



AMOREBIETA-ETXANOKO ARAU SUBSIDIARIOEI **BURUZKO HIRIGINTZAKO ARAUAK**

AURKIBIDEA

LEHEN TITULUA: XEDAPEN OROKORRAK

LEHEN KAPITULUA: ARAU SUBSIDIARIOEN INDARRALDIA, EDUKIA ETA ERAGINAK

- 1.1.1. artikulua.- Izaera eta lurralde-eremua
- 1.1.2. artikulua.- Indarraldia eta eraginak
- 1.1.3. artikulua.- Dokumentazioa

BIGAREN KAPITULUA: BERRIKUSPENAK, ALDAKUNTZA ETA INTERPRETAZIOA

- 1.2.1. artikulua.- Berrikuspena
- 1.2.2. artikulua.- Aldakuntzak
- 1.2.3. artikulua.- Interpretazioa

BIGAREN TITULUA: ARAU SUBSIDIARIOEN GARAPENA ETA BURUTZAPENA

LEHEN KAPITULUA: XEDAPEN OROKORRAK

- 2.1.1. artikulua.-Organo jarduleak
- 2.1.2. artikulua.- Lehentasuna garapenean
- 2.1.3. artikulua.- Plangintzaren garapena eta burutzapena
- 2.1.4. artikulua.- Arau Subsidiarioekiko lotura hierarkikoa
- 2.1.5. artikulua.- Ekimena plangintzaren formulazioan
- 2.1.6. artikulua.- Mugen zehaztapena

BIGAREN KAPITULUA: GARATZEKO PLANGINTZA

Lehen sekzioa: Plangintzako figurak

- 2.2.1. artikulua.- Hiri-Antolamenduko Plan Partzialak
- 2.2.2. artikulua.- Plan Bereziak

Bigarren sekzioa: Beste tresna batzuk

- 2.2.3. artikulua.- Xehekapen-Azterlanak
- 2.2.4. artikulua.- Urbanizazio-Proiektuak

HIRUGARREN KAPITULUA: PLANGINTZAREN BURUTZAPENA

- 2.3.1. artikulua.- Hirigintza-jarduketa orori eskagarri zaizkion baldintzak
- 2.3.2. artikulua.- Burutzapen-Unitateak mugatzea
- 2.3.3. artikulua.- Jarduketa-Sistemak
- 2.3.4. artikulua.- Konpentsazio-Sistema
- 2.3.5. artikulua.- Kooperazio-Sistema
- 2.3.6. artikulua.- Borondatezko birlurzatiketa
- 2.3.7. artikulua.- Desjabetzapen-Sistema

HIRUGARREN TITULUA: LURRALDEAREN HIRIGINTZAZKO BANAKETA ETA LURZORUAREN

ARAUBIDE OROKORRA

LEHEN KAPITULUA: XEDAPEN OROKORRAK

- 3.1.1. artikulua.- Lurzoruaren banaketa, sailkapenaren arabera
- 3.1.2. artikulua.- Lurzoruaren banaketa kalifikazioaren arabera
- 3.1.3. artikulua.- Lurzoruaren banaketa bere antolamendu zehatzaren arabera
- 3.1.4. artikulua.- Lurzoruaren banaketa kudeaketa eta burutzapenaren arabera

BIGAREN KAPITULUA: SISTEMA OROKORREN ARAUBIDEA

- 3.2.1. artikulua.- Definizioa eta egitura
- 3.2.2. artikulua.- Sistema orokorren araupeketak
- 3.2.3. artikulua.- Titulartasuna eta hirigintzazko araubidea
- 3.2.4. artikulua.- Sistema Orokorrak lortzea

HIRUGARREN KAPITULUA: LURZORU URBANIZAEZINAREN ARAUBIDEA

Lehen sekzioa: Zehaztapen orokorrak

- 3.3.1. artikulua.- Definizioa
- 3.3.2. artikulua.- Eremua
- 3.3.3. artikulua.- Kategoriak
- 3.3.4. artikulua.- Lurren zatikapena lurzoru urbanizaezinean
- 3.3.5. artikulua.- Biztangunearen definizioa
- Bigarren sekzioa: Araubide erkideko (abelurrezko) lurzoru urbanizaezinerako arauak
- 3.3.6. artikulua.- Definizioa
- 3.3.7. artikulua.- Erabileren araubidea
- 3.3.8. artikulua.- Eraikuntzaren araubidea
- 3.3.9. artikulua.- Erabileraren bateragarritasuna lurzoru urbanizaezin erkidean
- Hirugarren sekzioa: Basoaldeko lurzoru urbanizaezinerako arauak
- 3.3.10. artikulua.- Definizioa
- 3.3.11. artikulua.- Erabileren araubidea
- 3.3.12. artikulua.- Eraikuntzaren araubidea
- 3.3.13. artikulua.- Erabileraren bateragarritasuna basogintzako lurzoru urbanizaezinean
- Laugarren sekzioa: Ibaibideen babesaldeko lurzoru urbanizaezinerako arauak
- 3.3.14. artikulua.- Definizioa
- 3.3.15. artikulua.- Erabileren araubidea
- 3.3.16. artikulua.- Eraikuntzaren araubidea
- Bostgarren sekzioa: Bases berezipeko lurzoru urbanizaezinerako arauak
- 3.3.17. artikulua.- Definizioa
- 3.3.18. artikulua.- Erabileren araubidea
- 3.3.19. artikulua.- Eraikuntzaren araubidea
- 3.3.20. artikulua.- Lurzatiketaren araubidea
- Seigarren sekzioa: Lurzoru urbanizaezineko landaguneetarako arauak
- 3.3.21. artikulua.- Definizioa
- 3.3.22. artikulua.- Erabileren araubidea
- 3.3.23. artikulua.- Eraikuntzaren araubidea
- Zazpigarren sekzioa: Bide-erreserbako lurzorurako arauak
- 3.3.24. artikulua.- Definizioa
- 3.3.25. artikulua.- Erabileren araubidea
- 3.3.26. artikulua.- Eraikuntzaren araubidea
- LAUGARREN KAPITULUA: LURZORU URBANIZAKORRAREN ARAUBIDEA
- 3.4.1. artikulua.- Definizioa eta eremua
- 3.4.2. artikulua.- Lurzoru urbanizakorraren garapena
- BOSTGARREN KAPITULUA: HIRI-LURZORUAREN ARAUBIDEA
- 3.5.1. artikulua.- Definizioa eta eremua
- 3.5.2. artikulua.- Antolamendumotak
- 3.5.3. artikulua.- Burutzapen-Unitateak
- 3.5.4. artikulua.- Jarduketa Asistematikoak

LAUGARREN TITULUA: UDALAK ERAIKUNTZAN ETA LURZORUAREN ERABILERAN ESKU HARTZEA

LEHEN KAPITULUA: HIRIGINTZAZKO INFORMAZIOA

- 4.1.1. artikulua.- Plangintzaren publizitatea
- 4.1.2. artikulua.- Plangintzaren zuzeneko kontsulta
- 4.1.3. artikulua.- Hirigintzako kontsulta
- 4.1.4. artikulua.- Hirigintzako zedula

BIGARREN KAPITULUA: UDALAK ERAIKUNTZAN ETA LURZORUAREN ERABILERAN ESKU HARTZEA

- 4.2.1. artikulua.- Xedea
- 4.2.2. artikulua.- Esku hartzearen erak

HIRUGARREN KAPITULUA: ARTAPENA EGIN BEHARRA

Lehenengo sekzioa: Artapenaren betebeharrak orokorra

- 4.3.1. artikulua.- Artatu beharra
- 4.3.2. artikulua.- Segurtasun, osasungarritasun eta ornamentuaren gutxieneko baldintzak
- 4.3.3. artikulua.- Eraikuntzetako obrak inguruneari egokitu beharra
- 4.3.4. artikulua.- Burutzapen aginduak eta artapena egin beharraren muga

Bigarren sekzioa: Eraikuntzen aurrizko egoera

4.3.5. artikulua.- Aurri adierazpenaren bidez kotasuna

4.3.6. artikulua.- Kalifikatutako eta Inbentariatutako Kultur Ondasunen Aurria

4.3.7. artikulua.- Aurri adierazpenaren ondorioak

BOSTGARREN TITULUA: ERAIKUNTZAREN ARAUBIDEA

LEHEN KAPITULUA: XEDAPEN OROKORRAK

5.1.1. artikulua.- Egoerak Eraikuntzaren Araubidean

BIGARREN KAPITULUA: BERARIAZKO ANTOLAMENDUTIK KANPO

5.2.1. artikulua.- Definizioa

5.2.2. artikulua.- Berariazko Antolamendutik Kanpoko izakizunetan onartzen diren obrak

5.2.3. artikulua.- Segurtasunik gabeko instalazioak

HIRUGARREN KAPITULUA: EGOERA TOLERATUA

5.3.1. artikulua.- Definizioa

5.3.2. artikulua.- Egoera toleratua onartzen diren obrak eta erabilerak

LAUGARREN KAPITULUA: ANTOLAMENDUAREN BARRUAN

5.4.1. artikulua.- Definizioa

5.4.2. artikulua.- Alakadurak eta garrantzi txikiko bestelako txikipenak dituzten eraikuntzak

SEIGARREN TITULUA: ERABILERA ERREGULATZEN DITUZTEN ARAUAK

LEHEN KAPITULUA: XEDAPEN OROKORRAK

6.1.1. artikulua.- Xedea

6.1.2. artikulua.- Aplikazioa

BIGARREN KAPITULUA: ERABILEREN ETA DEFINIZIOEN EGITURAKETA

6.2.1. artikulua.- Erabileren egituraketa

6.2.2. artikulua.- Erabilera Baimendua eta Debekatua

6.2.3. artikulua.- Erabileraren aldaketak

HIRUGARREN KAPITULUA: ERABILEREN SAILKAPENA BEREN IZAERARI BEGIRA

6.3.1. artikulua.- Sarrera

Lehen sekzioa: Oinarrizko arloko jardueretarako erabilera (1. Erabilera)

6.3.2. artikulua.- Kategoriak

6.3.3. artikulua.- Abelur erabilera

6.3.4. artikulua.- Erauzketa erabilera

6.3.5. artikulua.- Erauzketa erabileraren baldintza bereziak

6.3.6. artikulua.- Basogintza erabilera

Bigarren sekzioa: Komunikazioetarako erabilera (2. Erabilera)

6.3.7. artikulua.- Definizioa

6.3.8. artikulua.- Kategoriak

6.3.9. artikulua.- Bide-Sareko erabileraren baldintza bereziak

6.3.10. artikulua.- Hornitegien baldintza bereziak

6.3.11. artikulua.- Trenbide erabileraren baldintza bereziak

6.3.12. artikulua.- Ibaibiderako erabileraren baldintza bereziak

6.3.13. artikulua.- Garaje erabileraren baldintza bereziak

6.3.14. artikulua.- Gutxieneko garaje-aparkaleku plazen kopurua, erabilera nagusiari begira

6.3.15. artikulua.- Gutxieneko eta gehieneko zuzkiduren salbuespenak

6.3.16. artikulua.- Gurpildunetarako sarbideen baldintzak

6.3.17. artikulua.- Oinezkoen sarbideen baldintzak

6.3.18. artikulua.- Lokalen altuera

6.3.19. artikulua.- Itxaroteko truinak

6.3.20. artikulua.- Sarbideko arlanpak

6.3.21. artikulua.- Zirkulazioko kaleak

6.3.22. artikulua.- Plazen baldintzak

Hirugarren sekzioa: Azpiegituretarako erabilera (3. Erabilera)

6.3.23. artikulua.- Definizioa

6.3.24. artikulua.- Kategoriak

6.3.25. artikulua.- Baldintza orokorrak

6.3.26. artikulua.- Baldintza bereziak

Laugarren sekzioa: Ekipamendurako erabilera (4. Erabilera)

- 6.3.27. artikulua.- Definizioa
- 6.3.28. artikulua.- Kategoriak
- 6.3.29. artikulua.- Ekipamendu erabileraren aldaketak
- 6.3.30. artikulua.- Ekipamendu erabileraren erdiespena
- 6.3.31. artikulua.- Txikizkako Merkataritza erabileraren tolerantzia
- 6.3.32. artikulua.- Egon dauden ekipamenduen araubidea
- Bostgarren sekzioa: Egoitzazko erabilera (5. Erabilera)
- 6.3.33. artikulua.- Definizioa
- 6.3.34. artikulua.- Kategoriak
- 6.3.35. artikulua.- Babes Ofizialpeko etxebizitza erabilera
- 6.3.36. artikulua.- Egoitzazko erabileraren baldintza bereziak
- 6.3.37. artikulua.- Kanpo etxebizitzak
- 6.3.38. artikulua.- Barne etxebizitzak
- 6.3.39. artikulua.- Gela habitagarriak
- 6.3.40. artikulua.- Aireztapen-bideak
- 6.3.41. artikulua.- Gutxieneko etxebizitza
- 6.3.42. artikulua.- Apartamentuak
- 6.3.43. artikulua.- Banaketa
- 6.3.44. artikulua.- Altuerak
- 6.3.45. artikulua.- Sukaldeen eta komunen aireztapenaren baldintzak
- 6.3.46. artikulua.- Zabor-gelak
- 6.3.47. artikulua.- Esekitokiak
- Seigarren sekzioa: Hirugarren arkoko erabilera (6. Erabilera)
- 6.3.48. artikulua.- Definizioa
- 6.3.49. artikulua.- Kategoriak
- 6.3.50. artikulua.- Bulegoetarako erabileraren baldintza bereziak
- 6.3.51. artikulua.- Merkataritzako erabileraren baldintza bereziak
- Zazpigarren sekzioa: Ekoizpenezko erabilera (7. Erabilera)
- 6.3.52. artikulua.- Definizioa eta kategoriak
- 6.3.53. artikulua.- Konposaketa eta estetikazko baldintzak
- 6.3.54. artikulua.- Ekoizpenezko erabileraren baldintza orokorrak
- 6.3.55. artikulua.- Industriako erabileraren ingurugiroarekiko baldintzak
- 6.3.56. artikulua.- Ibilgailuak Konpontzeko tailer erabileraren baldintza bereziak
- 6.3.57. artikulua.- Biltegi erabileraren baldintza bereziak
- 6.3.58. artikulua.- Industriako erabileraren baldintza bereziak
- Zortzigarren sekzioa: Gune askeen eta berdeguneen erabilera (8. Erabilera)
- 6.3.59. artikulua.- Definizioa
- 6.3.60. artikulua.- Kategoriak
- 6.3.61. artikulua.- Gune aske eta berdeguneetako erabileraren baldintzak
- 6.3.62. artikulua.- Titulartasun publikozko gune askeen eta berdeguneen baldintza bereziak
- 6.3.63. artikulua.- Erabilera publikozko eta jabetza pribatuzko gune askeak
- 6.3.64. artikulua.- Erabilera eta jabetza pribatuzko gune askeak
- 6.3.65. artikulua.- Behin-behineko instalazioak

ZAZPIGARREN TITULUA: ERAIKUNTZARI BURUZKO DEFINIZIO ETA ARAU OROKORRAK

LEHEN KAPITULUA: XEDAPEN OROKORRAK

Lehen sekzioa: Eraikuntzari buruzko xedapen orokorrak

- 7.1.1. artikulua.- Aplikazio-eremua
- 7.1.2. artikulua.- Proposatutako eraikuntza-ereduaren neurriak aldatzea, eraikikortasuna gehitu gabe
- 7.1.3. artikulua.- Ordezkapenak
- 7.1.4. artikulua.- Parametro aplikagarriak
- 7.1.5. artikulua.- Lerrokadurak
- 7.1.6. artikulua.- Antolamendu zehatza edo Eraikuntza Ezarriarena
- 7.1.7. artikulua.- Altueren taxuera
- 7.1.8. artikulua.- Altuerak neurtzeko era
- Bigarren sekzioa: Hirigintzako parametroak
- 7.1.9. artikulua.- Aplikazioa

7.1.10. artikulua.- Parametro aplikagarriak

7.1.11. artikulua.- Sabaiko koefizientea konputatzeko modua

BIGARREN KAPITULUA: ERAIKINEN KALITATE ETA HIGIENEARI BURUZKO BALDINTZAK

7.2.1. artikulua.- Aplikazioa

7.2.2. artikulua.- Egoitzazko erabilerarako gai ez diren lokalen baldintzak

7.2.3. artikulua.- Argiztapen eta aireztapenaren baldintzak

7.2.4. artikulua.- Beste baldintza batzuk

HIRUGARREN KAPITULUA: PATIOEN BALDINTZAK

7.3.1. artikulua.- Patio-motak

7.3.2. artikulua.- Fatxadara irekitako patioa

7.3.3. artikulua.- Kalearteko patioa

7.3.4. artikulua.- Beheko solairuan baimendutako okupazioa duten kalearteko patioak

7.3.5. artikulua.- Barneko edo lurzatiko patioa

7.3.6. artikulua.- Patio itxien gutxieneko dimentsioak

7.3.7. artikulua.- Lurzatiko patioen baldintzak

LAUGARREN KAPITULUA: ERAIKUNTZAREN SOLAIRUEN ETA HEGALKINEN BALDINTZAK

7.4.1. artikulua.- Sotoen baldintzak

7.4.2. artikulua.- Aparkalekuetarako sotoen oinplanoko okupazioa

7.4.3. artikulua.- Aparkalekuek behe-solairuan duten okupazioa

7.4.4. artikulua.- Behe-solairuaren baldintzak

7.4.5. artikulua.- Behe-solairuetako pisuarteak

7.4.6. artikulua.- Pisuarteak Industriako edo hirugarren arloko lokaletan

7.4.7. artikulua.- Gutxieneko altuerak

7.4.8. artikulua.- Gainaldearen azpiko aprobeixamendua

7.4.9. artikulua.- Ataripeen edo arkupeko galerien baldintzak

7.4.10. artikulua.- Hegalkinak

7.4.11. artikulua.- Hegalkinaren muga

BOSTGARREN KAPITULUA: ERAIKIN ETA URBANIZAZIOETAKO ZUZKIDURAK ETA ZERBITZUAK

7.5.1. artikulua.- Definizioa

Lehen sekzioa: Uraren zuzkirura

7.5.2. artikulua.- Edateko uraren zuzkidura

Bigarren sekzioa: Energia eta herriko argien zuzkidura

7.5.3. artikulua.- Energia elektrikoa

7.5.4. artikulua.- Herriko argiak

7.5.5. artikulua.- Gas naturala

Hirugarren sekzioa: Komunikazio zuzkidura

7.5.6. artikulua.- Telefonía

7.5.7. artikulua.- Irratia eta telebista

7.5.8. artikulua.- Posta-zerbitzuak

Laugarren sekzioa: Hustuketa zerbitzuak

7.5.9. artikulua.- Euri-uren hustuketa

7.5.10. artikulua.- Hondakin-uren hustuketa

7.5.11. artikulua.- Ke eta gasen hustuketa

7.5.12. artikulua.- Hondakin solidoen hustuketa

7.5.13. artikulua.- Giro artifizialaren instalazioak

7.5.14. artikulua.- Jasogailuak

Bostgarren sekzioa: Zelaiketa eta zolaketa obrak

7.5.15. artikulua.- Zelaiketa eta zolaketa obren baldintzak

7.5.16. artikulua.- Urbanizazio-obretako eraikuntzazko elementuen garapena eta normalizazioa

SEIGARREN KAPITULUA: ERAIKINETAKO SEGURTASUN BALDINTZAK

7.6.1. artikulua.- Aplikazioa

7.6.2. artikulua.- Eraikuntzetarako sarbideak

7.6.3. artikulua.- Eraikinetako seinaleztapena

7.6.4. artikulua.- Barne-zirkulazioa

7.6.5. artikulua.- Eskailerak

7.6.6. artikulua.- Arlanpak

7.6.7. artikulua.- Suteen aurreneurriak

ZAZPIGARREN KAPITULUA: INGURUGIROARI BURUZKO BALDINTZAK

Lehen sekzioa: Orokortasunak

7.7.1. artikulua.- Definizioa

7.7.2. artikulua.- Aplikazioa

7.7.3. artikulua.- Baldintzak behatzeko lekuak

7.7.4. artikulua.- Erradioaktibitate eta perturbazio elektrikoen jaulkipena

7.7.5. artikulua.- Gas, ke, partikula eta bestelako kutsagarri atmosferikoen jaulkipena

ZORTZIGARREN KAPITULUA: ESTETIKARI BURUZKO BALDINTZAK

7.8.1. artikulua.- Aplikazioa

7.8.2. artikulua.- Hiriaren estetikaren babesak

7.8.3. artikulua.- Fatxadak

7.8.4. artikulua.- Beheko solairuen tratamendua

7.8.5. artikulua.- Fatxaden aldakuntza

7.8.6. artikulua.- Fatxadako instalazioak

7.8.7. artikulua.- Iragarkiak eta markesinak

7.8.8. artikulua.- Mehelinak

7.8.9. artikulua.- Gune publikoetara jotzen duten mehelinak

7.8.10. artikulua.- Mehelin-horma agirien artapena

7.8.11. artikulua.- Materialak lurzatiko patioetan

7.8.12. artikulua.- Finken itxiturak

7.8.13. artikulua.- Instalazio elektrikoetarako baldintza estetikoak

7.8.14. artikulua.- Gas-instalazioetarako baldintza estetikoak

ZORTZIGARREN TITULUA: ALDEEI BURUZKO ORDENANTZA BEREZIAK XEDAPEN

OROKORRAK

8.0.1. artikulua.- Aldeko Ordenantzak

8.0.2. artikulua.- Ordenantzaren eremuak

8.0.3. artikulua.- Parametro lotarazleak

LEHEN KAPITULUA: ALDEEN ORDENANTZAK

8.1.1. artikulua.- Hirigunea Egoitzaldearen Ordenantza

8.1.2. artikulua.- Egoitzalde Irekiaren Ordenantza

8.1.3. artikulua.- Merkataritzako Alde Mistoaren Ordenantza

8.1.4. artikulua.- Industrialdearen Ordenantza

8.1.5. artikulua.- Ekipamenduen Aldearen Ordenantza

8.1.6. artikulua.- Garraiorako Zerbitzualdeko Ordenantza

BEDERATZIGARREN TITULUA: GARAPEN-PLANGINTZAREN BALDINTZA BEREZIAK

LEHEN KAPITULUA: LURZORU URBANIZAKORREKO SEKTOREAK

Lehen sekzioa: Xedapen orokorrak

9.1.1. artikulua.- Eremuak

9.1.2. artikulua.- Sektoreen izena

Bigarren sekzioa: Sektore urbanizakorrak garabidean

9.1.3. artikulua.- Eremua

9.1.4. artikulua.- Sektoreen izena

9.1.5. artikulua.- Garatzeko tresnak

BIGARREN KAPITULUA: LURZORU URBANIZAKORRARI BURUZKO ARAUAK

9.2.1. artikulua.- Egoitzazko Sektoreetarako Arauak

9.2.2. artikulua.- Industri Sektoreetarako Arauak

HAMARGARREN TITULUA: ERKIDEGOAREN PARTAIDETZA HIRIGINTZAZKO JARDUKETAREN

ONDORIOZKO GAINBALIOETAN

LEHEN KAPITULUA: XEDAPEN OROKORRAK

10.1.1. artikulua.- Definizioak

BIGARREN KAPITULUA: BANAKETA-ALDEAK, EREDUZKO APROBETXAMENDUA ETA EGIAZKO

APROBETXAMENDUA

10.2.1. artikulua.- Banaketa-Aldeen mugaketa

10.2.2. artikulua.- Banaketa-Aldeak lurzoru urbanizakorrean

10.2.3. artikulua.- Ereduzko aprobetxamendua

10.2.4. artikulua.- Lurzoru urbanizakorreko ereduzko aprobetxamenduaren kalkulua

- 10.2.5. artikulua.- Erabilera bereizgarria
 - 10.2.6. artikulua.- Haztapan-koefizienteak
 - 10.2.7. artikulua.- Haztapan-koefizienteen aplikazioa
 - 10.2.8. artikulua.- Aprobetxamenduaren aplikazioa hiri-lurzoruan
 - 10.2.9. artikulua.- Lur edo orube baten hirigintzazko aprobetxamendua
- HIRUGARREN KAPITULUA: ERKIDEGOAREN PARTAIDETZA HIRIGINTZAZKO APROBETXAMENDUETAN
- 10.3.1. artikulua.- Hiri-lurzoruan
 - 10.3.2. artikulua.- Lurzoru urbanizakorrean

HAMAIKAGARREN TITULUA: BABES-ARAUBIDEA

LEHEN KAPITULUA: XEDAPEN OROKORRAK

- 11.1.1. artikulua.- Eremua eta kategoriak
- 11.1.2. artikulua.- Definizioak
- 11.1.3. artikulua.- Obrak babespeko eraikin eta multzoetan
- 11.1.4. artikulua.- Eraispenak

BIGARREN KAPITULUA: BABES BEREZIAREN ARAUBIDEA

- 11.2.1. artikulua.- Definizioa eta aplikazio-eremua
- 11.2.2. artikulua.- Jarduketaren baldintzak
- 11.2.3. artikulua.- Esku-hartze baimenduak

HIRUGARREN KAPITULUA: OINARRIZKO ARTAPENAREN ARAUBIDEA

- 11.3.1. artikulua.- Definizioa eta aplikazio-eremua
- 11.3.2. artikulua.- Jarduketaren baldintzak
- 11.3.3. artikulua.- Baimendutako esku-hartzeak

LAUGARREN KAPITULUA: INTERES ARKEOLOGIKOARENGATIKO BABESAREN ARAUBIDEA

- 11.4.1. artikulua.- Definizioa eta eremua
- 11.4.2. artikulua.- Erabileren araubidea
- 11.4.3. artikulua.- Eraikuntzaren eta obren araubidea
- 11.4.4. artikulua.- Baldintza bereziak

BOSTGARREN KAPITULUA: ZUHAITZ INTERESGARRIAK BABESTEKO ARAUBIDEA

- 11.5.1. artikulua.- Definizioa eta eremua
- 11.5.2. artikulua.- Erabileren araubidea
- 11.5.3. artikulua.- Eraikuntzaren eta obren araubidea
- 11.5.4. artikulua.- Baldintza bereziak

SEIGARREN KAPITULUA: LURZORU POTENTZIALKI KUTSATUETARAKO BABES-ARAUBIDEA

- 11.6.1. artikulua.- Definizioa eta eremua
- 11.6.2. artikulua.- Jarduketaren baldintzak

LEHEN TITULUA: XEDAPEN OROKORRAK

LEHEN KAPITULUA: ARAU SUBSIDIARIOEN INDARRALDIA, EDUKIA ETA ERAGINAK

1.1.1. artikulua.— Izaera eta lurralde-eremua

1. Amorebieta-Etxanoko Hiri-Antolamendurako Arau Subsidiario hauek, gaur egun indarrean daudenak berrikusten dituztenak, udalerrriaren antolamendu osorako tresna dira.
2. Zuzenean edo beren garapenerako aurreikusten diren plangintzako tresnen bitartez, mugatu egiten dituzte lurzoruaren jabetza-eskubidearen berezko hirigintzazko ahalmenak, eta zehazten dituzte ahalmen horiek hartzeko baldintza diren betebeharrak.
3. Beren lurralde-eremua Amorebieta-Etxanoko udal mugarte osora zabaltzen da, ezer ere bazterrerara utzi gabe. Dena dela, zenbait manuk lurralde-eremu txikiagoa izango dute, lurzoruaren mota eta kategoria zehatzei dagozkien aldetik.

