudiaren 275. artikuluan aipatzen diren enpresa mistoei buruzkoak.
- h) Lurrin-landare eta baso-landareen lehenbiziko destilazioa.
- i) Erabateko industri jarduera ez diren arrabota-lanak, arremetu-lanak, hozkadura-lanak, baita iltzadurak eta muntaketak ere.

8. Basoan trebatzeko eskolak.

Erabilera honen barruan ez dira sartzen geroagoko eraldaketa prozesuak; esaterako, kortxoaren manufakturak, zelulosazko produktuak, era guztietako taulak, aroztegiak, zurgindegiak, altzarien fabrikazioa, kontratxapatuen fabrikazioa, desbiribilkatzea eta zura lantzeko dauden gainerako industri prozesuak. Izan ere, horiek industri erabilerako kalifikaturiko aldeetan kokatu beharko dira.

ORDENANTZAK: Oin-plano berria duten baso-industrien instalazioek 250 metroko distantzia eduki beharko dute, gutxien jota, ur-korronte natural eta iraunkorren ibarren kanpo mugarekiko, industrialdeetan daudenean izan ezik; eta 25 metrokoa, hurbilen dagoen etxebizitza erabilerako eraikinetik.

52. artikulua.- ESPAZIO ASKEEN ERABILERA

Honelakoak dira jabari edo erabilera publikoko aldeak, lorategiak eduki zein eduki ez, beraien destinoa hiriko biztanleen taldeko aisialdia bada, eta erabilera pribatuko gune askeak; agiri grafikodunetan adierazi dira.

Arau hauen ondorioetarako, erabilera kategoria honen barruan honako mota hauek daude:

A) Erabilera publikoko espazio askeak

- a) Plazak. Hiri-lurzoruaren barruan zolatutako espazio askeak.
- b) Alboko lorategia. Etxebizitzari erantsitako espazio askeei dagokie.
- c) Tokiko lorategi publikoa. Gune askeen mota honen barruan josteta aldeak eta auzoetako parkeak daude.
- d) Hiriko parkea. Udalaren gune askeak eta maila horretako erabilerak babesteko esparruak dira.

B) Erabilera pribatuko espazio askeak

Eraikinik ez duten alde guztiak dira, jabari pribatukoak izan edo erabilera komunitario mugagaberik jaso ezin dutenak izan.

Espazio askeak erabiltzeko baldintzak:

- a) Lotura. Erabilera pribatuko espazio libreak, dagozkien finen jabegora lotuta geratuko dira, eta jabeek arauetan ezartzen diren baldintzak bete beharko dituzte.
- b) Lagapenak. Plan bereziak, birzatatze-proiektuak eta hiri-lurzoruko egikaritze-unitateetan aurreikusi diren jarduketak, horiek guztiak, egin ahal izateko, aurrez betebeharreko lege-obligazioa da aurreikusi diren jabari edo erabilera publikoko berdegune edo gune aske horiek guztiak Udalari lagatzea, eta eragiketa hori inolako zama eta kargarik gabe egitea. Horrenbestez, ez da inolako eraikuntza-lizentziarik emango harik eta betebeharrak hori bete arte

Laga diren lur horietan Udalak beharrezko landaketa-obrak egin ditzake eta gero jendearentzako ireki; halere, egoera bakoitzerako arau hauetan ezarri diren zehaztapenak zehatz bete beharko dituzte jabeek.

- c) Jabego pribatuko eta erabilera publikoko espazio askeak.

Erabilerak eta aprobetxamendua.

Erabilera publikorako parke eta lorategietan, arbolak, lorategi-apaingarriak eta hiriko altzariak jarriko dira.

Espazio askeak solairuan erabili ahal izango dira, ibilgailuak gordetzeko edota aparkatzeko, azalera osoan.

Beren azaleragatik, hiriko parketat jotzen diren horietan kirola egiteko estali gabeko instalazioak egon daitezke. Instalazio horiek ez dute parkeaz gozatzeko eskubidea eragotzi edo mugatuko, ezta barneko paisaiaren edertasuna eskastuko ere.

Baldintza estetikoak

Gune askeen osaketa inguruarekin bat taxutuko da.

Irisgarriak izango dira, eta "hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak" ezartzen dituen apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuaren arabera diseinatuko dira.

Esparru horien itxiturek ezin dira hormatxo moduan taxututa dauden 0,50 metroko baino gehiagoko hormigoi edo harrizko paramentu itsuen bidez eraiki. Hortik gorako itxiturak egin nahi badira, landarezko palaxuak erabiliko dira; baimenduta dago horiek eta itxitura metaliko apaingarriak uztartzea, gehienez 1,50 metroraino.

Landaketetan tratamenduak egiteko eskualdean dauden barietateak edo bertakoak hautatuko dira, zuhaitzak nahiz zuhaixkatan eta palaxuak eratzeko landareetan.

Erabiltzeko baldintzak

- Etxebizitza. Etxebizitza-erabilera debekatuta dago.
- Merkataritza. Kioskoa eta umeentzako gaiak, loreak, egunkariak, etab. baino ez dira haizu; gehieneko azalera 9 m²-koa izango da eta garaiera, gailurreraino neurtuta, 3 m-koa.
- Bulegoak. Udal bulego txikia parkeko zerbitzura loturik, gehiengo azalera 15 m eta gehiengo altuera 3 m gailurrera.
- Kulturala. Baimenduta dagoen elementu bakarra musikarako eta eszenatokia izango den kioskoa da; gehieneko azalera 25 m²-koa izango da, solairu bakarrean, eta garaiera, gainalderik gabe, 4,5 m-koa.
- Kirolak. Zerupeko atletismo pistak baimendu daitezke, beren muga parkearen azaleraren % 10 dela.
- Osasungintza. Sorospidetzako postua baino ez dago baimenduta; gehieneko azalera 25 m²-koa izango da, eta, garaiera, 3 m-koa.
- Parkearen zerbitzurako instalazioak baimenduta daude, esaterako lorezaintzako tresnak gordetzeko biltegiak, negutegiak eta jendearentzako komunak.
- Oinezkoentzako bide asfaltatuak edo lauzatuak baimen daitezke, baldin eta azaleraren % 20a gainditzen ez badute.
- Gainontzeko erabilpenak debekatuta geratu dira.

Horiek guztiak honako muga hauek izango dituzte:

Gehieneko eraikigarritasuna:

Hiri-lurzoruan edota urbanizagarrian 0,02 m²/m²

Lurzoru ez urbanizagarrian 0,01 m²/m²

Gehieneko okupazioa: % 2

53. artikulua.- KOMUNIKAZIO ETA GARRAIO ERABILERAK

Komunikazioen eta garraioen erabileraren barruan daude oinezkoentzako pasealekuak eta bideak eta, oro har, lur gaineko eta tren bidezko gainerako garraioak, bidaiariak zein merkatugaiak, eta horiei lotuta dauden instalazio guztiak.

Arauren aplikazioaren ondorioetarako, erabilera honen barruan ondoko maila hauek berezi dira:

- a) Oinezkoentzako pasealekuak edo bideak.
- b) Gurgildun ibilgailuentzako bideak.
- c) Burdinbideak.
- d) Burdinbideetako geltokiak.

Oinezkoentzako pasealeku edo bideen ezaugarriak:

1. Trazadura. Arauaren antolamendu planoetan edo garapen planoetan aurreikusitakoaren arabera egokitu beharko da.
2. Zabalerak. Arauetan edo urbanizazio proiektuan eta lorategietan ezarriko direnak; betiere, 3 metro zabal izango dira, gutxienez.
3. Eskailerak. Posible den kasu guztietan, ez dira 3 baino laburragoak izango ez eta 12 baino luzeago ere; eskailera-maila bakoitzak 10 cm-ko altuera baino gehiago eta 17 cm baino gutxiago izan beharko du, eta urrats luzerak 30 cm edo gehiago izango ditu.
4. Arrapalak. Hauetara joko da eskailera-mailak ekiditeko, posible den lekuetan. Gehieneko malda % 8koa izango da.
5. Zuhaitzak. Arbola bat ezarriko da gutxienezko igarobideko 5 m linealeko, *hiruzulotara* jarrita; bestela, 10 m linealeko, paraleloan jarrita pasealekuaren bi ertzetan, baldin eta pasealekuaren zabalera, gutxienez, 5 metrokoa bada.

Gurpildun ibilgailuentzako bideen ezaugarri orokorrak:

Errepideei buruzko 1988ko uztailaren 29ko Legean eta bere xedapen osagarriak eta erregelamenduzkoetan nahiz indarrean dauden gainerako xedapenetan eta geroago aldarrikatu daitezkeen xedapenetan sartutakoak izango dira.

Ibilgailuen bideak, Plan Orokor honen memorian eta antolamendu planoetan ezartzen diren trazadura eta izarien xedapenetara doituko dira, baita urbanizazio-proiektuen eduki arauen xedapenetara ere.

Arau hauetako planoen oinarrizko bidea mugatu duten marrek horretarako erreserbatu den lurzorua tamainaren ordena eta taxuketa adierazten dute; eta lerrokadurak eta sestrak, ibilgailuentzako galtzada, aparkaleku, babes, espaloi, oinezkoentzako pasealeku, zuhaitz eta bereizteko, babesteko eta apaintzeko zintarria duten lorategien taxuketa ezartzen dute.

Plan bereziek ezin dute murriztu, inoiz, Plan Orokorrean ezarri diren oinarrizko sarearen azalera; horien funtzioa lerro horien kokapen zehatza ezartzea baita.

Hiri-lurzoruan, xehetasun-azterketaren edo urbanizazio proiektuaren bidez gauzatuko dira zehaztaper horiek, aurrean adierazi diren muga horiekin. Lurraren definizioak eta zehaztaperak ez du esan nahi, inoiz, zerbitzu mailak murriztuko direnik taxuketa, erradioak edo maldak, bilguneen ikusteko ahalmena edota bidearen kapazitatea aldaraziz.

Bide publikotik ikus daitezkeen kartelak edota publizitatea zein propagandak ipintzeko, aldeztatik Udalaren lizentzia beharko da. Beti errespetatuko dira Errepideei buruzko 1988ko uztailaren 29ko Legean ezarritako mugak, bai eta bere xedapen osagarrian eta erregelamenduzkoetan sartutakoak ere. Era

berean, indarrean dauden gainerako xedapenak eta geroago aldarrikatu daitezkeen xedapenak ere aintzat hartuko dira.

Esku-hartzea, hiriguneak zeharkatzen dituzten errepideetako publizitatearen kasuan, 1965eko otsailaren 8ko Aginduan araupetu den prozedura betez egingo da. Bideetako publizitateari buruzko gainerako kasuetan, udalaren esku-hartzea, 917/1967 Dekretua betez, Toki Korporazioen Zerbitzuei buruzko Araudiaren 9. artikuluan ezarri denari lotuko zaio. Hori guztia gorabehera, beti beharko da Eusko Jaurlaritzaren edo Aldundiaren txostena. Arloan eskumenak dituzten goiko organoen aldeko txostenak ez du esan nahi hirigintzaren arloan Udalak eskumenik ez duenik.

Debekatuta dago kartelak eta publizitatea edo propaganda egiteko bestelako bitartekorik jartzea, baldin eta kokapenagatik edo ezaugarriengatik paisaia ikustea eragozten badute edota harmonia hausten badute.

54. artikulua.- LURRALDEKO AZPIEGITURA ETA ZERBITZUEN, ETA OBRA OROKORREN ERABILERA

Lurraldean gerta litezkeen erabilerak hartzen ditu aintzat, honako hauek defendatzeko eta babesteko helburuarekin: ur-hartuneak, arazketa-estazioak, tentsio handiko eta txikiko linea elektrikoen hargailuak, energia elektrikoa eraldatzeko estazioak, gasa eta telefono-lineak garraiatzeko eta banatzeko hodiak (eta beren elementu osagarriak, hala nola edateko ura arazteko estazioak, hiriko hondakinak tratatzeko plantak, transformadoreak, erregulazio-eta neurketa-estazioak, eta abar), zerbitzuguneak eta autoak garbitzeko guneak.

55. artikulua.- UR HORNIDURAKO HARTUNEAK INSTALATZEKO ETA BABESTEKO ESPARRUEN ERABILERA.

Erabilera honen barruan, lur hauek sartzen dira: hornidura publikorako ura hartzeko obrak eta instalazioak barne hartzen dituztenak, hala industrietarako nola biztanleentzat, eta horien artapen egokia segurtatu, hartu beharreko urak kutsatzea galarazi eta ingurua babesten dutenak.

Erabilera honen barruan sartzen dira herriak hornitzeko urtegiak; horien gainean, indarrean dauden lege-zehaztapenak aginduko dute.

56. artikulua.- BETELANEN ETA HONDAKIN GELDOETARAKO HONDAKINDEGIEN ERABILERA

Garai bateko meatzaritza inguruneak, gainjarritako kategoria gisa, zabortegei bezala erabiltzea ahalbidetzen duten erabilerak hartzen ditu, toki horien erabilera berreskuratzeko. Abanto-Zierbenako Udalak erabilera hori edozer

lurzoru motatan gainjar dezake, horretarako plangintzan egin beharreko aldaketak egin ostean.

Erabilera hori udal ordenantzen bidez arautu daiteke.

57. artikulua.- AURREKO SAILKAPENEAN ZEHAZTU GABEKO BESTE ERABILERA BATZUK

Arautegi honetan jarduera eta erabilerei buruz egindako sailkapenean azaltzen ez den jardueraren bat udal mugartean instalatu nahi denean, jarduera horren ezaugarriak kontuan hartuta ondoen moldatzen zaion erabilerari loturik sailkatuko da, eta zerrendan beren-beregi sartuko da; edo bestela, Arautegiaren barruan erabilera berri bat sortuko da. Dagokion artikulua, hala eraldatua nola sortu berria, indarrean dagoen Lurzoruari buruzko Legean ondore horretarako ezarrita dauden beharkizunen arabera, idazkuntza berriarekin tramitatuko da. Halaber, hala denean, alde edo kalifikazioen hirigintzako oinarritzako parametroen bidezko aldarazpenari ekin beharko zaio, erabilera-zehaztapenetan sartu ahal izateko. Horretarako, xehapen-antolamenduaren unean uneko aldaketa gisa izapidetuko da espedientea.

VI. KAPITULUA. ESKU-HARTZEA LURZORUAREN ERAIKUNTZAN. ERAIKUNTZA-EGINTZAK

I. ATALA.- ALDERDI OROKORRAK

58. artikulua.- ARAU OROKORRAK.

Kalifikazioak lurraldea aldeetan bereizten du eta alde bakoitzari erabilera eta intentsitate desberdinak esleitzen dizkie, oro har, lurzoru mota bakoitzarentzako batez besteko eraikigarritasuna zehaztuta.

Eraikigarritasuna -erabilera eta intentsitatea- kasuan kasuko antolamendu planoetan ezarri dena da eta aprobetxamenduari buruzko arauak, kasuan kasuko ordenantzak, hirigintzako arau hauek barne direla, aplikatuzetik datozenak dira.

Lurraren kalifikazio orokorraren helburu nagusia ondoko zehaztapenak ezartzea da:

- a) Lurzoru mota bakoitza gune lurraldez berezitetan edo aldeetan zatitzea.
- b) Lurzorua eraikitzeo eta erabiltzeko ahalmena baliatzeko modua finkatzea.
- c) Plan Orokorraren eremuan aplikatuko diren eraikuntzako ordenantza orokorrak finkatzea; ordenantza horietan, lurzoruaren erabilerak tipifikatu eta definitu dira, eta lurren segurtasun, osasungarritasun, higiene,

artapen, estetika eta apaindurako baldintzak, Udalaren oinarrizko azpiegiturak, urbanizazioak eta eraikuntzak araupetuko dira.

- d) Alde bati baino gehiagori buruzko tresna xehakatuak derrigorrez aldi berean formulatu, tramitatu eta onestea beharrezko egitea, ezinbestekoa denean zehaztapenak kalifikazio xehakatuaren bidez estu koordinaturik egotea, lurzoruaren sailkapen berekoak izan ala ez.

II. ATALA. ERAIKITZEKO GAITASUNA ETA LURZORUAREN ERABILERA

59. artikulua.- ERAIKUNTZA EGINTZAK. DEFINIZIOA

Honako hauek izango dira:

- a) **Eraikuntzako egintzak**, Plan Orokor honi lotutakoak. Eraikinak edo instalazioak eraikitze, aldarazteko edo eraisteko egiten direnak, baita haiek dauden partzelen barruko urbanizazio-lan osagarriak ere.
- b) **Eraikina**: Zorupeko edo zoru gaineko edozein obra, zimenduduna zein zimendu gabea, fabrikaz edo beste edozein materialez egina, baldin eta eremu bizigarriak baditu aterpean, zehazki, egoitza gisa edo ondasunen ekoizpenari edo zerbitzuak egiteari loturiko jarduerak egiteko erabil daitezkeenak.
- c) **Instalazioa**: Baterako ideia baten arabera kokatu edo elkarri atxikitako osagaien multzoa, eremu bizigarria sortzen ez duena, eta bere xedea baliabideak, ondasunak eta zerbitzuak ekoizteko jarduerak egitea eta aterpeko laborantza intentsiboa egitea bada. Eraikinean bertan egon daitezke edo bereizita. Definizio honek ez ditu barruan hartzen aurrekoa bete eta oinarrizko azpiegituren edo urbanizazio-obren osagai diren instalazioak.
- d) **Partzelen barruko urbanizazio-obrak**: eraikuntzako unitateari gutxieneko hirigintzako zerbitzuak emateko behar diren obrak, besteak beste, sistema orokorrekin eta toki sistemekin lotzeko egin beharrekoak eta eraikinak okupatuta ez duen eremu osoaren gainazaleko tratamendua.
- e) **Eraikuntzako unitatea**: Eraikuntza batek edo batzuek eta haiek kokatuta dauden partzelek osatzen duten multzoa; horren barruan sartzen dira, esaterako, erregistro-unitate bereko gainerako partzela osagarriak, halakorik dagoenean. Orobat, eraikuntzako unitatean sartzen dira soroak, zuhaitzak eta partzela barruko urbanizazio-obrak.

60. artikulua.- ERAIKUNTZA EGINTZAK. SAILKAPENA.

1. Eraikuntzako esku-hartze edo eraikuntza-jarduketak bost talde handitan sailkatu dira:

1. Oin-plano berriko eraikuntzak eragiten dituzten esku-hartzeak.

· Oin-plano berriko eta ordezpenezko eraikuntzak sortu dituzten ekintzak

2. Lehendik dauden eraikinak eraisteko esku-hartzeak.

· Eraisteko esku-hartzeak

3. Lehendik dauden eraikinak aldatzeko esku-hartzeak, eraikitako azalera asko zabaltzea ez dakartenak, ez altuerari ez solairu kopuruari dagokionean.

3.1.1. Esku-hartzean eraikitakoa zorrotz errespetatzen bada.

- Zaharberritze zientifikoa
- Iraunarazteko zaharberritzea.
- Artapena eta apaindura.
- Sendotzea.

3.1.2. Esku-hartzean eraikitakoa erabat aldatzen bada:

· Berriztapena

4. Lehendik dauden eraikinak aldatzeko esku-hartzeak, eraikitako azalera nabarmen zabaltzen denean.

· Zabaltzea

5. Eraikinak dauden lursailen barruko urbanizazio-obrak egitea.

2. Aurreko sailkapen hori gorabehera, badaude esku-hartze mistoak ere, esaterako, ordezpena, berreraikuntza eta beste edozein.

61. artikulua.- OIN BERRIKO ETA ORDEZPENEZKO ERAIKUNTZA ESKU-HARTZEAK

1. Oin berriko eraikuntzak sortzeko esku-hartzetat hartuko dira lehen egon ez diren eraikuntzak eraikitzeke egiten direnak, baldin eta berreraikuntzaren kategorian ezin sartu badira, nahiz eta eraikin berria lehen beste bat zegoen tokian egin.

2. Eraisteko esku-hartzea eta oin berriko eraikina egiteko esku-hartzea batera egiten direnean, ordezkatzeko esku-hartzea deituko zaio, berreraikuntzako esku-hartzea izateko baldintzak betetzen dituenean izan ezik.

62. artikulua.- ERAISTE ESKU-HARTZEAK

Eraisteko esku-hartzearen xedean lehendik dagoen eraikuntza bat osorik zein zati batean desagerraraztea da.

63. artikulua.- ZAHARBERRITZE ZIENTIFIKOA

1. Zaharberritze zientifikoa eraikuntza edo instalazioan egindako eraikuntza esku-hartze mota bat da; eraiki gabeko lursailetan ere egin daiteke. Esku-hartze horrek garrantzi handia dauka hirigintzan, arkitektura, kultur edo historia balio handiak dituelako; bere helburua da horiek guztiak kontserbatu eta beren ezaugarriei balioa ematea, balio horiei eraikinen barruan erabilera egokia emateko.

2. Zaharberritze zientifikoak eraikuntzaren elementu tipologikoak, erazkoak eta egiturazkoak errespetatuko ditu eta honako obrok egitea aurreikusi ahalko du:

a) Aldatutako zatien itxura arkitektonikoa berreskuratzea eta hasierako egoeran uztea.

Kanpoko eta barruko fatxadak zaharberritzea.

Barruko espazioak zaharberritzea.

Hondoratu edo eraitsitako eraikinaren zatiaren edo zatien zaharberritze filologikoa.

Jatorrizko espazioaren banaketa eta antolakuntzari eutsiz edo berrezarritzea.

b) Eraiki gabekoak eta eraikuntza-unitatearen zati diren lurrak kontserbatzea edo lehengoratzea, hala nola, patioak, klaustroak, plazak, soroak eta lorategiak.

- c) Eraikuntza sendotzea eta suspertu ezineko aldeak ordezte, egiturazko elementu hauexen kokalekua edo kota aldatu gabe:

Kanpoaldeko nahiz barrualdeko hormak.

Solairuak eta gangak.

Eskailerak

Teilatua, jatorrizko estalduraren materiala berriz ezarriz.

- d) Gehigarri degradatzaileak ezabatzea; halaber, oraintsu egin eta interesik ez duten obra guztiak ere ezabatzea; azkenik, eraikuntzaren jatorrizko arkitektura, kultur edo historia ezaugarriei kontrajartzen zaizkien obra guztiak ezabatzea eraikuntzatik eta ingurutik.
- e) Funtsezko instalazio teknologikoak eta higiene-osasunekoak sartzeari, aurretik artikuluan honetan aipatutakoa errespetatuz gero.

64. artikulua.- IRAUNARAZTEKO ZAHARBERRITZEA.

1. -Iraunarazteko zaharberritze eraikinean edo instalazioan (edo beren lursail eraikiezinetan) egindako eraikuntza esku-hartze mota bat da. Ez dauka arkitektura, kultur edo historia mailako balio berezirik. Hala ere, eraikitako ondarearen zati garrantzitsua da, garai bateko giro zaharraren osagaia baita; halaber, elementu garrantzitsua da tipologiaren aldetik: barne-banaketa, banaketa bertikaleko elementuen kokaera, partzelaren okupazioa nahiz kokaera edota beste edozein ezaugarri morfologiko.

2. -Iraunarazteko zaharberritzearen helburua eraikuntza kontserbatzea eta berorren funtzionaltasuna segurtatzea da; horretarako, zenbait obra egiten ditu; obrak horiek errespetatu egin behar dituzte eraikinaren elementu tipologiko, formal eta egiturazkoak (eraikinaren barruan ezin izango da elementu horiei kontrajartzen zaien erabilerarik egin). Esku-hartze horren barruan, ondoko jarduerak sartuko dira: eraikuntza osatzen duten elementuak sendotzea, zaharberritzea eta berriztatzea; elementu berriak sartzeari baimendutako erabilerak edukitzeko; eta gehigarri degradatzaileak kentzea.

3. -Iraunarazteko esku-hartzeak honako kategoria hauek ditu:

- A kategoriako iraunarazteko esku-hartzea.
- B kategoriako iraunarazteko esku-hartzea.
- C kategoriako iraunarazteko esku-hartzea.

4. -A kategoriako iraunarazteko zaharberritze egingo den eraikuntzen kontserbazio-egoerak aukera emango du bere balio tipologiko, formal eta egiturazkoak balioan jartzeko eta horiek erabat leheneratzeko. Honako obra hauek egingo dira kategoria honen barruan:

a) Bere alderdi arkitektonikoari balioa ematea, alegia, bere jatorrizko balioak lehengoratzea, jarraian aipatzen diren egintzen bitartez:

- Kanpoko edo barruko fatxadak zaharberritzea; azken hauetan zilegi izango da aldaketa partzialak egitea, betiere bere konposizioaren batasuna aldatzen ez bada eta balio estilistiko bereziko elementuak errespetatzen badira.
- Barruko espazioak zaharberritzea, betiere garrantzi arkitektoniko edo kultural nabarmeneko elementuak badira.

b) Aurreko paragrafoko b), c) eta d) ataletan adierazitakoak.

5. B kategoriako iraunarazteko zaharberritzea gaizki zainduta dauden eraikuntzei aplikatuko zaie, baldin eta, balio handiko arkitektura nahiz kultur elementurik ez izanda ere, eraikitako ondarearen parte garrantzitsu badira. Honako obrak egin daitezke kategoria honen barruan:

a) Bere itxura arkitektonikoa ondokoen bitartez balioztatzea:

- Kanpoko eta barruko fatxadak eraberritzea, barrukoetan bao berriak zabaltzea zilegi izango delarik konposizio-unitatea aldatzen ez den bitartean.
- Barrualdeko guneak zaharberritzea; horien forjatuen kotak aldatu ahal izango dira; alabaina, leihoen kota eta erlaitzaren lerroa ezin izango dira aldatu.

b) Egoera txarrean dauden egitura-elementuak sendotzea eta, hala badagokio, kendu eta berriak jartzea. Hori eginez gero, eraikuntzaren zati handi batean forjatuen kotak aldatu ahal izango dira.

c) Aurreko tituluaren bigarren paragrafoko c) eta d) ataletan adierazitakoak.

6. -C kategoriako iraunarazteko zaharberritzea zati batzuk eraitsita dituzten eraikuntzetan egiten da, baldin eta eraikinok zaharberritze zientifikoaren barruan sartu ezin badira; horien jatorrizko eraikuntza motaren antolaketari buruzko agiri fidagarriak aurki daitezke eta, horrela, jatorrizko eraikuntza mota berreskuratzea ahal izaten da. Honako obra hauek egin daitezke kategoria honen barruan.

a) Bere itxura arkitektonikoa honako hauen bitartez balioztatzea:

- Elementu bertikal eta horizontal erkideak lehengoratzea, hala nola, atondoak, eskailera-blokeak, atariak, galeriak eta abar.

- Kanpoko eta barruko fatxadak lehengora ekartzea; eraitsitako zatiak berriro eraikitzean beste bao batzuk ireki ahal izango dira, lehendik daudenen osaera-irizpidearen arabera. Lehendik dagoen dokumentazio fidagarria izango da hori egiteko oinarria.

b) Egitura eta gainaldea sendotu edota berrezartzea, bai zutik dirauten aldeetan, bai desagertutako aldeetan; beraz, lehendik dagoen egitura konpontzeko egiturazko elementuak ezarriko dira, lehengo egitura berriz osatzeko edo antzekoa egiteko. Obra horiek egiteko kontuan hartuko dira lehen hor zegoen eraikinari buruzko agiri fidagarriak.

c) Aurreko artikuluko bigarren paragrafoko b), c) eta d) idatz-zatietan adierazi direnak.