1.1.2. artikulua.— Indarraldia eta eraginak

1. Arau Subsidiarioak indarrean jarriko dira beren Ordenantzak Bizkaiko Aldizkari Ofizialean argitaratu eta hogeit egunen buruan, eta mugagabeko indarraldia izango dute, aldakuntzen edo berrikuspenen gai izan daitezkeela baina.

2. Arau Subsidiarioek oso-osorik ordezkutzen dituzte, Amorebieta-Etxanoko udal mugarteari dagokionez, lehengo Plangintzaren Arau Subsidiarioak, haiek indarrean jartzerakoan indargabeturik geratuko direnak. 3. Arau Subsidiarioek, indarrean jarriz gero, indarreko Antolamenduak ematen dizkien eraginak izango dituzte.

1.1.3. artikulua.— Dokumentazioa

Arau Subsidiarioak osatzen dituzte hainbat agiri idatzik eta grafikok, batzuek lotarazteko izaera dutela eta beste batzuk informazioemaile hutsak direla.

1. Lotarazteko dokumentazioa

Lotarazte izaerakoak izango dira honako hauek:

a) Agiri idatziak:

Hirigintzako Arauak, Arau Subsidiarioek proposatzen duten hirianto-lamendua erregulatzeko oinarritzko arau-sorta osatzen dutenak, lurzoru mota eta kategoria bakoitzerako tratamendua zehazten dutela.

b) Agiri grafikoak:

Plano Zk	Planoaren titulua	Eskala
1	Lurzoruaren Sailkapena	1:5.000
2	Egitura Orokor eta Organikoa	1:5.000
3	Lurzoru Urbanizaezina	1:5.000
4	Lurzoru Urbanizaezina	1:5.000
5	Lurzoru Urbanizaezina	1:5.000
6	Lurzoru Urbanizaezina	1:5.000
7	Hiri-Diseinua Amorebieta	1:1.000
8	Hiri-Diseinua Amorebieta	1:1.000
9	Hiri-Diseinua Amorebieta	1:1.000
10	Hiri-Diseinua Amorebieta	1:1.000
11	Hiri-Diseinua Amorebieta	1:1.000
12	Hiri-Diseinua - Txozna	1:1.000
13	Hiri-Diseinua - Euba	1:1.000
14	Kudeaketa - Aldeak eta Sektoreak	1:5.000
15	Kudeaketa - Amorebieta	1:2.000
16	Hiri-Diseinua Amorebieta	1:2.000
17	Ur Sarea	1:5.000
18	Ur Sarea	1:2.000
19	Saneamendu Sarea	1:5.000
20	Saneamendu Sarea	1:2.000
21	Energia Elektrokoaren sarea	1:5.000
22	Energia Elektrokoaren sarea	1:2.000
23	Gasaren Sarea	1:5.000
24	Gasaren Sarea	1:2.000
25	Telefonia Sarea	1:5.000
26	Telefonia Sarea	1:2.000
27	Hiri-Diseinua Montorra-San Antonio	1:2.000

Hirigintzako Arauen eta dokumentazio grafikoaren artean kontraesanik egonez gero, Hirigintzako Arauen edukiak izango du nagusitasuna.

2. Dokumentazio ezlotarazlea

Arau Subsidiarioen gainerako agiriek izaera informatzailea dute, eta agerian jartzen dute proposamenak egiteko erabiliak izan diren datu eta azter-lanak. Agiri lotarazleen interpretazioa erraztuko du.

BIGAREN KAPITULUA: BERRIKUSPENAK, ALDAKUNTZA ETA INTERPRETAZIOA

1.2.1. artikulua.— Berrikuspena

Arau Subsidiarioen berrikuspena egiten dela ulertzen da, lurraldearen egitura orokor eta organikoarekiko edo lurzoruaen sailkapenarekiko irizpide berriak hartzen direnean, lurralde-eredu ezberdinak hartu delako, bere gaitasuna agortu delako edo honako zertzelada hauetakoren bat agertu delako:

— Amorebieta-Etxanoko udal mugartea ukitzen duen lerrun goragoko plangintza-tresna bat onartzen bada, eta bertan horrela xedatu edo beharrezko gertatzen bada.

— Bere lurralde-eremuaren barruko biztanleria-aurreikuspenak funtsez aldatu direlako.

Funtsezko aldakuntza iritziko zaio honako kasu hauetakoren bati:

- Zuzenbidezko biztanleria 18.000 biztanletik gorakoa izatea.
- Biztanleriaren hazkundera urteko ehuneko batetik (%1) gorakoa izatea lau urteko oso batean.
- Biztanleriaren urripena urteko %0,50etik gorako erritmoan gertatzea lau urteko oso batean.
- Eraikuntza berriko obra-lizentziak ematea, etxebizitzaren kopuru osoa

Arau Subsidiarioetan aurreikusten den guztirakoaren ehuneko berrogeita hamarretik (%50) gorakoa denean.

— Arau Subsidiarioen indarraldiko zortzi urte igaro direnean, salbu eta Udalak berariazko ebazpen bidez beharrezkotzat jotzen ez badu.

— Marko juridiko-urbanistikoan funtsezko aldaketak gertatu eta aldaketa horiek berrikuspena aholkagarri egiten badute.

1.2.2. artikulua.— Aldakuntzak

1. Arau Subsidiarioen aldakuntza irizten zaio osatzen duten elementuetakoren baten edo batzuen aldakuntza zehatzari, aldakuntza horrek berarekin lurzoruaen sailkapen edo kalifikazioan eta sistema orokorretan aldaketa bereziak badaramatza ere.

2. Ez dira aldakuntzat hartuko honako hauek:

— Eskala planimetrikoa aldatu delako edo lurrean egindako egiazko neurketak doitu direlako gertatzen diren aldaketak, baldin eta Arau Subsidiarioetan ezarritako zifrak ehuneko bostetik (%5) gorakoan aldatzen ez badituzte.

— Udal Ordenantzak onartzea Arau Subsidiarioen alderdi zehatzak garatzeko, Arau hauetan aurreikusita egon edo ez, baldin eta berauen edukin materialaren kontrakoak ez izan edo edukin hori hutsaltzen ez badute.

— Udalak Arau Subsidiarioen alderdi zehatzak argitzeko edo interpretatzeko har ditzan erabakiak.

— Trafikoaren erregulazioa, galtzadak edo aparkalekuak moldatzea edo oinezkoentzako bideak egitea, baldin eta hiri-diseinuaren planoetan akotaturik dagoen guztirako bide-zabalera aldatzen ez badute.

1.2.3. artikulua.— Interpretazioa

Arau hauek interpretatzeko kontutan hartuko dira beren hitzez hitzezko idazkera, beren testuingurua, Memorian adierazitako xedek eta helburuak, eta ondoren azaltzen diren irizpideak.

1. Agiri grafikoaren arteko ezadostasunik egonez gero, lehentasuna izango du eskala edo xehetasun handiagoa agertzen duenak, baina gainerako planoetara dagokienez, lehentasuna izango dute Hirigintzako Antolamenduak biltzen dituenek.

2. Arautegi grafikoaren eta idatziaren arteko aurkakotasunik egonez gero, lehentasuna izango du beti dokumentazio idatziak, salbu eta dokumentazio hori Arau Subsidiarioen planoetako datuak eta zehaztapenak biltzera mugatzen bada.

3. Agiri honetan detekta daitezkeen oker materialak, idatziak zein grafikoak, Udalaren Osoko Bilkuraren erabakiz zuzenduko dira, erabaki hori gehiengo soilaz hartuko dela eta Bizkaiko

Aldizkari Ofizialean argitaratuko dela, salbu eta bere garrantzia edo ondoreagatik Arau Subsidiarioen aldakuntza egin beharra badago.

4. Arau Subsidiarioen interpretazioan lehentasunezko irizpidetzat hartuko dira honako hauek xede dituztenak:

- Babespeko ondorearen artapen egokia.
- Izadiko ingurunearen, paisajearen eta hiriaren irudiaren narriadura gutxitzea.
- Oreka handiagoa lortzea eraikuntzazko aprobeixamenduaren eta lotutako lurzorua artean, hirigintzazko kudeaketa errazteko bide emateko moduan.
- Oro har, kolektibitatearen onura, interes pribatuaren edo norbanakoenaren gainetik egongo dena.

BIGAREN TITULUA: ARAU SUBSIDIARIOEN GARAPENA ETA BURUTZAPENA

LEHEN KAPITULUA: XEDAPEN OROKORRAK

2.1.1. artikulua.—Organo jarduleak

Amorebieta-Etxanoko Udalarri dagokio Arau Subsidiarioen garapena eta burutzapena, norbanakoek horretan izan dezaketen partaidetzaren kaltetan gabe eta Estatuako, Autonomia-Erkidegoko eta Foru Administrazioetako gainerako izakunde eta erakundeei dagozkien eskumenen kaltetan gabe.

2.1.2. artikulua.— Lehentasuna garapenean

Arau Subsidiarioek jasotzen dituzten zehaztapenak garatu eta burutzeko aurreikusten diren jarduketak Arauen arau-agirietan ezartzen diren lehentasun-hurrenkerari eta epeei lotu beharko zaizkie.

2.1.3. artikulua.— Plangintzaren garapena eta burutzapena

Arau Subsidiario hauen garapena bertan definitzen diren lurzoru moten eta legeria aplikagarrian xedatutakoaren arabera egingo da, Plan Partzialen, Plan Berezien eta Xehekapen-azterlanen bitartez. Hauek dagozkien Urbanizazio-Proiektuen, Desjabetzapen-Proiektuen, Birlurzatiketa Proiektuen, Konpentsazio Proiektuen eta Eraikuntza Obren Proiektuen bitartez burutuko dira.

2.1.4. artikulua.— Arau Subsidiarioekiko lotura hierarkikoa

1. Arau Subsidiarioak garatuko dituzten plangintzako tresnak haien zehaztapenei lotu beharko zaizkie ezinbestean.
2. Arau Subsidiarioetan aurreikusten diren azpiegiturak edo sistema orokorrak garatzeko edo ezartzeko diren Plan Bereziek aurreikusten zaien lurralde-eremuaren mugak aldatu ahal izango dituzte, beren zehaztapenei egokitzeko eta beren diseinuan koherentzia eta erregularutasun handiagoa lortzeko xedez.

2.1.5. artikulua.— Ekimena plangintzaren formulazioan

1. Oraingo hau garatzeko formula daitezen Planak edo tresnak ekimen publikozko zein pribatuzkoak izan daitezke.
2. Norbanakoek aurretiko kontsultarako eskubidea dute plangintzari dagokionez, eta interesatzen zaizkien Antolamenduko tresnak formulatzeko eskubidea ere, baldin eta kasu bakoitzerako behar den dokumentazioa aurkezten badute eta Arau Subsidiarioetan eta Antolamendu Juridikoan xedatzen denari egokitzen bazaio.

2.1.6. artikulua.— Mugen zehaztapena

1. Arau Subsidiarioek definitzen dituzten plangintzako eremuen mugak birdoitu ahal izango dira bidezko garapen-tresnetan, haien aldaketa inplikatu gabe, birdoiketara horiek honako hauek direla bide behar direnean:

- Egon dauden lerrokatuak edo eraikuntza-lerroak.
- Lurraren ezaugarri topografikoak.
- Eraikin, zuhaitz edo bestelako elementu interesgarriak egotea.

2. Birdoiketak ez du formaren distorsiorik ez eta ehuneko bostetik (%5) gorako handipen edo txikiapenik ekarriko Arau Subsidiario hauen planoetan mugaturik dauden azaleretan.

BIGARREN KAPITULUA: GARATZEKO PLANGINTZA

Lehen sekzioa: Plangintzako figurak.

2.2.1. artikulua.— Hiri-Antolamenduko Plan Partzialak

1. Antolamenduko Plan Partzialek xede dute, urbanizakortzat sailkaturiko lurzoruan, Arau Subsidiarioak garatzea dagozkien lurralde-eremuen antolamendu zehaztuaren bitartez. Arau Subsidiarioek Plan horietarako ezartzen dituzten antolamendu lotarazlearen baldintzei lotuko zaizkie.
2. Plan Partzial bakoitzak antolatzen duen eremu bakoitzak sektorearen guztirako azalera bildu beharko du, sistema orokorre dagozkien azalerak alde batera utzita. Plan Partziala formulatu baino lehen, beharrezkoa gertatuz gero, Plan Bereziaren bitartez antolatu ahal izango dira hari atxikitako sistema orokorrak.

2.2.2. artikulua.— Plan Bereziak

1. Plan Berezia dugu lurraldean sektorekako antolamenduak garatzeko tresna; hau da, bere helburuetan sartzen diren hirigintzako alderdietara mugatzen du bere eragina.
 2. Plan Berezien helburua Hirigintzako Antolamenduan ezartzen direnatarik edozein izan ahal izango da, eta bildu beharko dituzte berentzat zehazten diren zehaztapenak eta agiriak, eta Arau Subsidiario hauei darizkien eskakizunak betetzen direla frogatzeko beharrezkoa.
 3. Barne Erreformatarako Plan Bereziatan, zehaztapenen edukiaren definizio-gradua lurzoru urbanizakorretako Plan Partzialenaren parekoa izango da, baina antolamendu sendotuan edo erdisendotuan eragingo dute nahitaez.
- Arau Subsidiarioek haiek garatzen duten plangintzako alderako finkatutako erabilerak, intentsitateak eta eraikinen tipologiak errespetatu beharko dituzte, eta burutzapen-unitateen mugaketa, burutzapenerako epeen finkapena eta beren garapenerako aukeratutako jarduketa-sistema agertu beharko dituzte.

Bigarren sekzioa: Beste tresna batzuk.

2.2.3. artikulua.— Xehekapen-Azterlanak

1. Arau Subsidiarioak hiri-lurzoruan edo Plan Partzialak lurzoru urbanizakorrean behar bezala aplikatzeko, formulatu ahal izango dira —edo formulatu beharko dira, Arau Subsidiarioek horrela xedatzen badute—, beharrezkoa edo komenigarria denean, Xehekapen-Azterlanak, hauei hirigintzako antolamenduak ezartzen dizkien xede eta helburuetarako.
2. Xehekapen-Azterlanek ezin izango dute:
 - Inoiz ere ez, bideen eta Arau Subsidiarioetan aurreikusten diren gainerako gune publikoen azalera gutxitu.
 - Arau Subsidiarioek esleitutako eraikikortasunak gehitu.
 - Lurzoruaren okupazioa, eraikikortasuna eta gehieneko altuerak, biztanleriaren dentsitatea gehitu, ez eta Arau Subsidiarioek esleitutako erabilera eskusibo edo nagusia aldatu ere.
3. Xehekapen-Azterlanek bildu egin beharko dituzte hirigintzako Antolamenduan adierazten diren zehaztapenak, eta Arau Subsidiario hauei egokitzen zaizkiela frogatzeko beharrezkoa izan dadin dokumentazio gehigarria.

2.2.4. artikulua.— Urbanizazio-Proiektuak

1. Urbanizazio-Proiektuak obra-proiektuak dira, hiri-lurzoruko plangintza orokorra eta berezia eta lurzoru urbanizakorreko Plan Partzialak burutzeko, lurzoruaren hirigintzako egokitzapen obrak egiteko behar den definizio teknikoak xede dutenak.
2. Urbanizazio-Proiektuek proiektu batean edo batzuetan ezarriko dituzte bideak, gunea askeak eta berdeguneak, ur hornikuntza, saneamendua, energia elektrikoaren hornikuntza, gas energetikoarena, telefonia, telekomunikazioa eta Arau Subsidiarioek aurreikusi edo Udalak beharrezkotzat jotzen duen beste edozein zerbitzu burutzeko behar diren obrak.
3. Urbanizazio-Proiektuek beren eremuari dagozkion hirigintza-zerbitzuak zerbitzu orokorre estekatzeko lotunea konpondu beharko dute. Horretarako, zerbitzu orokor horiek behar adinako zuzkidura edo gaitasuna dutela egiaztatu beharko dute.
4. Urbanizazio-Proiektuek ez dute antolamenduari, lurzoruaren edo eraikinen araubideari buruzko zehaztapenik jasotzerik, ez eta garatzen dituzten Arau Subsidiarioen aurreikuspenak

aldatzerik ere. Alabaina, obren burutzapen materialerako behar diren egokitzapenak egin ahal izango dituzte.

5. Urbanizazio-Proiektuen edukia hirigintzako Antolamenduan eta Arau hauetan ezartzen dena izango da. Instalazioen ezaugarri geometriko eta teknikoak Udalak, horretarako, onartuak dituen xedapenetan zehazten denari edo geroan ezar daitezenetan zehaztutakoari atxikiko zaizkio.

6. Urbanizazio-Proiektuak hirigintzako Antolamenduan ezarritakoaren arabera tramitatu eta onartuko dira.

7. Urbanizazio-proiektu ez baizik obra arrunt iritziko zaie plangintzako tresna baten garapen integrala edo egindako obra baten artapen, konponketa edo mantenimendu soila egitekoak direnei.

8. Udalak obra edo zerbitzu bakoitzerako Baldintza Tekniko eta Ekonomiko-Administratiboen Plegu Orokorrak idatzi ahal izango ditu, Arau Subsidiario hauetan jasotzen direnak garatuz eta definitzen diren diseinu eta kalitatearekiko gutxieneko irizpideak errespetatuz, gutxieneko prezio aplikagarriak adieraziko direla. Horien ezean, gutxieneko prezio aplikagarriak izango dira Eusko Jaurlaritzak prestatutako Prezioen Oinarrian ezarritakoak.

9. Halaber, udalerriko eredu normalizatu ofizialak ezarri ahal izango ditu zerbitzu-sareetako elementu ezberdinetarako, hala nola, luminaria, kutxeta, isurbide, erregistroko putzu, pasoko giltzen kutxeta, kanalizazioen ereduak sektio eta abarretarako. Eta eredu horiei atxiki beharko zaizkie norbanakoek jarritako guztiak.

HIRUGARREN KAPITULUA: PLANGINTZAREN BURUTZAPENA

2.3.1. artikulua.— Hirigintza-jarduketa orori eskagarri zaizkion baldintzak

1. Plangintza burutzeko egiten den hirigintzako jarduketa oro, Sistema Orokorren zuzeneko burutzapena edo haien elementuetakoren baten burutzapena izan ezik, eta, bereziki, eraikuntza berriak egiteko direnak, sartuta egon behar da, Hirigintzari buruzko legeria aplikagarrian xedatzen denaren arabera, Arau Subsidiarioek mugatzen dituzten alde edo eremuetakoren batean. Era berean, horrela badagokio, Burutzapen Unitate batean sartuta egon beharko da. Unitate horrek finkaturik dauka onura eta zamen hainbanaketa eta lagatzeko eta bere azalera guztia urbanizatzeko legezko betebeharrak betetzea bermatzeko jarduketa-sistema (jarduketa sistematikoa).

2. Hala ere, hiri-lurzoruan Burutzapen-Unitateetan sartuta ez dauden lurretan egiten diren jarduketak plangintzaren zehaztapenei atxikiko zaizkie, eta zuzenean emango den bidezko lizentziaren bitartez garatuko dira.

2.3.2. artikulua.— Burutzapen-Unitateak mugatzea

1. Hiri-lurzoruan ezarritako zehaztapenak burutzeko, Arau Subsidiarioek Burutzapen Unitateak mugatzen dituzte. Unitate horiek, beren eremuan, lagapena, hainbanaketa eta eremu osoaren urbanizazioaren legezko betebeharrak betetzeko bide ematen duten lurazalerak bilduko dituzte. Era berean, lurzoru urbanizakorreko Sektoreak, beren hirigintzako garapenerako Hiri-Antolamenduko Plan Partziala behar dutenak, Burutzapen-Unitateetan banatuko dira helburu berberarekin.

2. Arau Subsidiario hauetan aurreikusten ez diren Burutzapen-Unitateen mugaketa, edo dagoeneko mugaturik daudenen aldaketa, Hirigintzako Antolamenduan ezarritakoaren arabera egingo da, hau da, ez zaio Arau Subsidiarioak aldatzeko prozedurari jarraitu beharko.

2.3.3. artikulua.— Jarduketa-Sistemak

1. Plangintzan mugatzen diren Burutzapen-Unitateen garapena Hirigintzako Arau hauetan horretarako aurreikusten den jarduketa-sistemaren bitartez egingo da.

2. Nolanahi ere, aldatu ahal izango da Arau Subsidiarioetan aurreikusten den jarduketa-sistema Hirigintzako Antolamenduan xedatzen denaren arabera edo behar den garapen-tresna onesterakoan.

2.3.4. artikulua.— Konpentsazio-Sistema

Kompentsazio-sistemak xede du Burutzapen-Unitate baten perimetroan bildutako lurzorua jabeek Unitate hori kudeatu eta burutzea, onurak eta zamak solidarioki banatuz, derrigorrezko

lagapenezko lurak ekarriz eta urbanizazioa beren pentzuan eginez, Arau hauetan zehazten diren modu eta baldintzetan.

2.3.5. artikulua.— Kooperazio-Sistema

Kooperazio-Sisteman, Burutzapen-Unitatean bildutako lurzoruaren jabeek derrigorrezko lagapenezko lurzoria ekartzen dute eta Udalak urbanizazio obrak burutzen ditu jabeen kontura.

2.3.6. artikulua.— Borondatezko birlurzatiketa

Burutzapen-Unitatean biltzen diren jabe guztiek erabakitako borondatezko birlurzatiketaren kasuan, hainbanaketa-sistema horrek izango du lehentasuna Arau Subsidiarioetan ezarritakoaren gainetik, salbu eta desjabetzapen-sistema ezarri bada, aldaketa horretarako inolako prozedurarik tramitatu behar izan gabe, aldaketa hori automatikoa izango baita. Burutzapen-Unitatea urbanizatzeko obrak jabeek egingo dituzte zuzenean, Arau Subsidiarioetan finkaturik dagoen epearen barruan, edo, finkaturik ez badago, borondatezko birlurzatiketaren proiektuan ezarriko den epean. Epe hori igarotzen bada urbanizazio-obrak hasi edo amaitu gabe, Udalak hartu du bere gain obra horiek burutzea, eta horretarako onartu zen urbanizazio-proiektuari atxikiz egingo ditu, dagozkien jabeen pentzuan.

2.3.7. artikulua.— Desjabetzapen-Sistema

Desjabetzapen-Sistemari dagokionez, Administrazio jarduleak Burutzapen-Unitatean bildutako lurzoria eta gainerako ondasun eta eskubideak eskuratzen ditu sistema horren bitartez, eta dagokion hirigintzako jarduketa burutzen du.