65. artikulua.- IRAUNARAZPENA ETA APAINDURA.

1. –Iraunarazpena eta apaindura deituriko eraikuntza esku-hartzearen helburua, lehendik dauden eraikuntzen akabera elementuak konpondu, berriztatu edota ordezte da. Halaber, elementuoi gutxieneko bizigarritasun baldintzak eman behar zaizkie: gutxieneko higiene zerbitzuak; bainugela, garbileku, sukalde nahiz gainerako bizitzeko gelen aireztapena, eta abar. Ez narriatzeko baldintza orokorrak jarri beharko dira eta gutxieneko bizigarritasun-baldintzak.

2. –Iraunarazte eta apaindura esku-hartze baten barruko obrek ez dute eraginik izango eraikuntzaren egonkortasunean, ez zimentazioan, ez egituran, ez gainaldean ere. Hala ere, nolabaiteko eragina izan dezakete azalera erabilgarriaren barruko banaketan, ez ordea, fatxaden konposizio orokorrean.

3. -Iraunarazte eta apaindurako esku-hartze bateko obrak honako hauek izan daitezke:

- a) Fatxaden itxura aldatzeko obra txikiak, hau da, fatxadako baoak aldatzekoak edota, lehendik zegoen azalera erabilgarriaren banaketa eta fatxaden konposizio orokorra aldatzen ez dutenean, bao berriak irekitzekoak.
- b) Teilatua konpontzeko obrak. Teilatuen ordeztu, hedeak edo egiturazko beste zenbait elementu ere jar daitezke, betiere, teilatuen formari eusten bazaio.
- c) Eraikineko edozein elementu iragazgaitzeko obrak.
- d) Fatxadako arotzeria lanak, balkoietako hegalak, begiratokiak, erlaitzak eta sarbide atearak ordeztzeko obrak. Halakoetan, ordezpenean lehenengo elementuak zuten material eta diseinua erabili beharko dira, baldin eta elementuok aldatzeko baldintzek besteren bat erabiltzeko aholkatzen ez badute.

- e) Narriatuta dagoen beste akabera-elementuren bat konpontzea helburu duten obrak, betiere elementu horrek egitura edo erresistentziazko funtziorik betetzen ez badu.
- f) Eraikinaren banaketa aldatzen ez duten edo bertan eraginik ez duten barne-obrak, hala nola entokatu eta pintatzea, zoladurak egin eta konpontzea, arotzeriako barne-lanak egitea, iturgintza, berokuntza eta tximinietako konponketak egitea, sukaldeak eta aparatu sanitarioak aldatzea eta oinarritzko instalazio teknologikoak eta higiene-osasunekoak ezartzea.
- g) Garrantzi bereko edo esandakoen pareko beste edozein obra.

4. Iraunarazteko edo apaindura esku-hartze baten barruko obrek, halaber, eragina izan dezakete gehigarri degradatzaileak kentzean, bai eta kanpoaldeko estalduraren tratamendu okerretan ere, estaldurari berari, pinturari, koloreari edo ehundurari dagokionez, kasuan kasu.

66. artikulua.- SENDOTZEA.

1. -Sendotzea eraikuntzako esku-hartzea da, honako helburu hauetara bideratutakoa: batetik, zaintza eta apaindurako esku-hartzeen kasuan adierazitako helburuetara eta, bestetik, eraikuntzaren egonkortasuna hobetzera. Hori egitura elementuak berriztatzearen eta ordezkatzerearen bidez egingo da.
2. -Sendotzeko esku-hartzearen barruan sarturiko obren artean, iraunarazpen eta apaindurarako adierazitakoak ez ezik, egoera txarrean dauden egiturazko elementuak aldatzea ere onartzen da (horien ordezkariak, elementu berriak jar daitezke, beste material batekoak izanik ere); gainera, beste zenbait obra ere egin ahal izango dira eraikuntzaren egituran eta zimentazioan, baldin eta beraren egonkortasuna eta segurtasuna handitzen badituzte.
3. -Egiturazko elementuak sendotzeko obrek forjatuen kota aldatu ahal izango dute apur bat; erlantz eta leihoen kotak, berriz, ez dira aldatuko.
4. -Egitura sendotzeko obrak gauzatu ondoren, eraikinaren gainerako elementu guztiak ere aldatu egin beharko dira; lehengo itxura eta banaketa egoeran utzi beharko dira berriro, obrek elementuok eraitsi eta berriro egitea eskatzen dutenean.

67. artikulua.- BERRIZ ERAIKITZEA.

1. -Berreraikuntza izeneko esku-hartze mota honen helburua eraitsitako eraikuntza bat berriro eraikitzea da; eraitsitako eraikuntza horrek ez du arkitektura, kultura edo historia mailako balore berezirik izango, bestela zaharberritze zientifikoa edo iraunaraztekoa erabili beharko baita.

2. -Berreraikuntza esku-hartzeetan, berreraikitako eraikinaren solido inguratzaile berria bat etorri beharko da, espazioan, jatorrizkoarekin. Horrenbestez, eraikin berria lehengoaren lur eta gunere berean altxatu beharko da, lehengoaren azalera izan beharko du solairu guztietan, azalera eraikigarri berdina izango du eta lehengoaren solairu kopuru bera.

3. -Halako esku-hartzeetan, jatorrizko eraikuntzan erabilitakoak barik beste material batzuk ere erabili ahal izango dira; halaber, barruko banaketa eta fatxaden diseinua ere aldatu ahal izango dira. Alabaina, eutsi egin beharko zaie eraikuntza motaren oinarritzko antolaketari, fatxadako aurrealdea osatzen duten elementuei eta teilatuaren antolaketa zein itxurari.

4. -Halakoetan, jatorrizko eraikinean ez egonda ere, sotoko solairu bat eraiki ahal izango da. Behe solairuaren azalera bera izango du, eta ezin izango du 50 zentimetro baino gehiago aldatu bertako jatorrizko solairuaren maila. Halaber, solairuen lekualdatze altimetrikoa egin ahal izango da, betiere 50 zentimetro gainditu barik; izan ere, horrek ez du sotoa behe solairu bihurtuko eta ez du jatorrizko eraikinaren solairu kopurua batean handituko.

68. artikulua.- ERABERRITZEA.

1. Eraberritzea eraikuntza esku-hartzearen helburuak sendotze esku-hartzerako adierazitakoak dira, bai eta beste hauek ere:

a) Barruko espazioen banaketa eta antolamendua aldatzea, aldaketak oinarritzko teknologia eta higiene-osasuneko instalazioak barne hartzean egokitzapen txikiak baino handiagoak direnean.

b) Egituraren elementu hauexen posizioa, kota, itxura eta neurriak aldatzea:

- Barruko eta kanpoko hormak.
- Zutabeak, forjatuak eta gangak.
- Eskailerak
- Teilatua

c) Barruko eta kanpoko fatxadak aldatzea, balio estilistiko bereziko elementuei eutsiz, eta eraketaren batasuna gordez beti.

2. Nolanahi ere, berrikuntza obrek jatorrizko eraikinaren erlaitzaren kota errespetatu beharko dute, eta, bestela, teilatuko gailurrik altuenaren kota, gehienez ere 50 zentimetro aldatu ahal izango da.

69. artikulua.- ZABALTZEA.

1.- Zabaltzea, hain zuzen, aurretik badagoen eraikuntzaren gainazal eraikia handitzeko helburuz egindako eraikuntzako esku-hartzea da, bai solairu berriak

altxatuz, bai eraikitako perimetroa luzatuz, bai forjatu berriak eraikiz bai beste edozein modutan egiten dena.

2. -Zabaltzeko esku-hartzea eraberritzeko esku-hartzearekin batera gauza daiteke, baita zati bateko eraistearekin ere.

70. artikulua.- EGON DAUDEN ERAIKINAK

1. -Lehendik dauden eraikinek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak eta ELOk (Estatuko Lege Organikoa) diotena beteko dute, iraunarazteari, mantentzeari eta apainketari dagokienez.

71. artikulua.- INSTALAZIO TEKNOLOGIKOAK ETA HIGIENE-OSASUN INSTALAZIOAK

1. Arautegi honen arabera, iraunarazte eta apaindurako eraikuntzako esku-hartzeak baimentzen diren eraikuntzetan, gehienez ere, eraikitako eremuaren % 5eko zabaltzea egin daiteke, eta horren xede bakarra instalazio teknologikoak edo oinarritzko osasun-higienekoak egitea izan behar da.

2. Hauexek hartzen dira instalazio teknologiko eta higiene-osasunekatzen: eraikin berrituak gutxieneko bizigaitasun baldintzak izan ditzaten behar direnak, hala nola, argindar-instalazioak, ura banatzekoak, telefonoa, berokuntza, zerbitzu higienikoak eta sukalde egurastuak eta artifizialki argituak.

72. artikulua. LURZORUAREN ERABILERA-EGINTZAK

Plan Orokorren ondoreetarako, honako hauek dira lurzoruaren erabilera-egintzak:

a) Lursailak (lurra zein ur-korronteak) eta eraikuntzak erabili eta aprobetxatzea helburu dutenak, zorupean, lurzorian zein eraikitako solairuetan.

b) Lur-zatiketa aldatzea helburu dutenak.

c) Zerbitzu eta urbanizazioen azpiegitura-obren proiektuetako obrak egitea helburu dutenak.

d) Obra berezien proiektuetako obrak egitea helburu dutenak; horretatik salbu utziko dira eraikuntzako esku-hartzea dakartenak:

- Oin berrikoak eta ordezkariak
- Errauspenekoak
- Zaharberrikuntza zientifikoa

- Iraunarazteko zaharberritzea
- Iraunaraztea eta apaintzea
- Finkatzea
- Berritzea
- Zabaltzea
- Lursailen barruko urbanizazio-obrak, eraikuntza-egintzat jotzen direnak

e) Ingurune fisikoa erabiltzea edo aldaraztea dakarren beste edozein, baldin eta eraikuntza-egintzen definizioak hartzen ez badu.

III. ATALA. LIZENTZIEN ARAUBIDEA

73. artikulua. LIZENTZIA BEHAR DUTEN EGINTZAK

Berariazko Araudian arautzen dira agiri honen eranskinetan.

IV. ATALA. JABEEK IRAUNARAZTEKO DUTEN BETEBEHARRA

74. artikulua. IRAUNARAZTEKO BETEBEHARRAK

Lurzoruari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak 199. artikuluan xedatutakoarekin bat, lursail, etxe, instalazio eta eraikinen jabeek nahitaez dute ondasun horiek segurtasun, osasun, begirune eta apaintasun publikoko egoera onean iraunarazteko eginbeharra. Horretarako, behar diren kontserbatze- eta birgaitze-lanak egingo dituzte, bertako bizigaitasuna eta benetako erabilera bermatzeko.

Iraunarazteko eta birgaitzeko lan eta obrei dagokienez, eraikinen jabeek ordaindu beharreko diru-kopuruak ez du gaindituko eraikinaren eduki normalaren muga. Muga hori honela zehazten da:

- a) Jarduera isolatuetan, eraikina berriztatzeko kostuaren % 60.
- b) Jarduera integratuetan, eraikina berriztatzeko kostuaren % 50.

Bestela, Udalak adierazi beharko dizkie jabeei eta erabiltzaileei bete beharreko baldintzak, betiere indarrean dagoen legediak xedatutako izapideekin bat.

V. ATALA. ERAIKUNTZARI BURUZKO ARAU OROKORRAK

75. artikulua. ERAIKUNTZARI BURUZKO ARAUDIA

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak 75. artikuluan xedatutakoaren arabera, udal guztiek onartu beharko dute, toki araubideari buruzko legediarekin bat, ordenantza osagarria. Ordenantza horrek xehe-xehe arautuko ditu ezaugarri morfologikoak eta estetikoak, eta segurtasun, egonkortasun, irazgaitasun, irisgarritasun, osasungarritasun, eta funtzionalitate baldintzak. Bai eta ez hirigintzako eraikigarritasuna ez lurzoruaren zertarakoa definitzen ez duten gainerako baldintza guztiak ere. Planen antolamenduak ezarritako baldintzak betetzea ere eskatuko da baimena emateko.

Agiri honen eranskin gisa, hirigintzako ordenantzaren edo araudi partikularraren oinarria erantsi da.

VI. ATALA. HIRIAREN KANPOKO ESPAZIOAREN ORDENANTZA

76. artikulua. HIRIAREN KANPOKO ESPAZIOA

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak 75. artikuluan xedatutakoaren arabera, udal guztiek onartu beharko dute, toki araubideari buruzko legediarekin bat, ordenantza osagarria. Ordenantza horrek arautuko du eraikuntzako parametroek mugatutako hiriaren kanpoko espazioa, hau da, eraikitze espazio askea. Gainera, fatxada eta paramentuen tratamendua zehaztuko du, baita gainaldeak eta kanpoko edozein lekutatik ikusteko moduan dauden gainerako itxiturak ere.

Agiri honen eranskin gisa, hirigintzako ordenantzaren edo araudi partikularraren oinarria erantsi da.

II. TITULUA. BERARIAZKO ARAUAK

I. KAPITULUA. HIRI-LURZORUAREN BERARIAZKO ARAUAK

I. ATALA. HIRI-LURZORUA

77. artikulua. ARAU OROKORRAK

1. Hiri-lurzorua osatzen dute Planean mugatu diren esparruek, hots, Gallarta, Las Carreras eta Sanfuentes guneeetan sailkapen hori jaso dutenek.

Finkatu behar diren aldeen garapenaren ondoreetarako, hiri-lurzoruaren barruan azpiatalak antzeman dira, egikaritze-unitateak alegia.

2. Hiri-lurzoruko erabilera orokorrak egoitzazkoa, industriakoa eta sistema orokorren erabilerak dira, eta horietako bakoitzak ordenantzetan zehaztutako erabilera xehakatuaren arabera bateragarritasunak ditu.

3. Hiri-lurzoruan ezin da eraikinik egin harik eta lursailak orube kalifikazioa jaso arte, urbanizazioa eta eraikina aldi berean egingo direla bermatzen denean izan ezik.

4. Hiri-lurzoru mota hau garatzeko egin daitezkeen plan bereziak edo xehetasun-azterlanak gora-behera, zuzenean lizentzia eskatu ondoren, alde finkatuen ordezipena egin daiteke, betiere finkatu behar diren alde horiei buruz hurrengo artikuluetan ezarri den arautegia betetzen bada.

5. Baldin eta hiriko gunek batzuk aldi berean garatzen badituzte gunek finkatuak eta finkatu gabeak, horren kudeaketa egokia eta iraupenaren ondoreetarako, Udalak alde finkatuen jabetzaren eskuordetzea subrogatuko du, Plangintzaren urbanizazioaren kostuen banaketa bidezkoa egiteko; eta hori guztia hala egingo da, nahiz eta gauzatu den kudeaketa horrek, beharrezkoa balitz, alde finkatu horiei ekarpen zehatzak eskatu.

6. Egikaritze-unitateen kudeaketaren garapena kontzertazio sistemaren arabera egingo da, eta hori horrela da nahiz eta Udalak ofiziosz ordeztu edo interesatuek eskatu, betiere Plangintzari buruzko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 165. artikuluan ezarri dena betez.

78. artikulua. HIRIGUNEEN MUGAKETA ETA DEFINIZIOA

2. Hiriguneak geografikoki baterakoiak dira; beraien mugak sistema orokorrak edo toki sistemak eta lursailen mugak dira.

2. Egikaritze-unitateak hiri-lurzorua kudeatzeko eta garatzeko unitateak izango dira; barnean alde finkatuak eta finkatu gabeak egongo dira eta lurzati lotuak zehaztuko dituzte, baita horien aprobetxamenduak eta lagapenak ere, zama eta onuren banaketa orekatsua eskuratzeko eta beharrezkoak izango diren urbanizazio obrak edota arau hauetan ezarri direnak egiteko.

3. Egikaritze-unitateen mugak eta azalerak honako Plan Orokor honen agiri grafikodunetan azaltzen diren planoetan bildu dira.

Azalera neurtzean akatsen bat balego, aurreikusi diren muga fisikoek izango lukete lehentasuna eta horiei azalera berria aplikatuko litzaieke.

79. artikulua. EREMUEN MUGAKETA

Egoitzazko hiri-lurzoruan honako esparru hauek mugatu dira:

1. eremua.- Egoitzazko hiri-lurzorua, orokorrak edo dentsitate altukoak, osatzen duena. Lurzoru horiek ez dira Plan Orokor honetan zehaztutako egikaritze unitateetan sartu.

2. eremua.- Egoitzazko hiri-lurzorua, ertainak edo dentsitate ertainekoak, osatzen duena. Lurzoru horiek ez dira Plan Orokor honetan zehaztutako egikaritze unitateetan sartu.

3. eremua.- Egoitzazko hiri-lurzorua, lursailetan banatuak edo dentsitate baxukoak, osatzen duena. Lurzoru horiek ez dira Plan Orokor honetan zehaztutako egikaritze-unitateetan sartu.

Gainerako eremuak- Zehaztutako egikaritze unitate bakoitzeko bat.

Industriako hiri-lurzoruan, eremu bat gune bakoitzeko:

I.2 eremua – El Campillo

I.3 eremua- Petronor

I.4 eremua– Carbonorte

I.5 eremua – El SER

80. artikulua. EGOITZAKO ETA MERKATARITZAKO EREMUEN ETA INDUSTRIAKO EREMUAREN BATEZ BESTEKO ERAIKIGARRITASUNA

1. Finkatu beharreko eremuen batez besteko eraikigarritasuna homogeneizatu egin da oinarri uniformearen lortzeko. Oinarri horrek ahalbidetuko du zamak eta onurak jabe guztien artean banatzea eta egin beharreko urbanizazio lanen kostuak ordaintzea.
2. Hirigintza-eraikigarritasuna kalkulatzeko ez dira zenbatuko egikaritze-unitateetan sartutako erabilera eta jabetza publikoko lursailak.
3. Herri-jabarian integratu beharreko tokiko sistemen ekipamenduetarako lursailak dohainik lagako zaizkio Udalari.
4. Arau hauen ondoreetarako, finkatu beharreko eremu edo eremu huts bakoitzeko azalera, hirigintza-eraikigarritasunaren kalkuluan aintzat hartutakoa, aprobetxamenduzko erabilerei eta jardueri dagokiena da. Beraz, kanpoan geldituko da eremu horretan egon dauden edo aurreikusita dauden zuzkidura publikoen eraikigarritasun fisikoa.
5. Lurzoruen jabeek eskuratu dezaketen eraikigarritasun haztatua indarrean dagoen legediak zehaztutakoa izango da, hots, dagokion egikaritze-unitatearena. Lursaila unitate horien barruan ez badago, plangintzak baimentzen duena.
6. Eraikigarritasun geometrikoa unitatearen beraren erabilera eta profilaren arabera egokituz eskuratzen da eraikigarritasun haztatua, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 25. artikuluekin bat.
7. Eraikigarritasun haztatuak ez du hartzen sestrarpeko eraikigarritasuna. Erabilera hori beti gauzatu ahal izango da, baita ere, bide publikoen azpiko aparkalekuetan eta berdeguneetan, betiere Legeak zehazten dituen jabari baldintzen menpe.
8. Udal ordenantzarekin bat, aldatu ahal izango da merkataritza-lonjen eta beste erabilera batzuetako oinen erabilera etxebizitzetan, betiere eraikigarritasun haztatuan eraginik ez badu.

81. artikulua. HIRI-LURZORUAREN BATEZ BESTEKO ERAIKIGARRITASUNAREN KALKULUA

81.1- 1 EREMUAREN (EGOITZAZKO HIRI-LURZORU OROKORRA EDO DENTSITATE ALTUKOA) BATEZ BESTEKO ERAIKIGARRITASUNA

1. Hiri-lurzoruaren 1 eremuko eraikigarritasun fisikoa edo gordina kalkulatzeko aintzat hartuko da eraikitze-proiektuan sortzen den benetako eraikigarritasuna. Proiektu horrek zehaztuko ditu eraikinaren formari (hegalak, patioa, teilatupea, eta abar) buruzko Ordenantzak. Halaber, aintzat hartuko da beheko solairuaren eta horren gaineko beste solairuen azalera. Sestrapeko eraikigarritasuna, berriz, ez da kontuan hartuko, birzaitzearen edo kontzertazioaren ondoretarako baino ez baita haztatzen.

2. Eremu honetako berezko tipologia da blokeko eraikuntza. Eraikuntza mota horrek honako erabilera hauek ditu esleituak: beheko solairuan merkataritza lokalak, sestrapean zaintza-aparkalekua eta goiko solairuetan etxebizitzak.

3. Hiru solairu moten eraikigarritasuna definitu ostean, beheko solairuari 1,00 koefizientea aplikatuko zaio eta goiko solairuei 1,00 koefizientea, eta etxebizitza askearen erabilera izango da goiko solairuen berezko erabilera. Babes publikoko udal etxebizitzetarako 0,65 koefizientea aplikatzen zaie eta babes ofizialeko etxebizitzetarako 0,30 koefizientea.

4. .

5. Unitatearen kalkulu teorikoa honako hau litzateke:

Babes Ofizialeko Etxebizitzetarako azalera, azalera posiblearen % 20 litzateke, eta Prezio Tasatuko Etxebizitzetarako gainerako % 20a.

Eraikigarritasun geometrikoa $1,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$ -koa da eta tipologia honako hauek dituen blokea: beheko solairua, lau goiko solairu eta teilatupea, eta zaintza-aparkaleku erabilera duen sotoa.

Sotoan zaintza-aparkalekurako azalera unitarioa	Zenbatu gabea
Beheko solairuan merkataritza-lokaletarako azalera unitarioa	0,120
Goiko solairuetan etxebizitza askeetarako azalera unitarioa	0,600
Goiko solairuetan Babes Ofizialetarako Etxebizitzetarako azalera unitarioa	0,240
Goiko solairuetan Prezio Tasatuko Etxebizitzetarako azalera unitarioa	0,240

Erabilerako haztapen-koefizientea aplikatuz, honako azalera homogeneizatua izango genuke:

Sotoan zaintza-aparkalekuaren Eraikigarritasun Homogeneizatuaren Unitatea	Zenbatu gabea
---	---------------

Beheko solairuetan merkataritza-lokalen Eraikigarritasun Homogeneizatuaren Unitatea	0,120
Goiko solairuetan etxebizitza askeen Eraikigarritasun Homogeneizatuaren Unitatea	0,600
Goiko solairuetan Babes Ofizialeko Etxebizitzen Eraikigarritasun Homogeneizatuaren Unitatea	0,072
Goiko solairuetan Prezio Tasatuko Etxebizitzen Eraikigarritasun Homogeneizatuaren Unitatea	0,156
Batez besteko Eraikigarritasun Homogeneizatuaren Unitatea	0,948

Beraz, Batez Besteko Hirigintza-eraikigarritasunaren Unitatea 0,948 m² izango litzateke berezko erabileraren (etxebizitza askea) lurzoruen m²-ko.

81.2- 2 EREMUAREN (EGOITZAZKO HIRI-LURZORU ERTAINAK EDO DENTSITATE ERTAINEKOAK) BATEZ BESTEKO ERAIKIGARRITASUNA

1. Hiri-lurzoruen 2 eremuko eraikigarritasun fisikoa edo gordina kalkulatzeko aintzat hartuko da Eraikitze-proiektuan sortzen den benetako eraikigarritasuna. Proiektu horrek zehaztuko ditu eraikinaren formari (hegalak, patioa, teilatupea eta abar) buruzko ordenantzak. Halaber, aintzat hartuko da beheko solairuaren eta horren gaineko beste solairuen azalera. Sestrapeko eraikigarritasuna, berriz, ez da kontuan hartuko, birzatatzearen edo kontzertazioaren ondoretarako baino ez baita haztatzen.
2. Eremu honetako berezko tipologia da blokeko eraikuntza. Eraikuntza mota horrek honako erabilera hauek ditu esleituta: sestrapean zaintza-aparkalekua, beheko solairuan merkataritza lokalak, eta goiko solairuetan etxebizitzak.
3. Hiru solairu moten eraikigarritasuna definitu ostean, sestrapeko solairuari 0,35 haztatze-koefizientea aplikatuko zaio, beheko solairuari 1 koefizientea eta etxebizitzetarako goiko solairuei 1 koefizientea, eta etxebizitza askearen erabilera izango da goiko solairuen erabilera bereizgarria. Babes publikoko udal etxebizitzei 0,50 koefizientea aplikatzen zaie eta babes ofizialeko etxebizitzei 0,30 koefizientea.
4. Eraikigarritasun haztatua biderkadura batzuen emaitza izango da, eta biderkatuko direnak, berriz, honako hauek: batetik, solairu mota bakoitzean eraikitako azalera, eta bestetik, lurzoru urbanizatuak erabilera bakoitzerako edo erabilera-talde bakoitzerako duen ondoren-balioaren eta eremuko erabilera ohikoentzat definitutakoaren ondore-balioaren arteko harremana adierazten duen haztatze koefizientea. Eraikigarritasun haztatua, bestalde, erabilera ohikoeneko sabai-metro karratuz adierazten da.
5. Unitatearen kalkulu teorikoa honako hau litzateke:

Babes Ofizialeko Etxebizitzetarako azalera, azalera posiblearen % 20 litzateke; eta Prezio Tasatuko Etxebizitzetarako gainerako % 20a.

Eraikigarritasun geometrikoa 0,8 m²/m²-koa da eta tipologia honako hauek dituen blokea: beheko solairua, goiko solairu bi eta teilatupea, eta zaintza-aparkaleku erabilera duen sotoa.

Sotoan zaintza-aparkalekurako azalera unitarioa	Zenbatu gabea
Beheko solairuan merkataritza-lokaletarako azalera unitarioa	0,040
Goiko solairuetan etxebizitza askeetarako azalera unitarioa	0,440
Goiko solairuetan Babes Ofizialetarako Etxebizitzetarako azalera unitarioa	0,160
Goiko solairuetan Prezio Tasatuko Etxebizitzetarako azalera unitarioa	0,160

Erabilerako haztapen-koefizientea aplikatuz, honako azalera homogeneizatua izango genuke:

Sotoan zaintza-aparkalekuaren Eraikigarritasun Homogeneizatuaren Unitatea	Zenbatu gabea
Beheko solairuetan merkataritza-lokalen Eraikigarritasun Homogeneizatuaren Unitatea	0,040
Goiko solairuetan etxebizitza askeen Eraikigarritasun Homogeneizatuaren Unitatea	0,440
Goiko solairuetan Babes Ofizialeko Etxebizitzen Eraikigarritasun Homogeneizatuaren Unitatea	0,048
Goiko solairuetan Prezio Tasatuko Etxebizitzen Eraikigarritasun Homogeneizatuaren Unitatea	0,104
Batez besteko Eraikigarritasun Homogeneizatuaren Unitatea	0,632

Beraz, Batez Besteko Hirigintza-eraikigarritasunaren Unitatea 0,632 m² izango litzateke berezko erabileraren (etxebizitza askea) lurzorua m²-ko.