HIRUGARREN TITULUA: LURRALDEAREN HIRIGINTZAZKO BANAKETA ETA LURZORUAREN ARAUBIDE OROKORRA

LEHEN KAPITULUA: XEDAPEN OROKORRAK

3.1.1. artikulua.— Lurzoruaren banaketa, sailkapenaren arabera

Arau Subsidiario hauek, indarrean dagoen hirigintzazko legeriaren arabera, sailkatu egiten dute Amorebieta-Etxanoko udal mugartea hiru lurzoru motatan: lurzoru urbanizaezina, lurzoru urbanizakorra eta hiri-lurzoria.

3.1.2. artikulua.— Lurzoruaren banaketa kalifikazioaren arabera

1. Arau hauei dagokienez, hirigintzazko kalifikazioalde deitzen zaio sailkapen bera duten lurren multzoari. Lur horiek baldintza homogeneous loturik daude erabilerari, eraikuntzari, burutzapenari eta, zenbait kasutan, Arau Subsidiario hauen garapenari dagokienez.

2. Kalifikazio xehekatua da finka bakoitzaren erabilera eta eraikuntzari buruzko baldintza zehatzak, finka horren xede publiko edo pribatua ere adierazten dela.

3. Geroko antolamendu bati loturik dauden gunetako erabileren zehaztapena dagokion garapen-plangintzan egingo da.

3.1.3. artikulua.— Lurzoruaren banaketa bere antolamendu zehatzaren arabera

1. Arau Subsidiarioetan lurzoruaren mota eta kategoriei buruz jasotzen den antolamenduaren zehaztasun graduaren arabera, honako antolamendu mota hauek bereizten dira:

a) Hiri-lurzorian:

— Eraikuntza Ezarria: Lurzoru honetan antolamendu zuzeneko eta xededuna dago, eta bere garapena egin daiteke Arau Subsidiarioen berezko zehaztapenak aplikatuz; izan ere, finkaturik daude lerrokadurak, sestrak, altuerak, aprobeixamenduak eta erabileren xehekapena. Horregatik, lurzoru hau zuzenean eraiki daiteke, menpeko plangintza-tresna erabili behar izan gabe. Nolanahi ere, Burutzapen-Unitateren batean sartzen bada, beharrezko hainbanatze eragiketei loturik dago.

— Diseinatu gabeko Eraikuntza: Honi dagokionez, Arau Subsidiarioek hainbat parametro lotarazle ezartzen ditu, baina eraikuntzaren behin betiko konfiguraziorako Xehekapen-Azterlan baten idazketara edo Eraikuntza-Proiektura joarazten du, baldin eta proiektu honek gutxienezko eremu zehatz bat hartzen badu.

b) Lurzoru urbanizakorrean:

— Sektorak: Lurzoru urbanizakorreko eremuak dira, eta bertan, Arau Subsidiarioek antolamenduaren egitura orokorra xedatzen dute Plan Partzialak idatzi ahal izateko behar adinako zehaztasunaz, intentsitateak eta erabilera orokorrak esleitzen dizkietela ezartzen diren alde ezberdinei.

2. Sistema Orokorretako lurzoruan, Arau Subsidiarioek Antolamendu Geroratuzko eremuak eta/edo aldeak mugatzen dituzte, eta eremu eta alde horietako antolamendu zehatza eta burutzapena Plan Berezien bitartez egingo dela ezartzen da. Sistema Orokorreko elementuak mugakide badira Antolamendu Geroratuzko aldeekin hiri-lurzoruan, edo sektoreekin lurzoru urbanizakorrean, dagozkien Plan Berezien garapena lurzoru haien antolamendu zehatzarekin batera egin beharko da, edo aurretik, Udalak burutzapena aurreratzea erabakitzen badu.

3. Garapen-plangintzaren eremu ezberdinen mugaketa Arau Subsidiarioen dokumentazio grafikoan ageri da, eta eremu horien antolamendurako baldintza berezien araupeketa Bederatzigarren Tituluan jasotzen da.

3.1.4. artikulua.— Lurzoruaren banaketa kudeaketa eta burutzapenaren arabera

Lurzoruaren kategoria ezberdinen kudeaketa eta burutzapenari dagozkien baldintza bereziak definitzeko, Arau Subsidiarioek honako eremu hauek mugatzen dituzte:

1. Hiri-lurzoruan:

— Burutzapen-unitateak, jarraituak edo ezjarraituak, plangintza burutzeko markoa direla. Unitate hauetan bermatu egin daiteke lagapen, hain-banaketa eta azalera guztiaren urbanizazioaren betebeharren betetzea.

— Jarduketa Asistematikoak, Burutzapen-Unitateetan sartuta ez dauden lurretan garatzen direnak dira, plangintzaren zehaztapenei atxikiz eta zuzenean emandako lizentziaren bitartez, alegia.

2. Lurzoru urbanizakorrean, Arau Subsidiarioek sektoreak mugatzen dituzte, Plan Partzialen bitartez kudeatuak izateko.

3. Lurzoru urbanizaezinean, Arau Subsidiarioek lurzoru mota honetan ezartzen diren kategoria ezberdinek eragina duteneko aldeak mugatzen dituzte.

BIGAREN KAPITULUA: SISTEMA OROKORREN ARAUBIDEA

3.2.1. artikulua.— Definizioa eta egitura

1. Sistema Orokorrek dira lurraldearen egitura orokor eta organikoaren funtsezko elementuak, Arau Subsidiarioek Amorebieta-Etxanoko udalerrirako hartzen duten hiri-garapenaren ereduaren arabera ezartzen dituztenak.

2. Hartutako hiri-ereduaren arabera, Arau Subsidiarioek honako Sistema Orokorren mota hauek ezartzen dituzte:

— Gune askeen eta berdeguneen Sistema Orokorra.

— Komunikazioen Sistema Orokorra.

— Ekipamenduen Sistema Orokorra.

— Azpiegitura edo instalazio orokorren Sistema Orokorra.

3.2.2. artikulua.— Sistema orokorren araupeketa

1. Arau hauetan ezartzen da Sistema Orokorren elementuak lotzen zaizkien erabileretako bakoitzaren araupeketa berezia, barne sartuta daudela haien burutzapenean errespetatu beharko diren baldintzak. Baldintza horiek errespetatu egingo dira, beti ere, Plan Berezetan eta elementu horiek burutzeko formula daitezkeen Proiektu Teknikoetan eta Urbanizaziokoetan.

2. Nahitaezkoa izango da Plan Berezien formulazioa, Arau hauetan horrela ezartzen bada, Sistema Orokorrek antolatu, araupetu eta burutzeko.

3. Gainerako Sistema Orokorren edo beren elementuen garapena dagokion proiektu teknikoaren idazketaren bitartez egingo da.

3.2.3. artikulua.— Titulartasuna eta hirigintzazko araubidea

1. Sistema Orokorretarako destinatuturik dauden lurak Arau Subsidiario hauetan xedatzen den erabilera edo zerbitzuari loturik daude, Amorebieta-Etxanoko Udalari edo erakunde jarduleari eskualdatu behar zaizkiola arautegi aplikagarriari atxikiz.
2. Udalarenaz beste titulartasun publikozko lurzuaren gainean dauden Sistema Orokorrek, lurzoru horren erabilera Arau Subsidiarioetan aurreikusten denarekin bat badator, Herri-Administrazioaren jabarian edo lurren titularra den Herri-Zuzenbidezko Erakundearen jabarian iraungo dute.
3. Udalarenaz beste titulartasun publikozko lurak, beren erabilera Arau Subsidiarioetan aurreikusten denarekin bat ez badator, erabilera horri atxiki beharko zaizkio, eta Udalari lagatzera hertsatzen da dagokien Sistema Orokorren kudeaketa Udalaren eskumenekoa bada.
4. Titulartasun pribatuzko lurzorian kokaturik dauden Sistema Orokorrek, beren gaurko erabilera Arau Subsidiarioetan aurreikusten denarekin bat badator, beren egoera horretan iraungo dute.

3.2.4. artikulua.— Sistema Orokorrek lortzea

1. Titulartasun publikozko Sistema Orokorrek herri-jabariari atxiki eta Arau Subsidiario hauetan xedatzen den erabilerrari lotzea dela bide lortzen dira.
2. Hiri-lurzorian, Sistema Orokorretarako destinatuturik dauden lurak banaketa-aldeetatik kanpo daude. Ondorioz, horiek lortzeko, desjabetzapena edo zuzeneko okupazioa erabiliko da, legez aurreikusten diren prozeduren bitartez.
3. Atxikitako edo lurzoru urbanizakorreko Sistema Orokorretarako destinatuturik dauden lurak zuzeneko okupazioaren bitartez edo desjabetzapenaren bitartez lortzen dira. Zuzeneko okupazioa Lurzoruari buruzko legerian ezartzen diren prozedura, betekizun eta ondorioei atxikiz egingo da. Lortze hori desjabetzapenaren bitartez egiten bada, hots, Sistema Orokorretarako destinatuturiko lurzoria alde aurretik eskuratuz, Administrazioa integraturik geratzen da, subrogatuaren izaerarekin, dagokion azalera, kudeaketa egiteko, atxiki zaion Sektorean.
4. Atxikitako edo lurzoru urbanizaezineko Sistema Orokorretarako destinatuturik dauden lurak desjabetzapenaren bitartez lortzen dira.

HIRUGARREN KAPITULUA: LURZORU URBANIZAEZINAREN ARAUBIDEA

Lehen sekzioa: Zehaztapen orokorrak

3.3.1. artikulua.— Definizioa

Lurzoru urbanizaezina osatzen dute, beren berezko baldintzengatik, beren giro, paisaje edo ekologiako ezaugarriengatik, beren nekazaritzarako balioagatik, edo hartutako lurralde-ereduaren arabera, horrela sailkaturik dauden lurak, urbanizazio prozesutik kanpo gera daitezzen eta beren baliabide naturalak zentzuz erabiltzeko helburuz.

3.3.2. artikulua.— Eremua

Lurzoru urbanizaezinaren sailkapenari dagokion eremuaren mugaketa dagozkion planoetan islaturik dago.

Lurzoru urbanizaezina azpizatitzen dituzten araupeketa bereiziei dagozkien aldeak, berebat, dokumentazio grafikoa osatzen duten planoetan adierazten dira.

3.3.3. artikulua.— Kategoriak

Erabilera-baldintzen araupeketa bereziaren ondoretarako, lurzoru urbanizaezina honako kategoria hauetan banatzen da:

1. Araubide Erkideko Lurzoru Urbanizaezina (Abelurra).
2. Basoaldeko Lurzoru Urbanizaezina.
3. Ibaibideen Babesaldeko Lurzoru Urbanizaezina.
4. Babes Berezipeko Lurzoru Urbanizaezina
5. Lurzoru Urbanizaezineko Landaguneak.
6. Bideetarako Erreserba.

3.3.4. artikulua.— Lurren zatikapena lurzoru urbanizaezinean

1. Lurzoru urbanizaezinean lurren zatikapenak egin ahal izango dira bakarrik legeria sektorial aplikagarrian xedatzen dena betetzen badute.

2. Legez kontrakoa izango da lur-mota honetan egiten den edozein hirigintzako zatiketa. Zatiketa bat hirigintzazkoa dela joko da finka matrize batean urbanizazio-obra, lurra erlotan banatzekoak edo biztangune bat sortzeko gai den eraikuntza egiten badira.

3. Era berean, lurzatiketa batek hirigintzazko izaera duela ulertuko da, gutxienez, honako baldintza hauetako bat agertzen duenean:

— Bere banaketa, lurzatiaren forma eta eraikinen tipologia landalurreko xedeetarako ezegokia izan edo alde horretako abelurrezko erabileretarako lurzatiketa-erregela tradizionalen aurka egotea; bereziki, ondoriozko erloak Arau hauetan debekatzen den eraikuntzarako soilik erabilgarriak izan daitezkeenean.

— Sarbide erkide eskusiboak edukitzea, irudikapen kartografiko ofizialetan seinaleztaturik agertzen ez direnak, edo bere barruan erabilera erkideko ibilgailu-bideak, asfaltatuak edo tinkotuak, bi (2) metrotik gorako gurbide-zabalerakoak, espaloien zintarria eduki edo ez eduki.

— Multzorako ur edo energia elektrikoaren hornikuntzako zerbitzuak edukitzea, edo bilketa bakarreko saneamenduko sarea edukitzea; edo zerbitzuetako edozein gune erkideetatik doanean.

— Merkataritzako publizitatea egotea, lurri hirigintzazko erabilera eman nahi zaiela aditzera ematen duena.

— Lurzatiketa, lurretarako debekaturik dagoen hirigintzazko erabilerako eraikuntza egiteko proiektuaren enkargu edo idazketaren edo izaera pribatu zein administratibozko edozein egintzaren garaikidea izatea.

— Bakoizka edo batean hartuta, hirigintzazko helburuz egindako lurzatiketa bat dagoela erakusten duten beste guztiak.

4. Lurzoru urbanizaezinean legez kontrako lurzatiketa bat egoteak eska zitezkeen lizentziak ukatzea eta obra berehalaxe geldiaraztea eramango du berarekin.

3.3.5. artikulua.— Biztangunearen definizioa

Lurzoru urbanizaezinaren barruko biztangunetzat jotzen da, hirigintzazko zerbitzu erkideen eskari edo beharrian objektiboak sortarazten dituen asentamendu oro, esaterako, urhornikuntzako sarea, saneamenduko sarea, herri-argikuntzako sarea, sarbideen sistema, etab., hots, hiri-lurzoruko alde bereizgarriak, edo 3.3.4. artikuluko 3. atalean aipatzen diren baldintzetarik edozein agertzen duena.

Bigarren sekzioa: Araubide erkideko (abelurrezko) lurzoru urbanizaezinerako arauak

3.3.6. artikulua.— Definizioa

Nekazaritzako eginkizunetarako edo kalitate ertaineko larretarako destinatutik dauden lurzoruek dira, beren lehentasunezko destinoa egungo erabileran jarraitzea izan behar dela.

3.3.7. artikulua.— Erabileren araubidea

1. Erabilera paimenduak:

— Izadiko inguruneari eustea.

— Beren ezaugarri bereziengatik hiri-perimetroan sartzerik ez duten erabilera publikozko edo gizarte-intereseko eraikuntzak edo instalazioak.

— Egoitzazkoa, ezartzen diren mugekin, eta, beti ere, biztangunearen sorrera gertarazten ez badu eta abelurrezko ustiapenari loturik egon eta ustiapenerako beharrezkoa bada, Nekazaritzako Foru Sailaren baremoekin bat etorritik.

— Lehendik egon eta, Arau Subsidiarioak behin betiko onartzerakoan, egoitzazko erabilera duten eraikin bakar eta konpartitu gabekoetan, erreformak baimendu ahal izango dira honako establezimendu hauek jartzeko:

- Nekazalturismoa.
- Jatetxeak.
- Tabernak eta garagardotegiak.

Kasu honetan, establezimenduaren azalera eraikiak ez du 250 m² -tik gorakoa izaterik, etxebizitza mantentzen da erabilera nagusi legez eta, beraz, horretarako baldintzak bete behar ditu, bereziki gutxieneko etxebizitzari buruzkoak. Haize ageriko terrazek, pergolek eta abarrek okupatzen duten kanpoko azalera ez du eraikitako azalera itxia gainditzerik izango. Erabilera

honetarako 6.3.14 artikuluan zehazten den aparkaleku-kopurua aurreikusi beharko da gutxienez.

Erabilera hauek ezarriko zaizkion eraikinak, gutxienez, 100 metroko aldea gorde beharko du dauden gainerako etxebizitzetatik.

— Nekazaritzako eta abeltzaintzako jarduerak, horrelakotzat jotzen direla nekazaritza estentsiboa, lugintza esperimentalak edo bereziak, zerupeko edo negutegien barruko baratzeak eta lorazaintza, animalien hazkuntza eta zaintza estabulazioan edo askean, eta hipika jarduerak, eta antzerako beste edozein.

2. Erabilera debekatuak: Debekatu egiten dira baimenduetan zehazten ez diren gainerako erabilerak, 3.3.9. artikuluan aurreikusten dena izan ezik.

3.3.8. artikulua.— Eraikuntzaren araubidea

Lurzoru-mota honetan baimendutako erabileretarako destinaturik dauden eraikuntza berriek honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

1. Dagokion legeria sektorialean finkatzen den gutxieneko nekazaritzako lurzatiaren gainean ezarri beharko dira. Ekarrirako erloetako bakoitza hogeita hamar (30) metroko diametroko zirkulu bat inskribatu ahal izateko adinakoa izan behar da.

2. Eraikuntza familia bakarreko edo biko etxebizitzakoa izan behar da, ezin daitekeela bi etxebizitza baino gehiago egon lurzati bakoitzeko.

3. Lurzatiaren gaineko 0,03 m²/m² -ko gehieneko eraikikortasuna ezartzen da, gehienez bi (2) solairu dituela (beheko solairua barne) eta estalkipekoa, eta zazpi (7) metroko gehieneko altuera duela teilatu-hegalaren behe-ertzera, eta hamar (10) metrokoa gailurraren puntu altuenera, bata eta bestea eraikuntzaren inguruko sei (6) metroko lurzerrenda bateko edozein puntutatik neurtuak.

Eraikikortasun horretan sartutzat joko da sestra gaineko azalera guztia, are garaje-aparkamendurako, biltegi edo lanabes-etxoletarako, etab. destinaturik dagoena barne. Estalkipean dagoen azaleraren aprobetxamendua onartzen da, baldin eta lehenengo solairuaren azalera eraikiaren ehuneko berrogeitik (%40) gorakoa ez bada.

4. Edozein mugatetik hamar (10) metroko aldea gorde beharko da gutxienez, eta lurzatiaren azaleraren ehuneko bira (%2) okupatu ahal izango da gehienez.

5. Hiri-lurzoruetatik edo urbanizakorretatik ehun eta berrogeita hamar (150) metrotara gutxienez kokatu beharko da, errespetatu beharko direla, horrela badagokio, errepedeei buruzko legeria sektorialean ezartzen diren bide-sistemarako aldeak.

6. Eraikuntzak eta instalazioak kokatzen direneko landalur-giroari eta paisajeari egokitu zaizkie, harmonikoak izan behar direla ingurualdeko giroarekin, bolumetriari, materialei, akaberei eta koloreei dagokien guztian.

Estalkien isurialdea %30 eta %40 bitartean egongo da. Estalkirako materiala teila zeramikoa edo hormigoizko gorria izango da.

Debekatzen dira material zeramikoetan oinarritzen diren tratamendu orokorrak fatxada bakoitzaren azaleraren %20tik gorakoan. Debekatzen dira arotzia metalikoak beren kolore natural edo anodizatueta.

7. Arau Subsidiario hauek behin betiko onetsiak izan baino lehenago egindako eraikinak zabaldu ahal izango dira eraikitako azaleraren ehuneko hogeirainokoa (%20), baldin eta ondoriozko eraikinak aurreko baldintzak betetzen baditu, gutxieneko lurzatiari dagokiona izan ezik.

8. Beren beregi debekatzen dira etxebizitza mugikorren asentamenduak, hala nola, karabanak, roulotteak, turismoko kanpalekuak eta udalekuak.

9. Baserriko lanabesak gordetzeko etxolak.—Baserriko lanabesak gordetzeko etxolak Lurzoru Urbanizaezinean kokatu ahal izango dira, baldin eta benetako abelurrezko ustiapen bati loturik badaude, honako baldintza hauek bete behar dituztela:

a) Lurraren edo baratzearen azalera 1.000 m² -koa izango da gutxienez, etxola bat bakarrik baimentzen dela erregistroko finka edo nekazaritzako gutxieneko lurzati bakoitzeko.

b) Mugetatik 3 metrotara edo bide edo herri-bideetatik 7,5 metrotara kokatuko da gutxienez.

c) Etxolak dimentsio eta material berberekin egingo dira, hau da:



- Oinplano errektangeluarra, 4 x 3 metrokoa, kanpoaldeko kotak. Gai-lurrerainoko altuera: 3 metrokoa.
- Estalkirako teila kurbo edo laua erabiliko da, isurialde biko estalki gainean. Gailurra erdian egongo da oinplanoaren alde handiaren luzaran, %30eko isurkiarekin, eta teilatu-hegala 40 cm irteten dela perimetro osoan.
- Paramentuen fabrika zarpeatua eta kanpoaldetik zuriz pintatua.
- Kanpoaldeko gehieneko hutsune hauek izango ditu: 2 leiho, 0,60 x 0,60 metrokoak; ate bat, 1,60 x 1,90 metrokoa.
- Hutsuneetako arotziak berdez pintaturik egongo dira.

d) Erabat debekaturik geratzen da etxola hauek aipatutakoak ez diren beste helburu batzuetarako erabiltzea, esaterako, turismo garajea, tailerra, asteburuko etxebizitza edo iraunkorra, ikatz-sutegiak jartzea, logelak, etab.

e) Debeku da eraikin hauetan tximiniak edo beste instalaziorik egitea.

10. Lurzatiaren itxitura:

Lurzatiaren itxiturak harrizko murru tradizionalak izan daitezke (ez dago aurrefabrikaturiko edo hormigoizko materialak erabiltzerik), baldin eta horma-gainaren altuera 1,10 metro baino txikiagoa bada luraren kotaren gainetik neurtua. 2,20 metrorainoko itxitura onartuko dira, baldin eta zuresiak, alanbrada (arantzarik gabea, herri-bidearekiko mugan) eta taketak erabiltzen badituzte, edo landare-itxitura biziak (berroak), bakarrik edo aurrekoekin nahasiak, badira. Elementu hauek, landarezko berroek izan ezik, zehar-ikuskerak garbia izango dute. Itxitura sare metalikozkoa bada, beren gainaren gehieneko altuera 2,20 metrokoa izango da, obrako oinarria izan dezaketela, 0,5 metrokoa, edozein materialez egina. Bide, errepide edo gune publikoen parean doazen lurzatiaren mugetan, itxitura horrela kokatuko da:

— Itxitura itsuetan:

- a) Bidearen edo gunearen zabalera 6 metrotik beherakoa bada, haren ardatzetik 5,50 metrotara.
- b) Bidearen edo gunearen zabalera 6 metrotik gorakoa bada, haren ertzetik 2,50 metrotara, «ertz» iritziko zaiola espaloia zintarriari, eta espaloirik ez badago, urak biltzeko arekari edo, horren ezean, ibilgailuen galtzadarako zolatutako aldearen mugari.

— Itxitura argian, bidearen kanpoaldetik 1,00 metrotara.

11. Baimentzen da familia bakarreko edo biko etxebizitzarako eraikuntzak birjartzea, dagoen eraikinaren fabrika uholdea jasan dezakeen lurzatiaren edo errepide eta bideen herri-jabariko zerrendan kokaturik dagoenean, eta honako baldintza hauek betetzen badira:

- a) Eraikuntza berria ez da egungo eraikuntzatik 150 metro baino gehiagotara jarriko.
- b) Fabrika zaharra eraitsiko da, salbu eta nolabaiteko babesaren pean badago.

3.3.9. artikulua.— Erabileraren bateragarritasuna lurzoru urbanizaezin erkidean

Baimendu ahal izango dira, salbuespenez, herri-onurako eta gizarte-intereseko eraikuntzak, eta ondoren zehazten diren eraikuntza-jarduerak, bakoitzari dagozkion baldintzetan:

— Abelurraren izaera eta erabilerari zuzenean loturiko industriak. Gutxieneko lurzattia 20.000 m² -koa izango da, gehieneko okupazioa %2koa, oinarrizko eraikikortasun-koefizientea 0,01 m² /m² -koa, eraikuntzak 15 metroko aldea gorde beharko du mugetara eta 20 metrokoa ibaien ubideetara.

— Lehen transformazioko baso-izaera eta erabilerari zuzenean loturiko industriak. Gutxieneko lurzati hartzailea 20.000 m² -koa izango da, gehieneko okupazioa %5ekoa, oinarritzko eraikikortasun-koefizientea 0,04 m²/m² -koa, eraikuntzak 15 metroko aldea gorde beharko du mugetara eta 20 metrokoa ibaien ubideetara. Mota honetako eraikuntza kokatzen deneko lurzorua 30 metroko aurrealdea izango du, gutxienez, errepide edo auzo-bideetara. Eraikuntzek 7 metroko gehieneko altuera izango dute eta isurialde biko teilatu gorriaz estaliko dira.

Hirugarren sekzioa: Basoaldeko lurzoru urbanizaezinerako arauak

3.3.10. artikulua.— Definizioa

Baso-erabilerarako destinaturik dauden lurzorua dira, basoetako ekoizpen iraunkorra bermatzeko xedezkoak.

3.3.11. artikulua.— Erabileren araubidea

1. Erabilera baimenduak:

— Izadiko inguruneari eustea.

— Baso-erabilera.

— Beren ezaugarri bereziengatik hiri-perimetroan sartzerik ez duten erabilera publikozko edo gizarte-intereseko eraikuntzak edo instalazioak.

— Ingurunearekin bateragarri diren nekazalaturismoko ekipamenduak, dauden eraikinetan. Kasu honetan, establezimenduaren azalera eraikiak ez du 250 m² -tik gorakoa izaterik, etxebizitza mantentzen da erabilera nagusi legez eta, beraz, horretarako baldintzak bete behar ditu, bereziki gutxieneko etxebizitzari buruzkoak. Haize ageriko terrazek, pergolek eta abarrek okupatzen duten kanpoko azalerak ez du eraikitako azalera itxia gainditzetik izango. Erabilera honetarako 6.3.14 artikuluan zehazten den aparkaleku-kopurua aurreikusi beharko da gutxienez.

2. Erabilera debekatuak: Debekatu egiten dira baimenduetan zehazten ez diren gainerako erabilerak, 3.3.13. artikuluan aurreikusten dena izan ezik.

3.3.12. artikulua.— Eraikuntzaren araubidea

Lurzoru-mota honetan baimendutako erabileretarako destinaturik dauden eraikuntza berriek honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

1. Kokatu beharko dira 25.000 m² -tik behera gabeko azalera duen lurzati batean. Azalera horren osagai izan daitezke 7.500 m² -ko lurzati hartzailea, planoetan irudikatutako bide publikorako aurrealdea duena, eta, guztirakoa osatzeraino, 2.500 m² -ko gutxieneko azalera duten beste lurzati batzuk, lurzati hartzailetik 350 metroko gehieneko distantziara daudenak. Ekarrirako erloetako bakoitza hogeita hamar (30) metroko diametroko zirkulu bat inskribatu ahal izateko adinakoa izan behar da.

2. Lurzatiaren gaineko 0,010 m²/m² -ko gehieneko eraikikortasuna ezartzen da, gehienez bi (2) solairu dituela (beheko solairua barne) eta estalkipekoa, eta zazpi (7) metroko gehieneko altuera duela teilatu-hegalaren behe-ertzerara, eta hamar (10) metrokoa gailurraren puntu altuenera, bata eta bestea eraikuntzaren inguruko sei (6) metroko lur-zerrenda bateko edozein puntutatik neurtuak. Eraikikortasun horretan sartutzat joko da sestra gaineko azalera guztia, are garaje-aparkamendurako, biltegi edo lanabes-etxoletarako, etab. destinaturik dagoena barne. Estalkipean dagoen azaleraren aprobetxamendua onartzen da, baldin eta lehenengo solairuaren azalera eraikiaren ehuneko berrogeitik (%40) gorakoa ez bada.

3. Edozein mugatetik hogeitaz (20) metroko aldea gorde beharko da gutxienez, eta lurzatiaren azaleraren ehuneko bata (%1) okupatu ahal izango da gehienez.

4. Hiri-lurzoruetatik edo urbanizakorretatik berrehun (200) metrotara gutxienez kokatu beharko da, errespetatu beharko direla, horrela badagokio, errepideei buruzko legeria sektorialean ezartzen diren bide-sistemarako aldeak.

5. Eraikuntzak eta instalazioak kokatzen direnoko landalur-giroari eta paisajeari egokituak zaizkie, harmonikoak izan behar direla ingurualdeko giroarekin, bolometriari, materialei, akaberei eta koloreei dagokien guztian.

6. Arau Subsidiario hauek behin betiko onetsiak izan baino lehenago egindako eraikinak zabaldu ahal izango dira eraikitako azaleraren ehuneko hogeirainokoa (%20), baldin eta

ondoriozko eraikinak aurreko baldintzak betetzen baditu, gutxieneko lurzatiari, eraikikortasunari eta okupazioari dagozkienak izan ezik.

7. Beren beregi debekatzen dira etxebizitza mugikorren asentamenduak, hala nola, karabanak, roulotteak eta abar.

8. Baimentzen da familia bakarreko edo biko etxebizitzarako eraikuntzak birjartzea, dagoen eraikinaren fabrika uholdea jasan dezakeen lurzatian edo errepide eta bideen herri-jabariko zerrendan kokaturik dagoenean, eta honako baldintza hauek betetzen badira:

- a) Eraikuntza berria ez da egungo eraikuntzatik 150 metro baino gehiagotara jarriko.
- b) Fabrika zaharra eraitsiko da, salbu eta nolabaiteko babesaren pean badago.

3.3.13. artikulua.— Erabileraren bateragarritasuna basogintzako lurzoru urbanizaezinean

Baimendu ahal izango dira, salbuespenez, herri onura eta gizarte intereserako eraikinak, eta baita jarraian deskribatuko diren eraikin hauek ere, baldintza hauek betez:

— Mota honetako eraikuntza kokatzen deneko lurzoruak 30 metroko aurrealdea izango du, gutxienez, errepide edo auzo-bideetara.

— Eraikuntzek 7 metroko gehieneko altuera izango dute eta isurialde biko teilatu gorriaz estaliko dira.

Laugarren sekzioa: Ibaibideen babesaldeko lurzoru urbanizaezinerako arauak

3.3.14. artikulua.— Definizioa

Lurzoru urbanizaezineraren barruan sartuta eta ibaibideak eta bazterrak babesteko destinatutik dauden lurzoruak dira. Ibai eta erreken ubidearen pareko lur-zerrenda bik osatzen dituzte. Lur-zerrenda horien zabalera 50 metrokoa da Ibaizabal ibairako eta 15 metrokoa gainerako isurkideetarako.

3.3.15. artikulua.— Erabileren araubidea

1. Erabilera baimenduak:

— Izadiko inguruneari eustea.

— Bere ezaugarri berezien araberrako baso-erabilera, espezie egokiei dagokienez.

2. Erabilera debekatuak: Debekatu egiten dira baimenduetan zehazten ez diren gainerako erabilerak.

3.3.16. artikulua.— Eraikuntzaren araubidea

1. Erabilera honetarako definitutik dauden aldeetan ezin izango da, inoiz ere, inolako eraikuntza edo instalazioko obrarik egin. Gainera, Urei buruzko Legeriak ezartzen dituen zortasun guztiak errespetatu beharko dira.

2. Alabaina, egin ahal izango dira lehen aipatu diren elementuekin zuzenean erlazionatzen diren obrak edo instalazioak, hala nola, zubiak, urtegiak, ur hartuneak, etab., bai eta Arau hauetan edo garatzeko eta osatzeko xedapenetan aurreikusten diren kanalizazio eta ibai-bazterrak urbani-zatzeko obrak ere.

3. Obra horietan sartutzat jotzen dira lorazaintzakoak, zuhaitzak landatzekoak eta saneamendukoak.

4. Debekaturik geratzen dira paisajea nolabait aldaraz dezaketen obrak, hala nola, espaloiak, ibilgailuetarako aparkalekuak, etab.

5. Beren beregi debekatzen dira etxebizitza mugikorrak ezartzea, hala nola, karabanak, roulotteak, turismoko kanpalekuak eta udalekuak.

Bostgarren sekzioa: Babes berezipeko lurzoru urbanizaezinerako arauak

3.3.17. artikulua.— Definizioa

Interes ekologiko bereziko lurzoruak dira, bi aldetan biltzen direnak:

— Urkiolako Parke Naturala, Eusko Jaurlaritzaren Dekretu bidez sortua, 4/1989 Legearen itzalpean. Izadiko Baliabideen Antolamendurako Plana du.

— Urdaibaiko Biosferaren Erreserba. UNESCO erakundeak horrelakotzat izendatu zuen, Eusko Jaurlaritzaren proposamenaz. 5/1989 Legean araupetzen da eta Erabiltzeko eta Kudeatzeko

Plan Zuzentzailea du. Urdaibaiko Biosferaren Erreserba Erabiltzeko eta Kudeatzeko Plan Zuzentzaileak nagusitasuna izango du udal plangintzaren gainera, Urdaibaiko eremuan.

3.3.18. artikulua.— Erabileren araubidea

Erabilera baimenduak: Lehen aipatu diren legeria eta arautegi berezietan ezartzen direnak. Urdaibaiko eremuan, erabilera toleratuak izango dira Urdaibairi buruzko Legeak eta Erabiltzeko eta Kudeatzeko Plan Zuzentzaileak baimentzen dituztenak.

3.3.19. artikulua.— Eraikuntzaren araubidea

Lehen aipatu diren legeria eta arautegi berezietan ezartzen dena. Edozein jarduketak erakunde eskudunen lizentzia beharko du.

Urdaibaiko eremuan, eraikuntzak, berriak nahiz daudenak, Plan Zuzentzaileak ezartzen dituen arauetara loturik geratuko dira.

3.3.20. artikulua.— Lurzatiketaren araubidea

Urdaibaiko eremuan, lurzatiketaren araubidea Biosferako Erreserba Erabiltzeko eta Kudeatzeko Plan Zuzentzailearen IX. tituluan araupetuko da.

Seigarren sekzioa: Lurzoru urbanizeezinerko landaguneetarako arauak

3.3.21. artikulua.— Definizioa

Lehendik dauden eraikuntza-multzoez guztiz edo alde batez okupaturik dauden lurzoruak dira, erabilera batez ere egoitzazkoa dutela, eta horrelakotzat jasotzen dira planoetan. Honako hauek dira:

	Gaurko etxebizitza eralkinen kopurua	Etxebizitza eralkin berrien kopurua
1. San Pedro Boroa	6	6
2. Etxano	9	6
3. San Miguel	10	10
4. San Antonio	10	7
5. Bernagoitia	10	3
6. Arkotza	8	6
7. Bernabeitia	7	3
8. Epalza	7	2
9. Ergoien	7	4
10. Garita	7	5
11. Leginetxe	7	3
12. Santa Luzia	6	3
13. Saratzu	8	4
14. Montorra	12	6
15. Urrangoetxe Palazio	6	6
Total	120	74

I. eranskinean jasotzen dira dagozkien fitxak.

3.3.22. artikulua.— Erabileren araubidea

1. Erabilera baimenduak:

- Izadiko inguruneari eustea.
- Beren ezaugarri bereziengatik hiri-perimetroan sartzerik ez duten erabilera publikozko edo gizarte-intereseko eraikuntzak edo instalazioak.
- Egoitzazkoa, ezartzen diren mugekin.
- Familia biko etxebizitza: 4.000 m² -ko gutxieneko lurzatia.

— Lehendik egon eta, Arau Subsidiarioak behin betiko onartzerakoan, egoitzazko erabilera duten eraikinetan, erreformak baimendu ahal izango dira, eraikitako bolumena edo azalera gehitu gabe, honako establezimendu hauek jartzeko:

- Nekazalturismoa.
- Jatetxeak.
- Tabernak eta garagardotegiak.

Kasu honetan, establezimenduaren azalera baliagarriak ez du 250 m² -tik gorakoa izaterik, etxebizitza mantentzen da erabilera nagusi legez eta, beraz, horretarako baldintzak bete behar ditu, bereziki gutxieneko etxebizitzari buruzkoak.

— Nekazaritzako eta abeltzaintzako jarduerak, horrelakotzat jotzen direla nekazaritza estentsiboa, lugintza esperimentalak edo bereziak, zerupeko edo negutegien barruko baratzaintza eta lorazaintza, animalien hazkuntza eta zaintza estabulazioan edo askean, eta hipika jarduerak, eta antzerako beste edozein.

2. Erabilera debekatuak: Debekatu egiten dira baimenduetan zehazten ez diren gainerako erabilerak.

3.3.23. artikulua.— Eraikuntzaren araubidea

1. Lurzati eraikikor garbiaren gutxieneko azalera. Dokumentazio grafikoan jasotzen dira lurzati eraikikorrak, aldi berean gutxieneko lurzatiak direnak.

2. Gehieneko azalera eraikikorra: 250 m².

3. Gehieneko altuera eraikikorra: 7 metro.

4. Gailurrerainoko gehieneko altuera: 10 metro.

5. Gehieneko solairu kopurua: B+1+estalkipea

6. Lurzati garbiaren mugetarainoko gutxieneko aldea: 5 metro.

7. Herri-bideetarako gutxieneko aldea: 5 metro.

8. Baldintza estetikoak: Eraikuntza berriei dagokienez, nahitaezkoa izango da estalki inklinatua erabiltzea, %30 eta %40 bitartean, eta teila lau edo kurbo gorriaz akabatua egotea.

9. Arau hauek behin betiko onetsiak izan baino lehen eraikiak diren familia bakarreko edo biko etxebizitza-eraikinak zabaldu ahal izango dira beren azalera eraikiaren ehuneko hamabosteraino (%15), baldin eta ondoriozko eraikinak lehen adierazitako baldintzak betetzen baditu, gutxieneko lurzatiari buruzkoa izan ezik.

10. Eraikuntza berria planoetan helburu honetarako zehatutako aldearen barruan kokatu beharko da.

Zazpigarren sekzioa: Bide-erreserbako lurzorurako arauak

3.3.24. artikulua.— Definizioa

Pasabideetarako erreserbako lurzoruak dira, haien burutzapena plangintza honetan aurreikusita dagoela. Horrela definitutako kanalak bide eman beharko du bere garaian idatz dadin obra proiektua burutzeko. Pasabidea hasieran aurreikusita zegoen taxuketaren parean doazen bi zerrendaz definiturik geratzen da, zabalera aldakorra dutela kasu bakoitzean.

3.3.25. artikulua.— Erabileren araubidea

1. Erabilera baimenduak:

— Izadiko inguruneari eustea.

— Bere ezaugarri berezien arabeko baso-erabilera, espezie egokiei dagokienez.

2. Erabilera debekatuak: Debekatu egiten dira baimenduetan zehazten ez diren gainerako erabilerak.

3.3.26. artikulua.— Eraikuntzaren araubidea

Erabilera honetarako definiturik dauden aldeetan ezin izango da, inoiz ere, inolako eraikuntza edo instalazioko obrarik egin. Gainera, Errepideei buruzko Legeriak ezartzen dituen zortasun guztiak errespetatu beharko dira.

LAUGARREN KAPITULUA: LURZORU URBANIZAKORRAREN ARAUBIDEA

3.4.1. artikulua.— Definizioa eta eremua

1. Lurzoru urbanizakorra osatzen dute Arau Subsidiarioek hiri-hazkundeari eusteko destinatzen dituzten lurak.

2. Lurzoru urbanizakorrean sartzen dira biztanleria eta ekoizpenezko jardueren asentamendu berriak, eta hauetan ezarri beharrekoak dira Arau Subsidiarioek lurzoru kategoria honetarako egiten dituzten aurreikuspenak garatzeko behar diren Sistema Orokorrak edo hauetako elementuak.

3. Lurzoru urbanizakorraren sektoreen mugaketa jasotzen da Sailkapen eta Kalifikazio Planoan, eta bertan zehazten da Plan Partzialen eremua.

3.4.2. artikulua.— Lurzoru urbanizakorraren garapena

Lurzoru urbanizakorra Plan Partzialen bitartez garatuko dira Sailkapen eta Kalifikazio Planoan mugaturik dauden sektoreei dagokienez, eta Plan Berezien bitartez, lurzoru-mota honetan kokaturik dauden Sistema Orokorrak burutzeko, Arau Subsidiarioetan horrela xedatzen denean.

BOSTGARREN KAPITULUA: HIRI-LURZORUAREN ARAUBIDEA

3.5.1. artikulua.— Definizioa eta eremua

1. Hiri-lurzorua osatzen dute Arau Subsidiarioek lurzoru mota honetan sartzen dituzten lurrek, hots, hiri-bilbean integraturik egon eta, gainera, honako izakizun hauetakoren batean daudenek:

a) Gurpildunetarako sarbidea, ur-hornikuntza, ur-hustuketa eta elektroenergiaren zuzkidura dituztenek, baldin eta zerbitzu horiek bertan egon edo egitekoa den eraikuntzari zerbitzua emateko ezaugarri egokiak badituzte.

b) Antolamendu sendotua dutenek, eraikuntzak horretarako gai diren espazioen bi heren gutxienez hartzen dutelako, Arau Subsidiarioek ezartzen duten antolamenduaren arabera.

c) Plangintza burutzerakoan, a) atalean aipatzen diren urbanizazioko elementuak edukitzera edo eraikuntza b) atalean zehazten den moduan sendotzera iritsi daitezenez.

2. Hiri-lurzoruaren sailkapena eragingarria deneko eremuaren mugaketa dagozkion planoetan islaturik dago.

3.5.2. artikulua.— Antolamendumotak

Arau Subsidiarioek, bertan biltzen den antolamendu zehatzaren arabera, honako antolamendu-mota hauek ezartzen dituzte lurzoru-mota honetarako:

— Eraikuntza Diseinatu edo Ezarriaren Antolamendua.

— Diseinatu Gabeko Eraikuntzaren Antolamendu Orokorra.

Antolamendu horien edukia eta definizioa Arau hauetako 3.1.3. artikuluan jasota daude.

3.5.3. artikulua.— Burutzapen-Unitateak

1. Hiri-lurzoruari dagokionez, zama eta onuren arteko oreka bermatzea dagoenean, Arau Subsidiarioek Burutzapen-Unitate jarraituak edo ez jarraituak mugatzen dituzte. Unitate horiek bide ematen dute lagapena, hain-banaketa eta beren azalera guztia urbanizatzeko beharkizun guztiak betetzeko. Halaber, unitateak kudeatzeko erabili behar den jarduketa-sistema zehazten dute.

2. Udalak beste edozein Burutzapen-Unitate mugatu ahal izango du, ofizioz edo alde batek eskatuta, baina horrek ez du Arau Subsidiarioen aldaketa edo alteraziorik ekarriko.

3.5.4. artikulua.— Jarduketa Asistematikoak

Mugatutako Burutzapen-Unitaterik ez duten hiri-lurzoruaren eremuetan, zuzenean jardungo da obra-lizentziaren bitartez eta lurak, izaera hori ez badu, orubearen lege-izaera hartzeko beharrezkoak diren urbanizazio-obren burutzapenaren bitartez. Jarduketa Asistematiko edo Bakanak direlakoan bitartez, ez dago onurak eta zamak hainbanatzeko eragiketarik egin beharrik.

LAUGARREN TITULUA: UDALAK ERAIKUNTZAN ETA LURZORUAREN ERABILERAN ESKU HARTZEA

LEHEN KAPITULUA: HIRIGINTZAZKO INFORMAZIOA

4.1.1. artikulua.— Plangintzaren publizitatea

Plangintzaren publizitatearen printzipioa honako hirigintzako informazio mota hauen bitartez gauzatzen da:

- a) Plangintzaren zuzeneko kontsulta.
- b) Hirigintzako kontsulta.
- c) Hirigintzako zedula.

4.1.2. artikulua.— Plangintzaren zuzeneko kontsulta

Eskubidea du pertsona orok, bere buruz eta dohainik, Arau Subsidiarioen dokumentazioa eta aldakuntzak ikuskatzeko, bai eta haiek garatzeko eta burutzeko behin betiko onarturik dauden tresnak ere ikuskatzeko. Horretarako, kontsulta egin nahi duenak eskuragarri izango du agiri haien fotokopia behar bezala baimendua. Kontsulta-egileek interesgarri zaien dokumentazio grafiko eta idatziaren aldakiak eskuratzeko aukera izango dute. Zehaztu egingo dira horretarako epeak eta kostua.

4.1.3. artikulua.— Hirigintzako kontsulta

Pertsona orok informazio idatzia eska dezake interesatzen zaizkion hirigintzako zehaztapenei buruz. Zehaztapen horiek finka zehatz bati buruzkoak izango dira, eta eskatutako informazioa hilabeteko epearen barruan eman beharko da.

Eskabidearekin batera finka non dagoen adierazten duen plano aurkeztuko da, 1:2.000 gutxieneko eskalan, Arau Subsidiarioetako planoekin bat datorrena.

Udaleko zerbitzuek informazioa emateko beharrezkoak diren kokalekuari edo aurrekariari buruzko beste datu batzuk eskatu ahal izango dizkiote eskegileari.

4.1.4. artikulua.— Hirigintzako zedula

1. Hirigintzako zedula dugu finka, Burutzapen-Unitate edo Sektore bati aplikagarri zaion hirigintzako araubidea egiaztatzen duen agiria, eta udal mugarteko lurri dagozkien gainerako zertzeladak ere egiaztatzen dituena. Zedula horiek hilabete biko epean luzatuko dira, aurretik eskabide idatzia aurkeztuta, eta finkaren kokalekuaren plano aurkeztuko da, gutxienez, 1:2.000 eskalan egongo dena. Zedula eskatzen duenak udaleko zerbitzuek eska diezazkieten koka-lekuari buruzko gainerako datuak aurkeztuko ditu.

2. Plangintzaren Araudiko 168.3 artikuluan adierazten diren zehaztapenez gainera, Zedulek bildu egin beharko dituzte ereduzko aprobeitza-mendua eta baimen daitezkeen erabilerak haztatzeko koefizienteak, eta, informazioa ematen den unean, hartuak diren hirigintzako eskubideen gradua.

3. Zedularen egiaztatze-balioa bertan egon daitezkeen oker materialak edo egitezkoak gero zuzentzearen kaltetan gabe ulertuko da, eta ez du, inoiz ere, unean-unean aplikagarria den legezko eta hirigintzako antolamenduaren indarrez finkaren gainean erortzen diren eskubide eta bete-beharrak aldatzerik izango.

BIGAREN KAPITULUA: UDALAK ERAIKUNTZAN ETA LURZORUAREN ERABILERAN ESKU HARTZEA

4.2.1. artikulua.— Xedea

Udalak eraikuntzan eta lurzorua erabileran esku hartzeari dagokionez duen eskumenak xede du gai horietan egin nahi diren jarduketak legeria eta plangintza aplikagarriekin bat datozela egiaztatzea, eta, gainera, urratua den antolamendua, horrela izanez gero, lehengoratzea eta bidezkoak diren zehapenak ezartzea.

4.2.2. artikulua.— Esku hartzearen erak

Udalak honako era hauetan esku hartuko du eraikuntzan eta lurzorua erabileran:

- Hirigintzako Lizentziak.
- Obrak edo bestelako erabilerak burutu, konpondu eraitsi edo gelditzeko aginduak.
- Hirigintzako ikuskapena.

HIRUGARREN KAPITULUA: ARTAPENA EGIN BEHARRA

Lehenengo sekzioa: Artapenaren betebeharrak orokorra

4.3.1. artikulua.— Artatu beharra

1. Eraikuntzen, norbanakoen ekimenezko urbanizazioen, lurren, lorategien, kartelen eta instalazioen jabeek haien segurtasuna, osasungarritasuna eta ornamentu publikoa bermatzeko egoeran artatu behar dituzte. Horretarako, beharrezkoak izan daitezten mantenimendu, konponketa edo birjarpenezko obrak egingo dituzte. Era berean, ingurugiroaren eta ondare arkitektonikoaren babesari eta hiri-birgaikuntzari buruzko arauak betetzera behartuta daude.

2. Higiezin baten jabeari eskagarri zaion artapenaren betebeharrak arrunta berariazko legerian errentarientzat ezartzen diren betebeharrak eta eskubideen kaltetan gabe ulertzen da.

3. Jabeek artapena egiteko duten betebeharrak badu muga bat: obren kostuak edo ezaugarri teknikoek, higiezina konpontzeko beharrezkoak badira, honen aurria ekarriko balute, salbu eta babesaren edo artapenaren gai diren eraikinen kasuan, hauen araubidea Arau hauetan ezartzen dena baita.

4.3.2. artikulua.— Segurtasun, osasungarritasun eta ornamentuaren gutxieneko baldintzak

Eraikuntzen artapena egin beharrak, gutxienez, honako eduki hau izango du:

1. Urbanizazioetan:

— Lurzati bakoitzaren jabeak funtzionamendu egoera egokian eutsiko die zerbitzu-sareetako hartuneei.

— Urbanizazio partikularretan, jabeen konturakoa izango da urbanizazioa osatzen duten elementu guztien artapena, urbanizazioa Udalari eman eta honek jasoketa egin artean. Gainera, jabe horien ardurakoa izango da multzorako zerbitzu erkidekoak diren lurren eta instalazioen mantenimendua, are jabetza pribatuan irauten badute, baldin eta jabetza hori pertsona zehatz bati egozterik ez badago, bestela, pertsona hori izango baita mantenimendua egitera beharturik dagoena.

— Udalaren jabetzako urbanizazioak, beren mantenimendua legez edo kontratu bidez hirigintzako artapen-erakundeei egotzita badago, urbanizazio partikularrekin parekatuta egongo dira.

2. Eraikuntzetan:

— Segurtasun baldintzak: Eraikuntzen itxiturak eta gainaldeak ura eta hezetasuna ez igarotzeko itxiak izan beharko dira; egitura babestuta eduki beharko dute elementuen eta agente erasotzaileen eragin karruskagarritik; fatxadetako eta gainaldeko estaldura-materialei erortzeko arriskurik ez izateko moduan eutsi beharko dizkiete. Era berean, istripuen kontrako babesgarriak izan beharko dituzte, hala nola, karelak, barandak eta itxitura egokiak. Instalazio elektrikoak eta igogailuetarako eta urerako jasotzeedo presio-motoreak, eta tximistorratzak eta, egonez gero, gas edo bero-kuntzako instalazioak segurtasun-baldintzetan egon beharko dira suaren eta istripuen kontra. Egoilerik ez duten eraikinen kasuan, itxita eta legez kontrako atzemateen aurka babesturik egon beharko dira.

— Osasungarritasun-baldintzak. Eutsi beharko zaie higieziinei esleitua duten erabilerarako gai, degradatu ez daitezten garbiketa egoeran, eta zerbitzu-sareen, osasunbide instalazioen, aireztapen eta argiztapen baldintzen egoera egokia zainduta. Horrez gainera, funtzionamendu egokian eutsi beharko dizkiete ke, partikula eta substantzia kaltegarrien jaulkipenak gutxitu eta kontrolatzeko elementuei.