81.3- 3 EREMUAREN (LURSAILETAN BANATUTAKO EDO DENTSITATE BAXUKO EGOITZAKO HIRI-LURZORUA) BATEZ BESTEKO ERAIKIGARRITASUNA

1. Hiri-lurzorua 3 eremuko eraikigarritasun fisikoa edo gordina kalkulatzeko aintzat hartuko da Eraikitze-proiektuan sortzen den eraikitako edo eraiki gabeko azalera osoa. Proiektu horrek zehaztuko ditu eraikinaren formari (hegalak, patioa, teilatupea, eta abar) buruzko ordenantzak. Halaber, aintzat hartuko da beheko solairuaren eta horren

gaineko beste solairuen azalera. Sestrapeko eraikigarritasuna, berriz, ez da kontuan hartuko, birzatatzearen edo kontzertazioaren ondoretarako baino ez baita haztatzen.

2. Eremu honetako tipologia bereizgarria da elkarri atxikitako etxebizitza askea.

3. Eremu honetan elkarri atxikitako etxebizitza askeen erabilera da berezko erabilera. Familia bakarreko etxebizitzei 1 koefizientea aplikatzen zaie eta beste erabilerei 1,2 koefizientea. Babes publikoko udal etxebizitzei 0,50 koefizientea aplikatzen zaie eta babes ofizialeko etxebizitzei 0,30.

4. Eraikigarritasun haztatua biderkadura batzuen emaitza izango da, eta biderkatuko direnak, berriz, honako hauek: batetik, erabilera mota bakoitzean eraikitako azalera, eta bestetik, bere haztatze-koefizientea. Emaitza Eraikigarritasun Haztatuko Unitateak izango dira. Horiek gunearen azalera osoaren bidez zatitzen dira, eta horrela lortzen da batez besteko eraikigarritasuna. Unitatearen kalkulu teorikoa honako hau litzateke:

Babes Ofizialeko Etxebizitzetarako azalera, azalera posiblearen % 20 litzateke; eta Prezio Tasatuko Etxebizitzetarako % 20.

Eraikigarritasun geometrikoa 0.5 m²/m²-koa da eta tipologia honako hauek dituen blokea: beheko solairua, goiko solairu bat eta teilatupea, eta zaintza-aparkaleku erabilera duen sotoa.

Sotoan zaintza-aparkalekurako azalera unitarioa	Zenbatu gabea
Beheko solairuan merkataritza-lokaletarako azalera unitarioa	0,005
Goiko solairuetan etxebizitza askeetarako azalera unitarioa	0,295
Goiko solairuetan Babes Ofizialetarako Etxebizitzetarako azalera unitarioa	0,100
Goiko solairuetan Prezio Tasatuko Etxebizitzetarako azalera unitarioa	0,100

Erabilerako haztapan-koefizientea aplikatuz, honako azalera homogeneizatua izango genuke:

Sotoan zaintza-aparkalekuaren Eraikigarritasun Homogeneizatuaren Unitatea	Zenbatu gabea
Beheko solairuetan merkataritza-lokalen Eraikigarritasun Homogeneizatuaren Unitatea	0,005

Goiko solairuetan etxebizitza askeen Eraikigarritasun Homogeneizatuaren Unitatea	0,295
Goiko solairuetan Babes Ofizialeko Etxebizitzen Eraikigarritasun Homogeneizatuaren Unitatea	0,030
Goiko solairuetan Prezio Tasatuko Etxebizitzen Eraikigarritasun Homogeneizatuaren Unitatea	0,065
Batez besteko Eraikigarritasun Homogeneizatuaren Unitatea	0,395

Beraz, batez besteko hirigintza-eraikigarritasunaren unitatea 0,395 m² izango litzateke berezko erabileraren (etxebizitza askea) lurzorua m²-ko.

81.4- EGOITZAZKO HIRI-LURZORUAREN EGIKARITZE-UNITATE BAKOITZARI DAGOZKION EREMUEKIN ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA

1. Hiri-lurzoruaren eremu hauen eraikigarritasun haztatua kalkulatzeko aintzat hartuko da eraikitze-proiektuan sortzen den eraikigarritasun fisikoa. Proiektu horrek zehaztuko ditu eraikinaren formari (hegalak, patioa, teilatupea, eta abar) buruzko ordenantzak. Halaber, aintzat hartuko da beheko solairuaren eta horren gaineko beste solairuen azalera. Sestrareko eraikigarritasuna, berriz, ez da kontuan hartuko, birzaitzearen edo kontzertazioaren ondoretarako baino ez baita haztatzen.

2. Tipologia eta berezko erabilerak, horiek hartuko dituen eremu bakoitzari dagozkionak izango dira, aurreko eremu bakoitzarentzat definitutako parametroen arabera.

81.5- INDUSTRIAKO HIRI-LURZORUAREN HIRIGINTZA-PARAMETROAK

1. PETRONOR EREMUA

Petronor enpresak hartzen dituen lursailak dira, 7.1 planoan mugatutakoak.

Azalera guztia: 520.000 m² gutxi gorabehera.

Erabilera nagusia: industria berezia

Antolamendu mota: eraikin isolatua.

Oinarrizko parametroak:

Azalera eraikigarritasuna (M.E.S.): 0,80 m²/m² lursail garbian.

Gehienezko okupazioa (M.O.S.) 0,65 m²/m² lursail garbian.

Gehienezko altuera: 15,00 metro (tximinia-eta bezalako alde irtenak sartu gabe)

Gehienezko solairu-kopurua: Beheko solairua + 2

Gutxienezko lursaila:

-Industria bakarreko lursailak (petrokimikoak, gordailuak, eta abar): 15.000 m²

-Beste erabilera batzuetarako lursailak: 4.000 m²

Bideetarainoko tartea: 20,00 m ardatzera

Mugakide diren eraikinetarainoko tartea: 30,00 m

Mugakideetarainoko tartea: 25,00 m

Baimendutako beste erabilera batzuk: Industria arin eta orokorrerako eremuaren azalera osoaren % 5era arte.

2. CARBONORTE EREMUA

CN-634 errepidearen hegoaldeko lursailak, industriako lursail gisa kalifikatutakoak. Horiek 7.1 planoan mugatu dira.

Azalera guztia: 13.860 m² gutxi gorabehera.

Erabilera nagusia: industria orokora

Antolamendu mota: askea, araudiak xedatutako hirigintza- eta eraikigarritasun-parametroek zehaztuko dutena.

Oinarrizko parametroak:

Azaleran eraikigarritasuna (M.E.S.): 0,80 m²/m² lursail garbian.

Gehienezko okupazioa (M.O.S.) 0,65 m²/m² lursail garbian.

Gehienezko altuera: 12,00 metro (tximinia-eta bezalako alde irtenak sartu gabe)

Gehienezko solairu-kopurua: Beheko solairua + 2

Gutxieneko lursaila:	4.000 m ²
Mugarrietarainoko tartea:	7,00 m lursail garbiaren mugara

3. EL SER EREMUA

Barne Berrikuntzarako Plan Bereziaren (BBPB EL Ser) bidez garatzen da. BBPB behin betiko onetsi zen 2006ko apirilaren 23ko 628 Foru Aginduaren bidez.

81.6—INDUSTRIAKO EREMUEN ERAIKIGARRITASUN HAZTATUAREN KALKULUA

1. Sestrapeko eraikigarritasunak ez du errentagarritasun ekonomikorik, eta industriako eremuaren ekipamendua osatuko du. Horrek eragina du eraikigarritasun azaleran, 0 haztatze-koefizientea aplikatzen baitzaio; beraz, ez da sartzen eraikigarritasun haztatuaren kalkuluan.
2. Metro koadro eraikigarri bakoitzaren balorea berbera da eta unitatearen haztatze-koefizientearen bidez zehazten da berezko erabilera.

82. artikulua. EGIKARITZE-UNITATEEN KUDEAKETA. HIRI-LURZORU FINKATUA ETA FINKATU GABEKOA

1. Egikaritze-unitateak Euskal Herriko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak eta Kudeaketa Araudiak xedatutakoaren arabera kudeatuko dira.
2. Egikaritze-unitateen kudeaketaren garapena kontzertazio sistemaren arabera egingo da, eta hori horrela da nahiz eta Udalak ofizioz ordeztu edo interesatuek eskatu, betiere Plangintzari buruzko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 165. artikuluan ezarri dena betetzen bada. Aukeratutako sistemaren aldaketa justifikatua Euskal Herriko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak xedatutakoaren arabera izapidetuko da.
- 3.- Egintza isolatuak eta egikaritze-unitateak finkatu gabeko hiri-lurzoru dira. Eraikigarritasuna handitzen duten eraikin finkatuak hiri-lurzoru finkatua dira, gehieneko eraikigarritasunean izan ezik. Gainerako lurzoru finkatu gabeko hiri-lurzoruak da, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak 11. artikuluan xedatutakoaren arabera.

83. artikulua. EPEAK

1. Aurreikusitako egikaritze-unitateen berdinbanaketa, lagapenak eta Urbanizazioa gauzatzeko epea Etapa Planean zehaztutakoak izango dira. Epe hori Plan Orokorra behin betiko onesten denetik aurrera zenbatuko da.
2. Eraikitzen hasteko epea urtebetekoa izango da, urbanizazio obrak amaitzen direnetik aurrera, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak 189. artikuluan xedatutakoarekin bat.

Eraikitze emandako epea bete ezean, administrazio jarduleari lursaila edo orubea desjabetu ahal zaio, nahitaez saldu edo plangintza gauzatu ahal izateko; azkeneko hori gauzatzeko eraikitze-programa agente eraikitzaile bati esleituko zaio. Hori egin aurretik, eraikitze egoeran dagoela adierazi beharko du Udalak nahitaez.

II. ATALA. ANTOLAKETA ZUZENeko ARAUAK

84. artikulua. ARAU OROKORRAK

Estetika baldintzak. Eraikinek, egon dauden inguruko ezaugarriak beteko dituzte, eta horretarako honako antolaketa zuzeneko arau hauek hartuko dira aintzat:

Hurbileko eraikinak edo eraikin artistikoen, historikoen nahiz arkeologikoen multzoa osatzen dutenak (ohikoak edo tradizionalak) multzo horri egokitu beharko zaizkio.

Paisaia irekiko edo naturaleko lekuetan, izaera artistiko-historikoa, tipikoa edo tradizionala duten hiriguneetan eta landaguneetan eta ibilbide esanguratsua eta adierazgarria duten errepide eta bideen inguruetan debekatuta dago eraikin, masa eta altueren, kokapena edo beste elementu batzuen instalazioak haiek ikusteko esparrua mugatzea, paisaiaren harmonia haustea edo monumentu edo multzoen ikuspegia aldaraztea.

Honen aurreko zenbakian ezarri dena benetan aplikatzearen ondoretarako, hirigintzako lizentzietan beharrezkoak diren arkitekturako baldintzak eta neurri zuzentzaileak ezar daitezke.

Planeamenduarekin bat ez datozen eta hiri-lurzoruan dauden eraikinei dagokienez, honako obra hauek baimenduko dira:

Hirigintza-planeamenduarekin bat ez datozen eraikinetan, araudi orokorrean (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 101.3 artikulua) xedatutakoaren arabera, eraikuntzako esku-hartze hauek baimenduko dira:

- Eraikina antolamendutik kanpo uzteko egoera hori eragin zuten zioak zuzenean kentzeko egiten direnak.
- Zaharberrikuntza zientifikoa, a) kategoriako artatzeko zaharberrikuntza, zaharberrikuntza eta apainketa, sendotzea, zaharberrikuntza eta zabalkuntza, betiere, azken kasu horretan, arauetan ezarri diren aprobetxamendua edota horietan ezarri diren gainerako parametroak urratu gabe.

Berriaz antolamendutik kanpo dauden eraikinetan, eraikuntza-araudiaren eranskinaren arabera, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 101.5. artikuluan ezarri diren eraikuntzako esku-hartzeak baino ez dira baimenduko.

85. artikulua. HIRIGINTZA ARAUDIA HIRI LURZORUAN.

85.1.- ERAIKUNTZA FINKATUA ORDEZTEN DUEN ARAUDIA

Egoera eraikuntza-araubidean

Plan Orokor honek proposatutako antolamenduaren aurretik zeuden eraikinei, instalazioei eta erabilerei aplikatu beharreko araubidea arau hauetan zehaztutakoa izango da.

Ondare hauetarako, honako egoera hauek bereizten dira eraikuntza araubidean:

- Beren-beregi antolamendutik kanpokoak.
- Jasandakoa.
- Antolamendu barrukoa.

Beren-beregi antolamendutik kanpokoak.

Definizioa:

1. Beren-beregi antolamendutik kanpo daudenen egoera horretan sartzen dira antolamendu planoetan (F.O.) grafiatuta azaltzen diren eraikinak eta honako plan hau baino lehenago eraiki diren erabilera eta instalazioak, plan horrekin bat ez datozenean eta jarraian adieraziko diren kasuetan daudenean:

a) Edozein motatako lurzoruan daudenak, Eraikigarriak ez diren lursailak hartzen dituztenean, lurzoru horiek bide, guner berde, espazio aske edo ekipamendurako erreserba gisa kalifikaturik daudenean, haien biziraupena edo iraunkortasuna Planaren aurreikuspenen burutzapenarekin guztiz bateraezina denean.

b) Edozein motatako lurzoruan lizentziarik gabe ezarri direnak, modu klandestinoan eta, planteamendu berriaren arabera, legeztatu ezin daitezkeenak.

2. Beren-beregi antolamendutik kanpo dagoena eraikinaren zati edo elementu bat baino ez denean eta teknikoki zilegia denean elementu hori gainerako eraikinetik bereiztea, antolamendutik kanpoko araubidea elementu horiei baino ez zaie aplikatuko eta ez eraikin osoari.

3. Zuzenean sailkatuko dira antolamendutik kanpoko eraikin gisa, lehendik zeuden eraikin guztiak baldin eta egikaritze-unitateen, lurzoru urbanizagarrien sektoreen eta plan berezien esparruan sartu badira.

Beren-beregi antolamendutik kanpoko eraikinetan onesten diren obrak

1. Beren-beregi antolamendutik kanpoko eraikin, instalazio eta erabileretan artapen, higiene, apaindura eta konponketa baino ezin izango dira egin,

baina ez zaharberritze, sendotze, bolumen-handiagotze, modernizatze edo desjabetze balioa gehitzeko obrarik.

2. Plan Orokor hau indarrean jarri aurretik beren-beregi antolamendutik kanpoko egoeran dauden eraikin lur edo instalazioak, baldin eta aurreko plangintzako egoeretakoak badira, garatzen jarraitu ahal izango dute, harik eta erabilera aldatu edo jarduera eten arte.

Jasan egiten diren eraikinak

Definizioa

Jasan egiten diren eraikinen egoeran sartzen dira lerrokadura, altuera edo aprobetxamendua dela-eta Planera egokiturik ez dagoen ezaugarriren bat duten eraikinak eta instalazioak, baina antolamendutik kanpoko eraikinetan araupetzen diren egoeretan aipatzen ez direnean.

Jasandako eraikinetan onesten diren obrak

1. Egoera honetan dauden eraikinetan artatze eta apaindura, sendotzea, konponketa eta eraldaketa obra mota guztiak baimen daitezke, aplikagarria den hirigintzako araubidearekiko moldakaiztasun hori areagotzen ez baldin badute.

2. Beraz, eraikuntza antolamendu barrukotzat jo daiteke erabilgarritasuna bukatu arte edo borondatezko ordezenari ekin arte; horrela egiten baldin bada, eraikin berria planeamenduan aurrekusi diren eraikuntza, erabilera, garaieren araubidea eta abarretako baldintza guztiei egokituta egingo da.

3. Araubide honen barruan dauden eraikinetan higiezina erabili ahal izango da planeamenduan baimendutako erabileretarako.

Eraikin finkatua

Definizioa

Eraikin finkatuak dira honen aurreko bi kasuetan araupetu diren egoeretan ez dauden eraikin eta instalazioak. Nolanahi ere, horiek Plan honekin bat datoz, erabilerei buruzko arauak eta garaiera, aprobetxamendu eta lerrokadurei buruzko oinarritzko parametroak betetzen baitituzte.

Eraikin finkatuetan onesten diren obrak

Egoera honetan dauden eraikinetan iraunarazteko eta apaintzeko, sendotzeko, zaharberritzeko eta zabaltzeko obra mota guztiak baimendu daitezke, betiere, azken kasu horretan, arauetan ezarri diren aprobetxamendua edota horietan ezarri diren gainerako parametroak urratu gabe.

Eraikin finkatua ordeztzeko ordenantza

Arauen arabera.

85.2- PLANEAMENDUAREKIN BAT EZ DATOZEN ERAIKINAK, ERAIKUNTZAK ETA ERABILERAK BERREGITEA.

Hiri-lurzoru finkatuan jasangarritzat mantenduko dira, sailkapen bakoitzaren barruan, araudi hau onesten den unean dauden erabilerak, araudiarekin bat ez datozenak.

Baldin eta, arrazoia gorabehera, hiri-lurzoruan dauden eraikinak eraisten badira eta horiek auzoa finkatzen duten horietarikotzat jotzen badira, hori ordezteko eraikin berria egin ahal izango da baina betiere arau hauek betez:

1. Arkitekturako proiektua idatzi aurretik, orubearen eta horren eraikuntzako inguruari buruzko xehetasun-azterketa idatzi eta behin betiko onetsi beharko da. Azterketa hori Udalak kasu bakoitzean ondore horretarako ezarriko duena izango da.
2. Ordezko eraikinak arau hauek onetsi diren unean dituen bolumena eta azalera manten ditzake baldin eta arau orokorraren aplikazioan baimentzen direnak baino handiagoak badira, baina gainerako ezaugarri guztietan honako arau subsidiario hauetan azaldu diren eraikuntzari buruzko arau orokorrak beteko ditu.
3. Eraikigarritasun koefizientea, garaierak... arauak onetsi diren unean eraikina dagoen gunerako edo egon den egoeran azaldu diren zehaztapenak baino baxuagoak izango dira.
4. Lerrokadura berriek ez dute inoiz horri lotuta dauden bide-sarearen oinezko eta ibilgailuentzako sistemaren, aparkalekuen toki sistemaren murrizketarik eragingo; dena dela, horien azalaren egungo erlazioa aldatu egin daiteke, baina eragiketa hori ere bidezko xehetasun-azterketan era egokian bidezkotu ondoren.
5. Udalak zehaztuko ditu kasu bakoitzean egin behar diren urbanizazio obrak eta inguruko urbanizazioari jarraipena emateko beharrezkoa den ordezipena.

85.3- AURREZ KATALOGATUTA DAUDEN ERAIKINAK

Aurrez katalogatuta dauden eraikinetan egingo diren eraikuntzako esku-hartzeak Plan Orokor honen Katalogoan ezarri diren baldintzen arabera egingo dira.

85.4.- ERAISPENA

Katalogaturik ez dauden eraikinetan baimentzen da edozein eraispén mota, erabatekoa zein partziala.

85.5- BALDINTZA ESTETIKOAK

Eraikinak, oro har, ohiko arkitekturaren irudiari, osaketari eta estetikari egokituta egongo dira, egon dauden landa-paisaiaren giroari alegia.

Eraikin berrituak, ordeztuak edo oin-plano berrikoak esparru horretan eta inguruko aldeetan nagusiak diren erritmoak eta proportzioak kontuan hartuta taxutuko dira, horretarako bolumenak, profilak eta materialak zainduz. Aipatu diren ezaugarri horien kontra egiten duten proposamenetan ukatu egin daiteke lizentzia.

Lehentasuna emango zaio zeramikazko teila gorriak dituen estalki makurtuaren adierazleari, eta azalera atzemana eta bolumenaren arteko erlazioa betetzeari. Estalki lau solairuan okupatutako azaleraren % 40 onetsiko da.

Familia bakarreko etxebizitzetara dagokienez, beheko solairuan gutxienez 100 m² eraikiko dira.

Estetika-baldintzak direla eta, debeku da lursail pribatuetan modulu garraigarriak edo mobilhomak instalatzea baldin eta laguntza berezia eskatzen badute.

85.6.- AZPIEGITURAK ETA ZERBITZUAK EGITEKO GUTXIENEN KALITATE ETA DISEINU BALDINTZAK

Bideen eta espazio askeen egokitzapenerako azpiegiturak eta zerbitzuak egiteko gutxieneko kalitate eta diseinu baldintzak, mota honetako obretarako udalerrian erabili izan diren irizpideek eta Hiri Antolakuntzarako Plangintza Orokor honetako Urbanizazio Eranskinean zehaztutakoak arautuko dituzte.

85-7- HIRIGINTZA -PARAMETROAK

R1.- DENTSITATE ALTUKO EGOITZAZKO HIRI-LURZORUA

XEDEA: Agiri grafikodunetan xehekatu den lurzoruaren antolamendua

ERABILERA NAGUSIA: Egoitzazkoa

BURUTZAPENA ZUZENEN EGINTZEN EDO EGIKARITZE-UNITATEEN BIDEZ:

Kontzertazio proiektua, (Egikaritze-unitateak)

Urbanizazio-proiektua eta

□ Eraikuntza-proiektua.

JARDUTEKO SISTEMA

Kontzertazioa.

EKIMENA

Pribatua

DERRIGORREZKO LAGAPENAK.
Lerrokadurek agiri grafikodunetan ezarri
dituztenak.

URBANIZAZIO ZAMAK. Kasu
bakoitzean beharrezkoak direnak
urbanizazioa osorik bukatu arte.

BAIMENDURIK DAUDEN ERABILERA XEHEKATUAK ETA HORIEN
KOKAERA:

Baimendutako erabilerak:

Erabilera nagusia: etxebizitza, D kategoria

Erabilera bateragarriak edo/eta osagarriak: bulegoak, kategoria guztietan

Merkataritza, A eta B kategoriak

Industria, 1 eta 2 kategoriak

Biltegia, 1 eta 2 kategoriak

Aparkalekua eta ibilgailuen zaintza, 1, 2 eta 3 kategoriak

Erkidegoaren egoitza, kategoria guztietan

Ostalaritza, kategoria guztietan

Erkidegoaren ekipamendua, kategoria guztietan

Jasaten diren erabilerak. Plana onestean egon daudenak.

Debekatutako erabilerak. Baimendu edo jasaten ez diren guztiak.

Erabileren kokapenean Berariazko Arauetan, Eraikuntza Ordenantzetan ezarri dena beteko da.

ERAIKUNTZAKO ESKU-HARTZEEN HIRIGINTZA- ETA ERAIKUNTZA-PARAMETROAK

Gehienezko eraikigarritasuna:.....1,2 m²/m² (azalera gordinari dagokiona)

.....Dagokion koadroan definitutako egikaritze-unitateetan.

Gehienezko dentsitatea: 60etxeb/ biz (azalera gordinari dagokiona)

.....Dagokion koadroan definitutako egikaritze-unitateetan.

Lursail eraikigarria: Lursail eraikigarritzat jotzen dira arau hauek behin betiko onetsi direnean egon zeudenak, baldin eta egikaritze-unitateren batean ez badaude; halaber, multzo horren barruan daude sorkuntza berrikoak, baldin eta testu honetan ezarri diren parametroak betetzen badituzte.

Gutxieneko lursaila, lurren zatiketen edo gutxieneko erlo eraikigarrien ondoreetarako:

Etxebizitza, D kategoria 1000 m²

Beste erabilera batzuk.....Ikusi V. kapitulua

Baldin eta jatorrizko finkak arau hauek behin betiko onetsi baino lehenagoko eraikinik badu, finka hartzaile berriak atal honetan ezarri diren parametroak betetzeko beharrezkoak diren azalera eta formak edukiko ditu.

Aurrealdeko zedarrien gutxieneko neurriak:20 m

Ez da ezarri Arau hauek behin betiko onetsi baino lehenagotik dauden lursailen aurrealdeko zedarrietarainoko gutxieneko neurririk.

Eraikinaren gehienezko lerrokadurak: 8. planoan adierazitakoak, edo:

Oin berriko etxebizitzetarako:

Herri bidea duen zedarriraino:..... Ez da ezarri

Alboko eta gailurreko zedarriraino:5m

Beste eraikin batzuetaraino.....atxikia baldin eta horma bitartekoa eraikita badago

..... eraikin bien altueraren erdi-batuketa

Ordezpen kasuan eraikin finkatuentzat:

Herri bidea duen zedarriraino:..... Ez da ezarri

Alboko eta gailurreko zedarriraino: 5 m

Lursail garbiaren gehienezko okupazioa: % 60

Gehienezko solairu-kopurua:Beheko solairua + 4+ teilatupekoa

Hegalerainoko gehienezko altuera: 17 m

Solairuen altuera:

Sotoa eta erdi-sotoa solairuak:

gutxieneko altuera askea:..... 2,20 m

gehienezko altuera askea:.....3,00 m

Beheko solairua:

gutxieneko altuera askea:.....2,50 m

gehieneko altuera askea:.....3,80 m

Goiko solairuak:

gutxieneko altuera askea:..... 2,50 m

gehienezko altuera askea:..... 2,80 m

Teilatupeko solairuak:

gehienezko altuera askea:..... 3,00 m

Industria eta merkataritzako erabileran gutxieneko altuera askea 3,5 metrokoa izango da edozein solairutan..

Erabilera publikoan gutxieneko altuera askea 2,5 metrokoa izango da eta gehienezkoa askea eraikinaren leku bakoitzaren beharren arabera, edozein solairutan.

Fatxadetako irtenguneak:

Fatxadak lauak izango dira, salbu eta honako hegal hauetan:

balkoiak, terrazak, esekitokiak eta behatokiak.....Gehienezko irtengunea: 1,20 m

teilatu-hegala Gehienezko irtengunea: 1,50 m.

apaintzeko erlaitzakGehienezkoirtengunea: 0,30 m.

Ibilgailuentzako nahitaezko aparkalekua. Oin berriko edo ordezpeneko edozein eraikinetan, edota zaharberritze edo zabaltze obrak egin direnetan, garaje plazak aurreikusiko dira:

Barruan:

Etxebizitzak: garaje plaza bi etxebizitza bakoitzeko, baldin eta etxebizitzaren barneko neurri askeak gutxienez 2,20 x 4,80 m badira.

Pribatizatu daitekeen lursailean:

Bulegoak: plaza bat eraikitako 25 m²-ko unitateko.

Erkidegoaren egoitza: plaza bat eraikitako 100 m²-ko unitateko.

Ostalaritza: plaza bat eraikitako 25 m²-ko unitateko.

Merkataritza: plaza bat eraikitako 50 m²-ko unitateko.

Industria: plaza bat lursailaren 100 m²-ko unitateko.

Biltegia: plaza bat eraikitako 100 m²-ko unitateko.

Ibilgailuen zaintza: plaza bat eraikitako 25 m²-ko unitateko.

Teilatuak: Malda % 25 eta % 50 bitartekoa izango da eta estaltzeko materiala zeramikazko teila gorria izango da. Estalki laua jarri ahal izango da.