— Ornamentuaren baldintzak: Fatxadei garbi eta ondo pintaturik eutsi beharko zaie. Estaldura eta inpostako elementua birjarri beharko dira hura txukuntzeko behar denean. Baldintza berberetan eutsiko zaizkie, egonez gero, lorategiei, altzariei eta hesiei, bai eta gainerako barrualdeko elementu partikularrei edo herri-bidetik ikusgarri diren itxiturei ere.

— Debekatzen dira mota guztietako pintadak, edo kartel, idazkun, propaganda eta abarren instalazioa, ez badaude beren beregi baimenduta dagozkien Udal Ordenantzetan, eta, beti ere, udalaren lizentzia jaso ondoren.

3. Hirikotzat sailkatutako dauden lurrei sastrakarrik eta hondakinik gabe eutsi beharko zaie. Era berean, bi metro eta berrogeita hamar zentimetro (2,50 metro) altuerako itxitura iraunkorrez hesituta egon beharko dira. Itxitura horrek itxura, kontsistentzia eta erresistentzia egokia izan beharko du, eta lerrokadura ofiziala inguratu. Lurraren azalerari tratamendu egokia eman beharko zaio istripuren arriskurik egon ez dadin.

Eraikitze lizentzia ematen ez den bitartean, hiri-lurzoru hauetan, Udal Agintaritzak izaera publikozko erabilerak (aparkalekua, pertsonentzako atsedena eta egonlekua, haurrentzako jolas eta astialdiko behin-behineko instalazio desmuntagarriak) ezarri eta baimendu ahal izango ditu, behin-behinekoak eta haien jabeen baimenarekin. Erabilera edo instalazio horiek, norbanakoek

ezarriak badira, eraitsi behar izango dira Udal Agintaritzak horrela erabakitzen duenean, kalte-ordainerako eskubiderik gabe, eta Jabetza-Erregistroan inskribatu beharko da jabeak onartutako behin-behineko baimena.

4. Urbanizakorretan eta urbanizaezinetan sailkaturiko lurzoruei osasungarritasun eta ornamentu publikozko baldintza egokietan eutsi beharko zaie. Horretarako, jabea aldi-aldi garbitzera behartuta dago, bertan zaborrak, hondakinak, usain txarrak, ur geldiak edo animalia desiraezinak egon ez daitezzen, eta behar bezala hesitu beharko ditu, beharrezkoa izanez gero.

5. Kartelak, argizko iragarkiak eta markesinak Udalak horretarako lizentzia ematen badu soilik jarri ahal izango dira. Lizentzia ematerakoan, kontutan izango dira Arau Subsidiarioetan xedatzen diren debekuak eta mugapenak. Elementu hauei guztiei narriadurarik gabe eutsi beharko zaie, herri-bidetik ikusgarri diren bitartean.

4.3.3. artikulua.— Eraikuntzetako obrak inguruneari egokitu beharra

1. Eraikuntzak kokatzen direneko ingurunerako egokiak diren ornamentuzko baldintzetan egin eta mantendu beharko dira.

2. Udalak, horretara ezker, ukatu ahal izango du eraikinen fatxadetan elementu ikusgarriak jartzeko lizentzia, baldin eta elementu horiek haien kanpoaldeko itxura hutsaldu edo ezaintzen badute edo, estetika aldetik, ingurunera ezegokiak badira. Era berean, arrazoi berberengatik, daudenak eraistea eta higiezina bere hasierako egoerara lehengoratzea eskatu ahal izango du.

4.3.4. artikulua.— Burutzapen aginduak eta artapena egin beharraren muga

1. Udal Agintaritzak ofizioz nahiz edozein interesatuk eskatuta aginduko du, lurren, urbanizazio partikularrek eta eraikuntzen jabeek artatu beharra betetzeko, behar izan daitezzen obren burutzapena.

2. Burutzapen agindua betetzen ez bada, legez aurreikusita dauden zehapenak ezarriko dira, eta udalak egingo du burutzapen subsidiarioa, jabearen pentzuan.

3. Hala ere, burutzapen aginduak artatzeko betebeharrak arruntaren muga gainditzen badu, jabeak eskubidea izango du konponketa-gaindikin hori agindu duen Administrazioak artapenaren betebeharra gainditzen duen kostuaren zatia finantzatu edo bere gain har dezan.

Bigarren sekzioa: Eraikuntzen aurrizko egoera

4.3.5. artikulua.— Aurri adierazpenaren bidez kotasuna

1. Eraikuntzen aurrizko egoeraren adierazpena bidezkoa izango da honako izakizun hauetan:

a) Behar diren obren kostua ukitutako eraikinaren edo solairuen gaurko balioaren 100eko 50etik gorakoa denean, lurraren balioa alde batera utzita.

b) Eraikinak agertzen dituen gaitzek baliabide tekniko arruntak bitartez konpontzerik ez dutenean.

c) Beharrezkoak gertatzen diren obrak baimentzerik ez dagoenean, eraikina antolamenduz kanpo egoteagatik.

2. Eraikin bat aurreko 1.b atalean aurreikusitako izakizunean dagoela joko da, baldin eta behar dituen konponketek egiturazko elementu guztien herena (1/3) berreraikitzea inplikatzeko badute. Egiturazkoak dira egituraren kalkuluan eusteko eta jasateko eginkizuna ematen zaien elementuak.

Lehen ezarritako muga ateratzeko, honako prozedura honi jarraituko zaio:

a) Egiturazko elementuen zerrenda xehekatua egingo da, unitate metrikoetan hainbatuta, eta elementu horiek egiturazko elementu guztiekiko gordetzen duten proportzionaltasuna kalkulatu da ehuneko hainbestetan.

b) Ehuneko hainbestetan, berebat, finkatuko da elementuetako bakoitzerako berreraikia izan behar den proportzioa.

c) Portzentaje horiek, a) atalean lortutakoez biderkatu eta batu ondoren, eskainiko dute gaitzen zabalera osotasunaren aldean.

3. Aurreko 1.a atalaren ondoretarako, beharrezko obra iritziko zaie eraikina bere aurretiko segurtasun eta osasungarritasun egoerara lehen-goratzeko dutenei. Konponketaren kostua unitateko eta banakatutako prezioak erabiliz zehaztuko da. Eraikinaren gaurko balioa (V_a), honako formula hau aplikatuz gero aterako da:

$$V_a = V_r \times C_e \times C_u$$

bertan, V_r delarik lehengoratzeko balioa, Euskal Herriko Arkitektoen Elkargo Ofizialaren moduluen arabera kalkulatu dena. C_e , adinaren arabera balio galeraren koefizientea, honako koadro honen arabera kalkulatu dena:

<u>Urteak</u>	<u>Ce</u>
10etaraino	1,00
10etik 20raino	0,94
20tik 30eraino	0,87
30etik 40raino	0,81
40tik 50eraino	0,74
50etik 60raino	0,68
60tik 70eraino	0,62
70etik 80raino	0,55
80tik 90eraino	0,49
90etik 100eraino	0,42
100etik gora	0,36

(C_u) Erabileragatiko balio galeraren koefizientea, eraikinak, bere eraikuntzaren kalitatearen arabera, agertzen duen artapen-egoera kontutan izanik zehaztuko dena. Koefiziente hau lehengoratzeko behar diren obren eta lehengoratzeko-balioaren arteko erlazioaren arabera kalkulatu da.

4. Babes bereziko araubideren baten menpean dauden eraikinei ez zaie balio galerarik ezarriko, ez adinagatik, ez erabileragatik.

5. Patioen dimentsioei, gelen aireztapenari eta, oro har, legeria espezifikoan eskatzen diren instalazioak ez edukitzeari buruzko akatsak ez dira kontutan hartuko, akats horiek higiezinaren bizigaitasunari baitagozkio, ez, ordea, bere aurrizko egoerari.

6. Behin-behineko irtenarazpenak eta higiezinaren bizigaitasunari buruz har daitezten neurriek ez dute, berenez eta beste barik, aurrizko egoeraren adierazpena ekarriko.

4.3.6. artikulua.— Kalifikatutako eta Inbentariatutako Kultur Ondasunen Aurria

Kalifikatutako eta Inbentariatutako Kultur Ondasunen aurri adierazpena Euskadiko Kultur Ondareari buruzko 7/1990 Legean ezartzen denari egokituko zaio.

4.3.7. artikulua.— Aurri adierazpenaren ondorioak

1. Eraikuntza baten edo bere zati baten aurri adierazpenak eraikuntza guztiz edo alde batez eraitsi beharra ezartzen dio jabeari, adieraz dadin epearen barruan. Gainera, artatzearen betebeharra ez betetzeagatik edo arduragabekeriak egiteagatik, dagozkiokkeen erantzukizunak eskatu ahal izango zaizkio.

2. Higiezin baten aurri adierazpena egiten bada, besterik gabe sartuko da Orubeen eta Urbanizatu gabeko Lurren Udal Erregistroan, salbu eta babespeko eraikinak badira edo, legezko orube izaera dutela ere, Arau Subsidiarioen arabera eraikitzerik ez duten finkak direnean.

3. Alabaina, aurri egoeran adierazitako eraikinaren jabeak, hirigintzako arautegiak uzten badu, eraikinaren konponketa edo birgaikuntza egin ahal izango du, eta kasu horretan ez da aplikagarri izango aurreko ataletan xedatu dena.

BOSTGARREN TITULUA: ERAIKUNTZAREN ARAUBIDEA

LEHEN KAPITULUA: XEDAPEN OROKORRAK

5.1.1. artikulua.— Egoerak Eraikuntzaren Araubidean

Arau hauen ondorioz gertatzen den antolamendua baino lehenago zeuden eraikuntza, instalazio eta erabilerak honako egoera hauetakoren batean geratuko dira:

— Berariazko Antolamendutik Kanpo.

- Toleratua.
- Antolamenduaren Barruan.

BIGARREN KAPITULUA: BERARIAZKO ANTOLAMENDUTIK KANPO

5.2.1. artikulua.— Definizioa

1. Berariazko Antolamendutik Kanpoko egoeran sartzen dira Arau Subsidiario hauek baino lehenago eginak diren eraikinak, erabilerak eta instalazioak, baldin eta Arau Subsidiarioekin bat etorri ez eta beren beregi grafiaturik agertzen badira Eraikuntzaren Araubideari dagozkion planoetan.

2. Eraikinetan beren zati edo elementuren bat bakarrik aurkitzen bada berariazko antolamendutik kanpo, teknikoki gainerako eraikinetik bereiz daitekeelako, antolamenduz kanpoko egoeraren araubidea bakarrik aplikatuko zaie zati edo elementu horiei, ez, ordea, gainerako eraikinari.

3. Berariazko antolamendutik kanpoko egoera ez zaie aplikatzen Arau Subsidiarioek babesaren araubidean biltzen dituzten higiezinei, eta kasu honetan eraikuntza antolamenduarekin bat datorrela ulertuko da.

5.2.2. artikulua.— Berariazko Antolamendutik Kanpoko izakizunetan onartzen diren obrak

1. Berariazko antolamendutiko kanpoko egoeran dauden eraikin eta eraikuntzetan, bakarrik egin ahal izango dira artapen, higiene eta ornamentuzko obra txikiak. Ezin egingo dira konpontzeko, eraberritzeko, sendotzeko, bolumena gehitzeko, modernizatzeko edo desjabetzaren balioa gehitzen duten obrak.

2. Berariazko Antolamendutik Kanpoko egoeretan dauden eraikin, lur edo instalazioetako erabilerak beren horretan jarraitu ahal izango dira jardueraren amaiera gertatu artean. Debekaturik geratzen da edozein transformazio, baldin eta erabileraren aldaketa, gaur eguneko jardueraren aldaketa, jarduera zatitu edo erlotan banatzea inplikatzeko badu.

5.2.3. artikulua.— Segurtasunik gabeko instalazioak

Udalaren iritziz, instalazio batek instalaziorako zein ingurunerako segurtasun-baldintza zehatz batzuk lortzerik ez badu, eta pertsonentzat eta ondasunetarako arrisku konponezinak eskaintzen baditu, berariazko antolamendutik kanpokotzat adierazi ahal izango da, eta erabilera erauztera eta instalazioa ixtera behartuko da.

HIRUGARREN KAPITULUA: EGOERA TOLERATUA

5.3.1. artikulua.— Definizioa

1. Egoera toleratuaren barruan egongo dira aurreko bi kapituluetan araupetzen diren egoeretarik ezeinetan bilduta ez egoteagatik, dokumentazio grafikoan beren beregi adierazita agertu ez baina, erabilera, lerrokadura, altuera edo aprobetxamendua dela-eta, Arau Subsidiarioetara ez egokitze zertzeladaren bat agertzen duten eraikinak, erabilerak eta instalazioak

2. Egoera honetan biltzen dira honako izakizun hauetakoren batean aurkitzen diren eraikinak eta instalazioak:

- a) Edozein lurzoru-motatan kokaturik egonda, beren kanpoaldeko lerrokadurak Arau Subsidiarioetan, erabilera publikorako destinatzen dituzten guneei dagokienez, esaterako, plazei, bideei eta abarrei dagokienez, xedatzen direnetara egokituak ez dituztenak.
- b) Edozein lurzoru-motatan kokaturik egon eta Arau Subsidiarioetan beren beregi debekatzen diren erabileretara destinatutik daudenak.
- c) Etxaldeko patioen barrualdean oso-osorik kokaturik dauden eraikinak, baldin eta eraikuntzak ez badu patio horiek okupatzerik antolamenduaren baldintzei atxikiz.

5.3.2. artikulua.— Egoera toleratuan onartzen diren obrak eta erabilerak

1. Egoera honetan sartuta dauden eraikinetan baimendu ahal izango dira mota guztietako artapen, ornamentu, sendotze, konponketa eta era-berrikuntzako obrak, baldin eta

hirigintzako araubide aplikagarriarekiko dese-gokitasun fisikoaren arrazoiak areagotzen ez badira.

2. Beraz, eraikuntza antolamenduaren barruan dagoela jo ahal izango da, bere iraupen baliakorra amaitu edo borondatezko ordezpena gertatu artean. Ordezpena gertatzen bada, eraikuntza berria plangintzan aurreikusten diren eraikuntza, erabilera, altueren araubide eta abarren baldintza guztietara egokitu beharko da.

3. Egoera honetan dauden eraikinetan Arau hauetan baimentzen diren erabilera guztiak ezarri ahal izango dira. Aurreko artikuluko 2.c atalean adierazi diren instalazioetan erabilerari eutsi ahal izango zaio jardueraren amaiera gertatu artean.

4. Lerrokaduren barruan dauden eraikinetan egon eta Arau Subsidiarioekin bat ez datozen erabilerak jarraitu ahal izango dira beren amaiera gertatu artean. Amaiera hori eraikinaren transformazio osoa egiten denean gertatuko da.

5. Egoera honetako eraikin batean, plangintzarekin bat ez datorren erabilera baten aldaketa partzial bat proposatzen bada, erabilera berriek erabilera baimenduen eta osagarrien araubide orokorra errespetatu beharko dute, zein aldetan aurkitzen den, eta alde honetan dauden gainerako erabilerekiko bateragarritasuna ere errespetatu.

6. Aurreko ataleko baldintzetan, erabilera berriak errespetatzen ez badu erabilera baimenduen eta osagarrien araubide orokorra, baina, ordea, udalaren iritzi arrazoituaren arabera, dagoen egoerarekiko batera garrantasun hobea agertzen badu, erabilera hori baimendu egin ahal izango da, baldin eta eskatzaileak frogatzen badu ez dagoela bateraezintasunik eskatzen den erabilera berriaren eta eraikinetan dauden beste guztien eta bakoitzaren artean, eta, gainera, erabileraren aldaketarekin batera, funtzionamendurako behar diren neurri zuzentzaile guztiak gaineratzen baditu, are, beharrezkoa bada, eraikineko elementu erkideetan ere.

LAUGARREN KAPITULUA: ANTOLAMENDUAREN BARRUAN

5.4.1. artikulua.— Definizioa

Antolamenduaren barrukotzat joko dira aurreko kapituluetan araupetzen diren egoeretako ezeinetan ez dauden eraikuntzak eta instalazioak, baldin eta Arau Subsidiario hauekin bat badatoz, bai erabilerak araupetzen dituzten Arauak, bai altuera, aprobetxamendu eta lerrokadurei buruzko oinarritzko parametroak betetzen dituztelako.

5.4.2. artikulua.— Alakadurak eta garrantzi txikiko bestelako txikipenak dituzten eraikuntzak

1. Arau Subsidiarioek dauden eraikuntzen izkinen alakadura xedatzen badute, eta eraikuntza horiek, zertzelada horregatik ez bada, lerrokaduren barruan badaude, ez dira, horregatik, Antolamenduz Kanpokotzat joko, baldin eta alakadura hori garrantzi txikikoa bada, kualitatiboki eta kuantitatiboki, eraikin osoaren aldean, eta izkina horri aldi batean eusteak ez badu bide-zoladuraren garapenerako eragin larririk.

2. Irizpide berbera aplikatuko da garrantzi txikiko txikipen eta desfaseen kasuetan, bai funts eraikikorrari dagokionez, bai eraikuntzetan egon daitezkeen altuera partzial, atzera-emangune, sestra-azpiko okupazio eta abarrei dagokienez.

SEIGARREN TITULUA: ERABILERAK ERREGULATZEN DITUZTEN ARAUAK

LEHEN KAPITULUA: XEDAPEN OROKORRAK

6.1.1. artikulua.— Xedea

Titulu honetan ematen diren hirigintzako erabilerei buruzko arauak antolatu eta kontrolatu nahi dituzte lurren zorupearen, zoruaren eta lurgainaren destinoa, bertan egun dauden nahiz geroan ezarri edo alda daitezten instalazio eta eraikuntzena, eta instalazio eta eraikuntza horietan gara daitezten jarduerak, lurzoruaren mota dena dela.

6.1.2. artikulua.— Aplikazioa

Erabilerak araupetzen dituzten manuak ez ezik, Eraikuntzari buruzko Arau Orokorrak ere bete beharko dira, bai eta, egonez gero, lurzoruaren, eraikinaren edo instalazioaren kokalekuaren arabera, bidezko diren Aldeko Ordenantzak ere.

BIGARREN KAPITULUA: ERABILEREN ETA DEFINIZIOEN EGITURAKETA

6.2.1. artikulua.— Erabileren egituraketa

Honako erabilera-mota hauek ezartzen dira:

1. Lurraldean kokatu ahal izateko aukerari begira:
 - a) Erabilera baimenduak:
 - Bereizgarria edo nagusia.
 - Toleratuak.
 - b) Erabilera debekatuak:
2. Jarduerak ingurunean duen kokalekuari begira, honako egoera hauek ezartzen dira:
 - a) Etxebizitzen eraikinean kokaturik dagoen erabilera, sarbidea duela etxebizitzaren gune erkideetan zehar, are etxebizitzaren barruan.
 - b) Etxebizitzen eraikinean kokaturik dagoen erabilera, baina etxe-bizitzarenaz beste solairu batean, zuzeneko sarbidea duela herri-bidetik, lokabea eta etxebizitzetarako sarbidetik bereizia.
 - c) Erabilera anitz, etxebizitzarena izan ezik, dituen eraikinean kokaturik dagoen erabilera. Eraikin hori mota horretako eraikinetatik guztiz bereizita egon beharko da, gutxienez 8 metrotara. Sarbide erkideak eta eraikineko gainerako lokaletarako sarbideetatik lokabeak. Egoera honen parekidea izango da eraikin berean burutzen den eta etxebizitza-erabilerako edozein gunetatik 8 metro baino gehiago bereizita dagoen erabilera.
 - d) Aldean nagusia den erabilerarekin bat datozen erabileren multzo bakar batean oso-oso erabiltzen den eta kaletik edo gune publikotik sarbidea duen eraikin bakartuan garatzen den erabilera.
 - e) Hiriguneetatik bereizitako dagoen eraikin batean kokaturiko erabilera.
 - f) Eraikin-euskarria duen edo ez duen erabilera, erabilera hori nagusia deneko alde batean kokatua.
3. Jardueraren ezaugarrien edo izaeraren arabera, honako erabilera hauek:
 - 1) Oinarrizko arloko jardueretarako erabilerak.
 - 2) Komunikazioetarako erabilera.
 - 3) Azpiegituretarako erabilera.
 - 4) Ekipamenduetarako erabilera.
 - 5) Egoitzazko eta etxebizitzetarako erabilera.
 - 6) Hirugarren mailako arloko erabilera.
 - 7) Industri edo ekoizpen jardueretarako erabilerak.
 - 8) Gune askeetarako erabilera.

Erabilera posible guztiak aurreko kategorietakoren batean sartuta egon behar dira. Beren beregi sartuta ez badago, kategoria horietakoren batekin parekatu behar da, erabileraren funtsezko ezaugarriak kontutan izanik, eta kategori horren zehaztapenak aplikatuko zaizkio.

6.2.2. artikulua.— Erabilera Baimendua eta Debekatua

1. Erabilera Baimendua. Erabilera baimenduak dira dagozkien aldean edo azpialdeen erregulazioan beren beregi onarturik daudenak.
 2. Erabilera Debekatua. Erabilera debekatuak dira alde edo eremu bakoitzean beren beregi debekaturik daudenak eta hauekin parekatzen direnak.
- Erabilera baimenduen barruan, bi kategoria bereizten dira:
- Erabilera bereizgarria edo nagusia, erabilera hori baimenduta dauden gainerakoen gainetik nagusia bada eta aldeari izaera ematen badio. Bere intentsitatea Ereduzko Aprobetxamenduan zehazten dena izango da, eta aprobetxamendu horretan oinarrituko dira Arau Subsidiarioek Banaketa Alde edo Eremu berean baimentzen dituzten gainerako erabilerak.
 - Erabilera toleratuak, beren intentsitate edo dimentsioak kalte egiten ez badiete aldean nagusi diren edo programaturik dauden ezaugarriei. Aldeen arabera xeheaturiko arauetan tamaina edo portzentajearen mugak ezarri ahal izango dira erabilera bereizgarriarekiko.

6.2.3. artikulua.— Erabileraren aldaketak

Egon dauden eraikinetan ezarri nahi izan daitezen erabilera-aldaketak baimenduak izan daitezke oro har, baldin eta ondorengo arauetan zehazten diren baldintzak betetzen badituzte. Udalaren lizentzia behar izango dute.

HIRUGARREN KAPITULUA: ERABILEREN SAILKAPENA BEREN IZAERARI BEGIRA

6.3.1. artikulua.— Sarrera

a) Hobeto eta argiago ulertzeko xedez, erabilerak zenbaki ordinala ematen zaiela egituratzen dira (1. erabilera), eta zenbaki horren barruan bereizten dira erabileretako bakoitza egon daitekeeneko kategoria ezberdinak (1. kategoria), eta, horrela izanez gero, bidezko azpikategoriak.

b) Titulu honetan araupetzen diren erabileren motek adierazpenezko izaera dute. Erabileraren batek argi eta garbi sartzerik ez badu beren beregi jasotzen diren horietan, bere ezaugarriei begira antzerakoena den erabileran sartuko da, Udalaren Zerbitzu Teknikoak zioak azalduzko txostena eman ondoren.

c) Erabileren laburpena:

1. Oinarrizko arloko jardueretarako erabilera:
 - 1.1. Abelur erabilera
 - 1.2. Erauzketa erabilera
 - 1.3. Basogintza erabilera
2. Komunikazioetarako erabilera:
 - 2.1. Bide sareko erabilera
 - 2.2. Trenbide erabilera
 - 2.3. Ibaibide erabilera
 - 2.4. Hornitegiarako erabilera
 - 2.5. Geraleku eta aparkalekuetarako erabilera
3. Azpiegituretarako erabilera:
 - 3.1. Elektraenergiaren sarea
 - 3.2. Ur-Hornikuntzaren sarea
 - 3.3. Saneamenduaren sarea
 - 3.4. Telekomunikazioen sarea
 - 3.5. Gasaren sarea
 - 3.6. Hondakin solidoen tratamendua
4. Ekipamenduetarako erabilera:
 - 4.1. Administrazio zerbitzuak
 - 4.2. Kirolak
 - 4.3. Irakaskuntza
 - 4.4. Osasuna
 - 4.5. Erljiozkoa
 - 4.6. Laguntza
 - 4.7. Atsedena, aisialdia eta ikuskizunak
 - 4.8. Gizarte-kulturazkoa
5. Egoitzazko erabilera:
 - 5.1. Familia bakarreko eta biko etxebizitza bakarra edo adosatua
 - 5.2. Talde-etxebizitza
 - 5.3. Etxebizitza erantsia
 - 5.4. Erkidegoko egoitza
 - 5.5. Hoteletarakoa
6. Hirugarren arloko erabilerak:
 - 6.1. Bulegoak:
 - 6.1.1. Bulegoak etxebizitzarekin batera.
 - 6.1.2. Gainerako bulegoak.
 - 6.2. Txikizkako merkataritza:
 - 6.2.1. Berezko merkataritza erabilera.
 - 6.2.2. Ostalaritzako erabilera.
 - 6.3. Merkataritzako pilatua:
 - 6.3.1. Merkataritza zentro edo galeriak
 - 6.3.2. Erostetxe handiak

6.3.3. Hipermerkatua

7. Industri edo ekoizpenezko jardueretarako erabilerak:

7.1. Industriakoa:

7.1.1. Etxebizitzaren barruan onartzen den industria

7.1.2. Etxebizitzarekin bateragarria den industria

7.1.3. Etxebizitzarekin bateraezina den industria

7.1.4. Bestelako industriak

7.2. Etxebizitzarekin bateragarria den biltegia

7.2.1. Handizkako merkataritzarik gabeko biltegia

7.2.2. Handizkako merkataritza duen biltegia

7.3. Etxebizitzarekin bateraezina den biltegia

8. Gune askeetarako erabilera:

8.1. Titulartasun publikozko berdeguneak eta oinezkoentzako aldeak

8.2. Jabetza pribatuan dauden erabilera publikozko gune askeak

8.3. Erabilera eta jabetza pribatuzko gune askeak.

Lehen sekzioa: Oinarrizko arloko jardueretarako erabilera (1. erabilera)

6.3.2. artikulua.— Kategoriak

1. Abelur erabilera.

2. Erauzketa erabilera.

3. Basogintza erabilera.

6.3.3. artikulua.— Abelur erabilera

Abelur erabilerakoak izango dira landaketetarako eta lurgintzak gorde, erraztu edo bultzatzeko eraikuntzetarako ematen diren guneak, abe-lazkuntzarekin erlazionatzen diren jardueretarakoak, barne sartzan direla abereak, nekazaritzako eta abelazkuntzako zerbitzuak gordetzeko instalazioak, siloak, zisternak, nekazaritzako makineriarako esparruak, berotegiak, lorezaintza eta baratzezaintza.

Abeletxeen erabilera intentsiboek jarduera irekitzeko lizentzia behar izango dute, eta proiektuak, ingurugiroarekiko eraginak gutxientzeko, hartu behar diren neurri zuzentzaileak bermatu behar izango ditu. Abeletxearen erabilera intentsibo irizten zaio honako abelburu kopuru hau baino handiagoa duenari:

Behi-aziendako 10 abelburu.

Umetarako edo gizentzeko 10 txerri eme.

Ardi edo ahuntz-aziendako 50 abelburu.

15 untxi-ama.

100 hegazti.

4 ekido.

6.3.4. artikulua.— Erauzketa erabilera

Erauzketa erabilerak biltzen ditu aire zabaleko nahiz galeriako meatze ustiapenentarako eta mota guztietako harrobietarako behar diren instalazioak eta eraikuntzak.

6.3.5. artikulua.— Erauzketa erabileraren baldintza bereziak

Erauzketa erabilera beren beregi debekatuta dago udal mugarte osoan, egon badauden instalazioak izan ezik.

6.3.6. artikulua.— Basogintza erabilera

Basogintza erabilerak biltzen ditu halako aprobetxamendurako burutzen diren jarduerak, hala nola, basoen zuzeneko ustiapena eta horrela lortutako produktuen lehenengo transformazioak. Erabilera horretan ez dira sartzen zura transformatzeko geroagoko prozesuak eta zura tratatzeko gainerako industri prozesuak; izan ere, prozesu horiei ekoizpenezko erabilera irizten zaie.

Bigarren sekzioa: Komunikazioetarako erabilera (2. erabilera)

6.3.7. artikulua.— Definizioa

1. Sartzen dira erabilera honetan komunikazio eta garraiorako destinatzen diren eremuetan garatzen diren jarduerak, eta pertsonak, merkatugaiak eta nolanhiko ibilgailuak, garraio publiko zein pribatukoak, igarotzeko eta egoteko erreserbatzen diren guneak.

2. Biltzen ditu, berebat, erabilera baimenduak eta nagusiaren osagarri direnak, hala nola, establezimendu publikoak, geralekuen eremuak, aparkaleku publikoak, etab., zirkulazioaren funtzionamendua hobetzeko beharrianak betetzeko direnak, eta garraioaren erabiltzaileen segurtasuna eta erosotasuna errazteko behar direnak ere.

6.3.8. artikulua.— Kategoriak

1. Bide-Sarerako erabilera.
2. Trenbiderako erabilera.
3. Ibaibide erabilera.
4. Erregaien hornitegiatarako erabilera.
5. Ibilgailuen geraleku eta aparkalekurako erabilera.

«Geraleku» iritziko zaio galtzadatik kanpo irekita eta ibilgailu automobilak aparkatzeko edo geratzeko destinaturik dagoen alde edo lekuari. «Aparkaleku» edo «garaje-aparkaleku» izena ematen zaie eraikin bateko zorupean edo zoruan, edo ibilgailu automobilak erregulartasunez gordetzeko bakarrik diren eraikuntzetan dauden guneei, eta ibilgailu horiek igarotzeko, itxaroteko edo egoteko leku erantsiei. Aparkaleku erabileraren barruan ez dira sartzen automobilaren mantenimendua egiteko instalazio mekaniko bereziak, industri jardueretan sailkatuko baitira.

6.3.9. artikulua.— Bide-Sareko erabileraren baldintza bereziak

1. Bide-sarerako erabileraren araubidea atxiki beharko zaie Errepideei buruzko Legeari eta bere araudizko garapenei, Bizkaiko Foru Aldundiaren Xedapenei, herri-jabariari dagokion araupeketari eta Arau hauetan xedatzen denari.

2. Errepideen mugakide diren lurrak loturik egongo dira Bizkaiko Errepideei buruzko otsailaren 18ko 2/93 Foru Arauan ezartzen diren jabetza-mugei, bereizi behar direla babesaldeak, herri-jabariakoak, zortasunezkoak eta atxikimenduzkoak. Alde hauek errepidearen bazterralde bietan daude eta beren zabalera, beti ere horizontalki eta errepidearen ardatzarekin perpendikularki eta zelaketaren kanpo-ertzetik neurtua, honako hau da:

Errepidea	Tipologia	Lurzorua	Zerrendaren zabalera
N-634 N-240	Sare Gorria	Hirikoa Ez Hirikoa	Herri jabaria:8,00m Zortasuna: 25,00m
BI-635	Sare Laranja	Hirikoa Ez Hirikoa	Herri jabaria:3,00m Zortasuna: 8,00m
Gainerako errepideak	-	Hirikoa Ez Hirikoa	Herri jabaria: 3,00m Zortasuna: 8,00m

3. Eraikuntza berriek, aurreko puntuan aipatu den Foru Arauan definitzen den obra publikoaren mugarekiko, gorde beharko duten eraikuntzalerroa, beti ere galtzadaren kanpo-ertzetik neurtua, hiri-lurzoruan, dagokion plangintzan ezartzen dena izango da.

4. Bide-sarearekin mugakide diren ondasunen jabeek ornamentuzko eta higieneko baldintza egokietan eutsi beharko diote galtzada-ertzaren eta eraikuntza-lerroaren artean dagoen lur-zerrendari, eta aurreko egoerara lehengoratu beharko dute beharkizun hori betetzen ez badute.

5. Bide-sarearen elementu berrien burutzapena Proiektu Tekniko bereziaren (Eraikuntza Proiektua) tramitazioaren bitartez egin ahal izango da.

6. Arau Subsidiarioetan aurreikusten den tokiko bide-sarea herri-jabarian integraturik geratu beharko da, legez ezarritako kudeaketa-mekanismoen bitartez. Horren ondorioz, gainazalaren erabilera nahiz zorupearena herri-jabariaren araubide orokorrari loturik egongo dira.

7. Gainazalean, gurgildunentzako eta oinezkoentzako bideei dagozkien berezko instalazioez gainera, bakarrik baimendu ahal izango dira hiri-altzariei dagozkien instalazio publikoak, hala nola, farolak, jarlekuak, lore-ontziak, talde-garraio markesinak, etab. Gainera, salbuespenez, baimendu ahal izango dira erabileraren bereziko eta bakarreko erabilerako beste batzuk, hala nola, postontziak, telefono-instalazioak, egunkariak edo kupoiak saltzeko kioskoak, etab. Baimendu ahal izango dira, berebat, emakidaren bitartez, Hornitegi erabilerari (2.4. Erabileraren) dagozkion instalazioak, baldin eta Industriako araupeketaren sektoriala betetzen badute eta Udalaren zerbitzu teknikoek aldeko txostena ematen badute.

8. Herri-jabariko zorupean, bakarrik baimendu ahal izango dira hiri-instalazioei, talde-garraioei eta egoiliarrentzako nahiz, emakidaren arau-bidean, txandakako aparkalekuei dagozkien erabilerak. Era berean, Udalak emakidaren bitartez baimendu ahal izango du aparkalekuen erabileraren, baldin eta alde zehatz bateko oinezkoentzako baldintzak hobetzeko bada edo aldameneko orubearen zentzuzko aprobetxamendua egin ahal izateko bada, bereziki, orubearen sakonera eraikigarria 16 metroetatik beherakoa bada.

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

6.3.10. artikulua.— Hornitegien baldintza bereziak

1. Oro har, instalazio hauek bateraezinak dira beste edozein erabilerarekin, erakin edo lurzati beraren barruan, artikuluko honetako 3. Atalean zehazten direnekin izan ezik. Beren beregi debekatzen da hornigailuak egotea tailer, garaje eta estalpeko aparkalekuen barruan. Beren beregi debekatzen dira hirikotzat sailkatuak dagoen lurzoruaren barruan, «Garraiorako Zerbitzuak» direla definitzen diren aldean barruan izan ezik.

2. Igaroa ez oztopatzeko behar adina aparkaleku izango dituzte, hornigailu bakoitzeko 2 plaza gutxienez izan beharko dituztela.

3. Automobilaren zerbitzurako tailerrek, garbiketaren aldeek edo eki-pamendu saltoki txikiak ez dute 200 metro karratutik gorako azalera hartzerik izango, eta aparkatzeko plaza 1 izango dute lokalaren 25 metro karratu bakoitzeko. Debekaturik geratzen dira bestelako instalazioak eta hornitegiekin zuzenean erlazionatzen direnez eta aurreko atalean adierazten direnez bestelako erabilerak.

4. Hornitegietan ez dago ibilgailuen mantenimendu, konponketa eta salmentarekin erlazionaturiko jarduerarik garatzerik.

5. Hornitegien kokapena Plangintzan Garraiorako Zerbitzualdetzat aurreikusten dena izango da, eta dagokion Ordenantzaren definitzen diren hirigintzako parametroak beteko ditu. Ez dute jende ugari hartzen duten eraikinekin edo irakastegiekin mugakide izaterik izango.

6. Lurzoru urbanizakorrean eta urbanizaezinean bakarrik baimenduko dira hornitegi berriak bideetako herri-jabarian.

6.3.11. artikulua.— Trenbide erabileraren baldintza bereziak

a) Lege araubide berezia

Trenbide Sistema Orokorren ezaugarriak aplikagarri zaion arautegian eta Arau Subsidiario hauetan xedatzen direnak izango dira.

b) Definizioa

Trenbide sistema osatzen dute trenbideak pertsona eta merkatugaien garraio bide gisa erabiltzeko baliagarri diren lurrek, gainazaleko edo lurpeko azpiegiturek eta instalazioek.

Trenbide sistemak honako hauek biltzen ditu:

— Trenbideen aldea, hots, trenbideek eta osagarriko instalazioek atzematen dituzten lurak.

— Trenbide instalazioen aldea, hots, tailerrak, kaiak, biltegiak eta, oro har, trenbidearen ustiapenarekin zuzenean erlazionatzen den edozein instalazio edukitzeko baliagarri diren lurak.

— Trenbide zerbitzuko aldea, hots, nasek, geltokiek eta herritarrek zerbitzua erabili ahal izateko bide ematen duten gainerako ekipamenduek atzematen dituzten lurak.

c) Erabileraren baldintza orokorrak

Linea berrien azpiegiturak ezartzeko, daudenak zabaltzeko edo hobetzeko, sestra ezberdineko igarobideak eraikitzeko lurren erabileraren, eta trenbidearen bere instalazioen artapen, mantenimendu eta birjarpen proiektuek ukitzen dituztenena, 1. artikuluan aipatu den legeria

zehatzean araupetuko da. Eraikuntza berriei edo daudenen zabalkuntza edo hobekuntzari dagokienez, lurren erabilera hurrengo artikuluetan xedatzen denaren arabera araupetuko da.

d) Trenbide-aldearen baldintza bereziak

Trenbide-aldean bakar-bakarrik eraiki ahal izango dira sistemako ibilgailuen mugimendua bermatzeari zuzenean loturik dauden instalazioak, hala nola, babes-etxolak, seinaleak, etab.

e) Trenbide-instalazioen aldearen baldintza bereziak Alde honetan industri, biltegi edo hirugarren arloko zerbitzu erabilera duten eraikinak egin ahal izango dira, baldin eta trenbide-sistemaren funtzionamenduaren zerbitzuari zuzenean loturik badaude. Alde honetako eraikigarritasuna ez da $0,40 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ -tik gorakoa izango, eta solairuko gehieneko okupazioa %25ekoa izango da. Arau hauetan kasu bakoitzerako ezartzen diren baldintzak beteko dira beti. Ubide eta Errepideen atxikimenduari buruzko legeria sektorialean ezartzen denaren kaltetan gabe, eraikuntzaren gehieneko altuera 10 metrokoa izango da. Lurzatiaren mugarainoko gutxieneko aldea 5 metrokoa izango da.

— Geroko merkatugai-estazioa garatzeko, onartu beharko da, aurretik, alderako Plan Berezi bat.

f) Trenbide-zerbitzuko aldearen baldintza bereziak Zerbitzu publikoa eskaintzeko eraikinak egin ahal izango dira, hala nola, geltokiko nabeak eta hirugarren aroko zerbitzu osagarriak, eta erabiltzaileari arreta emateko direnak (hotelak, dendak, jatetxeak, etab.).

Alde honetako eraikigarritasuna ez da $1 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ -tik gorakoa izango, eta eraikitako zatiaren solairuko gehieneko okupazioa lurzatiaren %50ekoa izango da.

Arau hauetan kasu bakoitzerako ezartzen diren baldintzak beteko dira beti.

Ubide eta Errepideen atxikimenduari buruzko legeria sektorialean ezartzen denaren kaltetan gabe, eraikuntzaren gehieneko altuera 10 metrokoa izango da. Lurzatiaren mugarainoko gutxieneko aldea 5 metrokoa izango da.

g) Aparkalekua

Aparkatzeko plaza bat (1) egongo da, gutxienez, trenbide-instalazioen eta trenbide-zerbitzuko aldeetan, eraikitako ehun (100) metro karratu bakoitzeko.

h) Garatzeko baldintzak

Hirigintzako jarduketak garatzeari dagokionez, Hirigintzako Arau hauetan oro har xedatzen denari egongo zaio, eta jarduketak konplexuak badira, bai trenbide-instalazioen aldean, bai trenbide-zerbitzuko aldean, Plan Berezi bat onartu beharko da aurretik.

i) Obra-lizentziak

Trenbide sistema orokorrean sartzten diren lurretan eraikuntza egiteko edo erabilera berria emateko egintzak udalaren obra-lizentziaren tramiteari loturik egongo dira, eta, oro har, Udalak ezarri dituen tramitazio-erregelari ere loturik.

Trenbideen aldean baimenduta dauden obrak egiteko behar diren lizentziak inplizituki emandakotzat joko dira, Lurgaineko Garraioen Antolamenduari buruzko Legearen 179.

Artikuluaren ezartzen denaren arabera.

j) Trenbidearekin mugakide diren lurren erabileraren mugapenak Hiri-lurzoruaren barruan, trenbidearekin mugakide diren lurrek aplikagarri zaien arautegi bereziaren ondoriozko erabilera-mugapenak izango dituzte, Arauetan xedatzen diren modulazioekin. Lurzoru urbanizakorraren barruan, dagozkion Plan Partzialek zehaztuko dituzte trenbidearekin mugakide diren lurrei ezartzen zaizkien erabilera-mugapenak, kontutan izanik, horretarako, aplikagarria izan dadin arautegi berezia.

Hirialdeetan, horretarako behar adina altuerako bereizte-barrerak edo hesiak jarriko dira trenbideetara sartzeko askerik egon ez dadin, eta, Garraio Ministerioak ezarritako arautegiaren arabera, ez da sestra-trenbiderik sortuko, hau da, trenbidearen eta oinezkoentzako bidearen arteko gurutzadura maila ezberdinez egingo da. Jarritako barrerak edo hesiak trenbide-empresaren pentzuan izango dira oso-osorik.

6.3.12. artikulua.— Ibaibiderako erabileraren baldintza bereziak

Ibaibideek atzematen dituzten lurretan eta beren herri-jabariko aldeetan ez da inolako erabilerarik onartuko. Araupeketa honek xede ditu uren zirkulazio askea babestu eta bermatzea, uren gainezkaldia eragozteko eta urbanizazio eta eraikuntza prozesua dagokion legeria berezian xedatzen dena betetzeko oztopoa izango ez dela bermatzea.

6.3.13. artikulua.— Garaje erabileraren baldintza bereziak

Plangintzako Arau Subsidiarioek, Plan Partzialek, Barne Eraberrikuntzako Plan Bereziek eta Xehekapen Azterlanek horretarako definitzen dituzten aldeetan kokatzen diren eraikuntza berriko eraikin eta instalazioek, bere erabilera eta destinoaren arabera, ibilgailuak aparkatzeko guneak izan beharko dituzten eraikinaren barruan, eraikin erantsietan edo eraikuntzari esleiturik dagoen lurzatiaren beraren lurretan. Gune horiek ondoren adierazten diren eredu bereizgarrien arabekoak izango dira. Erabilera anitz dituzten eraikinei dagokienez, erabilera bakoitzerako behar diren aparkatze-plazen batura beteko da. Alde honetatik, ez dira konputatuko herribideetan kokaturik dauden plazak.

6.3.14. artikulua.— Gutxieneko garaje-aparkaleku plazen kopurua, erabilera nagusiari begira

1. Ekipamendu erabilera, 4. kategoria, osasuna

Gutxienez: Plaza bat hamar (10) ohe bakoitzeko eta/edo plaza bat kontsulta eta administraziorako diren eraikitako ehun (100) metro karratu bakoitzeko.

2. Ekipamendu orokorraren erabilera

Gutxienez: Plaza bat eraikitako ehun (100) metro karratu bakoitzeko.

3. Egoitzazko erabilera (etxebizitza)

Gutxienez: Plaza bat etxebizitza edo apartamentu bakoitzeko. Eraikitako laurogeita hamar (90) metro karratutik gorako etxebizitzak egonez gero, plaza bat egon beharko da eraikitako berrogeita hamar (50) metro karratu edo frakzio bakoitzeko, aintzat hartuta laurogeita hamar (90) metro karratutik gorako etxebizitzaren gaindikinen batura.

4. Egoitzazko erabilera, 4 eta 5. kategoriak (erkidegoko egoitza eta ostalaritza)

Gutxienez: Plaza bat hotelerako hamar (10) bakoitzeko.

5. Hirugarren arloko erabilera, 1. kategoria (bulegoak)

Gutxienez: Plaza bat bulegoetarako diren eraikitako hirurogeita hamabost (75) metro karratu bakoitzeko.

6. Hirugarren arloko erabilera, merkataritzakoa, 2 eta 3.1 kategorietan (txikizkakoa eta merkataritzako galeriak)

Gutxienez: Plaza bat merkataritza erabilerarako destinaturik dauden hirurogeita hamabost (75) metro karratu baliagarri bakoitzeko.

7. Hirugarren arloko erabilera, merkataritzakoa, 3.2 eta 3.3 kategoria rietan (erostetxe handiak eta hipermerkatuak)

Gutxienez: Plaza bat merkataritza erabilerarako destinaturik dauden hogeita bost (25) metro karratu baliagarri bakoitzeko.

8. Ekoizpenezko industri eta biltegi erabilera, kategoria guztietan

Gutxienez: Plaza bat industri erabilerarako destinaturik dauden eraikitako ehun (100) metro karratu bakoitzeko, edo biltegi erabilerarako destinaturik dauden eraikitako berrehun eta berrogeita hamar (250) metro karratu bakoitzeko. Kasu batean zein bestean, aparkatzeko plazak kokaturik egon ahal izango dira eraikin etxean edo, lurzatian bertan, aire zabalean, eta ez dira kontatuko kale ofizialetan dauden plazak.

9. Eraikina aurreko artikuluan adierazten direnetarik erabilera bat baino gehiagotarako destinatzen bada, aparkatzeko plazen gutxieneko kopurua erabilera ezberdinei dagozkienak batuz gero ateratzen dena izango da. Gutxieneko aparkaleku-kopuruei buruz xedatu dena aplikagarri izango zaie, berebat, eraikitako azalera zabaltzearen gai izan daitezen eraikinei. Gutxieneko kopurua aurreikusten den zabalkuntza osoari dagokiona izango da. Aparkalekuen aurreikuspenei buruzko erregelak aplikatuko dira, orobat, eraikuntzen edo instalazioen aldakuntzak erabileraren aldaketa ekartzen duenetan.

10. Egoitzazko erabileran izan ezik, aparkatzeko plazen ehuneko berrogeita hamarrak (%50) gutxienez erabiltzaile edo bisitarienezko erabilera askekoak izango dira. Merkataritzaren kasuan, plazen ehuneko bostak (%5) zama-lanetarako gordeta egongo dira. Egoitzazko erabileran izan ezik, gutxieneko kopuruari dagozkion aparkatzeko plazak ezin izango dira itxi ez eta bestelako erabilerarako destinatu.

6.3.15. artikulua.— Gutxieneko eta gehieneko zuzkiduren salbuespenak

Ezarrirako gutxieneko zuzkidurak bete beharretik jare geratzen dira ondoko zertzeladetakoren bat betetzen duten hiri-lurzoruko eraikinak:

— Berrehun (400) metro karratutik beherako azalera duen lurzati baten gainean eraikita egotea.

- Fatxadako aurrealdea hamar (10) metro baino gutxiagokoa izatea.
- Eraikin eraldatu, birgaitu edo zabalduak izatea, edo beren erabilerak aldatzen badira, eta horretan justifikaturik egotea lortzeko zailtasun izugarria.

6.3.16. artikulua.— Gurpildunetarako sarbideen baldintzak

1. 30 plaza baino gutxiago eduki eta 15,00 metrotik beherako zabalerako kaleetan dauden garaje-aparkalekuetarako, 4,00 metrotik behera gabeko zabalerako sarbidea (gurpildunen galtzada-zatia) ezartzen da. Zabalera handiagoko kaleetan, sarbidea 3,00 metrokoa izango da, gutxienez.
2. 30 eta 100 plaza bitartean dituzten garaje-aparkalekuetan, sarbidearen (gurpildunen galtzada-zatia) gutxieneko zabalera 4,00 metrokoa izango da, zein kaletara ematen duen gorabehera.
3. Ordenantza hau indarrean jarri baino lehenago eraikiak izan eta garaje-aparkalekurako diren higiezinetan kokaturiko lokaletarako, lekopen berezi bat ezarri ahal izango da sarbide eta arlanpen zabalerari dagokionez, zabalera hori 3,00 metrokoa izan daitekeela. Hala ere, atxikitako grafikoetan ageri diren banaketa eta maniobrak korridoreen gutxieneko zabalerak errespetatu beharko dira.
4. 100 plaza baino gehiago dituzten garaje-aparkalekuetan, 6 metro zabalerako sarbidea aurreikusitako beharko da. Sarbide horren ordez bi sarbide bereizi egin ahal izango dira, sartzeko bat eta irteteko beste bat, bakoitzak, gutxienez, 4,00 metroko zabalera (gurpildunen galtzada-zatia) izango duela.
5. Espaloi gainerako sarbidea espaloia ebaki gabe egingo da, normalizaturik dagoen zintarri-pieza mehetua erabiliz eta zolarria mailazoaz indartuta.
6. 100 plaza baino gutxiago dituzten garaje-aparkalekuetarako sarbideak atarietarako sarbideekin eta bestelako erabilera baimenduekin jarri ahal izango dira gune erkidean, baldin eta, sarbidearen truinarekin mugakide, 2,50 metrotik behera gabeko zabalerako gune bat badago, garajeetara sartzeko, behar izanez gero, oinezkoentzako zerrenda kontuan hartu gabe. 100 plaza baino gehiago egonez gero, sarrera eta irteera beste edozein erabilerako sarreratik lokabeak edo guztiz bereiziak izan behar dira. Sarbideko gune erkidea garaje-aparkalekuetarako sartzeko truinaren azalera horizontala bakarrik izan daiteke.
7. Garajearen harmena 10 ibilgailu baino gehiagotarako ez bada, edo 250 m² baliagarri baino gehiago ez baditu, sarrera jasogailuaren bitartez egin daiteke. Aparatu horien ezaugarri teknikoak honako hauek izango dira:
 - Barrunbea fabrikakoa izango da, gutxienez oinbete erdikoa, edo beste material erregaitz batzuetan baliokidea.
 - Barrunbe horrek sarrera izango du bi aterean bitartez, gehienez, ate bat geraldiki bakoitzean. Ate horiek surako itxiak izango dira. Ate horietako bat gutxienez beti itxita egongo dela bermatzeko beharrezko mekanismoak izango dituzte.
 - Maniobrak dispositiboak barrunbearen kanpoaldean kokatuko dira, debekaturik geratzen dela igogailuari plataformaren barrutik eragitea.
 - Plataforma hori ibilgailuak garraiatzen diren bitartean ezin mugitzea bermatzeko dispositiboek hornituta egongo da. Pertsonak debekaturik dute plataforma erabiltzea, eta bakarri sartu ahal izango dira, sartu edo irtetean, ibilgailuak maniobratzeko.
 - Batearen gutxieneko neurriak honako hauek izango dira: 5,00 metro luzera eta 2,50 metro zabalera, eta 2,10 metroaltuera librea izango du.
 - Jasogailuaren osagarri, pertsonak erabiltzeko eskailera bat egongo da, metro bateko gutxieneko zabalerakoa, eta bere mailen dimentsioak eraikineko eskailera orokorreko mailenak izango dira.
 - Arlanparen bitarteko sarbidean bezala, truin bat egongo da, kasu hartakoaren ezaugarri berberak izango dituena.
 - Garajearen azalera baliagarria solairu bi edo gehiagotan errepikatzen bada, beharrezkoak izan daitezkeen jasogailuak jarriko dira, bat 10 auto edo frakzio bakoitzeko.