Debekatuta egongo da gainaldearen plano baina kanporago elementuak egotea, aireztapenerako eta ke edo gasak husteko tximiniak izan ezik.

Lursailen itxiturak:

Herri erabilera eta jazariko espazioen aurrean honako hauek bete beharko dira derrigorrean:

Eraikinaren fatxadak duen tratamendu bera izango duen harrizko hormatxoa, metro bateko altuerakoa, espaloien edo espazio askearen sestratik neurtuta.

- Metalezko sare gardena edo palaxua, gehienez 2 metroko altuerakoa. Palaxua, gutxienez, zedarritik 0,5 metrora landatuko da.

Alboetako edo/eta gailurretako zedarrietan:

- Itxitura gardena edo palaxua, gehienez 2 metroko altuerakoa; gehienez metro bateko hormatxoa baimenduko da.

Gainerako parametroak: Atal honetan araupetu ez diren parametroek, kasu bakoitzean, hirigintza-arau hauetako izaera orokorreko araudian eta aplikagarria izan daitekeen legeetan ezarri diren baldintzak beteko dituzte.

R2.- DENTSITATE ERTAINEKO egoitzazko HIRI-LURZORUA

XEDEA. Agiri grafikodunetan xehekatu den lurzoruaren antolamendua

ERABILERA NAGUSIA: egoitzazkoa

BURUTZAPENA: zuzeneko egintzen edo egikaritze-unitateen bidez:

- Kontzertazio proiektua (egikaritze-unitateak)
- Urbanizazio proiektua
- Eraikuntza-proiektua

JARDUTEKO SISTEMA: Kontzertazioa.

EKIMENA: Pribatua

DERRIGORREZKO LAGAPENAK: Lerrokadurek agiri grafikodunetan ezarri dituztenak.

URBANIZAZIO ZAMAK: Kasu bakoitzean beharrezkoak direnak urbanizazioa osorik bukatu arte.

BAIMENDURIK DAUDEN ERABILERA XEHEKATUAK ETA HORIEN KOKAERA:

Baimendutako erabilerak:

Erabilera nagusia: etxebizitza, C eta D kategoriak

Erabilera bateragarriak edo/eta osagarriak: bulegoak, kategoria guztietan

Merkataritza, A eta B kategoriak

Industria, 1 eta 2 kategoriak

Biltegia, 1 eta 2 kategoriak

Aparkalekua eta ibilgailuen zaintza, 1, 2 eta 3 kategoriak

Erkidegoaren egoitza, kategoria guztietan

Ostalaritza, kategoria guztietan

Erkidegoaren ekipamendua, kategoria guztietan

Jasaten diren erabilerak: Plana onestean egon daudenak.

Debekatutako erabilerak: Baimendu edo jasaten ez diren guztiak.

Erabileren kokapenean Berariazko Arauetan, Eraikuntza Ordenantzetan ezarri dena beteko da.

ERAIKUNTZAKO ESKU-HARTZEEN HIRIGINTZA- ETA ERAIKUNTZA-PARAMETROAK

Gehienezko eraikigarritasuna: 0,8 m²/m² (azalera gordinari dagokiona)

.....Dagokion koadroan definitutako egikaritze-unitateetan.

Gehienezko dentsitatea:..... 40etxeb/ biz (azalera gordinari dagokiona)

.....Dagokion koadroan definitutako egikaritze-unitateetan.

Lursail eraikigarria: Lursail eraikigarritzat jotzen dira arau hauek behin betiko onetsi direnean egon zeudenak, baldin eta egikaritze-unitateren batean ez badaude; halaber, multzo horren barruan daude sorkuntza berrikoak, baldin eta testu honetan ezarri diren parametroak betetzen badituzte.

Gutxieneko lursaila, lurren zatiketen edo gutxieneko erlo eraikigarrien ondoreetarako:

Etxebizitza, D kategoria..... 800 m²

Beste erabilera batzuk..... Ikusi V. kapitulua

Baldin eta jatorrizko finkak arau hauek behin betiko onetsi baino lehenagoko eraikinik badu, finka hartzaile berriak atal honetan ezarri diren parametroak betetzeko beharrezkoak diren azalera eta formak edukiko ditu.

Aurrealdeko zedarrrien gutxieneko neurriak: 18 m

Ez da ezarri arau hauek behin betiko onetsi baino lehenagotik dauden lursailen aurrealdeko zedarrinetarainoko gutxieneko neurririk.

Eraikinaren gehienezko lerrokadurak: 8. planoan adierazitakoak, edo:

Oin berriko etxebizitzetarako:

Herri bidea duen zedarriraino:..... Ez da ezarri

Alboko eta gailurreko zedarriraino:5m

Beste eraikin batzuetaraino.....atxikia badin eta horma bitartekoa eraikita badago

..... eraikin bien altueraren erdi-batuketa

Ordezpen kasuan eraikin finkatuentzat:

Herri bidea duen zedarriraino:..... Ezarri gabe

Alboko eta gailurreko zedarriraino: 5 m

Lursail garbiaren gehienezko okupazioa:% 60

Gehienezko solairu-kopurua: Beheko solairua + 3+ teilatupekoa

Hegalerainoko gehienezko altuera: 11 m

Solairuen altuera:

Sotoa eta erdi-sotoa:

gutxieneko altuera askea:..... 2,20 m

gehienezko altuera askea:..... 3,00 m

Beheko solairua:

gutxieneko altuera askea:..... 2,50 m

gehienezko altuera askea:..... 3,80 m

Goiko solairuak:

gutxieneko altuera askea:..... 2,50 m

gehienezko altuera askea:..... 2,80 m

Teilatupeko solairuak:

gehienezko altuera askea:..... 3,00 m

. Industria eta merkataritzako erabilerak daudenean gutxieneko altuera askea 3,5 metrokoa izango da edozein solairutan.

Herri erabileran gutxieneko altuera askea 2,5 metrokoa izango da eta gehienezkoa askea eraikinaren leku bakoitzaren beharren arabera, edozein solairutan.

Fatxadetako irtenguneak:

Fatxadak lauak izango dira, salbu eta honako hegal hauetan:

balkoiak, terrazak, esekitokiak eta behatokiak.....Gehienezko irtengunea: 1,20 m

teilatu-hegala gehienezko irtengunea: 1,50 m.

apaintzeko erlaitzakgehienezko irtengunea: 0,30 m.

Ibilgailuentzako nahitaezko aparkalekua. Oin berriko edo ordezpeneko edozein eraikinetan, edota zaharberritze edo zabaltze obrak egin direnetan, garaje plazak aurreikusiko dira:

Barruan:

Etxebizitzak: garaje plaza bi etxebizitza bakoitzeko, baldin eta etxebizitzaren barneko neurri askeak gutxienez 2,20 x 4,80 m badira.

Pribatizatu daitekeen lursailean:

Bulegoak: plaza bat eraikitako 25m²-ko unitateko.

Erkidegoaren egoitza: plaza bat eraikitako 100m²-ko unitateko.

Ostalaritza: plaza bat eraikitako 25m²-ko unitateko.

Merkataritza: plaza bat eraikitako 50m²-ko unitateko.

Industria: plaza bat lursailaren 100m²-ko unitateko.

Biltegia: plaza bat eraikitako 100m²-ko unitateko.

Ibilgailuen zaintza: plaza bat eraikitako 25m²-ko unitateko.

Teilatuak: Malda % 25 eta % 50 bitartekoa izango da eta estaltzeko materiala zeramikazko teila gorria izango da. Estalki laua jarri ahal izango da.

Debekatuta egongo da gainaldearen plano baina kanporago elementuak egotea, aireztapenerako eta ke edo gasak husteko tximiniak izan ezik.

Lursailen itxiturak:

Herri erabilera eta jabariko espazioen aurrean nahitaezkoak izango dira honako hauek:

- Eraikinaren fatxadak duen tratamendu bera izango duen harrizko hormatxoa, metro bateko altuerakoa, espaloien edo espazio askearen sestratik neurtuta.

- Metalezko sare gardena edo palaxua, gehienez 2 metroko altuerakoa. Palaxua, gutxienez, zedarritik 0,5 metrora landatuko da.

Alboetako edo/eta gailurretako zedarrietan:

- Itxitura gardena edo palaxua, gehienez 2 metroko altuerakoa; gehienez metro bateko hormatxoa baimenduko da.

Gainerako parametroak: Atal honetan araupetu ez diren parametroek, kasu bakoitzean, hirigintza-arau hauetako izaera orokorreko araudian eta aplikagarria izan daitekeen legeetan ezarri diren baldintzak beteko dituzte.

R3.- DENTSITATE BAXUKO egoitzazko HIRI-LURZORUA

XEDEA. Agiri grafikodunetan xehekatu den lurzoruaren antolamendua

ERABILERA NAGUSIA: Egoitzazkoa

BURUTZAPENA: Zuzeneko egintzen edo egikaritze-unitateen bidez:

- Kontzertazio proiektua (egikaritze-unitateak)

- Urbanizazio proiektua

□ Eraikuntza-proiektua

JARDUTEKO SISTEMA: Kontzertazioa.

EKIMENA: Pribatua

DERRIGORREZKO LAGAPENAK:
Lerrokadurek agiri grafikodunetan ezarri
dituztenak.

URBANIZAZIO ZAMAK: Kasu
bakoitzean beharrezkoak direnak
urbanizazioa osorik bukatu arte.

BAIMENDURIK DAUDEN ERABILERA XEHEKATUAK ETA HORIEN
KOKAERA:

Baimendutako erabilerak:

Erabilera nagusia: etxebizitza, A, B, eta C kategoriak

Erabilera bateragarriak edo/eta osagarriak: etxebizitza, D kategoria,
Babes Ofizialeko Etxebizitzetan

Bulegoak, kategoria guztietan

Merkataritza, A kategoria

Industria, 1 eta 2 kategoriak

Biltegia, 1 eta 2 kategoriak

Aparkalekua eta ibilgailuen zaintza, 1, 2 eta kategoriak

Erkidegoaren egoitza, kategoria guztietan

Ostalaritza, kategoria guztietan

Erkidegoaren ekipamendua, kategoria guztietan

Jasaten diren erabilerak: Plana onestean daudenak.

Debekatutako erabilerak: baimendu edo jasaten ez diren guztiak.

Erabileren kokapenean berariazko arauetan, Eraikuntza Ordenantzetan
ezarri dena beteko da.

ERAIKUNTZAKO ESKU-HARTZEEN HIRIGINTZA- ETA ERAIKUNTZA-PARAMETROAK

Etxe aurrefabrikatuak eta antzekoak, lizentziaren emakidaren ondoretarako, oin-plano berriko esku-hartzeak izango dira.

Estetika baldintzak betetzen ez badira, debekatuta dago lursail pribatuetan modulu garraiagarriak edo mobilhomak instalatzea, baldin eta horretarako laguntza berezia behar bada.

Gehienezko eraikigarritasuna: 0,5 m²/m² (azalera gordinari dagokiona)

.....Dagokion koadroan definitutako egikaritze-unitateetan.

Lursail eraikigarria: Lursail eraikigarritzat jotzen dira arau hauek behin betiko onetsi direnean egon zeudenak, baldin eta egikaritze-unitateren batean ez badaude; halaber, multzo horren barruan daude sorkuntza berrikoak, baldin eta testu honetan ezarri diren parametroak betetzen badituzte.

Gutxieneko lursaila, lurren zatiketen edo gutxieneko erlo eraikigarrien ondoretarako:

Familia bakarreko etxebizitza..... 500 m²

Bi familiako etxebizitza..... 1.000 m²

Beste erabilera batzuk.....Ikusi V. kapitulua

Baldin eta jatorrizko finkak arau hauek behin betiko onetsi baino lehenagoko eraikinik badu, finka hartzaile berriak atal honetan ezarri diren parametroak betetzeko beharrezkoak diren azalera eta formak edukiko ditu.

Aurrealdeko zedarrien gutxieneko neurriak:

Familia bakarreko etxebizitza..... 10 m

Bi familiako etxebizitza..... 15 m

Beste erabilera batzuk..... Ikusi V. kapitulua

Ez da ezarri arau hauek behin betiko onetsi baino lehenagotik dauden lursailen aurrealdeko zedarrietarainoko gutxieneko neurririk.

Etxebizitza atxikien gehienezko aurrealdea: 80 m.

Etxebizitza atxikien unitateen gehienezko kopurua: 9 unitate.

Eraikinaren gehienezko lerrokadurak: 8. planoan adierazitakoak, edo:

Oin berriko etxebizitzetarako:

Herri bidea duen zedarriraino:..... Dagokion planoan ezarritakoak.

Alboko eta gailurreko zedarriraino: 5 m

Ordezpen kasuan eraikin finkatuentzat:

Herri bidea duen zedarriraino:.....5 m

Alboko eta gailurreko zedarriraino: 5 m

Lursail garbiaren gehienezko okupazioa: % 40

Gehienezko solairu-kopurua: Beheko solairua + 1+ teilatupekoa

Hegalerainoko gehienezko altuera: 7 m

Solairuen altuera:

Sotoa eta erdi-sotoa:

gutxieneko altuera askea:..... 2,20 m

gehienezko altuera askea:..... 3,00 m

Beheko solairua:

gutxieneko altuera askea:..... 2,80 m

gehienezko altuera askea:..... 3,50 m

Goiko solairuak:

gutxieneko altuera askea:..... 2,50 m

gehienezko altuera askea:..... 2,80 m

Teilatupeko solairuak:

gehienezko altuera askea:..... 3,00 m

Industria eta merkataritzako erabilerak daudenean gutxieneko altuera askea 3,5 metrokoa izango da edozein solairutan.

Erabilera publikoan gutxieneko altuera askea 2,5 metrokoa izango da eta gehienezkoa askea eraikinaren leku bakoitzaren beharren arabera, edozein solairutan.

Fatxadetako irtenguneak:

Fatxadak lauak izango dira, hegal hauetan izan ezik:

- . balkoiak, terrazak, esekitokiak eta behatokiak.....gehieneko irtengunea: 1,20 m
- teilatu-hegala gehieneko irtengunea: 1,50 m.
- apaintzeko erlaitzak gehieneko irtengunea: 0,30 m.

Ibilgailuentzako nahitaezko aparkalekua. Oin berriko edo ordezpeneko edozein eraikinetan, edota zaharberritze edo zabaltze obrak egin direnetan, garaje plazak aurreikusiko dira:

- Barruan:

Etxebizitzak: garaje plaza bat etxebizitza bakoitzeko, baldin eta etxebizitzaren barneko neurri askeak gutxienez 3,00 x 5,00 m badira.

- Pribatizatu daitekeen lursailean:

Etxebizitzak: garaje plaza bat etxebizitza bakoitzeko, hari lotua zatiezina izateagatik.

Bulegoak: plaza bat eraikitako 25m²-ko unitateko.

Erkidegoaren egoitza: plaza bat eraikitako 100m²-ko unitateko.

Ostalaritza: plaza bat eraikitako 25 m²-ko unitateko.

Markataritza: plaza bat eraikitako 50 m²-ko unitateko.

Industria: plaza bat lursailaren 100m²-ko unitateko.

Biltegia: plaza bat eraikitako 100 m²-ko unitateko.

Ibilgailuen zaintza: plaza bat eraikitako 25 m²-ko unitateko.

Patioak: Debekatuta daude

Teilatuak: Malda %25 eta 50 artekoa izango da teilatu makurtuetan, eta teilatu laua jarri ahal izango da.

Debekatuta egongo da gainaldearen planoaren baino kanporago elementuak egotea, aireztapenerako eta ke edo gasak husteko tximiniak izan ezik.

Lursailen itxiturak:

Erabilera eta jabari publikoko espazioen aurrean nahitaezkoak izango dira honako hauek:

□ Eraikinaren fatxadak duen tratamendu bera izango duen harrizko hormatxoa, metro bateko altuerakoa, espaloia edo espazio askearen sestratik neurtuta.

□ Metalezko sare gardena edo palaxua, gehienez 2 metroko altuerakoa. Palaxua, gutxienez, zedarritik 0,5 metrora landatuko da.

Alboetako edo/eta gailurretako zedarrietan:

□ Itxitura gardena edo palaxua, gehienez 2 metroko altuerakoa; gehienez metro bateko hormatxoa baimenduko da.

Gainerako parametroak: Atal honetan araupetu ez diren parametroek, kasu bakoitzean, hirigintza-arau hauetako izaera orokorreko araudian eta aplikagarria izan daitekeen legeetan ezarri diren baldintzak beteko dituzte.

LABURPENA:

LAS CARRERAS

LAS CARRERAS													
SUELO URBANO RESIDENCIAL													
UNIDAD DE EJECUCIÓN													
Edificabilidad m ² /m ²	Superficie edificable total	DENSIDAD DE VIVIENDA viv/ha	DENOMINACION	CARACTERIZACIÓN DE VIVIENDAS						SUPERFICIES (M2)			PARCELA NETA
				nº de viviendas libres	nº de viv. VPT	nº de viv. VPO	nº total de viviendas	nº de viviend as F.O.	incremento del nº de viv.	TOTAL	CALZADAS	ACERAS	
0,500	1.497	20	UE-LC-01	6			6		6	2.993	630	407	1.837
0,500	1.563	26	UE-LC-02	8			8		8	3.125	433	380	2.312
0,500	8.715	36	UE-LC-03	25	5	32	62	2	60	17.446	3.170	2.545	11.731
0,500	1.465	24	UE-LC-04	7			7		7	2.932	253	751	1.928
0,536	2.460	24	UE-LC-05	11			11		11	4.587	50	801	3.736
0,416	978	17	UE-LC-06	4			4		4	2.352	35	289	2.028
0,500	5.330	34	UE-LC-07	20	16		36		36	10.652	1.922	630	6.861
0,767	1.520	50	UE-LC-08	10			10	5	5	1.981	460	775	746
0,519	711	22	UE-LC-09	3			3		3	1.370	312	731	327
0,438	3.465	18	UE-LC-10	14			14	1	13	7.910	1.371	810	5.729
1,561	3.137	154	UE-LC-11	12	19		31	12	19	2.009	345	279	1.385
0,500	512	20	UE-LC-12	2			2		2	1.025	100	300	625
0,497	3.600	22	UE-LC-GA-01*	8		8	16	4	12	7.237	300	300	2.137
ACTUACIONES AISLADAS													
Edificabilidad m ² /m ²	Superficie edificable total	viv/ha		nº de viviendas libres	nº de viv. VPT	nº de viv. VPO	nº total de viviendas	nº de viviend as F.O.	incremento del nº de viv.	TOTAL	CALZADAS	ACERAS	PARCELA NETA
0,402	165	24	A-LC-01	1			1		1	410		85	325
0,430	400	21	A-LC-02	2			2		2	931		24	640
0,401	235	17	A-LC-03	1			1		1	586		48	538
0,416	900	19	A-LC-04	4			4		4	2.162		462	1.700
0,399	625	32	A-LC-05	5			5		5	1.567	197	247	802
0,422	235	18	A-LC-06	1			1		1	557		51	506
0,406	275	15	A-LC-07	1			1		1	678	90	46	542
0,484	275	18	A-LC-08	1			1		1	568		65	503
0,431	450	19	A-LC-09	2			2		2	1.045		310	735
		131	A-LC-10**	1			1		1	76	0	0	76
				149	40	40	229	24	205	74.199	9.668	10.336	47.673
LSU-PV 2/2006 de 30 de junio. Art 80. 40% 82													
* Esta unidad tiene como condición la cesión de los locales de planta baja al Ayuntamiento para equipamiento													
** Unidad de Actuación Directa. Permite una vivienda entre medianeras con las mismas características que las colindantes.													

Eraikinen kokapena, forma eta izariak eta marraztu diren lursail pribatizagarrien kokalekua orientabidezkoak dira.

Dentsitateen ondoriozko tipologiak orientabidezkoak dira, eta berriz aztertu ahal izango dira unitate bakoitzaren barruan dagokion plangintzako tresnen bidez.

Las Carreras auzoko A-LC-04, EU-LC-03, UE-LC-11, UE-LC-08 eta UE-LC-10 gunetan Bizkaiko Errepideetarako 2/93 Foru Arauak 35. artikuluan, "eraikuntza lerroa"n, jasotako lerrokaduren zehaztapenak bete beharko dira, eta gutxienez herri jabetzako gunea aske utzi beharko da, hau da, bide honetarako 8 m ezarri dira zabalgunearen kanpoko ertzeraino.

Oro har, foru bidearekin (dagoena edo aurreikusia) mugakide diren lursailak BIZKAIKO ERREPIDEETAKO OTSAILAREN 18ko 2/1993 FORU ARAUAK arautzen ditu.

GALLARTA

GALLARTA														
SUELO URBANO RESIDENCIAL														
UNIDAD DE EJECUCIÓN														
		DENSIDAD DE VIVIENDA	DENOMINACION		CARACTERIZACIÓN DE VIVIENDAS					SUPERFICIES (M2)				
Edificabilidad m ² /m ²	Superficie edificable total	viv/ha		nº de viviendas libres	nº de viv. VPT	nº de viv. VPO	nº total de viviendas	nº de viviendas F.O.	incremento del nº de viv.	TOTAL	CALZADAS	ACERAS	PARCELA NETA	
1,200	5.565	75	UE-GA-01	28		14	42		42	4.639	831	309	2.669	
0,500	1.835	20	UE-GA-02	7			7		7	3.673	658	203	2.812	
1,200	2.120	75	UE-GA-03	8		8	16	1	15	1.766	215	215	1.336	
0,500	718	20	UE-GA-04	3			3		3	1.437	312	298	827	
0,500	630	20	UE-GA-05	2			2		2	1.261			1.261	
1,571	10.250	75	UE-GA-06	46	10	26	82	15	67	6.523	129	1.563	3.051	
1,200	1.636	75	UE-GA-07	12			12	6	6	1.363	32	88	546	
ACTUACIONES AISLADAS														
Edificabilidad m ² /m ²	Superficie edificable total	viv/ha		nº de viviendas libres	nº de viv. VPT	nº de viv. VPO	nº total de viviendas	nº de viviendas F.O.	incremento del nº de viv.	TOTAL	CALZADAS	ACERAS	PARCELA NETA	
0,902	375	75	A-GA-01	3			3	1	2	416		311	105	
1,004	500	75	A-GA-02	4			4	2	2	498		230	268	
				113	10	48	171	25	146	21.576	2.176	3.217	12.875	
LSU-PV 2/2006 de 30 de junio. Art 80.											40%	58		

Eraikinen kokapena, forma eta tamaina eta marraztu diren lursail pribatizagarrien kokalekua orientabidezkoak dira.

Dentsitateen ondoriozko tipologiak orientabidezkoak dira, eta berriz aztertu ahal izango dira unitate bakoitzaren barruan dagokion plangintza-tresnen bidez.

SANFUENTES

SANFUENTES													
SUELO URBANO RESIDENCIAL													
UNIDAD DE EJECUCIÓN													
DENOMINACION													
CARACTERIZACIÓN DE VIVIENDAS													
SUPERFICIES (M2)													
Edificabilidad m ² /m ²	Superficie edificable total	viv/ha		nº de viviendas libres	nº de viv. VPT	nº de viv. VPO	nº total de viviendas	nº de viviend as F.O.	incremento del nº de viv.	TOTAL	CALZADAS	ACERAS	PARCELA NETA
0,500	3.324	23	UE-SF-01	15			15		15	6.647	728	199	5.720
0,500	1.943	26	UE-SF-02	10			10		10	3.885	961	386	2.538
0,500	1.850	35	UE-SF-03	13			13		13	3.700	677	429	2.594
0,500	928	22	UE-SF-04	4			4		4	1.856	256	383	1.217
0,500	1.683	24	UE-SF-05	8			8		8	3.365	148	155	3.062
0,500	1.088	18	UE-SF-06	4			4		4	2.175	88	287	1.800
0,500	486	21	UE-SF-07	2			2		2	973	92	124	756
0,500	1.859	22	UE-SF-08	8			8		8	3.717	669	469	2.579
0,500	799	19	UE-SF-09	3			3		3	1.598	45	197	1.356
0,800	18.411	56	UE-SF-10	40	40	49	129	8	121	23.014	3.763	3.026	16.225
0,800	1.186	67	UE-SF-11	10			10	5	5	1.482	56	73	1.353
0,500	758	7	UE-SF-12	1			1	1	0	1.515	187	147	725
0,800	2.258	71	UE-SF-13	20			20	5	15	2.823	187	552	2.084
0,500	1.256	20	UE-SF-14	5			5		5	2.511	100	284	2.127
0,500	1.270	20	UE-SF-15	5			5		5	2.540	120	119	2.301
0,700	3.510	60	UE-SF-16		30		30	14	16	5.014		825	4.189
ACTUACIONES AISLADAS													
Edificabilidad m ² /m ²	Superficie edificable total	viv/ha		nº de viviendas libres	nº de viv. VPT	nº de viv. VPO	nº total de viviendas	nº de viviend as F.O.	incremento del nº de viv.	TOTAL	CALZADAS	ACERAS	PARCELA NETA
0,409	500	16	A-SF-01	2			2		2	1.223		279	944
0,402	210	19	A-SF-02	1			1		1	523		66	457
0,411	350	24	A-SF-03	2			2		2	851		228	623
				153	70	49	272	33	239	69.412	8.077	8.228	52.650
LSU-PV 2/2006 de 30 de junio. Art 80. 40% 96													

Eraikinen kokapena, forma eta izariak eta marratzu diren lursail pribatizagarrien kokalekua orientabidezkoak dira.

Dentsitateen ondoriozko tipologiak orientabidezkoak dira, eta berriz aztertu ahal izango dira unitate bakoitzaren barruan dagokion plangintza-tresnen bidez.

Sanfuentes auzoko UE-SF-01 eta UE-SF-09 gunetan, AP-8 autobideari lotutako gehieneko eraikigarritasun-lerrokadurari dagokionez, honako hau bete beharko da: 50 m-ko gehieneko atzerapena galtzadaren kanpoko ertzeraino edo 25 m lur-berdinketaren kanpoko ertzeraino (zortasun-gunea).

UE-SF-16an bermatu egingo da eraikinaren eraikuntza-lerrokadurak 25 m tartea izango duela galtzadaren kanpoko ertzeraino.

Oro har, foru bidearekin (dagoena edo aurreikusia) mugakide diren lursailak BIZKAIKO ERREPIDEETAKO OTSAILAREN 18ko 2/1993 FORU ARAUAK arautzen ditu.

Sanfuentes auzoko UE-SF-01 eta UE-SF-09 gunetan derrigorrezkoa izango da Inpaktu Akustikoaren Azterlana idaztea honako lege hauekin bat: Zaratari buruzko azaroaren 17ko 37/2003 Legea eta bera garatzeko Arandia;

zonifikazio akustikoa, kalitatezko helburuak eta jaulkipen akustikoei buruzko urriaren 19ko 1367/2007 Errege Dekretua; eta, Eraikuntzaren Kode Teknikoaren "Zarataren aurkako babesa" DB-HR. Azterlan horrek zehaztuko ditu dauden zaraten mugak, edo egoitzazko erabilerarako zarata-maila onargarriak bermatzeko beharrezkoak diren neurri zuzentzaileak, aintzat hartuta gunea "Zortasun Akustikoaren Gunea" deitutako eremuan dagoela. Halaber, azterlana erantsi egin beharko da dagozkien egikaritze-unitateen urbanizazio zama gisa. Agiria Urbanizazio Proiektuari erantsiko zaio eranskin gisa, eta Errepideen Zuzendaritza Nagusian izapidetu beharko da.