6.3.17. artikulua.— Oinezkoen sarbideen baldintzak

1. 40 plaza baino gehiagotarako garaje-aparkalekuetan, oinezkoentzako sarbide bat aurreikusitako da, kanpotik zuzenean. Oinezkoen sarbidea eta ibilgailuena erkide badira, oinezkoak ibiltzeko zerrenda bereizi bat jarriko da, gutxienez 60 cm zabalera eta, gurpildunen galtzadaren kotaren gainetik, 20 cm altuerakoa izango dena.

2. 60 plaza baino gehiagoko garaje-aparkalekuetan, oinezkoen sarbidea ibilgailuen sarbidetik bereizita egongo da derrigorrez, eta alde bat gordez bien artean. Atarte itxi bat izango du, ate blindatuez eta atxikipen-eragingailuez hornitua, suteetatik babesteko eta pertsonen salbamendurako.

3. Oinezkoen sarbideak NBE-CPI-96 Oinarriz Arauan biltzen diren xedapenei atxikiko zaizkie.

4. Minusbaliatuentzako plazak dituzten garaje eta aparkalekuetan, sarbide batek, gutxienez, bete beharko du arkitekturako eta hirigintzako oztopoak kentzeari buruzko arautegia.

6.3.18. artikulua.— Lokalen altuera

1. Lokalen altuera askea, gutxienez, bi metro eta hogeitazentimetrokoa (2,20 metro) izango da, oro har.

2. Sarbide, arlanpa eta zirkulazio-kale nagusietan, gutxieneko altuera askea, kanalizazio edo egiturazko elementuen azpian, bi (2) metrokoa izango da.

6.3.19. artikulua.— Itxaroteko truinak

1. Garaje guztiek truin bat izango dute. Truinaren zabalera arauzko sarbidearena izango da, eta gutxieneko hondoa, atetik hasita eta arlanpa hasi baino lehen, bost metrokoa, azalera honetan sartu gabe erabilerak publikozkoak direnak (oinezkoentzako espaloiak, etab.). Bebarruaren sestrak %3tik beherako aldapa izango du, eta bertan, eta sarbide guztietan ere bati, debekaturik egongo da ibilgailuak aparkatzea. Itxierako ateak metro bateko gutxieneko alde gorde beharko du eraikinaren kanpo-lerrokaduratik. Zorutik sabairainoko altuera askea, truin alde honetan, 2,30 metrokoa izango da, gutxienez, eta habe azpiko punturik baxuenetan 2,10 metrokoa. Zorutik sabairainoko altuera askea, truin alde honetan, 2,80 metrokoa izango da, gehienez.

2. Norabide bakarreko arlanpei dagozkien truinaren gutxieneko zabalera lau (4) metrokoa izango da, eta norabide biko arlanpen kasuan sei (6) metrokoa.

6.3.20. artikulua.— Sarbideko arlanpak

1. Arlanpen gutxieneko zabalera, beren ezaugarrien arabera, honako hau izango da:

— Norabide bakarreko zuzena: 3,00 metro.

— Norabide bakarreko kurboa: 3,50 metro.

— Norabide biko zuzena: 5,00 metro.

— Norabide biko kurboa: 6,00 metro.

2. Arlanpa zuzenen aldapa ez da ehuneko hamaseititik (%16) gorakoa izango, eta arlanpa kurboetan, ehuneko hamabik (%12), kanpoko karrilaren ardatzean neurtuta.

3. Biraguneetan gutxieneko erradioa bost (5) metrokoa izango da, barru-karrilaren ardatzean neurtuta.

6.3.21. artikulua.— Zirkulazioko kaleak

1. Ilaran eta 45° trabes aparkatzeko plazetara joateko ibilgailuetarako korridoreak hiru (3) metrokoak izango dira; 90° trabes aparkatzeko plazak badira, lau metro eta berrogeita hamar zentimetrokoak (4,50 metro) izango dira.

2. Aparkatzeko plazaren aurrealderainoko sarbidea hiru (3) metroko zabalera eta, ardatzarekiko, lau metro eta berrogeita hamar zentimetrotik (4,50 metro) gorako erradioa dituzten biraguneen bitartez egingo da.

3. Gutxieneko altuera askea bi metro eta hogeitazentimetrokoa (2,20 metro) izango da, eta plazen hondotan bakarrik gutxitu ahal izango dira metro bat eta berrogeita hamar zentimetroko (1,50 metro) gutxienekoraino, hirurogei (60) zentimetroko gehieneko sakonera batean.

4. Aparkatzeko plaza guztiak grafikoki zehaztuta egongo dira, eta errotulu adierazlea izango dute, proiektuaren dokumentazioaren arabera.

6.3.22. artikulua.— Plazen baldintzak

Automobilak: 4,50 x 2,20 metro.

Zabalerak hogeita bost (25) zentimetrotan gehituko dira horma batekin mugakide den alde bakoitzean.

Minusbaliatuen plaza: 4,50 x 3,20 metro.

Minusbaliatuen plaza, aldeetako batean libre ez daudenean: 4,50 x 3,60 metro.

Garajeen barruko ibilgailuen kopuruak ez du plaza bakoitzeko hoge (20) metro karratu baliagarri dagokiona gainditzerik izango.

Banakako erabilera eta sarbidea duten garajeetan, sarbidearen eta, egonez gero, arlanparen gutxieneko zabalera, bi metro eta hirurogeita hamar zentimetrokoa (2,70) izango da; arlanparen truina, gutxienez, bi metro eta hirurogeita hamar zentimetrokoa eta hiru metro eta berrogeita hamar zentimetrokoa (2,70 metro x 3,50 metro) izango da, ehuneko sei (%6) gehieneko aldapa izango duela. Arlanparen gehieneko aldapa ehuneko hogeikoa (%20) izango da. Plaza lokabearen gutxieneko dimentsioa bi metro eta hirurogeita hamar zentimetrokoa eta bost metrokoa (2,70 metro x 5 metro) izango da.

Hirugarren sekzioa: Azpiegituretarako erabilera (3.erabilera)

6.3.23. artikulua.— Definizioa

Azpiegituretarako erabilerak oinarritzko azpiegiturak bildu behar dituzten guneak eta jarduerak hartzen ditu.

6.3.24. artikulua.— Kategoriak

1. Elektraenergiaren sarea.
2. Ur-hornikuntzaren sarea.
3. Saneamenduaren sarea.
4. Telekomunikazioen sarea.
5. Gasaren sarea.
6. Hondakin solidoen tratamendua eta irazketa.

6.3.25. artikulua.— Baldintza orokorrak

Arau Subsidiarioak garatzeko plangintza nahiz plangintza hori burutzeko idatzi eta azpiegituren instalazioak ukitzen dituen edozein proiektu egiterakoan, koordinaziorik handiena egon beharko da erakunde idazlearen eta erakunde kudeatzaile edo, horrela izanez gero, enpresa emakidadunen artean. Lankidetzara hori prestakuntzaren lehenengo fasetik bertatik bideratu beharko da, eta modu erabatekoan gertatuko da prozesu osoak dirauen artean.

Dokumentazioaren barruan, inplikaturik dauden erakundeen arteko burutzapen koordinaturiko behar diren akordioei buruzkoa agertu beharko da.

6.3.26. artikulua.— Baldintza bereziak

1. Elektraenergiaren hornidurari eta telekomunikazioen sareari dagokienez, hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizakorrean ezin egingo da inolako airetiko instalaziorik.
2. Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizakorrean, energia-horniduraren eta telekomunikazioen instalazio guztiak lurpekoak izango dira. Horretarako behar diren obren burutzapena eskatua ahal izango du Udalak, are lerrokatutako eta sestrak definitzeko bide ematen duten urbanizazioko obrak eginda badaude ere, edo aldi berean egin daitezkeenean. Edozelan ere, Urbanizazio-Proiektu berrietan, nahitaezkoa izango da lurpeko sarearen instalazioa.
3. Beren beregi debekatzen dira subestazioak eta elektraenergia ekoizteko zentroak udal mugarte osoan. Horren salbuespen bakarrak izango dira horretarako berariaz kalifikatutako Instalazioen Sistema Orokorreko lurzorukoak, eta, lurzoru horretarako, dagokion Aldeko Ordenantzan jasotzen diren baldintzetan. Lurzoru urbanizakorrean bakarrik baimendu ahal izango dira horrelako instalazioak Boroako Industri Sektorean, bere luze-zabala eta ezaugarriak aintzat hartuta.
4. Eraikin batean Transformazio-Zentroen instalazioa ezin egingo da bigarren soto azpitik.
5. Herri-bidean, ez da sestra-gaineko inolako instalazio lagungarririk jartzerik egongo, zerbitzu publikoei loturik daudenak izan ezik.
6. Parametro orokorrak: Azpiegiturak, beren arautegi sektorialaren arabera, eskatzen dituzten baldintza berezietara moldatuko dira. Eraikuntzari dagokionez, honako parametro hauek errespetatuko dira:
 - Gutxieneko lurzortasun: 200 m².
 - Altuera: 1 planta.

— Bide eta mugakideetarako aldea: 3 metro, edo altueraren erdia.

Laugarren sekzioa: Ekipamendurako erabilera (4.erabilera)

6.3.27. artikulua.— Definizioa

Ekipamendurako erabileran sartzen dira herritarrari bere aisialdi, hezkuntza, kultur aberastasun, osasun, laguntza, ongizate eta bizi-kalitatearen hobekuntzarako behar diren zerbitzuak eskaintzera jotzen duten jarduerak. Erabileraren araubidearen arabera publikoak edo pribatuak izango dira. Lehenengoak dagozkien Sistema Orokorretan edo Tokiko Sistemetan integratuzat jotzen dira.

6.3.28. artikulua.— Kategoriak

1. Administrazio zerbitzuak.—Toki Administrazioaren, Autonomiakoaren edo Estatukoaren erabilera publikozko ordezkartza, burokrazia edo teknikazko jarduerak biltzen dituzte, bai eta haien funtzionamenduari zuzenean loturiko jarduerak ere.

2. Kirolak.—Kirol espezialitateak edo gorputz heziketa praktikatu, irakatsi edo erakusteko jarduerak biltzen ditu, eta jarduera nagusiaren osagarri diren jarduerak. Ez dira sartzen, fisikoki eta funtzionalki, beste erabilera batzuei loturiko jarduerak, hala nola unibertsitate, irakaskuntza eta abarrezko erabilerei loturikoak.

3. Irakaskuntza.—Pertsonen giza eta adimen-prestakuntzarako jarduerak biltzen ditu, maila ezberdinetan; are jarduera osagarriak, hots, ikerketa, zaintza eta administrazioak, esaterako, jantokiak, kafetegiak, zaintza eta artapena egiten duten langileen etxebizitza, baldin eta erabilera nagusiari loturik egon eta haren osagarriak badira.

4. Osasuna.—Zerbitzu mediko, kirurgiko eta ospitalekoen gaietan, orientazio, prebentzio, informazio, administrazio eta zerbitzugintza eskaintzeko jarduerak biltzen ditu, eta nagusiaren osagarri diren jarduerak. Ez dira sartzen, osasun-zentroetatik kanpoko langela profesionaletan eskaintzen diren zerbitzu medikoak, gainerako profesionalen izaera berbera baitute.

5. Erlijiozkoa.—Erlijiozko kulturako gune eta eraikuntzak biltzen ditu, eta kultu horri eta erlijiozko bizimodu elkartuei loturik daudenak, hala nola, komunitateak, komentuak, monasterio, basiliza, eliza eta parrokia-zentroak, basilikak, katedralak, kaperak, apaizetxeak edo erlijio-egoitzak, edozein konfesiotako kultu-zentroak, etab.

6. Laguntzazkoa.—Toxikomania, gaixotasun kroniko edo minusbalio, marjinazio, pobrezia larri eta pertsonen babes juridikorik ezaren arloko arazoei buruzko informazio, orientazio, zerbitzugintza edo laguntzak eskaintzera jotzen duten jarduerak biltzen ditu. Kategoria honetan sartzen dira, oro har, dagozkien erregistro ofizialetan inskribaturik egon eta gizarte-ongintzazko xedeetara emanak diren jarduera guztiak,

7. Atsedean, aisialdi eta ikuskizunak.—Kategoria honetan sartzen dira aisialdi, harreman-bizitza, astialdi eta, oro har, atsedenearekin loturik dauden jarduerak eta antzerakoak, baldin eta beste erabilera batzuetan sartuta ez egon eta zine-areto, antzoki, kontzertu-areto, batzar-areto, auditorio, kasino eta kirol-jardueren irabazizko erakusketa egiteko instalazioak bezalako eraikin, lokal eta instalazioetan egiten badira.

8. Gizarte-kulturazkoa.—Ezaguerak zaindu, transmititu eta artatzeko, artelanak eta ikerlanak erakusteko diren jarduerak, gizarte-kulturazko jarduerak, harreman eduki edo elkartzekoak, eta nagusiaren osagarri diren jarduerak biltzen ditu. Kategoria honetan sartzen dira, adibide gisa, kultur etxeak, batzar eta erakusketetarako jauregiak, liburutegiak, agiritegiak, museoak, erakusketa-aretoak, auzo, kultur, kirol-elkarteen zentroak, herritarren elkarten zentroak, klubuen egoitzak, etab. Alderdi politikoek, sindikatuak, Lanbide Elkargoek, enpresarioen Elkarteak, gremio eta artisauenek eta abarrezko erakundeek egiten dituzten erabilera kolektibozko jarduerak ez dira ekipamendu erabileran sartuzat jotzen, eta bulegoen taldearekin parekatuta araupetuko dira.

6.3.29. artikulua.— Ekipamendu erabileraren aldaketak

Arau Subsidiarioak behin betiko onartzen diren unean, arauen planoetan ekipamendu kalifikazioa duten lurzoruak eta eraikuntza osoak edo hauen zati esanguratsua, ezin ordeztu, aldatu edo birmoldatuko dira zehaztutako ekipamendu-erabileraren kategorietako beste batera baino, are kokaturik daudeneko aldearen erabileraren araubidean, oro har, beste erabilera bat onarturik badago ere.

6.3.30. artikulua.— Ekipamendu erabileraren erdiespena

1. Erabileren planoan zehaztu egiten dira Arau Subsidiarioetan horretarako destinatzen diren lurzorua, Sistema Orokor edo Tokiko Sistematzat jo daitezkeela. Ekipamendu erabilerek izaera irekia dute. Horrek esan nahi du, ezarritako erabileraren instalazioa gauzatzerako unean dauden hirigintzako baldintzek haren alterazioa aholkatzen badute, ez dela Arau Subsidiarioen aldaketatzat joko, baldin eta erabilerari Ekipamenduko edo HiriZerbitzuko barruan eusten bazaio, eta erabilera edo kategoria hauetako bat baino gehiago elkartu ahal izango dira eraikin berean.

2. Eraikin bat berean ekipamendu batzuk elkartzen badira, nahitaezkoa izango da sarrera lokabea egotea ezarritako jardueretako bakoitzerako. Derrigortasun hori ez da eskatuko Arau Subsidiarioak behin betiko onartu baino lehen egon eta hori ezin betetzea frogatzen duten eraikinetan.

6.3.31. artikulua.— Txikizkako Merkataritza erabileraren tolerantzia

1. Txikizkako merkataritzakoak izan eta ekipamenduzko eraikinetan kokaturik dauden erabilerek beren horretan iraun ahal izango dute, eta are beren jarduera aldatu ere, inolako mugarik gabe, baldin eta horrek haien azalera gehitzea ez badakar.

2. Dagoen eraikina ordeztzen bada, gaurko ekipamendua eraberritu edo ekipamenduzko erabilera berri batez ordezkatzeko delako, eraikin berriak merkataritzako lokalak eduki ahal izango ditu beheko solairuan. Lokal horien azalera lehen egon eta lizentzia jaso aurretik behar bezala frogaturik geratu zen azalaren parekoa izango da.

Ekipamenduzko eraikin berrietan, toleratu egingo da txikizkako merkataritza erabilera, behe solairuetan kokaturiko lokaletan, baldin eta lokal horiek honako baldintza hauek betetzen badituzte:

- Beren jabetzaren titulartasuna eta ekipamenduarena bat bera izan beharko da, orubearen erabileraren eta jabetzaren arteko bete-beteko korrespondentzia bermatzeko xedez.
 - Ordutegiak jarduera nagusirako xedatzen direnei atxikiko zaizkie.
 - Merkataritzako lokalen azalera eraikia hamar (10) metro sakoneraren barruan geratu beharko da, fatxadaren lerrokaduraren parean neurtuta beti.
 - Lokalen fatxadaren garapen linealak ez du fatxadako lerrokaduraren luzeraren ehuneko hirurogeitik (%60) gorakoa izaterik, kaltetarte bakoitzean neurtua.
- Zehaztutako hiru baldintza horiek aplikagarriak izango zaizkie, bakarrik, Arau Subsidiarioek zehazten duten kale-lerrokadurarekin bat datozen eraikin edo fatxada-tarteei, beti ere, noski, hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizakorrean kokaturik egon behar direla. Ez zaizkie inoiz ere aplikagarriak izango lurzatiaren barrualdean kokaturiko eraikin edo fatxadatarteei.

6.3.32. artikulua.— Egon dauden ekipamenduen araubidea

1. Eraikin osoetan edo erabilera horretarako destinatzen diren zati esanguratsuetan dauden ekipamendu guztiak, planoetan grafikoki zehaztuta dauden orubeak eta ekipamenduko erabilera nagusia duten eraikinak dituzten lurzorua Ekipamendu erabilerari loturik geratzen dira.

2. Ekipamendurako destinaturik egon eta, gainera, Arau hauetan baimenduta ez dauden beste erabilera batzuk biltzen dituzten eraikinak antolamenduaren barrukotzat jotzen dira erabileraren aldaketa gertatzen ez den bitartean edo eraikina ordeztzen ez den bitartean. Nolanahi ere, dauden erabilerak iraunarazteko nolana hiko obrak egin ahal izango dira, baldin eta obra horien bitartez baimendu gabeko erabileretarako azalera gehitzen ez bada.

Bostgarren sekzioa: Egoitzazko erabilera (5. erabilera)

6.3.33. artikulua.— Definizioa

Pertsonak bizitzeko destinatzen diren eraikinetan garatzen den erabilera da.

6.3.34. artikulua.— Kategoriak

1. Familia bakarreko etxebizitza isolatu, bikoitz edo adosatua.—Eraikin oso batean familia bakar bat edukitzen dutenak dira. Eraikina isolatua, adosatua edo multzotua izan daiteke. Lurzatiarekin batera erregistroko unitate bat osatzen du, sarrera eskusibo eta lokabea duela bidetik, erabilera murriztekoa edo baina publikoa dela.

2. Talde-etxebizitza.—Beste batzuekin multzotua, eraikineko elementu erkideak erabiltzen ditu besteekin batera, bereziki kanpotik. Etxebizitza, normalean pertsona batek edo bik okupatzen dutela, lo egiteko gela bakarrekoa denean eta bere guztirako azalera baliagarria hirurogei (60) m² -tik beherakoa denean, apartamentu deitzen da.

3. Etxebizitza erantsia.—Etxebizitza bakarra da, instalazioaren zaintza eta artapena egiten duen langileek erabiltzekoa. Izaera eskusiboa duela, beste erabilera nagusi baten osagarri legez onartzen da, eraikin gorputza osatzen duela edo lurzatiaren barruan dagoela.

4. Erkidegoko egoitza.—Erkidego egoitzaren erabilera dagokie erkidego-ostatua, egoitzan nolabaiteko iraunkortasunez, eskaintzen duten jardueri, jantoki-zerbitzu erkidegoarekin edo gabe, etxebizitza-unitateak izan gabe. Ezin daitezke sartu erabilera honetan etxebizitzak edo apartamentuak, are zenbait zerbitzu zentralizaturik badituzte ere. Erkidegoko egoitza erabilerarako destinaturik dauden eraikinek zerbitzu erkideak eduki ditzakete, hala nola, batzar gelak, ur bero edo ur osasungarrien bainugelak, otoizlekuak, jatetxe propioa, kafetegi propioa, garbiketa, garbiketaria, etab.

5. Ostalaritza.—Aldi baterako ostatua eskaintzeko destinaturik daudela, legeria bereziaren menpean dauden establezimenduek egiten dituzten jarduerak biltzen ditu. Kategoria honetatik kanpo daude, beren beregi, tabernak, jatetxeak eta antzerako ostalaritzako jarduerak, 7. erabilerako 2. kategorian sartuta baitaude, eta txikizkako merkataritza, erabilera nagusiari loturik ez badaude.

6.3.35. artikulua.— Babes Ofizialpeko etxebizitza erabilera

Aurretik adierazitako erabilera eta kategoriak gorabehera, babespeko etxebizitza gisako erabilera zehatza definitzen da etxebizitza Babes Ofizialaren araubideren baten menpean dagoenean, bai araubide hori estatuko legerian araupetuta, bai Autonomia-Erkidegoko legerian araupetuta badago. Aurreko kasuan bezala, familia bakarreko isolatua edo adosatua, taldekoa edo erantsia izan daiteke. Arau hauetan egiten diren aurreikuspenak betetakotzat joko dira Behin-betiko Kalifikazioa edo arauz ezarritako antzerakoa erdiesten denean, eta balioa izango du ondore guztietarako, eta bereziki balorazioei eta erabileren arteko haztapen erlatiborako koefizientei buruzko ondoretarako. Kalifikazio hori galtzen bada, automatikoki galduko dira Arau Subsidiarioek mota honetako etxebizitzari ematen dizkieten hirigintzako eta ekonomiazko onurak.

6.3.36. artikulua.— Egoitzazko erabileraren baldintza bereziak

1. Egoitzazko eraikuntza berrietan, baldin eta beren beregi debekatzen ez bada, baimenduta dago Hirugarren arloko erabilera (6. erabilera), 1.1 kategoria, etxebizitzarekin baterako bulegoak, baina erabilera nagusiarekin jarraituz eta, beraz, erabilera horren baldintzak betez, bereziki, gutxieneko etxebizitzari buruzkoak, eta ezin duela erabilera horretatik aparteko sarbiderik izan.

2. Egoitzazko eraikinen beheko solairuetan eta lehenengo solairuan, baimentzen dira merkataritzako lokalak, baldin eta etxebizitzetatik aparteko sarbidea badute, eta Udalaren Ostalaritzari buruzko Ordenantzan ezartzen diren mugapenekin.

3. Egoitzazko eraikinetan, merkataritzan erabiltzen diren lehenengo solairuek ez dute beheko solairutik lokabe izaterik, bi solairuak elkarri loturik egon behar direla, gutxienez, goiko edo lehen solairuaren azaleraren ehuneko hamabosteko (%15) azalera erregular batean.

6.3.37. artikulua.— Kanpo etxebizitzak

Etxebizitza orok kanpora eman behar du, eta, beraz, honako baldintza hauetako bat beteko du, gutxienez:

a) Kale, plaza edo erabilera publikozko gune aske batera ematen duten bi gela edo gehiago edukitzea.

b) Herri-biderra irekita dagoen gune aske pribatu batera ematen duten bi gela edo gehiago edukitzea, beren oinplanoan 8 metro diametroko zirkulu bat sar daitekeela.

Etxebizitzek bizitzeko gai diren bi gela gutxienez eduki behar dituzte lehen aipatu guneetako batera ematen dutenak, eta sei metroko fatxadako aurrealdea agertu.

6.3.38. artikulua.— Barne etxebizitzak

Ez dira onartuko barne etxebizitzak. Horietakotzat joko dira adieraziak diren aireztapen eta eguzkitzapen zehaztapenak betetzen ez dituztenak, edo gune aske pribatu itxietara soilik ematen dutenak.