85.8.- Plan bereziaren bidez garatu beharreko guneak

Agiri grafikodunean mugatu dira Plan Berezien idazketaren bidez garatuko diren guneak.

Planek honako hauek izango dituzte: batetik, antolamendu xehekatua eta, bestetik, lurzoru finkatuaren eta hutsik dagoen lurzoruaren seinaleztapena, horiek egikaritze-unitateetan zatikatuak.

Hauek baino ez dira geratzen garatzeko:

GALLARTA AUZOKO "EL PREVENTORIO"RAKO IGOERAREN PLAN BEREZIA

GUTXI GORABEHERAKO AZALERA:..... 11.423,72 m

HIRIGINTZA ETA ERAIKUNTZA -PARAMETROAK: Dentsitate baxuko egoitzazko hiri-lurzoruari dagozkionak.

Gehienezko eraikigarritasuna:.....0.4 m²/m²

Gehienezko etxebizitza kopurua:.....17 etxeb/ biz (azalera osoari dagokiona)

Garatu beharreko Plan Bereziak jarduera eremuaren espazio askeen sistema orokorra bete beharko du.

LOREDO AUZOKO PLAN BEREZIA

GUTXI GORABEHERAKO AZALERA:..... 13.436,28m²

HIRIGINTZA ETA ERAIKUNTZA -PARAMETROAK: Dentsitate baxuko egoitzazko hiri-lurzoruari dagozkionak.

Gehienezko eraikigarritasuna:.....0.4 m2/m2

Gehienezko etxebizitza kopurua:.....7 etxeb/ biz (azalera osoari dagokiona)

Garatu beharreko Plan Bereziak jarduera eremuaren espazio askeen sistema orokorra bete beharko du.

85.9.- PLANGINTZA IGORRIA DUTEN GUNEA

XEDEA. BBPBren edo PLAN PARTZIALAREN bidez garatutako hiri-lurzorua; bere aldaketak Plan Orokorraren Berrikuspena egin bitartean edo lehenago bideratuko dira.

XEDAPENAK. Plangintza-tresnen eta bere jarduketa arearako onetsitako aldaketen bidez arautuko da; aldaketa horiek Berrikustapenean txertatuko dira:

- Las Carreras auzoko BBPB. Behin betiko onetsia azaroaren 29ko 742/95 Foru Aginduaren bidez.
- La Trinidad auzoko BBPB. Behin betiko onetsia uztailaren 7ko 386/95 Foru Aginduaren bidez.
- Cotarro auzoko BBPB. Behin betiko onetsia urriaren 23ko 877/97 Foru Aginduaren bidez.
- San Fuentes auzoko BBPB. Behin betiko onetsia martxoaren 3ko 142/96 Foru Aginduaren bidez.
- Sanfuentes auzoko BBPBren aldaketa puntuala, El Casaleko 12 zenbakiko lursailean. Behin betiko onetsia 07.07.25ean
- El Ser auzoko BBPB. Behin betiko onetsia apirilaren 3ko 628/2006 Foru Aginduaren bidez.
- HAPOnen aldaketa Sanfuentes auzoko El Casaleko 10 UADn. Behin betiko onetsia 95.05.08an
- HAPOnen aldaketa "El Casal Zerbitzu Eremua" Behin betiko onetsia 98.07.16an
- HAPOnen aldaketa "San Fuentes Ipar-ekialdeko Egikaritze-unitatea". Behin betiko onetsia 98.08.27an
- HAPOnen aldaketa "Las Carrerako Egikaritze-unitatea VI BBPB". Behin betiko onetsia 98.08.27an

- HAPOnen aldaketa “la Trinidad Egikaritze-unitatea” Behin betiko onetsia 98.08.28an
- HAPOnen aldaketa Maria Auxiliadora 17 UADn. Behin betiko onetsia 99.07.06an
- “El Polvorín Egoitzazko Sektorea”. Behin betiko onetsia 01.01.09an
- HAPOnen aldaketa puntuala Cotarron, Cotarro Egikaritze-unitatea osatzeko. Behin betiko onetsia 08.02.19an
- Campillo-1 Plan Partziala. Behin betiko onetsia 87.01.14an
- El Casal (El Cerro) Plan Partziala. Behin betiko onetsia 91.01.29an
- Campillo-2 Plan Partziala Behin betiko onetsia 92.04.15ean.
- Plan Partzialaren aldaketa: El Campillo-2. Behin betiko onetsia 95.12.22an
- Las Carreraseko 3 Sektorearen Plan Partziala. Behin betiko onetsia 07.03.19an.
- Las Carreraseko 3 Sektorean Plan Partzialaren aldaketa, garaje solairu bi egiteko. Behin betiko onetsia 00.10.06an
- El Polvorín egoitzazko eremuaren Plan Partziala. Behin betiko onetsia 01.02.15ean
- El Polvoríneko Plan Partzialaren aldaketa SZ-R1 etxebizitza kolektiboko lursailean. Behin betiko onetsia 03.04.10ean
- El Polvoríneko Plan Partzialaren aldaketa SZ-SC 1 lursailean. Behin betiko onetsia 04.08.09an
- Abra Industrialeko Plan Partziala. Behin betiko onetsia 99.02.23an
- Abra Industrialeko Plan Partzialaren aldaketa, porturako sarbideko trenbidearen arabera egokitzeko. Behin betiko onetsia 06.12.05ean
- Abra Industrialeko Plan Partzialaren aldaketa, etapen plana aldatzeko. Behin betiko onetsia 07.12.21ean
- Abra Industrialeko Plan Partzialaren aldaketa, Gizarte Ekipamendurako (Meatzaritza Museoa) erreserba espazioaren kokapena egokitzeko eta trukea sartzeko. 2007ko martxoan.
- Behin betiko onestea Ortuella, Trapagaran eta Abanto-Zierbenako meatzaldea babestu eta biziberritzeko Plan Bereziari buruzko 2001eko apirilaren 10eko 274/2001 Foru Agindua.

II. KAPITULUA. LURZORU URBANIZAGARRIAREN BERARIAZKO ARAUAK

I. ATALA. LURZORU URBANIZAGARRIA

86. artikulua. DEFINIZIOA

1. Lurzoru urbanizagarria osatuko dute Hiri Antolakuntzarako Plangintza Orokorrean hala sailkatu diren udalbarrutiko lursail guztiek.
2. Lurzoru urbanizagarria sektoreetan banatzen da, bakoitzari esleitu zaion erabileraren edo izan dezakeen erabilera orokorraren arabera.
3. Sektore bakoitzak geografia eta hirigintza unitate bat osatzen du, eta unitate hori Plan Partzial baten bidez garatzen da; bere egikaritze ondoretarako, poligonoetan bana daiteke, berariaz hala zehazten den kasuetan.
4. Lurzoru urbanizagarria ezin izango da mugatu bera garatzen duen bidezko plan partziala onartu arte, agiri grafikodunetako sektoreen mugaketaren arabera.
5. Debekatuta dago obra edo instalazioak egitea, behin-behinekoak izan ezik.
6. Nolanahi ere, Plan honetako lurzoru urbanizagarriaren planoetako ordenamendu grafikodunak orientabidezkoak dira, eta berriz aztertu ahal izango dira dagokion Plan Partzialean.

87. artikulua. KALIFIKAZIOAK LURZORU URBANIZAGARRIAN

1. Lurzoru urbanizagarrian Plan Orokor honetan zehaztutako kalifikazioak bete beharko dira.
2. Udalerriko lurzoru urbanizagarria honako eremu hauetan banatzen da:
 - Egoitzazko lurzorua
 - Industriako lurzorua
 - Jarduera ekonomiko mistoetako lurzorua

88. artikulua. SEKTOREAK LURZORU URBANIZAGARRIAN

Lurzoru urbanizagarrian honako sektore hauek mugatzen dira, laurteko bakoitzari dagozkionak:

Egoitzazko sektoreak:

EGOITZAZKOA

Sektorea	1. laurtekoa	2. laurtekoa
SUR-GA-01. GALLARTA-LOREDO	Plan Partzialaren arabera	
SUR-LC-01. LAS CARRERAS	Plan Partzialaren arabera	
SUR-SF-01. SANFUENTES		Plan Partzialaren arabera
SUR-SF-02. SANFUENTES		Plan Partzialaren arabera
SUR-SF-03. SANFUENTES		Plan Partzialaren arabera
SUR-GA-02. GALLARTA-STA. JULIANA		Plan Partzialaren arabera

INDUSTRIAKO JARDUERA ETA JARDUERA EKONOMIKO MISTOAK

Sektorea	1. laurtekoa	2. laurtekoa
SUI-LC-ABRA INDUSTRIAL 1+2+3	Plan Partzialaren arabera	
SUI-LC-01	Plan Partzialaren arabera	

89. artikulua. LURZORU URBANIZAGARRIAREN BATEZ BESTEKO ERAIKIGARRITASUNAREN KALKULUA

Lurzoru urbanizagarriko sektore bakoitzaren batez besteko eraikigarritasuna honela lortu da: eraikigarritasun haztatua, bere lurralde-eremuan planeamenduaren ondoriozko zuzkidura pribatuak barne, zati sektorearen lurzoru-azalera. Azalera horren barruan sartuko dira dena delako lurralde-eremuaren sistema orokorretako sarearen zuzkidura publikoetan sartutako edo hari atxikitako lursailen azalera. Azalera horretatik kanpo geldituko dira, soilik, lehendik dauden eta hirigintza-antolamenduak finkatzen dituen sistema orokorren azalerak.

89.1.- SR-1 SEKTOREAREN LEHENGO LAURTEKOKO BATEZ BESTEKO ERAIKIGARRITASUNAREN KALKULUA

1. Sektorearen lehenengo laurtekoko batez besteko eraikigarritasuna kalkulatzeko aintzat hartuko da Ordenantzak zehaztuko dituen Eraikitze-proiektuan sortzen den benetako eraikigarritasuna, tipologia eta berezko erabilera.
2. Babes Ofizialeko Etxebizitza da sektore honetako berezko erabilera eta tipologia, eta ondorioz, 1 haztatze-koefizientea ematen zaio.
3. Sektore hauetan, babes ofizialeko etxebizitza da berezko erabilera, eta etxebizitza askeei 2,2 koefizientea ematen zaie eta beste erabilera batzuei 1,8 koefizientea.
4. Eraikigarritasun haztatua biderkadura batzuen emaitza izango da, eta biderkatuko direnak, berriz, honako hauek: batetik, erabilera mota bakoitzean eraikitako azalera, eta bestetik, bere haztatze-koefizientea. Emaita Eraikigarritasun Haztatuko Unitateak izango dira. Horiek Sektorearen azalera osoaren bidez zatitzen dira, eta horrela lortzen da batez besteko eraikigarritasuna.
5. Etxebizitza atxikiaren erabilerarako, hondarreko balioa aplikatuz, lurzorua balio jasanarazia etxebizitza libreko metro koadroa eraikitzeko honako hau da: 1,4 aldiz etxebizitza askerako aurkitutako balioa, 0,5 aldiz Prezio Tasatuko Etxebizitzarako balioa, eta 0,3 aldiz Babes Ofizialeko Etxebizitzarako balioa. Tipologia etxebizitza blokea da.
6. Baimendutako erabileren zerrendako gainerako erabileretarako hondarreko balioa aplikatuz gero eta aintzat hartuz gero, batik bat, beheko solairuan egongo direla, gainerako baimendutako erabileren metro koadroa eraikitzeko lurzorua balio jasanarazia lortuko dugu: 1,59 aldiz babes ofizialeko etxebizitzetarako aurkitutako balioa.

89.2.- SR-2 SEKTOREAREN BIGARREN LAURTEKOKO BATEZ BESTEKO ERAIKIGARRITASUNAREN KALKULUA

1. Babes Ofizialeko Etxebizitza da sektore honetako berezko erabilera eta tipologia, eta ondorioz, 1 haztatze-koefizientea ematen zaio.
2. Etxebizitza aske kolektiboaren erabilerarako, hondarreko balioa aplikatuz, lurzorua balio jasanarazia etxebizitza libreko metro koadroa eraikitzeko honako hau da: 2,2 aldiz Babes Ofizialeko Etxebizitzarako balioa, 1,8 aldiz Prezio Tasatuko Etxebizitzarako balioa, eta horixe da, hain zuzen ere, baimendutako gainerako erabileretarako etxebizitzen balioa.
3. Baimendutako erabileren zerrendako gainerako erabileretarako hondarreko balioa aplikatuz gero eta aintzat hartuz gero, batik bat, beheko solairuan egongo direla, gainerako baimendutako erabileren

metro koadroa eraikitzeko lurzoruaren balio jasanarazia lortuko dugu: 1,59 aldiz babes ofizialeko etxebizitzetarako aurkitutako balioa.

4. Sestrapeko solairuan jar daitezkeen erabileretarako hondarreko balioa aplikatuz, lurzoruaren balio jasanarazia etxebizitza libreko metro koadroa eraikitzeko honako hau da: 0,308 aldiz Babes Ofizialeko Etxebizitzarako balioa.

SUELO URBANIZABLE														
SECTORES DE SUELO RESIDENCIAL														
DESCRIPCIÓN	Superficie (m ²)	Superficie (m ²)	Superficie (m ²)	Superficie (m ²)	Superficie (m ²)			Superficie (m ²)	Superficie (m ²)	Superficie (m ²)	Superficie (m ²)	Superficie (m ²)	Superficie (m ²)	Superficie (m ²)
					Superficie (m ²)	Superficie (m ²)	Superficie (m ²)							
...
TOTAL 1ª Clasificación:
TOTAL 2ª Clasificación:

Sanfuenteseko SUR-SF-01 Egoitzazko Sektorerako 0,40 m²/m² baino eraikigarritasun txikiagoa ezarri da, ekainaren 30eko 2/2206 Legearen 77.4 artikulua araber. Artikuluak honela dio: "hirigintza-garapena egin beharreko lurzoruek % 15eko edo gehiagoko malda badute, lurzoru metro koadro bakoitzeko 0,30 metro koadroko sabai-indizea erabiliko da. Eta, lursail horren malda % 15 baino handiagoa da.

89.3.- INDUSTRIA EDO JARDUERA EKONOMIKOKO SEKTOREAREN BATEZ BESTEKO ERAIKIGARRITASUNAREN KALKULUA

1. Sestrapeko eraikigarritasunak ez du errentagarritasun ekonomikorik, eta industriako eremuaren edo zerbitzu eremuaren ekipamendua osatuko du. Horrek eragina du eraikigarritasun azaleran, 0 haztatze-koefizientea aplikatzen baitzaio; beraz, ez da sartzen batez besteko eraikigarritasunaren kalkuluan.

2. Metro koadro eraikigarri bakoitzaren balioa berbera da eta 1 haztatze-koefizientearen bidez zehazten da berezko erabilera.

SUELO URBANIZABLE										
SECTORES DE SUELO INDUSTRIAL O ACTIVIDADES ECONOMICAS										
DESCRIPCIÓN	Superficie (m ²)	Superficie (m ²)	Superficie (m ²)	Superficie (m ²)	Superficie (m ²)	Superficie (m ²)	Superficie (m ²)	Superficie (m ²)	Superficie (m ²)	Superficie (m ²)
TOTAL:

90. artikulua. LURZORU URBANIZAGARRIAREN ORDENANTZAK

Agiri grafikodunetan mugatutako honako sektore hauek hartzen ditu:

1. Industriakoak:

Sanfuenteseko SUR-SF-01 Egoitzazko Sektorerako 0,40 m²/m² baino eraikigarritasun txikiagoa ezarri da, ekainaren 30eko 2/2206 Legearen 77.4 artikulua araberara. Artikuluak honela dio: "hirigintza-garapena egin beharreko lurzoruek % 15eko edo gehiagoko malda badute, lurzoru metro koadro bakoitzeko 0,30 metro koadroko sabai-indizea erabiliko da. Eta, lursail horren malda % 15 baino handiagoa da.

Industria sektoreak

SEKTOREA: Abra industrial

Plan Partzialaren araberara garatzen ari da. Plan partzialaren testua atxiki da, udalaz gaindikoa baita.

ABANTO- ZIERBENAKO ETA ORTUELLAKO UDAL BARRUTIETAN INDUSTRIAKO ETA ZERBITZUEN SEKTOREKO PLAN PARTZIALARI DAGOKION HIRIGINTZAKO ARAUDIA, ABRA INDUSTRIAL SA-K SUSTATUA

1. TITULUA

EREMUA ETA INDARRALDIA

1. artikulua.- Aplikazio eremua

Arautegi hau nahitaez betetzekoa izango da Abanto-Zierbenako eta Ortuellako udal barrutietan kokatzen den Lur Urbanizagarri Programatuaren Sektorean sartzen diren lur guztietan. Lurrotako mugaketa Plan Partzial honetako 0.1 planoan deskribatzen da.

2. artikulua.—Indarraldia eta bete beharra

Plan Partzialaren indarraldia mugarik gabekoa izango da, harik eta aldaketa orokorra onesten ez den arte eta agintzen den Etapen Planak indarra galtzen ez duen arte.

Fase bakoitzeko Plan Partziala, Konpentsazio Proiektua eta Urbanizaziokoak behin betiko onartuz gero, urbanizazioko obrak hasi ahalko dira, eta Etapen Planaren zenbatzen hasiko da.

2. TITULUA

PLAN PARTZIALAREN GARAPENA

3. ARTIKULUA.—Aurre baldintzak

Plan Partzial hau egikaritzeko, Konpentsazioko Batzordea eratu eta fase ezberdinetako edo Sektore osoko Konpentsazio Proiektua eta Hirigintzakoak onartu beharko dira.

4. artikulua.—Hirigintzako proiektuak

4.1. Hirigintzako proiektuei egokituko zaie ondokoek zati batean zein osorik ekartzen dituzten hirigintzako obrak egiteko behar diren zehaztapen tekniko guztiak garatzea:

— Lurren mugimenduaren bidezko topografia moldatzea, errepideen urbanizaziorako egokiak diren lur plataformak lortzeko, azpiegiturak eta zerbitzu teknikoak jartzeko, eta sustatu edo besterenganatzeko lursail eraikigarriak prestatzeko.

— Azpiegituren sistema egitea, baita goi mailako sareetarako hartuneak eta behar diren eraikuntza osagarriak ere.

— Errepide sistema egitea, bai sare nagusikoa bai bigarren mailakoa, kanporako konexioak barne.

— Espazio askeen sistema egitea. Hirigintzako proiektuak egingo zaizkie, hirigintzako lizentzia soilik beharko duten aurretiaz egindakoa konpontzeko eta zaharbertzeko obrei.

4.2. Horretarako, plan partzialean deskribatutako sareen ezaugarriak eta trazatuak erakusgarriak besterik ez dira, behar bezala justifikatuz gero azpiegiturako sareen planteamendu alternatiboak proposatu ahal izango baitira. Errepideen sarea ere moldatu ahal izango da lurraren xehetasunetara egokitzeko.

4.3. Hirigintzako proiektuek Lurzoruari buruzko Legeak, Hirigintzako Plangintzako Araudiak eta eraginpeko udalerrri bakoitzean, Abanto-Zierbenan eta Ortuellan indarrean dauden hirigintza antolamenduko plan orokorrek ezarritako baldintzak beteko dituzte.

4.4. Hirigintzako proiektuetan azaleko akaberek bete behar dituzten baldintzak eta gutxienerako kalitateak zehaztuko dira, eta gutxienez Abanto-Zierbena eta Ortuellako udalen hirigintzako proiektuetan ohikoak izan beharko dute.

5. artikulua—Xehetasun-azterketa

Plan Partzial honetako eremuko sektorean xehetasun-azterketak egin beharko dira hurrengo helburu hauekin:

— Proposatzen denaren bereizitasunagatik, ordenantzen parametroen inguruan proposatutakoaren aldaketa zuritua, betiere lursailaren eraikigarritasun- indizeak aldatzen ez badira.

— Lursailaren morfologi eta/edo topografiako baldintza bereziengatik, hirigintzako zedulak horretara behartzen duen kasuetan.

— Lursail baten hirigintzako sustapenak, xehetasun azterketa aurretiaz onartzea eskatuko du, garapena Eraikitze Proiektu bakarrean aurreikusten ez badu.

6. artikulua.—Barne Berrikuntzarako Plan Bereziak (BBPB)

Hiri-lurzoru gisa sailkatzeko beharrezkoak diren baldintzak beteta sektorea edo fase bakoitza behin finkatuz gero, Arautegi honetako 3.3 artikuluan zehazten diren aldaketa puntualak egin ahalko dira, zuritu eta teknikaren aldetik garatzen duen BBPB onartuz.

Lurra zatitzeko proiektuen helburua, sektorearen osotasuna edo beronen zatiak, kalifikazio bakoitzean aurreikusten den hirigintzako norakoa aparteko lan-proiektuen (urbanizazioa edo eraikitzea) bidez lortu ahal izateko gai diren unitateetan zatitzea izango dute helburutzat.

7. artikulua.- Eraikuntza proiektuak

Eraikuntza proiektuek ondoko obrak egiteko behar diren zehaztapen tekniko guztiak jasoko dituzte:

— Lursail eraikigarrietako barruko obrak, baita ere, lurra egokitzeak, sarbide eta aparkalekuak, publizitatea, aparkalekua, barne-urbanizazioa, azpiegitura orokorretarako zerbitzuetako hartuneak, eta abar.

— Espazio askeetan eta sistemetan kokatu eta hirigintzako proiektuetan aurreikusi ez diren eraikinei buruzko obrak.

— Altxatu eta eraikitzeko obrek, bai planta berrikoek bai zaharberritu eta kontserbatzekoek, hirigintzako lizentziak behar dituzte beti, eta horretarako Abanto-Zierbenako edo Ortuellako hiri antolakuntzarako plangintza orokorrek (HAPO), udalerraren eta egin nahi den obraren arabera, ezartzen duten mailako dokumentazio teknikoa aurkeztu beharko da.

— Antolamenduz kanpoko eraikinetan, honen balioa handitzea ez dakarten mantentze- eta iraunarazte-lanak bakarrik baimentzen dira.

3. TITULUA

IZAERA OROKORREKO ORDENANTZAK

8. artikulua.— Arau orokorren aplikazioa

Aplikazio orokorreko arauak hurrengo artikuluan agertzen dira, ordenantzen aurrekotzat jotzen direnak, plan partzial honen oinarrian dauden antolamenduko funtsezko xedeak adierazten dituztelako. Xede horien arabera baloratu beharko dira poligono berriko hirigintzako jardueren ekimenak, eta edonola ere ordenantzetako parametroei begira jardungo da.

Hartara, arau orokorrak beteta, gune bakoitzari aplikatzekoa zaion ordenantzaren parametroak doitzen dituzten jarduerak baimendu ahal izango dira; horretarako, proposatzen den balizko salbuespena aztertzen duen xehetasun-azterketa aurkeztu beharko da. Dokumentu horretan jardueraren bidezotasuna justifikatu beharko da, arau honen 6. artikuluan ezarritako mugetan oinarrituz.

9. artikulua.— Arau orokorrak

9.1. Betekizun funtzional partikularrak: Lursail bakoitzean nahitaezko erabilpenen funtzionamenduak zenbait baldintza bete behar ditu. Hona hemen, laburbilduta:

– Azpiegitura orokorretako zerbitzu guztien zuzkidura.

– Jarduera nagusia ondo joan dadin eta lursail osoan eta bere eraikuntzetan mantentze, konponketa, segurtasun eta zaindaritza lan guztiak erabat egingarriak izan daitezen parte hartu behar duten pertsona eta ibilgailuentzako irismena.

– Bizitzeko gaitasuna langileentzat eta kalifikazioetako edozeinetan garatutako jarduera guztietarako, laneko segurtasun eta higiene arautegiak aplikatuko dira, jarduera sailkatuetako jarraibideak eta berariazko arauak eta Abanto-Zierbenako edo Ortuellako plan orokorren ordenantzak.

— Lursail nahikoa izatea eraikitako gainazal, kanpoko eremu, sarbide eta abarrei buruzko gutxienekoak ziurtatzeko. Betekizun hau lurzatiaren dimentsioen eta gainazalaren gutxienekoen baldintzaren bidez adierazten da.

9.2. Ingurumeneko txertatze egokia, ondoko hiru alderdien arabera:

– Loturak paisaiarekin, eraikuntzaren bolumenek eta alterazio topografikoek batetik eta forma, ehundura eta koloreen alderdi estetikoek bestetik paisaia hori errespetatu eta aberasteko erara. Toki guztiak behar den apainduraz tratatuko dira, gune baztertuak edo behin behineko eraikuntzak saihestuz. Baimentzeko moduko salbuespentzat hartuko dira behin behineko jarduerak edo Eremuaren hirigintzako helburuak lortzeko bitarteko hutsak direnak.

– Auzotasun harremanak, lur zati bakoitzeko erabiltzaileen intimitatearen babesaren bitartez. Ez da betiko zorreko egoerarik sortzerik baimenduko, aurreko paragrafoan aipatutako behin betiko egoeretara lotutakoak izan ezik, eta betiere zor egoera jasaten duen lursailaren erabiltzaileen baimena edukitzekotan.

– Ingurumeneko kutsaduraren aurkako babesa. Oro har, lursail bakoitzetik kanpora barruko jardueretatik datozen ondorio gogaikarri, osasunaren aurkako, kaltegarri edo arriskutsuak saihestuko dira. Debeku horrek jaulkipen guztiei eragingo die, baita indarreko arautegian tratamendurik ez dutenei ere, hurbileko eta urruneko erositutasunaren eta kalterik ezaren maileri erasotzen badiete.

10. artikulua.— Aurretiko ekintzak

10.1. Hirigintzako eta Konpentsazioko proiektuak plan partzialak behin betiko onetsi ondoren onetsiko dira behin betiko, nahiz eta horiek idazten plan partzialari hasierako onespina ematen zaionetik has litezkeen.

10.2. Idazten edo izapidetzen dagoen proiektua onartu aurretik, lurren mugimenduak, baso-berritzeak eta sare hidrauliko orokorraren lanen baimenak eman ahalko dira.

10.3. Eraikitzeko lanak hasteko betekizunak, hurrengoak izango dira:

— Konpentsazioko Batzordea eratu eta erregistratu izatea.

— Konpentsazio eta Hirigintzako Proiektuak behin betiko onartuak izatea.

— Udalari lurren nahitaezko lagapenak egin izatea.

— Lanen baimena emana izatea.

11. artikulua.—Lurrak orubetzat jotzeko baldintzak

Lursail eraikigarriak orube izango dira behin lur horiei zuzenean eragiten dieten hirigintzako obrak egin ondoren. Hona hemen obra horiek:

- Lur-mugimenduak eta berdinketak.
- Elektrizitatearen horniketa eta banaketa.
- Edateko ura bildu, banatu eta hornitzea.
- Udal sareari lotutako ur beltzen hustubideko sarea (edo gune barruko araztegiak); euri uren drainatzeak.
- Espaloi eta galtzaden zoladura, errepideko sarbideetik hasita.
- Herri argiztapena.
- Estatuko sarearekiko telefono konexioa.

12. artikulua.—Hirigintzako lizentziak emateko betekizunak

Lizentzien emakida hirigintzako lege aplikagarrietan xedatzen duenari lotuko zaio.

13. artikulua.— Obren zuinketa

Behin obra baten lizentzia eman ondoren, «sokak tiratu» baino lehen sokak tiratze horretarako erreferentzia izan daitezen hirigintzako elementu finkoek eginda egon beharko dute, eta bestela hirigintzako obren zuzendaritzak bere gain hartu beharko du zuinketako planoak, berme gisa, hasitako eraikuntzan eraikitzeko saihestekak izatekotan erantzukizuna zuzendaritzaren gainean jarriko duena.

14.- artikulua.— Jabetza eta erabilera baldintzak

14.1. Jabetza baldintzak: Plan Partzial honetan Espazio Aske eta Bide-sare, Gizarte Ekipamenduko sistema gisa kalifikatzen direnak jabetza publikoko aldeak izango dira. Horretarako, dagokion administrazioaren emakida izango da beharrezkoa, gune hauetakoren bateko ustiapen pribatuaren aukera baztertu gabe. Gainerako guneak erabilera pribatukoak izango dira.

14.2. Gune bakoitzerako erabiltzeko baldintzak, Ordenantza hauetako 4 Tituluan jartzen dira.

15. artikulua.—Bolumen-baldintzak

15.1. Eraikuntzaren lerrokadurak Plan Partzial honetako planoetan definitutakoak izango dira, gune bakoitzeko Ordenantza bereziak xedatutakoarekin bat.

15.2. Eraikin baten altuera, indarrean dauden udal ordenantzen arabera neurtuko da.

15.3. Eraikinaren fatxaden lerrokadurari dagokionez, hegalak baimentzen dira: beheko solairuaren gainetik hegal itxietarako gehienez 1,5 metro eta hegal irekietarako gehienez 2 metro.

Aprobetxamenduaren zenbaketaren ondoretarako hegal itxiak hartuko dira kontuan. Hegal irekiak eta sotoak ez dira kontabilizatzen.

16. artikulua.—Aprobetxamendu baldintzak

Aprobetxamendua, eraikuntzaren metro koadroen bidez zehaztuko da, ondorio horretarako eraikitako azalera itxi osoa kontabilizatzen dela, indarrean dauden udal ordenantzekin bat.

Lursail bakoitzaren aprobetxamendua gehienezko Plan Partzial honen Memorian planteatutako aprobetxamenduaren koadro orokorrean zehazten da.

4. TITULUA

GUNE BAKOITZERAKO ORDENANTZA BEREZIAK

4.1 KAPITULUA

ESPAZIO ASKEEN SISTEMAK

17. artikulua.—Definizioa eta xedekak

Plan Partzial honetako 0.2 planoan horrelako gunetzat aurreikusten dena da, eta hona hemen xedekak:

- Bitarteko landa paisaia eratzea.
- Higaduraren kontrola eta euri uren drainatzea.
- Paisaia zarata eta kutsaduraren aurka babestea.
- Naturarekiko harreman estuko aisialdiko jarduerak hartzea.
- Inguruko egoitzazko eremuen gozamenerako gunea.
- Hiri espazio bereziak eratzea.

– Inguruko hiri eremuen ingurumen kalitatea hobetzea.

18. artikulua.—Baldintza bereziak

Debekatuta dago eraikuntzako edozein aprobetxamendu, espazio askearen helburu nagusiaren zerbitzurako berezkoak diren pergola, arkupe eta antzeko elementuak ez badira.

4.2 KAPITULUA

ERREPIDE SAREA

19. artikulua.—Definizioa eta xedekak

Bi kategoria bereizten dira jarraian aipatzen diren helburuekin:

19.1. Bide Sistema Orokorra. Abanto-Zierbena eta Ortuellako Indarreko Plangintzen Aldaketan aurreikusten denarekin bat, honako bide hauek osatzen dute:

—Gallarta eta Ortuella auzoak behealdetik elkartzen zituen eta Hegoaldetik I aldearen muga den garai bateko errepidearen bidebanatzea.

— Gallarta eta Orconera komunikatzen duen errepidearen tartea, Gallartako garai bateko hiltegiaren gurutze-bidetik Plan Partzialeko eremuaren mugaraino doana.

19.2. Tokiko Bide Sistema:

Helburua lursail eta ekipamenduko aldeetara sarbidea erraztea izanik, sektorearen barrualdeko gainerako bideek osatzen dute.

20. artikulua.—Baldintza bereziak

Dagokion BBPBren araudiak eskatzen duenaz gain, honakoa xedatzen da:

20.1. Errepide sarean hiri altzarietako elementuen bidezko okupazioa onartzen da, hau da, gizarte behar bati erantzuteko edo parkearen erabiltzaileei zerbitzu bat emateko diren instalazio edo elementuak badira. Kontzeptu horretan herri jabetzakoak zein, aurretiaz baimena jasota, partikularrek jarritako instalazio eta elementuak sartzen dira.

Zerbitzuak berak eskatuta, toki jakin batean jarri behar diren elementuen kasuan izan ezik, ez da oinezkoentzako igarobiderako gutxienez 2 metroko zabalera uzten ez duen okupaziorik baimenduko.

20.2. Oztopo arkitektonikoak saihestuko dira, psikomotrizitateko urritasunak dituzten herritarrak toki guztietara heldu eta ibili ahal daitezen bermatzeko.

4.3 KAPITULUA

GIZARTE ETA MERKATARITZA EKIPAMENDUA

21. artikulua.—Definizioa eta xedek

Plan Partzial honetako 0.2 planoan horretarako aurreikusten den gunea hartzen du.

«Herri eta gizarte intereseko» kalifikazioaren barruan, gune honek beren jabeek zehazten dituzten gizarte beharrei erantzuten die.

22. artikulua.—Antolamendu eta eraikuntza baldintzak

22.1. Lur-zatiketa: Hasteko lursail bakar banaezina ezarri da, Xehetasun-azterketa baten bidez berariazko bolumenen antolamendurik ezarri ezean.

22.2. Gehienezko eraikigarritasun garbia:

— Merkataritza ekipamendurako sabaiaren 5.000 m².

— Gizarte ekipamendurako sabaiaren 5.000 m².

22.3. Okupazioa lursailean: Lursailaren azaleraren gehienez % 40ko okupazioa.

22.4. Antolamendu mota: Antolamendu askea, proiektu bakarra edo, Xehetasun-azterketa baten bidez, fatxaden tratamendu homogeen baten konpromiso hartzen duena.

22.5. Gehienezko altuerak: Elementu berezietan izan ezik, ez da baimenduko 12 metroko osoko altuera gainditzea.

22.6. Lursailaren itxura: 2 metroko altuera onartuko da. Alde opakoa 1 metrokoa izango da, gehienez.

22.7. Ibilgailuen aparkalekua: Merkataritzako lursailaren barrualdean 100 aparkaleku gutxienez erreserbatu beharko dira eta gizarte-erabilerarako lursailean, erreserba, gutxienez 70 aparkalekukoa izango da.

Ibilgailuentzat lekuen kopuru osoaren % 2 erabiltzaile minusbaliatuentzat erreserbatuko da.

Aire zabaleko aparkalekuetan, eraikinaren gainerakoarekin bat etorri eta estalkieki orokorrean eskatzen zaizkien baldintzak betetzen dituzten material arinezko edo landarezko markesinak instalatu ahalko dira.

23. artikulua.—Erabiltzeko baldintzak

Berezko erabilerak

Erkidegoaren ekipamendua: Udalak, honako hauen artean, xedatzen duena:

- Erakunde erabilera.
- Osasun erabilera.
- Laguntza erabilera
- Erabilera soziokulturala
- Josteta erabilera.
- Erlijio erabilera.
- Zerbitzu publikoak.

Baimendutako erabilerak

Etxebizitza: Zaintza zerbitzuetarako soilik.

Debekatutako erabilerak:

Egoitzazko erabilerak: Baimendutakoak izan ezik.

Industria erabilerak: Denak, zentroaren funtzionamendurako beharrezkoak direnak izan ezik.

Landa erabilerak.

4.4 KAPITULUA

KIROL EKIPAMENDUA

24. artikulua.—Definizioa eta xedeak

«Publiko eta Gizarte Intereseko» kalifikazioaren osagarria dira, eta Zerbitzu eta Industria Garapeneko gunearen erabiltzaileen kirol-jarduketarako dira; honetaz gain, Plan Partziala garatzean desagertuko diren kirol-instalazioak ordeztuko dituzte.

Gune honetan, ordeztzen diren (futbol zelaia) kirol-instalazioez gain, tenis edo areto-futbola bezalako kirol-jardueretarako dimentsio txikiko esparruak aurreikusten dira.

25.1. Lur-zatiketa: Lursail bakar zatiezin bezala ezartzen da.

25.2. Gehienezko eraikigarritasun garbia: sabaiaren 600 m².

25.3. Okupazioa lursailean:

— Gehienezko okupazioa eraikineko: % 4.

— Gehienezko okupazioa aparkalekuko, sarbideak barne: % 15.

25.4. Antolamendu mota: Antolamendu askea, proiektu bakarra edo, Xehetasun-azterketa baten bidez, fatxaden tratamendu homogeneo baten konpromisoa hartzen duena.

25.2. Gehienezko altuera: Gehienezko altuera osoa: 10 metro.

25.6. Lursailaren itxitura: 2 metroko altuera baimenduko da.

25.7. Ibilgailuen aparkalekua:

Lursail honen barrualdean gutxienez 100 aparkaleku erreserbatu beharko dira.

Aire zabaleko aparkalekuetan, eraikinaren gainerakoarekin bat etorri eta estalkiei orokorrean eskatzen zaizkien baldintzak betetzen dituzten material arinezko edo landarezko markesinak instalatu ahalko dira.

26. artikulua.—Erabiltzeko baldintzak

Berezko erabilerak

Erkidegoaren ekipamendua:

— Kirol erabilerak.

— Josteta erabilerak.

Baimendutako erabilerak

Etxebizitza: Zaintza zerbitzuetarako soilik.

Hirugarren erabilerak: Kirol gunearen administraziorako bulegoak.

Erkidegoaren ekipamendua: Bere mota guztietan, kirol jardueraren osagarri gisa.

Zerbitzuen azpiegituren erabilerak: Erabiltzailearentzat zerbitzu zuzeneko gas likidoen biltokiak, gasa banatzeko lursailerako zerbitzu zuzeneko sarerik ez dagoen bitartean.

Debekatutako erabilerak. Egoitza erabilerak: Zaintza zerbitzuak izan ezik. Industria erabilerak: Denak, kirol-gunearen funtzionamendurako beharrezkoak direnak izan ezik. Landa erabilerak.

4.5 KAPITULUA

ZERBITZU ETA INDUSTRIA-GARAPENEN GUNEA

27. artikulua.—Definizioa eta xedekak

Zerbitzu eta Industria-garapeneko gunea Plan Partzialaren oinarrizko gunea da, eta bertan jarriko dira norako nagusiarekin lotura zuzenena duten jarduerak.

28. artikulua.—Antolamendu eta eraikuntza baldintzak

28.1. Lur-zatiketa:

Gutxienezko lursaila 1.500 m²-koa izango da merkataritza-jarduera eta zerbitzu teknikoan erabileretarako direnetan.

Gutxienezko lursaila 4.000 m²-koa izango da Industria jarduerarako direnetan.

Industria jardueren erabilerarako diren lursail guztiek aurre egin beharko diote bide publiko bati eta gutxienez 30 metroko luzera izango dute.

Uneoro, lursailen arteko zatiketa, aurrea egiten dioten bideari perpendikularra izateko ahaleginak egingo dira.

28.2. Okupazioa lursailean:

Industria erabilerarako diren lursailen eraikinaren okupazioa, gehienez ere, agiri honetako Memorian jasotzen den Aprobetxamenduen Koadro Orokorrean ezartzen dena izango da.

Halaber, ezartzen diren instalazio osagarriak baldintza berberetan zenbatuko dira.

I.1.1, I.1.2, I.1.3, I.1.4 eta I.1.5, T.1.1 eta T.1.2 (1 gunea) lursailei dagokienez, jarduera nagusiaren instalazio osagarriak, nabe edo eraikin itxiaren barrualdean kokatu beharko dira.

28.3. Eraikigarritasun indizea:

Industria erabilerarako diren lursailen gehienezko eraikigarritasuna, agiri honetako Memorian jasotzen den Aprobetxamenduen Koadro Orokorrean ezartzen dena izango da.

Eraikina neurtzeko era, indarrean dagoen Plangintzan aurreikusitakoa izango da (Abanto-Zierbenako eta Ortuellako Udal Plangintzaren Aldaketa Puntuala, 1998an onartua).

28.4. Antolamendu mota:

I.1.1, I.1.2, I.1.3, I.1.4 eta I.1.5, T.1.1 eta T.1.2 lursailetan, proiektu bakarra edo xehetasun-azterketa baten bidezko fatxaden tratamendu homogeenaren konpromisoa eskatuko da. Antolamendu-mota hau eskatuko da hemen aipatzen diren lursail bakoitzerako, eta hala zehaztu beharko da Plan Partzialean.

Gainerako lursailetan, antolamendu-mota askea izango da.

28.5. Gehienezko altuera:

Arau orokor gisa, lursailak aurrea ematen dion bidearen sestraren erdiko puntuan neurtzekoa den 15 metroko gehienezko altuera ezartzen da. Gehienezko altuera, indarrean dagoen Plangintzan aurreikusitakoa izango da (Abanto-Zierbena eta Ortuellako Udal Plangintzaren Aldaketa Puntuala, 1998an onartua).

Aurreko puntua ez da aplikatuko I.1.1, I.1.2 eta I.1.4, T.1.1 eta T.1.2 lursailetan. Horietan, altuera, onartzen den gehienezko erlaitzerako altuerak zehazten du, hau, aurreko paragrafoan aipatzen den indarreko plangintzan jartzen duenaren arabera, 11 metrokoa izango da.

Fabrikazio prozesuaren, elementu teknikoen eta abarren baldintzengatik industria jarduerak hala eskatzen duen kasuan, gehienezko altuera gehitu ahalko da hori eskatzen den gunetan. Horretarako, dagokion Proiektuaren bidez justifikatu beharko da.

28.6. Lursailaren itxitura:

Lursailen itxiturak (segurtasuneko arrazoiengatik askotan beharrezkoak), ez dute 2 m-ko gehienezko altuera gaitutuko, eta metro 1eko altuerako itxitura itsu batez osatu behar dira. Gainerakoa, ahal delarik, landare elementuez edo ikusmenerako itxitura iragazkorrez osatu beharko da, horiek akabatzeko materialei buruzko udal arautegira moldatuz.

28.7. Lerrokadurak:

Errepide bati aurrea ematen dioten eraikinak, indarrean dagoen Errepideen Legeak ezartzen dituen tartea utzi beharko dituzte errepideraino.

Kalearen bazterrera bitarteko tartea gutxienez 10 m-koa izango da bide nagusietan eta 6 metrokoa gainerako bideetan.

Honako hauek dira bide nagusiak:

— I gunea: B, D, H, I, J eta K bideak.

— II gunea: B bidea.

— III gunea: B bidea.

Eraikina, kasu orotan, gutxienez 6 metro aldenduko da lursailaren mugetatik, horma bitarteko eraikinak egitea aurreikusten ez bada. Kasu honetan eraikina lursailaren mugaraino iritsi ahalko da. Nolanahi ere, eraikin mugakideek, arkitektura proiektu berari edo, xehetasun-azterketa baten bidez, fatxaden tratamendu homogeenaren konpromisoari erantzun behar diote.

28.8. Bideak eta aparkalekuak

Lursail azken sarbideek ez dira inoiz 6 metro baino estuagoak izango.

Bideen diseinuan, ibilgailu astunen erabilera hartuko da kontuan, gutxieneko erradioak, zabalaren gainekoak, ibilgailu astunentzat aparkalekuak eta abar zehaztean.

Eraikinaren 75 m²-ko aparkaleku plaza bat aurreikusteko proposatzen da, Plan Partzial hau arautzen duen Plangintzaren Aldaketarekin bat. Aparkalekuak honela antolatzen dira:

Bide publikoari lotuta, aurreikusitako plazen % 29 erreserbatuko da.

Toki-ekipamenduetako lursailetan, erabilera bakoitzerako berariazko ordenantzetan arautzen diren aparkalekuak erreserbatuko dira.

Industria erabilerako eta hirugarren erabilerarako lursail pribatuetan, eraikitako 100 m²-ko gutxienez plaza bat erreserbatuko da.

Lursail baterako sarbideak aparkatzeko lekuak kentzea badakar, lursailen barruan, kentzen diren plazen kopuru bera erreserbatu beharko da.

29. artikulua.—Erabiltzeko baldintzak

Berezko erabilerak, onartu eta debekatutako erabilerak, indarrean dagoen plangintzan industria lursail gisa kalifikatzen den lursailetarako aurreikusitakoak izango dira, 1998an onartutako Abanto-Zierbenako eta Ortuellako Udal Plangintzaren Aldaketa Puntualekin bat. Honela antolatuko dira:

T.1.1, T.1.2 eta T.2.1 lursailak

Merkataritza eta Zerbitzu Teknikoen Jardueren erabilerak

- Handizkako merkataritza erabilera.
- Txikizkako merkataritza erabilera.
- Bulego erabilera.
- Pertsonentzat eta animalientzat supermerkatu eta elikadura-denden erabilera.

Industria Jardueren erabilera:

- I mota «Industria Arina».
- II mota «Industria Orokorra» toleragarria, nekagarriak eta oso nekagarriak izan ezik. Horiek, honako baldintza hauek bete behar dituzte:
 - Barrualdeko hotsen maila, atek eta leihoak itxita neurtua: 70 dezibelio egunez 8ak eta 20ak bitartean eta 35 dezibelio gaez (gainerako orduetan).
 - Kanpoaldeko hotsen maila, fatxadatik 1,50 metrora neurtua: 45 dezibelio egunez eta 35 dezibelio gaez.

I.1.1, I.1.2, I.1.3, I.1.4, I.1.5 lursailak

Industria Jardueren erabilera:

- I mota «Industria Arina» (bere egoera guztietan).
- II mota «Industria Orokorra» (bere egoera guztietan).

Gainerako lursailak:

- I mota «Industria Arina» (bere egoera guztietan).
- II mota «Industria Orokorra» (bere egoera guztietan).
- III mota «Industria Berezia» (bere egoera guztietan).

CUADRO GENERAL DE APROVECHAMIENTOS						
Parcela	Calificación	Superficie	Ocupación		Edificabilidad	
		m ²	%	m ²	m ² /m ²	m ²
I1.1	Industrial	16,952	67%	11,410	0.60	13,565
I1.2	Industrial	28,999	67%	19,518	0.60	23,239
I1.3	Industrial	49,350	67%	33,216	0.60	39,547
I1.4	Industrial	49,747	67%	33,463	0.60	39,865
I1.5	Industrial	44,209	67%	29,756	0.60	35,427
T.1.1	Terciario	12,508	67%	8,419	0.60	10,023
T.1.2	Terciario	14,446	67%	9,725	0.60	11,576
I2.1	Industrial	24,918	67%	16,772	0.60	19,966
I2.2	Industrial	44,418	67%	29,896	0.60	35,935
T.2.1	Terciario	23,222	67%	15,630	0.60	18,609
I3.1	Industrial	60,474	67%	40,703	0.60	48,461
I3.2	Industrial	61,948	67%	41,695	0.60	49,643
I3.3	Industrial	36,733	67%	24,724	0.60	29,436
I3.4	Industrial	20,230	67%	13,616	0.60	16,211
E.L.G.1	Espacio Libre (S.G.)	53,948				
E.L.G.2	Espacio Libre (S.G.)	17,924				
E.L.G.3	Espacio Libre (S.G.)	10,441				
E.P.G.1	Equip. Público (S.G.)	11,226	0%	0	0.00	0
E.P.G.2	Equip. Público (S.G.)	7,861	0%	0	0.00	0
E.P.L.1	Equip. Deportivo (S.L.)	13,597	4%	600	0.04	600
E.P.L.2(A)	Equip. Cultural (S.L.)	2,043	40%	817	0.71	1,451
E.P.L.2(B)	Equip. Cultural (S.L.)	7,076	40%	2,830	0.71	5,000
E.P.L.3	Equip. Comercial (S.L.)	7,076	40%	2,830	0.71	5,000
E.L.L.1	Espacio Libre (S.L.)	5,863				
E.L.L.2	Espacio Libre (S.L.)	6,955				
E.L.L.3	Espacio Libre (S.L.)	1,018				
E.L.L.4	Espacio Libre (S.L.)	7,262				
E.L.L.5(A)	Espacio Libre (S.L.)	12,198				
E.L.L.5(B)	Espacio Libre (S.L.)	2,043				
E.L.L.5(C)	Espacio Libre (S.L.)	5,033				
E.L.L.6	Espacio Libre (S.L.)	12,691				
E.L.L.7	Espacio Libre (S.L.)	15,582				
E.L.L.8	Espacio Libre (S.L.)	6,268				
Validad	Sistema General	28,703				
Validad	Sistema Local	73,770				
Total sin S.S.G.O.		666,366	50%	334,624	0.60	401,766
Total con S.S.G.O.		799,543	42%	334,624	0.50	401,766

SEKTOREA: SUI-LC-01

"PARKE TEKNOLOGIKOA" SUI-LC-01 BIGARREN-HIRUGARREN SEKTOREA

.- DEFINIZIOA. 528,528,785 m²-ko azalerako gunee homogeneous hartzen du.

Azalera horretatik 450.472,99 m², Jarduera Ekonomikoko erabilera orokorra esleitu zaio . Gainerako 78.055,76 m²ak Metropoliko Hegoaldeko Saihesbiderako (II. fasea) lurzoru-erreserbarekin bat datoz, bai eta A-8 autobidearen bideen babes gune gisa definitutako tarte txiki bat ere.

- OINARRIZKO HIRIGINTZA-PARAMETROAK:

Okupazioa.....Sektorearen azaleraren gaineko % 30.

Irabazizko aprobetxamendua duten partzelen gehienezko azalera.....Sektorearen azaleraren gaineko % 60.

Sestraren gaineko gehienezko eraikigarritasuna**.....Sektorearen azaleraren gaineko 0,45 m²/m²

Lerrokadurak..... 15 metro aurrea; 7,50 metro, mugarriak

Altuerak*** 16,00 metro.

Solairu kopurua*** Beheko solairua + 3

Aurreikusitako erabilera nagusia..... Bigarren-hirugarren erabilera

Baimendutako gainerako erabilerak.....Plan Partzialean zehaztuko dira

Lursailaren gutxieneko tamaina..... Plan Partzialean zehaztuko da

Jarduteko sistema..... Plan Partzialean zehaztuko da

* % 30eko gehienezko okupazioa Sektorearen azalera gordinarena da. Azalera horretatik kanpo geratzen da Bideen Sistema Orokorrerako lurzoru erreserbatuari dagokiona.

** 0,45 m²/m²-ko gehienezko okupazioa irabazizko erabileretarako da, tokiko ekipamenduen eraikuntza sartu gabe, eta sektorearen azalera gordinaren gainean aplikaturik. Azalera horretatik kanpo geratzen da Bideen Sistema Orokorrerako lurzoru erreserbatuari dagokiona.

*** Antolaketa Xehekatuari dagokion tresna garatzean (Plan Partziala), ikusmen inpaktu handieneko eremuetako lursailetan

(Murrieta inguruan, eta abar) gehienezko solairu kopurua (beheko solairua + 3) eta gehienezko altuera (16,00 m), behe solairua + 2 eta 12,00 m-koa izan liteke.

**** Sektoreko 528.528,785 m²-ko azalera (Bideen Sistema Orokorreko lurzoru erreserbari dagokiona barne) ± % 3ko gorabeherak izan ditzake, partzelara egokitzearen edo egon dauden elementu fisikoen ondorioz (bideak, mugarriak, zuhaitzak eta abar) .

Ingurumen baldintzak:

URAK: UR Uraren Euskal Agentziaren txostenaren edukiarekin bat, sektorearen garapeneko Plan Partzialean dagoen ur-emia, La Barcena errekaen burua, zaindu eta babestu beharko da, Sektore honi buruzko plano guztietan marraztu den bezala.

ZUHAIZTIEN KONTSERBAZIOA: Sektorea garatu ahal izateko, kontserbatu egin beharko da gunearen hegoaldeko artadi txikia, erkidegoaren intereseko den habitata (kodea: 9340, Quercus Ilex eta Quercus Rotundifolia basoak).

Errepideak:

Sektorearen garapeneko Plan Partzialean honako hauek Bideen Sistema Orokor bezala xehakatu behako dira: Bilboko hegoaldeko saihebidetako diren erreserbako lurzoruak /III. fasea), eta A-8ren bolumena areagotzeko eta bidegorria aldatzeko beharrezkoa den lur-tartea. Horiek sektorearen lagatzeko azalerak bezala definituko dira.

Foru bidearekin (dagoena edo aurreikusia) mugakide diren lursailak BIZKAIKO ERREPIDEETAKO OTSAILAREN 18ko 2/1993 FORU ARAUAK "Errepideen erabilerak eta babesa" kapituluko I. atalean ezarritako Jabegoaren Mugek arautzen dituzte.

Sektorea garatzeko beharrezkoa den irisgarritasuna lortzeko (gunearen kargura gauzatuko da fase bakarrean urbanizazioa garatu aurretik) Errepideen Zuzendaritza Nagusiko Eraikuntza Proiektua aurkeztu eta dagokion baimena eskuratu beharko da.

"Trafikoaren Inpaktuari buruzko Azterlana" egin beharko da. Bertan, zehaztu egin beharko da garapenak aurreikusten duen bidaia-sorrera, aztertu egin beharko da iresgarritasunaren bideragarritasuna eta ezarri egin beharko dira azken egoeran sor litezkeen gorabeherak murrizteko neurri zuzentzaileak.

Sektorerako aurreikusten den zonifikazio xehakatuaren arabera, "Inpaktu Akustikoari buruzko Azterlana" idatzi beharko da, baldin eta gunean

egoitzako erabilerak edo gizarte ekipamenduetarako erabilerak aurreikusten badira.

Plan Partzialaren antolamenduak arreta berezia eskaini beharko die Metropolitiko Hegoaldeko Saihesbideko tunelak sestrapean izango dituzten lurzoruen tarteari, horietan egon daitezkeen mugen ondoretarako.

Merkataritza-ekipamendu handien muga

Jarduera ekonomikoetarako eta ekipamendu komertzialak antolatzeko lurzorua sortzeko ALP onartzen duen abenduaren 21eko 262/2004 Dekretuaren arabera eta Merkataritzako Ekipamendu Handien Lurralde Erregulazioaren Lurraldeko Plan Sektorialaren 14. artikuluaen 3. puntuan adierazitakoaren arabera, Plan Partzialak erabilera araubidean zehaztuko du ALPn zehaztutako mugekin bat; beraz, merkataritzako ekipamendu berri posibleen gehienezko dimentsionamendua hurrengo parametroen arabera arautu beharko da: «Plataforma lauaren gehienezko azalera garbia: 75.000 m²»; eta sabai eraikigarriaren gehienezko azalera:25.000 m²(t)»

EGOITZA SEKTOREAK

SEKTOREA: SUR-SF-01

KOKAPENA: Sanfuentes

XEDEA: Agiri grafikodunetan xehatutako lurzoru urbanizagarriaren antolamendua.

ERABILERA NAGUSIA: Etxebizitza, A, B, C eta D kategoriak

Baimendutako erabilerak:

- Erkidegoaren egoitza
- Hotel erabilera
- Bulegoak, B kategoria
- Merkataritza, A kategoria
- Erkidegoaren ekipamendua
- Aire zabaleko aparkalekuak, zaintza-aparkalekua
- Espazio askeak.

Debekatutako erabilerak: gainerakoak.

BURUTZAPENA: Plan Partziala, Hiri Jardueraren Programa (HJP) ,
Birzaitze Proiektua, Eraikuntza Proiektua.

Urbanizatzeko eskubidea lortzeko, Plan Partziala Etapen Planean
aurreikusitako epean onetsi beharko da, hau da, Plan Orokor hau behin
betiko onesten denetik zenbatuta.

ANTOLAMENDUA: Plan Partziala egiteko agiri grafikodunetako
antolamendutik lotesle dira sarbideen eskema, gutxienekoak diren
dimentsioak eta espazio askeen kokapena.

JARDUTEKO SISTEMA: Kontzertazioa

SEKTOREAREN GUTXI GORABEHERAKO AZALERA:..... 24.113,94 m²

HIRIGINTZA ETA ERAIKUNTZA PARAMETROAK:

Gehienezko eraikigarritasuna*:..... 0,36 m²/m² (sektorearen
azalera gordinari dagokiona)

Gehienezko dentsitatea:27 etxeb/biz

Etxebizitza askeak..... 16

Babes Ofizialeko Etxebizitzak..... 36

Prezio Tasatuko Etxebizitzak..... 13

Gehienezko solairu-kopurua: Beheko solairua + 1 + teilatupekoa

Sestra kotatik gorako gehienezko altuera: 7 m erlaitzera

Pribatizatu daitezkeen lursailen gehienezko azalera:.....
antolamendutik ondorioztatzen dena.

Beste parametro batzuk:..... Dagokion Plan Partzialak zehaztuko du.

Oharra: Tipologiak orientagarriak dira, eta berriz aztertu ahal izango dira
unitate bakoitzaren barruan dagokion planeamendu-tresnen bidez.

*Sanfuenteseko SUR-SF-01 Egoitzazko Sektorerako 0,40 m²/m² baino
eraikigarritasun txikiagoa ezarri da, ekainaren 30eko 2/2206 Legearen 77.4
artikuluaren arabera. Artikuluak honela dio: "hirigintza-garapena egin
beharreko lurzoruek % 15eko edo gehiagoko malda badute, lurzoru metro
koadro bakoitzeko 0,30 metro koadroko sabai-indizea erabiliko da. Eta,
lursail horren malda % 15 baino handiagoa da.

SEKTOREA: SUR-SF-02

KOKAPENA: Sanfuentes

XEDEA. Agiri grafikodunetan xehekatu den lurzoru urbanizagarriaren antolamendua.

ERABILERA NAGUSIA: Etxebizitza, A, B, C eta D kategoriak

Baimendutako erabilerak:

- Erkidegoaren egoitza
- Bulegoak, B kategoria
- Merkataritza, A kategoria
- Erkidegoaren ekipamendua
- Aire zabaleko aparkalekuak, zaintza-aparkalekua
- Espazio askeak.

Debekatutako erabilerak: gainerakoak.

BURUTZAPENA: Plan Partziala, Hiri Jardueraren Programa (HJP) , Birzatatze-Proiektua, Eraikuntza-Proiektua.

Urbanizatzeko eskubidea lortzeko, Plan Partziala Etapen Planean aurreikusitako epean onetsi beharko da, hau da, Plan Orokor hau behin betiko onesten denetik zenbatuta.

ANTOLAMENDUA: Plan Partziala egiteko agiri grafikoetako antolamendutik lotesle dira sarbideen eskema, gutxienekoak diren dimentsioak eta espazio askeen kokapena.

JARDUTEKO SISTEMA: Kontzertazioa

SEKTOREAREN	GUTXI	GORABEHERAKO
AZALERA:.....		21.383,05 m ²

HIRIGINTZA ETA ERAIKUNTZA -PARAMETROAK:

Gehienezko eraikigarritasuna:..... 0,40 m²/m² (Sektorearen azalera gordinari dagokiona)

Gehienezko dentsitatea:30 etxeb/biz

Etxebizitza askeak.....	16
Babes Ofizialeko Etxebizitzak.....	36
Prezio Tasatuko Etxebizitzak.....	13
Gehienezko solairu-kopurua:	Beheko solairua + 1 + Teilatupekoa
Sestra kotatik gorako gehienezko altuera:	7 m erlaitzera
Pribatizatu daitezkeen lursailen gehienezko azalera:.....	antolamendutik ondorioztatzen dena.

Beste parametro batzuk:..... Dagokion Plan Partzialak zehaztuko du.

Oharra: Tipologiak orientabidezkoak dira, eta berriz azertu ahal izango dira unitate bakoitzaren barruan dagokion plangintza-tresnen bidez.

AP-8 errepidetik hurbileko jardueretarako, zehaztapen lotesle gisa gehitu da eraikuntza-lerroa 50 metrokoa izango dela galtzadaren kanpoko ertzeraino edo 25 metrokoa lur-berdinketaren kanpoko ertzeraino

Autobideari eragiten dioten egikaritze-unitateentzat bezalaxe, Plan Partzialaren eranskin gisa, beharrezko izango da lotesle izango den "Inpaktuari Akustikoari buruzko Azterlana" idaztea. Bertan zehaztuko dira dauden zaraten mugak eta, hala balegokio, definitu egingo dira egoitzazko erabilerarako zarata-maila onargarriak bermatuko dituzten neurri zuzentzaileak. Sektorearen urbanizazio zama gisa erantsiko da.

Oro har, foru bidearekin (dagoena edo aurreikusia) mugakide diren lursailak BIZKAIKO ERREPIDEETAKO OTSAILAREN 18ko 2/1993 FORU ARAUAK arautzen ditu.

SEKTOREA: SUR-SF-03

KOKAPENA: Sanfuentes

XEDEA: Agiri grafikodunetan xehekatu den lurzoru urbanizagarriaren antolamendua.

ERABILERA NAGUSIA: Etxebizitza, A, B, C eta D kategoriak

Baimendutako erabilerak:

- Erkidegoaren egoitza
- Bulegoak, B kategoria
- Merkataritza, A kategoria
- Erkidegoaren ekipamendua
- Aire zabaleko aparkalekuak, zaintza-aparkalekua
- Espazio askeak.

Debekatutako erabilerak: gainerakoak.

BURUTZAPENA: Plan Partziala, Hiri Jardueraren Programa (HJP) , Urbanizazio Proiektua, Birzatatze Proiektua, Eraikuntza Proiektua.

Urbanizatzeko eskubidea lortzeko, Plan Partziala Etapen Planean aurreikusitako epean onetsi beharko da, hau da, Plan Orokor hau behin betiko onesten denetik zenbatuta.

ANTOLAMENDUA: Plan Partziala egiteko agiri grafikoetako antolamendutik lotesle dira sarbideen eskema, gutxienekoak diren dimentsioak eta espazio askeen kokapena.

JARDUTEKO SISTEMA: Kontzertazioa

SEKTOREAREN GUTXI GORABEHERAKO AZALERA:..... 76.324 m²

HIRIGINTZA ETA ERAIKUNTZA -PARAMETROAK:

Gehienezko eraikigarritasuna:..... 0,42 m²/m² (sektorearen azalera gordinari dagokiona)

Gehienezko dentsitatea: 33 etxeb/biz

Etxebizitza askeak..... 63

Babes Ofizialeko Etxebizitzak..... 138

Prezio Tasatuko Etxebizitzak..... 50

Gehienezko solairu-kopurua: Beheko solairua + 5 + teilatupekoa

Sestra kotatik gorako gehienezko altuera: 25 m erlaitzera

Pribatizatu daitezkeen lursailen gehienezko azalera:..... antolamendutik ondorioztatzen dena.

Beste parametro batzuk:..... Dagokion Plan Partzialak zehaztuko du.

Oharra: Tipologiak orientabidezkoak dira, eta berriz aztertu ahal izango dira unitate bakoitzaren barruan dagokion plangintzako tresnen bidez.

AP-8 errepidetik hurbileko jardueretarako, zehaztapen lotesle gisa gehitu da eraikuntza-lerroa 50 metrokoa izango dela galtzadaren kanpoko ertzeraino edo 25 metrokoa lur-berdinketaren kanpoko ertzeraino

Autobideari eragiten dioten egikaritze-unitateentzat bezalaxe, Plan Partzialaren eranskin gisa, beharrezko izango da lotesle izango den "Inpaktuari Akustikoari buruzko Azterlana" idaztea. Bertan zehaztuko dira dauden zaraten mugak eta, hala balegokio, definitu egingo dira egoitzazko erabilerarako zarata-maila onargarriak bermatuko dituzten neurri zuzentzaileak. Sektorearen urbanizazio zama gisa erantsiko da.

Oro har, foru bidearen (dagoena edo aurreikusia) mugakide diren lursailak BIZKAIKO ERREPIDEETAKO OTSAILAREN 18ko 2/1993 FORU ARAUAK arautzen ditu.

SEKTOREA: SUR-GA-01. GALLARTA-LOREDO

KOKAPENA: Gallarta

XEDEA: Agiri grafikodunetan xehekatu den lurzoru urbanizagarriaren antolamendua.

ERABILERA NAGUSIA: Etxebizitza, A, B, C eta D kategoriak

Baimendutako erabilerak:

- Erkidegoaren egoitza
- Bulegoak, B kategoria
- Merkataritza, A kategoria
- Erkidegoaren ekipamendua
- Aire zabaleko aparkalekuak, zaintza-aparkalekua
- Espazio askeak.

Debekatutako erabilerak: gainerakoak.

BURUTZAPENA: Plan Partziala, Hiri Jardueraren Programa (HJP), Urbanizazio Proiektua, Kontzertazio Proiektua, Eraikuntza Proiektua.

Urbanizatzeko eskubidea lortzeko, Plan Partziala Etapen Planean aurreikusitako epean onetsi beharko da, hau da, Plan Orokor hau behin betiko onesten denetik zenbatuta.

ANTOLAMENDUA: Plan Partziala egiteko agiri grafikoetako antolamendutik lotesle dira sarbideen eskema, gutxieneakoak diren dimentsioak eta espazio askeen kokapena.

JARDUTEKO SISTEMA: Kontzertazioa

SEKTOREAREN GUTXI GORABEHERAKO AZALERA:..... 54.371 m²

HIRIGINTZA ETA ERAIKUNTZA -PARAMETROAK:

Gehienezko eraikigarritasuna:..... 1,046 m²/m² (Sektorearen azalera gordinari dagokiona)

Gehienezko dentsitatea: 84 etxeb/biz

Etxebizitza askeak..... 118

Babes Ofizialeko Etxebizitzak..... 247

Prezio Tasatuko Etxebizitzak..... 90

Gehienezko solairu-kopurua: Beheko solairua + 5 + teilatupekoa

Sestra kotatik gorako gehienezko altuera: 20 m erlaitzera

Pribatizatu daitezkeen lursailen gehienezko azalera:..... antolamendutik ondorioztatzen dena.

Beste parametro batzuk:..... Dagokion Plan Partzialak zehaztuko du.

Oharra: Tipologiak orientabidezkoak dira, eta berriz aztertu ahal izango dira unitate bakoitzaren barruan dagokion plangintzako tresnen bidez.

SEKTOREA: SUR-GA-02 GALLARTA-SANTA JULIANA

KOKAPENA: Gallarta (Sta. Juliana)

XEDEA: Agiri grafikodunetan xehekatu den lurzoru urbanizagarriaren antolamendua.

ERABILERA NAGUSIA: Etxebizitza, A, B, C eta D kategoriak

Baimendutako erabilerak:

- Erkidegoaren egoitza
- Bulegoak, B kategoria
- Merkataritza, A kategoria
- Erkidegoaren ekipamendua
- Aire zabaleko aparkalekuak, zaintza-aparkalekua
- Espazio askeak.

Debekatutako erabilerak: gainerakoak.

BURUTZAPENA: Plan Partziala, Urbanizazio Proiektua, Kontzertazio Proiektua, Eraikuntza Proiektua.

Urbanizatzeko eskubidea lortzeko, Plan Partziala Etapen Planean aurreikusitako epean onetsi beharko da, hau da, Plan Orokor hau behin betiko onesten denetik zenbatuta.

ANTOLAMENDUA: Plan Partziala egiteko agiri grafikoetako antolamendutik lotesle dira sarbideen eskema, gutxienekoak diren dimentsioak eta espazio askeen kokapena.

JARDUTEKO SISTEMA: HJPren arabera

SEKTOREAREN GUTXI GORABEHERAKO AZALERA:..... 67.747 m²

HIRIGINTZA ETA ERAIKUNTZA PARAMETROAK:

Gehienezko eraikigarritasuna:..... 0,43 m²/m² (sektorearen azalera gordinari dagokiona)

Gehienezko dentsitatea: 35 etxeb/biz

Etxebizitza askeak..... 95

Babes Ofizialeko Etxebizitzak..... 140

Prezio Tasatuko Etxebizitzak..... 0

Gehienezko solairu-kopurua: Beheko solairua + 3 + teilatupekoa

Sestra kotatik gorako gehienezko altuera: 14 m erlaitzera

Pribatizatu daitezkeen lursailen gehienezko azalera:.....
antolamendutik ondorioztatzen dena.

Beste parametro batzuk:..... Dagokion Plan Partzialak zehaztuko du.

Oharra: Sektore honen kudeaketa eta garapenean gehitu beharko da sektorearen parte diren lursailetan Vigiola enpresak gaur egun garatzen duen jardueraren birkokapena.

Oharra: Tipologiak orientabidezkoak dira, eta berriz azertu ahal izango dira unitate bakoitzaren barruan dagokion plangintzako tresnen bidez.

BI-2757 foru errepidetik hurbileko jardueretarako, zehaztaperen lotesle gisa gehitu da eraikuntza-lerroa 50 metrokoa izango dela eta beti izango dela zortasun gunearen kanpoaldekoa (8,00 m). Halaber, Plan Partzialak ebatzi beharko du egoitzazko erabilerarako beharrezko den sarbidea.

Oro har, foru bidearekin (dagoena edo aurreikusia) mugakide diren lursailak BIZKAIKO ERREPIDEETAKO OTSAILAREN 18ko 2/1993 FORU ARAUAK arautzen ditu.

Sektoreak hegoaldean muga egiten du bertoko espezieko palaxatu batekin. Bera garatzeko, palaxua mantendu eta garapenerako tresnen bidez agiri grafikodunetan aurkeztu beharko da.

SEKTOREA: SUR-LC-01

KOKAPENA: Las Carreras

XEDEA: Agiri grafikodunetan xehekatu den lurzoru urbanizagarriaren antolamendua.

ERABILERA NAGUSIA: Etxebizitza, A, B, C eta D kategoriak

Baimendutako erabilerak:

- Erkidegoaren egoitza
- Bulegoak, B kategoria
- Merkataritza, A kategoria
- Erkidegoaren ekipamendua
- Aire zabaleko aparkalekuak, zaintza-aparkalekua
- Espazio askeak.

Debekatutako erabilerak: gainerakoak.

BURUTZAPENA: Plan Partziala, Urbanizazio Proiektua, Kontzertazio Proiektua, Eraikuntza Proiektua.

Urbanizatzeko eskubidea lortzeko, Plan Partziala Etapen Planean aurreikusitako epean onetsi beharko da, hau da, Plan Orokor hau behin betiko onesten denetik zenbatuta.

ANTOLAMENDUA: Plan Partziala egiteko agiri grafikoetako antolamendutik lotesle dira sarbideen eskema, gutxienekoak diren dimentsioak eta espazio askeen kokapena.

JARDUTEKO SISTEMA: Kontzertazioa

SEKTOREAREN GUTXI GORABEHERAKO AZALERA:..... 76.766 m²

HIRIGINTZA ETA ERAIKUNTZA -PARAMETROAK:

Gehienezko eraikigarritasuna:..... 0,64 m²/m² (sektorearen azalera gordinari dagokiona)

Dentsitatea: 51 etxeb/biz

Etxebizitza askeak.....103

Babes Ofizialeko Etxebizitzak..... 215

Prezio Tasatuko Etxebizitzak..... 78

Gehienezko solairu-kopurua: Beheko solairua + 4 + Teilatupekoa

Sestra kotatik gorako gehienezko altuera: 17 m erlaitzera

Pribatizatu daitezkeen lursailen gehienezko azalera:..... antolamendutik ondorioztatzen dena.

Beste parametro batzuk:..... Dagokion Plan Partzialak zehaztuko du.

Oharra: Tipologiak orientabidezkoak dira, eta berriz aztertu ahal izango dira unitate bakoitzaren barruan dagokion plangintzako tresnen bidez.

Etxebizitzak kalkulatzeko ez dira aintzat hartuko katalogatutako eraikinetako etxebizitzak.

Oharra: N-634 errepide nazionaletik hurbileko jardueretarako, zehaztutako lotesle gisa gehitu da eraikuntza-lerroa 25 metrokoa izango dela galtzadaren kanpoko ertzera.

Oro har, foru bidearekin (dagoena edo aurreikusia) mugakide diren lursailak BIZKAIKO ERREPIDEETAKO OTSAILAREN 18ko 2/1993 FORU ARAUAK arautzen ditu.

91. artikulua. HIRI ANTOLAKUNTZARAKO PLANGINTZA OROKORRAREN (HAPO) GARAPEN AGIRIETARAKO INGURUMEN-ARAUAK

HAPOn garapen-agirietan honako hauek bete beharko dira: Ingurumenaren gaineko Baterako Ebaluaziorako baldintza teknikoak, babes-neurriak, neurri zuzentzaileak, konpentsazioko neurriak eta ikuskapen programa. Horiek eraginkortasuna bermatzeko adina xehetasun izango dituzte.

Jarraian adierazten dira Ingurumenaren gaineko Baterako Ebaluazioko ingurumen-arauak, Ingurumen Sailburuordetzak egindako behin betiko txostenean biltzen diren bezalaxe:

Honako hauek dira Berrikuspenaren garapeneko agirietan aintzat hartu beharreko ingurumen-arauak:

1) Landaredia eta baliabide hidrikoak

- Baliabide hidrikoa eta ingurunea babesteari, zaintzeari eta leheneratzeari lehenetasuna eman beharko zaio. Zehazki, hirigintza-antolamenduko planek eta tresnek baliabide hidrikoen eta ingurune horien kontserbaziorako bitarteko egokiak ezarri beharko dituzte, eta sortzen diren eskariak aurreikusi beharko dituzte. Horrez gain, eskari horiek ingurumenaren arloan onar daitekeen moduan gogobetetzen direla bermatzeko bitarteko teknikoak eta finantzarioak ere aurreikusi beharko dituzte¹.

- Landaredia kontserbatzen dela zaindu beharko da, bereziki, basoak, landare-multzoak, hesiak, eta ertzetako landaredia. Hedadura eta aniztasun osoan kontserbatu beharko dira, euren funtzio babesleak, produktoreak, konektoreak eta sozialak kontuan izanik.

2) Kutsadura akustikoa

- Kutsadura akustikoa kontrolatzeko mekanismo gisa erabili beharko da urbanizazioa, eta, esate baterako, urbanizazio-proiektuetarako udal instrukzioan kontrol akustikorako mekanismoak bildu beharko dira. Horretarako, antolamendu xehatua ezartzean aintzat beharko da azpiegiturei lotutako zarata-zortasuna.

3) Argi-kutsadura

- Sustatu egin beharko da kanpoko argiteria instalazioen energia eraginkortasunaren araubideari buruzko azaroaren 14ko 1890/2008 Errege Dekretua betetzea, bai eta EA-01 eta EZ-07 jarraibide tekniko osgarriak ere.

4) Energia-eraginkortasuna

- Irizpide bioklimatikoak gehituko dira eraikinen hirigintza-antolamenduan (kokapena, orientazioa, tipologia, ingurua eta abar)²
- Aurreikusi egingo da berokuntzarako barrutiko sistemak jartzeko beharrezkoa den lurzoru-erreserba.

5) Lurzorua eta iragazkortasuna^{4 5}

- Ahalik eta lurrazal iragazkor gehien sustatuko da, zoladurako azalera edo okupazio iragazgaitzeko azalera murriztearren. Behar bezala diseinatu eta dimentsionatutako zoladura iragazleak erabili ahal izango dira zorupea iragazteen ondorioz kutsatu dadin saihesteko.
- Lurraren drainatze naturala erraztuko duten berdeguneak eta urbanizazioa proiektatu beharko dira.

¹ Ekainaren 23ko 1/2006 Legearen 29.2 artikulua (Urak).

² Hiri-planeamendua iraunkortasun-irizpideak kontuan izanda idazteko eskuliburua. Ingurumenaren Kudeaketako Sozietate Publikoa Ingurumen eta Lurralde Antolamendu Saila. 2005

³ Hiri eta toki-iraunkortasunerako estrategia espainiarra. 2009ko abendua

⁴ Hiri eta toki-iraunkortasunerako estrategia espainiarra: 2009ko abendua

⁵ Hiri-planeamendua iraunkortasun-irizpideak kontuan izanda idazteko eskuliburua: Ingurumenaren Kudeaketako Sozietate Publikoa Ingurumen eta Lurralde Antolamendu Saila. 2005

III. KAPITULUA LURZORU EZ URBANIZAGARRIAREN BERARIAZKO ARAUAK

(zehaztu gabe)

IV. KAPITULUA SISTEMA OROKORREN ETA TOKIKO SISTEMEN BERARIAZKO ARAUAK

I. ATALA SISTEMA OROKORRAK ETA TOKIKO SISTEMAK

92. artikulua. DEFINIZIOA ETA OROKORTASUNAK

1. Lurzoruaren kategoria honen barruan udal eta udalez gaindiko mailako sistema orokorrak eta udala baino esparru txikiagoko toki sistemak sartzen dira eta egon dagoen hiriko funtsezko elementuak eta hartu den hiriaren garapenerako estrategiarekin bat aurreikusi direnak hartzen ditu.

2. Sistema horietan, hala orokorrak nola tokikoak, bost mota bereiz daitezke:

Komunikazioen sistemak.

Sistema horren barruan ondoko hauek daude: trenbidea eta horri itsatsita dauden instalazioak eta oinarrizko bide sarea, bide-komunikazio modura erabili behar diren guneak eta hauen babesguneak barne direla; eta udalerriko aparkaleku publiko eta espaloi guztiak, Antolamenduaren Planoetan eta Memorian beren-beregi azaltzen direnak alegia.

Ubideen sistemak.

Espazio askeen sistemak.

Espazio askeen sistema orokorra osatzen duten espazio askeak honako hauek dira: espazio aske publiko motako erabilerari atxikita egon eta Antolamenduaren Planoetan horrelakotzat grafiaturik datozenak.

Erkidegoaren ekipamenduaren sistemak.

Erkidegoaren ekipamenduaren sistema orokorraren barruan honako hauek sartzen dira: udalerriko edo udalerriz gaindiko biztanleriaren zerbitzuan diharduten zentro guztien funtzionamendua kokatzea eta bideratzea xede duten lur, instalazio eta eraikuntzak, baldin eta zentro horien erabilerak Planeamenduari buruzko Araudiaren 25.1. artikuluan d) atalean adierazitakoen artean badaude. Beraz, sistema horretakoak dira irakaskuntza eta kultur ekipoa, josteta eta gizarte ekipoa, osasun eta laguntza arlokoa, administrazio eta segurtasun arlokoa, hornidura eta merkataritza arlokoa, kirol ekipoa, erlijio ekipoa, kanposantukoa etab., horien titulartasuna publikoa ala pribatua den kontutan hartu gabe; hala ere, planeamenduak bere betearazpenaren ondorioz eskuratu beharko diren ekipamendu batzuk definitzen ditu, eta horiek herri jabari eta erabilerakoak izango dira

Oinarrizko azpiegituren sistemak.

Sistema honen barruan Erabilera Xehekatuen 53. artikuluan ezarri diren jarduerak garatzeko esparruak daude, hau da, zerbitzu tekniko azpiegiturak atzematen dituztenak barne (proiektaturik daudenak edo egon daudenak); hala nola, elektrizitate biderakuntzak, ur hornikuntza, saneamendua, gasa eta beste batzuk daude. Horiei osagarriak gehitu behar zaizkie (edateko uraren araztegiak, hiri hondakinak tratatzeko plantak, transformadoreak, erregulatzeko eta neurtzeko zentroak eta abar). Bai eta zerbitzuguneak eta ibilgailu-garbitegiak ere.

3. Legeak aginduta eta plan eta arauetan horrela sailkatzea gorabehera, **sistema orokorretarako lurzorua** dira honako lur hauek:

a) Egon dauden bideetako herri jabaritzako aldeak.

b) Hiri-lurzoruaren perimetrotik kanpo dauden ibilgailuen joan-etorrietarako bideetako herri jabariko aldeak.

c) Hondartzak, itsaso-lehorreko aldea, lehorreko urak eta kostaldea.

d) Trenbideen alde batera eta bestera dagoen hiru metroko lur-zerrenda; esparru hori lubetako ezponden barneko lerrotik, lur-erauzketen goitik eta areken kanpoko ertzetik neurtuko da. Horiek ezean, trenbidearen kanpoko alderditik taxutuko den metro eta erdiko lerrotik zenbatuko da.

e) Portuen eta gainerako instalazio nautikoen zerbitzurako aldea.

- f) Jarraikako eta jarraikortasunik gabeko ur-korronteen albeoloak.
- g) Lakuen hondoa eta aintzira, putzu eta urtegiak.
- h) Ur-korronte eten eta jarraituen bi ertzak eta nabigazioaren, flotazioaren, arrantzaren edo salbamenduaren interes orokorreko herri erabilerarako zortasunari lotuta dagoen 3 metroko aldea. Horietako ertz bat hiri-lurzoruaren mugakidea bada, planak adierazi den alde hori bete edo murriz dezake.
- i) Laku, aintzira, putzu edo urtegiaren gorenko maila arrunta izaten den aldian urek atzematen duten gehieneko mailari dagokion perimetro osotik neurtuko den 50 metroko aldea.

Aurreko paragrafoetan adierazi diren lurren erabileraren helburua edo destinoa aldarazteak sistema orokorretako lurzoruaren sailkapena aldaraztea ekarriko du.

4. Legeak aginduta eta plan nahiz arauetan jasotzen den sailkapena gorabehera, lurzoru ez urbanizagarria dira Herri Onurako Basoen katalogoan agertzen direnak, eta lursailen pilaketak ezarri duen jabetzaren antolakuntzaren ondorioz sortu den perimetroko baso eta lur babesleen zerrendan azaltzen diren lurak.

Aurreko lerrokadan sartu diren lurren kasuan, dena dela, sistema orokorretan duten kalifikazioa alda daiteke; aldaketa horri ekiteko derrigorrezkoa da Lurraldearen Antolamendurako tresna bat, Plan Orokorra edo Udal Araua onestea. Plan edo arauaren kasuan, behin betiko onespenerari ekin aurretik, nahitaezkoa da eskumenak dituen administrazioak, hurrenez hurren, basogintza edo nekazaritza eta abeltzaintzari buruzko informazioa ematea.

93. artikulua. SISTEMA OROKORREN BURUTZAPENA

Udal mailako eta udalez gaindiko sistema orokor guztiak herri ekimenaren bidez gauzatu dira, indarrean dagoen legezko antolamenduan ezarritakoaren arabera.

94. artikulua. DEFINIZIOA ETA EGITURA

1. Sistema Orokorrak Plan Orokorrak udalerrirako hartzen den hiri-garapenaren ereduaren arabera ezartzen duen lurraldearen egitura orokor eta organikoaren oinarritzko elementuak dira.

2. Hartutako hirigintza-ereduaren arabera, honako sistema orokor mota hauek ezarri ditu Plan Orokorrak:

- espazio aske eta berdeguneen sistema orokorra
- komunikazioen sistema orokorra
- ekipamenduen sistema orokorra
- azpiegitura edo instalazio orokorren sistema orokorra
- ubideen sistema orokorra

95. artikulua. SISTEMA OROKORREN ERREGULAZIOA

1. Arau hauetan ezarri da sistema orokorren osagaiekin lotzen den erabilera bakoitzaren erregulazio bereizgarria, erregulazioa betearazteko bete beharko diren baldintzak barne. Nahitaezkoa izango da arau hauetan ezarriko diren sistema orokorren antolamendu eta erregulazioa betearazteko plan bereziek, proiektu tekniko eta urbanizazio proiektu egokiek baldintza horiek betetzea.
2. Nahitaezkoa izango da arau hauetan ezarriko diren sistema orokorren antolamendu eta erregulazioa betearazteko plan bereziak egitea.
3. Gainerako sistema orokorrak edo horien osagaiak garatzeko, proiektu tekniko egokia idatzi beharko da.

96. artikulua. TITULARTASUNA ETA HIRIGINTZA ARAUBIDEA

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 54. artikularen arabera, planeamendu orokorrak zehaztutako egitura-ordenamendua osatzen duten hornidura elementuek osatzen dute sistema orokorren sarea; batez ere, espazio askeak, ekipamendu kolektibo publikoak, ekipamendu kolektibo pribatuak, azpiegiturak, eta komunikazio sareak,. Horien zerbitzua eta funtzionaltasuna planeamenduko eremu batera baino gehiagotara heda daitezke.

1. Sistema orokorretarako lurak Plan Orokor honek zehaztuko duen erabilera edo zerbitzuari lotuko zaizkio, eta Udalari edo erakunde jarduleari eskualdatuko zaizkio, araudi aplikagarriarekin bat.
2. Udalarenak ez diren titulartasun publikoko lurretan dauden sistema orokorrek, Plan Orokorrek ezarritako erabilerarekin bat badatoz, herri administrazioaren eta euren titular diren eskubide publikoko erakundeen esku jarraituko dute.
3. Udalarenak ez diren titulartasun publikoko lurrek, ukitutako sistema orokorarentzat Plan Orokorrek ezartzen duen erabilera ez badute, Planak erabakiko duen erabilera izango dute, eta horien lagapena eskatu beharko zaio Udalari sistema orokor egokiaren kudeaketa udalaren eskumena denean.
4. Titulartasun pribatuko lurretan dauden sistema orokorrak, Plan Orokorrek ezarritako erabilerarekin bat badatoz, egoera berean atxikiko dira.

97. artikulua. SISTEMA OROKORRAK ESKURATZEA

1. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 186. artikularen arabera, Sistema orokorren eta tokiko sistemen sareko zuzkidura publikoetarako lurzoria eta eskubideak, jarduketa integratuetan sartuta edo haiei atxikita badaude, doan eskuratuko dira administrazioak, horretarako atxikitzen edo sartzen diren egikaritze-area, -sektore edo -unitateen kargura.

2. Sistema orokorren eta tokiko sistemen sareko zuzkidura publikoetarako lurzorua eta eskubideak, baldin eta jarduketa integratuetan sartuta edo haiei atxikita ez badaude, desjabetze bidez eskuratuko dira.

3. Aplikatzekoa den legeria orokorra bete behar bada ere, hirigintza-antolamenduak hirigintza-eraikigarritasuna ezarri ahal izango du, erabilera nagusi batean oinarrituta, zuzkidura publikoetarako diren baina plangintzak inongo jarduketa-eremuri atxikitzen ez dizkion lursailak baloratu ahal izateko

4. Hiri-lurzoru finkatugabeari eta lurzoru urbanizagarri sektorizatuari dagokienez, sistema orokorren sareko zuzkidura publikoetarako lurzoruaren eta eskubideen desjabetzea, baldin eta lurzoru eta eskubideok jarduketa integratu baten barruan sartuta edo hari atxikita ez badaude, egikaritze-jarduketa zilegitzen duen egiturazko plangintza onartzen denetik kontatzen hasi eta hurrengo lau urteren barruan egin beharko da. Aurreko paragrafoan aurreikusitako epea eraginik gabe igaro bada, nahitaezko desjabetze-prozedurari legearen indarrez ekin zaiola iritziko zaio, eta lege honen 185. artikuluan aurreikusitako prozedura erabiliko da.

5. Lurzoru ez urbanizagarriko sistema orokorretarako lursailak desjabetze bidez eskuratzen dira.

97.1.- SISTEMA OROKORRAK

KOMUNIKAZIOEN SISTEMA

Sistema horrek honako hauek hartzen ditu:

trenbidea eta horri itsatsita dauden instalazioak eta oinarrizko bide sarea, bide-komunikazio modura erabili behar diren guneak eta hauen babesguneak barne direla; eta bere ibilbide zuzentzeko edo hobetzeko guneak, bai eta udalerriko aparkaleku publiko eta espaloi guztiak ere, Antolamenduaren Planoetan eta Memorian beren-beregi azaltzen direnak alegia.

Sistema bat arautuko dute indarrean dagoen sektoreko legeriak, Errepideen Legeak eta dagokion Foru Arauak.

EL CASAL ZERBITZU EREMUA:

Gutxieneko lotetsitako azalera:egon dagoena

Gehienezko azalera eraikigarria:.....7.000 m

Gehienezko altuera: 15 m

Gehienezko solairu-kopurua:Beheko solairua + 2

Baimendutako erabilerak:

Aire zabaleko aparkaleku edo parking erabilera

Zaintza-aparkaleku erabilera

Garaje erabilera- ibilgailuen mantenamendu eta konponketa tailerra

Garaje erabilera- ibilgailuen salmenta eta erakusketa

Zerbitzugune erabilera

Hotel erabilera

Merkataritza erabilera, gehienez ere eraikitako gehienezko azaleraren % 10

Bulego erabilera, gainerako erabilerei lotua.

Lurraldeko zerbitzu orokorren erabilera

Espazio askeen erabilera

Josteta- eta gizarte-erabilera

Administrazioko zerbitzu publikoen erabilera

Antzeko beste erabilera batzuk, gehienez ere eraikitako gehienezko azaleraren % 20

2. Trena, EAeko Trenbide Sareen ALPk, uztailaren 30eko 16/1.987 Legeak eta bere araudiek arautua.

Zabalgunearen kanpoko ertzetik aurrerako 20 metroko tarteari eragiten dio, eta trenbidearen titular den enpresaren aurretiazko baimena behar da eraikuntza berriak edo beste mota bateko obrak egiteko.

IBAI IBILGUEN SISTEMA OROKORRA

Sistema orokorrak bere baitan hartzen ditu Golako ibaiaren eta Abanto-Zierbenako erreken ibilguak eta izan litezkeen bideratzeak ere bai.

Honako hauek aplikatu ahal zaizkio: EAeko ibaien eta errekaen ertzen antolamendurako LPS eta Iparraldeko III. Plan Hidrologikoa.

Edozein erabilera ezarri ostean, Eusko Jaurlaritzako Herri Lan eta Garraio Saileko Ur Zuzendaritzara igorri behar da, bere eskumeneko gaiei buruzko txostena egin dezan.

ESPAZIO ASKEEN SISTEMAK

Espazio askeen sistema orokorra osatzen duten espazio askeak honako hauek dira: espazio aske publiko motako erabilerari atxikita daudenak (Antolamendu Planoetan horrela grafiatuta agertzen dira) eta jabari eta erabilera publikokoak.

Espazio askeen Sistema Orokorretan honako erabilera eta baldintzak dituzten eraikuntzak baimendu ahal izango dira:

Erabilera baldintzak:

Etxebizitza: Debekatuta dago etxebizitza erabilera.

Merkataritza. Kioskoa eta umeentzako gaiak, loreak, egunkariak, eta abar baino ez dira baimenduko; gehienezko azalera 9 m²-koa izango da eta garaiera gailurreraino neurtuta, 3 m-koa.

Bulegoak. Udalaren bulego txikia, parkeari lotuta dagoen zerbitzurako; gehieneko azalera 15 m²-koa izango da eta garaiera, gailurreraino neurtuta, 3 m-koa.

Kulturala. Baimendutako elementu bakarra musikarako eta eszenatokia izango den Kioskoa da; gehieneko azalera 25 m²-koa izango da, eta garaiera, gainalderik gabe, 4,5 m-koa.

Kirola. Aire zabaleko kirol pistak baimenduko dira; gehienez parkearen azaleraren % 10 atzemango dute.

Osasuna. Sorospidetzako postua baino ez da baimenduko; gehieneko 25m²-koa izango da eta garaiera 3 m-koa.

Parkearen zerbitzurako instalazioak baimenduta daude, hala nola, lorezaintzako tresnak gordetzeko biltegiak, berotegiak eta komun publikoak.

Oinezkoentzako bide asfaltatuak edo lauzatuak baimendu daitezke, baldin eta azaleraren % 20a gainditzen ez badute.

Debekatuta daude gainerako erabilerak.

Gutxienezko tartekak:

Eraikinetik	zedarrietaraino.....	6m
	eskualdeko errepiderraino	18 m
	auzo-biderraino	10 m
Lursailaren itxuratik	zedarrietaraino	0 m

auzo-bideraino5 m

tokiko errepederaino 5 m

gainerako errepedetaraino.....8 m

(Errepide eta bideetarainoko distantzia ardatzetik neurtuko da)

Itxiturak: Gune askeen itxiturak ezin dira hormatxo eran taxututa dauden 0,50 metroko baino gehiagoko harrizko paramentu itsuen bidez eraiki. Hortik gorako itxiturak egin nahi badira landarezko palaxuak erabiliko dira.

Estetika baldintzak.

Herri erabilerako parke eta lorategietan arbolak, lorategiak eta hiri-altzariak jarriko dira.

Espazio askeen osaketa inguruarekin bat taxutuko da.

Landaketetan tratamenduak egiteko eskualdean dauden aldaerak edo bertakoak hautatuko dira, hala zuhaitzen kasuan nola zuhaixketan eta palaxuak eratzeko landareetan.

ERKIDEGOAREN EKIPAMENDUKO SISTEMAK

Erkidegoaren ekipamenduko sistema orokorraren barruan honako hauek sartzen dira: udalerriko edo udalerriz gaindiko biztanleriaren zerbitzuan diharduten zentro guztien funtzionamendua kokatzea eta bideratzea xede duten lur, instalazio eta eraikuntzak, baldin eta zentro horien erabilerak Planeamenduari buruzko Araudiaren 25.1. artikuluan d) atalean adierazitakoen artean badaude. Horiek herri jabari eta erabilerakoak izango dira.

Beraz, sistema horretakoak dira irakaskuntza eta kultur ekipoa, josteta eta gizarte ekipoa, osasun eta laguntza arlokoa, administrazio eta segurtasun arlokoa, hornidura eta merkataritza arlokoa, kirol ekipoa, erlijio ekipoa, kanposantukoa eta abar.

Herri jabetzako edo jabetza pribatuko erkidegoaren ekipamenduetako sistemak, arau hauetan horietarako ezarri den erabileraren araubidea gorabehera, euren erabilera aldatu eta beste kategoria batekoa har dezakete, baldin eta hori ere erkidegoaren ekipamenduaren arlokoa bada eta horretarako ez da beharrezkoa Plan Orokor honetan aldaketarik egitea.

Ekipamendu horiei atxikitako eraikigarritasuna euren unitate edo sektorekoa izango da.

ONARRIZKO AZPIEGITUREN SISTEMA OROKORRA.

Sistema honen barruan Erabilera Xehekatuetan ezarri diren jarduerak garatzeko esparruak daude, hau da, zerbitzu teknikoen azpiegiturak atzematen dituztenak barne (proiektaturik daudenak edo egon daudenak); hala nola, elektrizitate biderakuntzak, ur hornikuntza, saneamendua, gasa eta beste batzuk daude. Horiei osagarriak gehitu behar zaizkie (edateko uraren araztegiak, hiri hondakinak tratatzeko plantak, transformadoreak, erregulatzeko eta neurtzeko zentroak eta abar).

Azpiegiturekin lotutako eraikuntzek honako hirigintza-parametroak izango dituzte:

Gehienezko okupazioa: % 50

Gehienezko altuera:6 m hegalerara.

Gehienezko eraikigarritasuna:..... 0,050 m²/m².

Gutxienezko tartekak:

Eraikinetik	zedarrietaraino.....	6m
	eskualdeko errepideraino	18 m
	auzo-bideraino	10 m
Lursailaren itxuratik		
	zedarrietaraino	0 m
	auzo-bideraino	5 m
	tokiko errepideraino	5 m
	gainerako errepideetaraino.....	8 m

(Errepide eta bideetarainoko distantzia ardatzetik neurtuko da)

HIRIGINTZA ARAUAK..... 1

AURKIBIDEA

I. TITULUA. ARAU OROKORRAK1

<u>I. KAPITULUA XEDAPEN OROKORRAK</u>	1
1. artikulua. Lurralde eremua eta izaera	1
2. artikulua. Indarraldia eta berrikuspena.....	1
3. artikulua. Eraginak.....	2
4. artikulua. Plan Orokorreko agiriak.....	2
<u>II. KAPITULUA</u> HAPO-RI BURUZKO INFORMAZIOA ETA KONTSULTAK	
.....	5
I. ATALA HIRIGINTZA INFORMAZIOA	5
5. artikulua. Planeamenduaren publizitatea	5
5.1. – Motak.....	5
5.2.- Zuzenean kontsultatzea.....	6
5.3.- Aldez aurretik argibideak eskatzea.....	6
5.4.- Hirigintza-txostenak.....	6
5.5.- Hirigintza-zedulak.....	6
5.6.-Planeamendua interpretatu beharra dakarten kontsultak	
.....	7
5.7.- Administrazioaren erantzukizunari buruzko arauak.....	7
<u>III. KAPITULUA LURZORUAREN ERREGIMENA, KUDEAKETA ETA</u>	
<u>PLANEAMENDUA EGIKARITZEA</u>	9
I. ATALA ARAU OROKORRAK	9
6. artikulua. Lurzoruaren sailkapena.....	9
7. artikulua. Lurzoruaren kalifikazioa.....	10
8. artikulua. Erabilera orokorrak eta xehatuak.....	10
9. artikulua. Lurzorua zatitzea bere ordenamendu xehatuaren arabera.....	11
10. artikulua. Lurzorua zatitzea bere kudeaketaren eta betearaztearen	
arabera.....	11
11. artikulua. Eremuak, batez besteko eraikigarritasuna eta eraikigarritasun	
fisikoa edo gordina. Definizioak.	12
12. artikulua. Lurzoruaren jabeen eskubideak finkatzea	12
II. ATALA PLANGINTZAREN KUDEATZEA ETA BETEARAZTEA.....	14
13. artikulua. Planeamendua kudeatzea eta betearaztea.....	14
14. artikulua. Egikaritze-unitateak mugatzea.....	14
15. artikulua. Hirigintzako jarduketa-sistemak.....	15
16. artikulua. Birzatatzea.....	16
17. artikulua. Kontzeptu orokorrak.....	18
18. artikulua. Kontzeptuak.....	19
19. artikulua. Jarduteko erak.....	19
20. artikulua. Ohiko birzatatzea edo kontzertazioa.....	19
21. artikulua. Borondatezko birzatatzea	19
21.1.- Borondatezko birzattizean jarraitu beharreko prozedura.....	20
22. artikulua. Derrigorrezko birzatatzea.....	21
23. artikulua. Eraikuntza.....	22
24. artikulua. Desjabetzeak eta kalte-ordainak	22
25. artikulua. Partikularrek urbanizazio-obrak egitea	22
<u>IV. KAPITULUA PLANEAMENDU-TRESNAK</u>	23
I. ATALA HAPO GARATZEKO TRESNAK.....	23
26. artikulua. Xedapen orokorrak.....	23

27. artikulua. Plan motak hiri-lurzoruan.....	23
28. artikulua. Plan motak lurzoru urbanizagarrian.....	24
29. artikulua. Plan motak lurzoru ez urbanizagarrian.....	24
30. artikulua. Jarduteko sistemak.....	24
31. artikulua Urbanizazio-proiektuak.....	24
32. artikulua. Ekimen eta lankidetzak partikularra	25
II. ATALA PLAN ETA PROIEKTUEN EDUKIA.....	27
33. artikulua. HAPOren aldaketa puntualak.....	27
34. artikulua. Plan partzialak.....	28
35. artikulua. Plan bereziak.....	28
36. artikulua. Xehetasun-azterketak	28
37. artikulua. Urbanizatzeko jarduketa-programak.....	29
38. artikulua. Urbanizazio-proiektuak.....	30
39. artikulua. Urbanizazio obren proiektua hiri-lurzoruan.....	31
III. ATALA URBANIZAZIO-PROIEKTUEN GUTXIENEN KALITATE- ETA DISEINU-IRIZPIDEAK.....	32
40. artikulua. Baldintza orokorrak.....	32
<u>V. KAPITULUA LURZORUAREN ERABILERAREN ERREGIMENA.....</u>	33
I. ATALA LURZORUAREN ERABILERA OROKORRAK ETA XEHATUAK...33	33
41. artikulua. Orokortasunak.....	33
42. artikulua. Egoitza eta etxebizitza erabilera.....	35
42.1.- Egoitza-jardueren sailkapena.....	35
42.2.- Etxebizitza erabilera.....	35
42.3.- Erkidegoaren egoitza erabilera.....	36
42.4.- Hotel erabilera.....	37
43. artikulua. Bulego edo administrazio erabilera.....	39
44. artikulua. Merkataritza erabilera.....	39
45. artikulua. Erkidegoaren ekipamendu erabilera.....	41
45.1.- Erkidegoaren ekipamenduen sailkapena.....	41
45.2.- Osasun eta laguntza erabilera.....	41
45.3.- Administraziozko zerbitzu publikoen erabilera.....	41
45.4.- Erlijio erabilera.....	41
45.5.- Kultura erabilera.....	42
45.6.- Josteta eta gizarte erabilera.....	42
45.7.- Kirol erabilera.....	43
46. artikulua. Barraka eta azoka erabilera.....	43
47. artikulua. Instalazio eta hiri-zerbitzu erabilera.....	43
48. artikulua. Industria erabilera.....	44
48.1.- Definizioa eta sailkapena.....	44
48.2.- Industria erabileraren baldintza orokorrak.....	46
48.3.- Industria erabileraren ingurumen-baldintzak.....	47
49. artikulua. Biltegi erabilera.....	47
50. artikulua. Ibilgailuen aparkaleku eta zaintza erabilera.....	48
50.1.- Sailkapena.....	48
50.2.- Aparkaleku arloko erabilerak.....	48
50.3.- Motordun ibilgailuen zaintza arloko erabilerak.....	49
51. artikulua. Lehen mailako jarduera erabilera.....	50
51.1.- Ateratze erabilera.....	50
51.2.- Nekazaritza eta abeltzaintza erabilera.....	51
51.3.- Baso erabilera.....	53

52. artikulua. Espazio askeen erabilera.....	53
53. artikulua. Komunikazio eta garraio erabilera.....	55
54. artikulua. Lurraldeko azpiegitura eta zerbitzuen, eta obra orokorren erabilera.....	56
55. artikulua. Hornikuntzako uraren hartuneak instalatzeko eta esparruen erabilera	56
56. artikulua. Betelanen edo hondakin geldoetarako hondakindegien erabilera.....	57
57. artikulua. Aurreko sailkapenean zehaztu gabeko beste erabilera batzuk.....	57
<u>VI. KAPITULUA ESKUHARTZEA LURZORUAREN ERAIKUNTZAN.</u>	
<u>ERAIKUNTZA-EGINTZAK</u>	59
I. ATALA ALDERDI OROKORRAK	59
58. artikulua. Arau orokorrak.....	59
II. ATALA. ERAIKITZEKO GAITASUNA ETA LURZORUAREN ERABILERA	60
59. artikulua. Eraikuntza-egintzak. Definizioa.....	60
60. artikulua. Eraikuntza-egintzak. Sailkapena.....	60
61. artikulua. Oin berriko eta ordezpeneko eraikuntza esku-hartzeak.....	61
62. artikulua. Eraiste esku-hartzeak.....	61
63. artikulua. Zaharberitze zientifikoa.....	61
64. artikulua. Iraunarazteko zaharberitzea.....	62
65. artikulua. Iraunarazpena eta apaindura.....	63
66. artikulua. Finkatzea.....	64
67. artikulua. Berriz eraikitzea.....	64
68. artikulua. Eraberritzea.....	65
69. artikulua. Zabaltzea.....	65
70. artikulua. Egon dauden eraikinak.....	65
71. artikulua. Instalazio teknologikoak eta higiene-osasun instalazioak.....	65
72. artikulua. Lurzoruaren erabilera-egintzak.....	66
III. ATALA. LIZENTZIEN ARAUBIDEA	67
73. artikulua. Lizentzia behar duten egintzak.....	67
IV. ATALA. JABEEK KONTSERBATZEKO DUTEN BETEBEHARRA	68
74. artikulua. Kontserbatzeko betebeharrak	68
V. ATALA. ERAIKUNTZARI BURUZKO ARAU OROKORRAK	69
75. artikulua. Eraikuntzari buruzko araudia.....	69
VI. ATALA HIRIAREN KANPOKO ESPAZIOAREN ORDENANTZA	70
76. artikulua. Hiriaren kanpoko espazioa.....	70

II. TITULUA. BERARIAZKO ARAUAK.....71

I. KAPITULUA HIRI-LURZORUAREN BERARIAZKO ARAUAK.....71

I. ATALA HIRI-LURZORUA.....71

77. artikulua. Arau orokorrak.....	71
78. artikulua. Hiri eremuen mugaketa eta definizioa.....	71
79. artikulua. Eremuen mugaketa.....	72
80. artikulua. Egoitzazko eta merkataritzazko eremuen eta industriako eremuaren batez besteko eraikigarritasuna.....	72

81. artikulua. Hiri-lurzoruaren batez besteko eraikigarritasunaren kalkulua.....	73
81.1- 1 eremuaren (egoitzazko hiri-lurzoru orokorra edo dentsitate altukoa) batez besteko eraikigarritasuna altukoak.....	73
81.2- - 2 eremuaren (egoitzazko hiri-lurzoru ertainak edo dentsitate ertainekoak) batez besteko eraikigarritasuna	74
81.3- 3 eremuaren (lursailetan banatutako edo dentsitate baxuko egoitzazko hiri-lurzorua) batez besteko eraikigarritasuna	75
81.4- Egoitzazko hiri-lurzoruaren egikaritze-unitate bakoitzari dagozkion eremuen eraikigarritasun haztatua.....	76
81.5- Industriako hiri-lurzoruaren hirigintza-parametroak	76
81.6-Industriako eremuen eraikigarritasun haztatuaren kalkulua	77
82. artikulua. Egikaritze-unitateen kudeaketa. Hiri-lurzoru finkatua eta finkatu gabeko hiri-lurzorua.....	77
83. artikulua. Epeak.....	77
II. ATALA ANTOLAKETA ZUZENEKO ARAUAK.....	79
84. artikulua. Arau orokorrak.....	79
85. artikulua. Hirigintza araudia hiri-lurzoruan.....	79
85.1.- Eraikuntza finkatua ordeztzen duen araudia.....	79
85.2- Planeamenduarekin bat ez datozen eraikinak, eraikuntzak eta erabilerak berregitea.....	81
85.3- Aurrez katalogatuta dauden eraikinak.....	82
85.4 Eraispena.....	82
85.6.- Azpiegiturak eta zerbitzuak egiteko gutxieneko kalitate eta diseinu baldintzak.....	82
85-7- Hirigintza-parametroak.....	83
85.8.- Plan bereziaren bidez garatu beharreko guneak.....	95
85.9.- Planeamendu igorria duten guneak	96
<u>II. KAPITULUA LURZORU URBANIZAGARRIAREN BERARIAZKO ARAUAK.....</u>	<u>9</u>
7	
I. ATALA LURZORU URBANIZAGARRIA.....	97
86. artikulua. Definizioa.....	97
87. artikulua. Kalifikazioak lurzoru urbanizagarrian.....	97
88. artikulua. Sektoreak lurzoru urbanizagarrian.....	97
89. artikulua. Lurzoru urbanizagarriaren batez besteko eraikigarritasunaren kalkulua.....	98
89.1.-SR-1 sektorearen lehengo laurtekoko batez besteko eraikigarritasunaren kalkulua.....	98
89.2.- SR-2 sektorearen bigarren laurtekoko batez besteko eraikigarritasunaren kalkulua.....	99
89.3.-Industria edo jarduera ekonomikoko sektorearen batez besteko eraikigarritasunaren kalkulua.....	99
90. artikulua. Lurzoru urbanizagarriaren ordenantzak.....	100
90.1.- Sektoreen fitxak.....	101
91. artikulua. HAPOren garapen-agirietarako ingurumen-arauak.....	118

<u>III. KAPITULUA LURZORU EZ URBANIZAGARRIAREN BERARIAZKO ARAUAK</u>	119
<u>IV. KAPITULUA SISTEMA OROKORREN ETA TOKIKO SISTEMEN BERARIAZKO ARAUAK</u>	120
I. ATALA SISTEMA OROKORRAK ETA TOKIKO SISTEMAK	120
92. artikulua. Definizioa eta orokortasunak.....	120
93. artikulua. Sistema orokorren burutzapena.....	121
94. artikulua. Definizioa eta egitura.....	122
95. artikulua. Sistema orokorren erregulazioa.....	123
96. artikulua. Titulartasuna eta hirigintza araubidea.....	123
97. artikulua. Sistema orokorrak eskuratzea.....	123
97.1.- Sistema orokorrak.....	124