6.3.39. artikulua.— Gela habitagarriak

Gela habitagarri orok zuzeneko komunikazioa izan beharko du kanpoko gunearekin, 1 m² -ko gutxieneko azalerako hurgune baten bitartez. Edozein modutan ere, hurgune horrek ez du lokalaren oinplanoaren azaleraren 1/8tik beherakoa izaterik, baldin eta guztirako hondoa, hurgunetik kontatuta, 10 metrotik gorakoa ez bada.

Bainugelak edo komunak kanpoko gunearekiko zuzeneko komunikaziorik gabeak izan daitezke. Kasu horretan, aireztapenerako hodi eta sistema egokiak instalatu beharko dira. Kanpoko gunerako hurgunea egonez gero, bere gutxieneko azalera 0,25 m² -koa izango da.

Ez da inoiz ere bigarren argiunerik onartuko. Zuzeneko argiune eta aireztapenik gabeko gelek, trasteleku edo armairuetarakoak direnek, ez dute, oinplanoan, metro bat eta hirurogeita hamar zentimetrotik gorako alderik.

6.3.40. artikulua.— Aireztapen-bideak

Eraikuntza berriko eraikinek goiko solairuetatik aparteko aireztapen-bideak izan beharko dituzte, lonjatik gainaldera doazenak. 15 x 15 cm sekzioko aireztapen-bide bat egongo da, gutxienez, lonja edo lokal unitate bakoitzeko, edo 100 m² edo lonja edo lokal frakzio bakoitzeko, honen azalera kopuru horretatik gorakoa bada.

6.3.41. artikulua.— Gutxieneko etxebizitza

1. Osaera eta programa:

Etxebizitzak honako hauek izango ditu gutxienez: egoteko, jateko eta janariak prestatzeko gai den gela bat, bainugela oso bat, bainontzia, konketa eta komun-ontzia dituen, eta esekitokirako gune bat. Hiru edo lau logelako etxebizitzetan, bainugela bi egongo dira gutxienez, horietako bat osoa eta bestea sekundarioa, dutxa, konketa eta komunontzia dituela.

2. Gelen gutxieneko azalera eta dimentsioak:

— Edozein etxebizitzatan, egongelaren (E), jantokiaren (C) eta sukaldearen (K) gutxieneko azalera baliagarriak logela kopuruaren arabera eta gela bakoitzari ematen zaion erabilera kopuruaren arabera, honako koadro honi jarraituz:

	<u>ECK</u>	<u>EC</u>	<u>K</u>	<u>E</u>	<u>KC</u>
Logela 1	18	14	5	12	7
2 logela	20	16	6	14	8
3 logela	22	18	7	16	9
4 logela	24	20	8	18	10

— Logelen gutxieneko azalera baliagarria 6 m² -koa izango da banakoetan, eta 8 m² -koa bikoitzetan. Etxebizitza guztietan egongo da 10 m² -tik behera gabeko azalerako logela bat, gutxienez.

— Egongelaren (E, EC eta ECK), sukaldearen eta logelen oinplanoko azalera ondorengo gutxieneko diametroko zirkulu bat inskribatu ahal izango da.

- Egongelan: 2,80 metro.
- Sukaldean: 1,60 metro.
- Logela nagusian: 2,50 metro.
- Gainerako logeletan: 1,90 metro.

— Korridoreek 0,85 metroko zabalera izango dute, gutxienez, ezin daitekeela igarobidearen zabalera 0,80 metrotik behera gutxitu inongo puntutan.

— Etxebizitzetara sartzeko hurguneek ere 0,80 metroko gutxieneko zabalera izango dute.

6.3.42. artikulua.— Apartamentuak

Etxebizitza unitateari apartamentu iritziko zaio, etxebizitza unitatearen gutxieneko programa bete baina 60 m² baliagarri baino gehiago ez baditu.

Ez du bi logela baino gehiago edukitzerik, ez eta, guztira, lau gela habitagarri baino gehiago (egongela, sukaldea eta bi logela), alde batera utzita banaketa egiteko pieza osagarriak, bainugela eta/edo komuna, etab., hauei ez zaie gela habitagarri iritziko. Sukaldea, lokabea bada, gainalderainoko hodi baten bitartez bakarrik airezta daiteke.

Apartamentuak, beren beregi besterik adierazten bada salbu, etxebizitzekin multzotu daitezke eraikin bat berean, eta, berenez edo etxebizitzekin batera, hauetarako onartzen diren multzoketak sortaraz ditzakete. Artikulu honetan aipatzen diren ondoreetarako izan ezik, Arau hauetan etxebizitzei edo etxebizitza-unitateei buruz egin daitezzen aipamen guztiak apartamentuei buruz egindakotzat joko dira.

6.3.43. artikulua.— Banaketa

Etxebizitza unitatearen gune-banaketa askea da. Mugapen bakarra da logelak eta bainugelak bete gune lokabeak izango direla. Ez da sukaldetik ezein bainugelatarara edo logelatarara zuzenean sartzerik egongo. Logela guztiek sarrera izango dute zirkulatzeko guneetatik edo egongelatik, eta ezin izango dute, inoiz ere, sarrera bakarra beste logela batetik eduki. Gela batera joateko ez da atarte, korridore edo banatokiak beste nahitaezko igarobiderik egon behar, barruratutako bainugela edo komunera joateko ez bada. Kasu hauetan, etxebizitza unitateak beste bainugela bat izan behar du, gutxienez, lehen adierazitako moduko sarbidea izan behar duena. Armairu enpotratuak kontutan izango dira irekitzen diren gelen azalera hainbatzeko, baldin eta, gutxienez, bi metroko altuera badute.

6.3.44. artikulua.— Altuerak

1. Gutxienerako altuera askea 2,50 metrotan ezartzen da etxebizitza-unitate osoan, salbu eta komunitan eta igarotzeko aldeetan, hauen altuera 2,10 metrokoa izan baitaiteke. Altuera askea 3 metrokoa izango da gehienez, baina altuera bikoitzeko guneak egon daitezke, duplex tipologietan, eta kasu horietan bi altuerakotzat konputatuko dira.

2. Pertsonak egoteko erabil daitezkeen txapitula-erako gelen sabairainoko altuera ezarritako gutxienerako edo gorakoa izan behar da gutxienez beren azaleraren erdian. Gainerako azalera txikiagotuz joan daiteke teilatuaren isurkiaren parean, 1,50 metroko gutxieneraino.

3. Gelaren 1,50 metrotik gorako altuerako azalera baliagarri guztiari dagokion bolumena, gutxienez, aurreko artikuluetan gela ezberdinetarako definitu diren azalera eta altueraren baldintzak aplikatuz ateratzen dena izan beharko da.

6.3.45. artikulua.— Sukaldeen eta komunen aireztapenaren baldintzak

1. Sukaldeek honako aireztapen eta ke-hustubide hauek izango dituzte gainalderaino:
— Giroa aireztatzeko bat, 400 cm² -ko gutxienerako sekzioa izan beharko duena hodi orokorrean eta 150 cm² -koa hodi banakoetan.

— Etxebizitza bakoitzeko beste lokabe bat, sukaldeko keen eta gasen hustuketa eragiteko dena. Sukaldea egongelaren zati denean, hustubide horrek aireztapen zentrifugo bat izan beharko du, 300 m³ /h-ko hustuketa bermatzen duena.

— Hirugarren bat, ur berogailuko edo galdarako eta berokuntzako konbustio-gasetarako, baldin eta sukaldean jarrita badago.

2. Komunek eta jakitokiek aireztapen bat izango dute eraikinaren gainalderaino, aurreko atalean zehazten den bezalaxe.

3. Aireztapen guztiak erremataturik egon behar dira gainaldean aspiragailu estatiko batez, salbu eta konbustio-gasak hustutzekoak direnak, hauek sugain batez errematatuko baitira.

6.3.46. artikulua.— Zabor-gelak

Egin daitezzen eraikuntza berriek gela bat eduki beharko dute zaborrak Udalak arautuak dituen ontzietan gordetzeko (gela honen azalera 2 m² -koa izan beharko da 12 etxebizitza bakoitzeko, eta bere gutxienerako dimentsioak 0,80 metro zabalera eta 2,80 metro altuera izango dira).

Gela horren zorua leundua eta iragazgaitza izango da, guztiz garbitzeko modukoa, eta %1 eta %2 bitarteko malda izango du eraikuntzako estolda-sareari lotuta dagoen isurbide baterantz.

Horretaz gainera, lekua ureztatzeko eta suikatzeko ur-hartune bat izango du, puxtarri edo bolako giltza bi eta ureztahodiarekin, lokalaren azalera osora iristeko modukoa. Hormak sabairaino alikatatuak izango dira. Aireztapen egokia izango du, teilatu-hegal gaineratik 2 metrotarainoko aireztapen batekin, eta argiztapen artifiziala ere, denbora-neurrizko

sakagailuzko etengailua duela. Lokal horiek higiezinaren beheko solairuetan kokatuko dira, zabor-bilketako ibilgailuak erabiltzen duen herri-kaleko espaloiko sestrara emanez, eta higiezinako garajearen irteera ondoan, sarrera horrek zaborra biltzeko duen pasabideaz baliatzeko moduan.

6.3.47. artikulua.— Esekitokiak

1. Debekaturik geratzen da arropa esekitzea herri-bidera edo sarrera publikozko etxaldeko patiora, bai eta gunee horietara ematen duten balkoi edo terrazetan ere.
2. Barneko argi-patioetara ematen ez duten etxebizitzak egonez gero, derrigorrezkoa izango da esekitokirako lokal bat egotea. Lokal hori sukaldetik bereizita egongo da ate baten bitartez, eta bete aireztatuta ere. Bere azalera baliagarria bi (2) metro karratukoa edo handiagoa izango da, eta bere gutxieneko zabalerak ez du metro bat eta hogeitazentimetrotik (1,20 metro) beherakoa izaterik izango; diseinaturik egongo da arropa gunee publikoetatik ezin ikusteko moduan. Lokal hauek aireztapen naturala izango dute, eta bertan garbigailuak eta lehorgailuak jarri ahal izango dira.
3. Esekitokiak ixteko leihoak etxebizitzetako gainerako geletakoen berdinak izango dira, eta, nolahi ere, beiratzaketa lama orientagarritzako dispositiboek ordezkatu ahal izango da. Kasu batean edo bestean, beiratzaketa beira edo plastiko zeharrargiaz egingo da. Husgunearen %20 irekita egongo da beti, ezin ixteko moduan, esekitokiaren aireztapen egokia lortzeko xedez.

Seigarren sekzioa: Hirugarren arloko erabilera (6. erabilera)

6.3.48. artikulua.— Definizioa

Honetan sartzen dira merkataritzako transakzioak, zerbitzu pertsonalak, administratiboak, teknikoak edo monetazkoak, eta merkaturagaitakoak egiteko jarduerak, salbu eta Ekipamendu eta Hiri eta Administrazio Zerbitzuetan bilduta daudenak.

6.3.49. artikulua.— Kategoriak

1. Bulegoak

Bulegoetarako erabilera sartzen dira honako zeregin hauek burutzeko diren jarduerak: enpresazkoak, administraziokoak, burokratikoak, teknikoak, sormenezkoak, monetazkoak eta finantza-zerbitzuak eta informazioa eskaintzekoak, tartekaritza profesionalekoak eta antzerako zerbitzuak. Egoera honetan biltzen dira, adibide gisa, bankuen egoitzak eta bulegoak, kudeatzaileak, agentziak, enpresen sozietate-egoitzak edo egoitza teknikoak, estudioak, langela eta kontsulta profesionalak, aseguru-bazkunak, bulegoak, errentamendu-zerbitzuak, bulegoak oro har, etab.

Beren tamainaren arabera, era honetan sailkatzen dira:

1.1. 100 m² -tik beherako azalera baliagarria eduki eta etxebizitzari erantsiak diren langela profesionalak. Etxebizitza erabilera nagusiari eusten diote eta, beraz, erabilera horren baldintzak betetzen dituzte, bereziki gutxieneko etxebizitzari buruzkoak, ezin dutela etxebizitzarenaz beste sarbiderik izan.

1.2. Langela profesional eta bulego administratibo eta teknikoak, oro har, bai eraikin lokabeen, bai beste erabilera batekoa den eraikin batean badaude. Dena dela, sarbide lokabea izango dute beti.

2. Txikizkako merkataritza, izaera pilatu gabekoa

2.1. Merkataritzako erabilera.—Txikizkako merkaturagaien edo zerbitzu pertsonalen aurretik erakusteko, erosi, saldu edo trukatzeko diren jarduerak biltzen ditu, haien berehalako biltegiaketa barne, trukaketan kualifikatu gabeko harreman bat ezartzen delarik, eta ondasun eta ekoizkinak merkaturatzeko, makineria txikia konpontzeko, zerbitzu pertsonaletako eta, oro har, zerbitzugintzako jarduerak. Ondasun eta ekoizkinen merkaturaketan sartzen dira, adibide gisa, elikadurako dendak, edarienak, tabako-saltokiak, ehungintzakoak, jantzigintzakoak, lurrindegia, drogategia, etxerako ostilamendu eta mihiseriakoak, etab.

2.2. Ostalaritzako erabilera.—Ostalaritzako zerbitzugintzan biltzen dira, jatetxeak, tabernak, kafetegiak, dastalekuak, pub-ak, diskotekak, jostailu aretoak, dantzatokiak, etab. Horien araupeketara berezia jasota geratzen da Ostalaritzako estable-zimenduen eta adikziozko eragina sortzen duten Joko eta Jostailu Aretoen kokapen, instalazio eta ikuskapen baldintzak araupetzen dituen Udal Ordenantzaren.

Hori guztia gora-behera, baldinza hauek beteko dira:

a) Debeku da Eusko Jaurlaritzaren abenduaren 16ko 296/1997 Dekretuaren laugarren taldean adierazi diren ostalaritzako jarduerak eta ikuskizun publikoak egiten dituztenak, hau da: dantza egiteko pista eta musika jartzeko edo ikuskizunak egiteko baimena duten lokal edo instalazioak, dantza aretoak, diskotekak, kafe-antzokiak, ikuskizuna edo antzekoak dituzten jatetxeak, baldin eta eraikin horietan etxebizitzak badaude.

b) Debeku da Eusko Jaurlaritzaren abenduaren 16ko 296/1997 Dekretuaren II. eta III. taldeetako ostalaritzako lokalen instalazio berria erabilera horrekin egon dagoen beste establezimenduetatik 60 metrora edo hurrunago egongo da; neurketa hori herri bideari begi dagoen fatxadatik egingo da.

3. Txikizkako merkataritzako pilatua

Era honetan azpisailkatuko dira:

3.1. Merkataritzako zentroa edo merkataritzako galeriak Aurreko egoerarako adierazi diren jarduera berberak biltzen ditu, baina kasu honetan modu pilatuan burutzen dira, sarbide eta elementu erkideak dituztela. Egoera hau beste erabilera batzuen osagarria dela ulertzen da, hots, eraikin eskusiboetan egon gabe. Merkataritzako Zentro edo Merkataritzako Galeria izaera hartzen da hiru merkataritza-unitatek edo jarduera lokabek baino gehiago elementu eta sarbide erkideak erabiltzen dituztenean, edo azalera baliagarria berrehun eta berrogeita hamar (250) metro karratutik gorakoa denean.

3.2. Erosetxe handiak

Aurreko ataletan adierazi diren jarduera berberak biltzen ditu, baina, kasu honetan, eraikin eskusibo bateko erabilera nagusi bilakatzen da, nahiz eta erabilera osagarriak ezarri ahal izan. Erosetxe Handiaren kontzeptuak helburu horretarako destinatutik dagoen espazio osoaren kudeaketa bakarra darama berarekin.

3.3. Hipermerkatua

Honetan biltzen dira lehen adierazi diren txikizkako merkataritzako jarduerak, seiherun (600) metro karratutik gorako azalera handietan burutzen direnean. Azalera horiek, normalean, horizontalak dira eta sektore edo arlo zehatz baten espezializazioan oinarritzen dira.

6.3.50. artikulua.— Bulegoetarako erabileraren baldintza bereziak

1. Bulegoetarako erabiltzen diren lokalak Arau hauetako Zazpigarren Tituluan aurreikusten diren kalitateari eta higieneari buruzko baldintzei atxikiko zaizkie. Bulego erabilerarako destinatutik dagoen lokal baten banaketak ez du, inoiz ere, mostradore, saltzeko alde edo jendearentzako lekuak herri-bidearekiko zuzeneko kontaktuan.

2. Erdisotoetan ezarri eta sarbidea herri-bidetik duten bulegoko lokaletan, desnibela gaindituko da, jogunearen mailan, gutxienez, metro bat sakonerako truin bat uzten duen eskailera baten bitartez. Eskailera honek metro batetik gorako zabalera izango du. Sarrerako altuera askea, gutxienez, 1,90 metrokoa izango da, eta lokalarena ez da izango 2,70 metrotik beherakoa.

3. Erdisotoan ezar daitezkeen bulegoak ez dute goiko lokalekiko lokabeak izaterik, eta lokal horri loturik egon behar dira eskaileren bitartez. Eskailera horiek, publikoak erabiltzekoak badira, metro bat eta hogeita hamar (1,30) zentimetroko edo gorako zabalera izango dute. Erdisotoan dagoen lokal honen altuera askea hiru metrotik gorakoa izango da.

4. Gainerako solairuetan, bulegoko lokalen gutxieneko altuera Arauetan finkatzen dena izango da.

5. Beharrezko instalazioak eskatuko dira auzokideek eta bidaztiek eragozpenak, usainak, keak, zaratak eta bibrazioak, etab. jasan ez ditzaten.

6.3.51. artikulua.— Merkataritzako erabileraren baldintza bereziak

1. Lokalean jendearentzat destinatutik dagoen aldeak ez du igarobidea izaterik, eta ezin du inongo etxebizitzarekiko zuzeneko komunikaziorik ere eduki. Eraikinean etxebizitza erabilera egonez gero, etxebizitza horiek sarbide, eskailera edo igogailu lokabeak izan beharko dituzte. Merkataritzako lokalek eta beren biltegiek ez dute etxebizitzekin, eskailera-begiekin ez atariekien komunikaziorik edukitzerik.

2. Beheko solairutik beherako mailan ezar daitezkeen merkataritzako lokalek ez dute goiko lokaletik lokabeak izaterik, eta honi lotuta egon behar dira metro bat eta hogeita hamar (1,30) zentimetroko gutxieneko zabalera eskailera baten bitartez.

Lehenengo solairuan ezar daitezten merkataritzako lokalek ez dute beheko lokalarekiko lokabeak izaterik, eta honi lotuta egon behar dira metro bat eta hogeita hamar (1,30) zentimetroko gutxieneko zabalerako eskailera baten bitartez, salbu eta solairu osoa merkataritzako erabilerarako destinatatu eta behar bezalako sarbideak bermatzen badira.

3. Jendearentzako zerbitzuko eskailerek, merkataritzako lokaletan, metro bat eta hogeita hamar (1,30) zentimetroko azalera izango dute gutxienez, eta, beti ere, establezimenduan aurreikusten den erabileraren intentsitatearen arabera neurriak izan beharko ditu.

4. Merkataritzako lokalek osasun-zerbitzuak izango dituzte, Laneko Segurtasunari eta Higieneari buruzko indarreko legeriaren arabera. Dena dela, ehun (100) metro karratutik gorakoetan, guztiz bereziak izango dira sexu bakoitzeko. Zerbitzuek ez dute gainerako lokalekin komunikazio zuzenik edukitzerik, eta, beraz, atarte edo bakarralde batean instalatu behar dira. Multzo bat osatzen dutenean, Hornidurako Merkatuetan, Elikadurako Galerietan eta Merkataritzako Pasaietan gertatzen den bezala, multzotu ahal izango dira lokal bakoitzari dagozkion osasun zerbitzuak, lokal banakoak batuta aurreikusten den eskariari erantzun ahal izateko ainako kopuruaz.

Zazpigarren sekzioa: Ekoizpenezko erabilera (7. erabilera)

6.3.52. artikulua.— Definizioa eta kategoriak

Ekoizpenezko erabilera dugu gai eta ekoizkin elaboratuen fabrikazio, transformazio eta biltegiaketari dagokiona.

1. Industriakoa

Sortarazten dituzten eraginei begira, jarduera hauek lau azpikategoriatan sailkatzen dira. Beren kokalekuari begira, Hirigintzako Arau hauetan bildutako erabilera guztietarako, 6.2.1.2. artikuluan zehaztu diren sei egoerak ezartzen dira.

Jarraian adierazten diren mugak aplikatzeko, kontutan izango dira honako erregelak hauek:

- Konputatzen de potentzian ez da sartuko jasogailuei, igogailuei, labe elektrikoek, aire-girogailuei, berokuntzari eta lokala girotzeko edo mantentzeko beste batzuei eragiteko beharrezkoa dena, ez eta instala daitezten elementu zuzentzaileei dagokiena ere.
- Potentziaren dentsitatea zehazteko konputatzen den azalera bakarrik bilduko du industriako jarduerarako erabiltzen dela, kanpo geratuko dela langela, bulego eta industrias besteko gainerako gela gehigarrietarako erabiltzen dena.
- Gehieneko mugak dira bere enplazamenduan baimendu daitekeen goreneko kategoriari dagozkionak.

1.1. Etxebizitzaren barruan edo etxebizitza-erakinean onartzen den jarduera (6.2.1 artikuluko 2. lerroaldeko a) eta b) egoerak). Honetan sartzen dira etxebizitzarako gogaikarri ez diren jarduerak, bertan biltzen direla indibidualki edo famili mailan eginak izan eta eskuz edo 1 kW-etik beherako potentziako motoreaz eragindako makinak edo aparatuak erabiltzen dituztenak, baldin eta erabilera horretarako eraikitako 200 m² baino gehiago destinatzen ez badira.

Kategoria honetan sartu ahal izateko, instalaturiko potentzia ez da 0,03 kW/m² -tik gorakoa izango, ez eta guztira instalaturiko potentzia 3 kW-etik gorakoa.

1.2. Etxebizitzarekin bateragarria den jarduera (6.2.1 artikuluko 2. lerroaldeko c) eta d) egoerak). Jarduera honetan biltzen dira gas, hauts edo usainik, edo aldameneko etxebizitzetarako gogaikarriak izan daitekeen zarata edo bibrazioarik sortzen ez duten tailerrak edo industria txikiak. Bertan sartzen dira industriak edo tailerrak, baldin eta dauzkaten motoreak 3 kW-etik beherako potentziakoak izan eta guztira eraikitako azalera 600 m² -tik gorakoa ez bada.

Kategoria honetan sartu ahal izateko, instalaturiko potentzia ez da 0,045 kW/m² -tik gorakoa izango, ez eta guztira instalaturiko potentzia 15 kW-etik gorakoa.

1.3. Egoitzaldeetan ez, baina industriakotzat, hirugarren arlokotzat edo mistotzat kalifikaturiko aldeetan onartzen den jarduera. (6.2.1 artikuluko 2. lerroaldeko e) eta f) egoerak). Jarduera horietakoak dira, neurri zuzentzaileak hartuta ere, etxebizitzarako gogaitasunak sortaraz ditzaketenak. Arrazoi horregatik ez dira egoitzazko aldeetan onartuko, bai, ordea, industriako edo zerbitzuetako aldeetan. Industria bakoitzeko eraikitako gehieneko azalera ez da izango 1.000 m² -tik gorakoa, ez eta

instalaturiko potentzia 48 kW-etik gorakoa ere. Kategoria honetan sartu ahal izateko, instalaturiko potentzia ez da 0,06 kW/m² -tik gorakoa izango.

1.4. Tamaina handiagoagatik, instalaturiko potentziagatik edo gogaitasunak sortzeagatik, aurrekoetan sartzerik ez duten industriako jarduerak.

2. Etxebizitzarekin bateragarria den biltegia, etxebizitzaren eraikinean baina sarbide lokabea duela Kategoria honen barruan, honako hauek bereizten dira:

2.1. Handizkako merkataritza gabeko biltegia. Honetan sartzen dira gai, ondasun edo ekoizkin kaltegabeak edo gogaikarritzat jotakoak bilte-giratzeko jarduerak, baldin eta neurri zuzentzaile egokiak betetzen badituzte. Lokal hauetan bigarrendar eragiketak egin ahal izango dira, hala nola, paketaketa, etiketak jartzea, etab., banaketa errazteko beharrezkoak direnak.

2.2. Handizkako merkataritza duen biltegia, berrehun eta berrogeita hamar (250) metro karratuko gehieneko azalera duena. Honetan sartzen dira ekoizkin kaltegabeak eta gogaikarritzat jotakoak biltegiratu eta handizka saltzeko jarduerak, baldin eta neurri zuzentzaile egokiak betetzen badituzte, eta, oro har, jendearentzako zuzeneko salmenta zerbitzurik gabeko biltegiak.

3. Etxebizitzarekin bateraezina den biltegia, handizkako salmenta eginez edo egin gabe. Honetan sartzen dira jarduerari izaera osasungaitz, kaltegarri edo arriskutsuaren kalifikazioa ekartzen dioten ondasun eta ekoizkinen biltegiratze eta handizkako salmentako jarduerak.

6.3.53. artikulua.— Konposaketa eta estetikazko baldintzak

Industriako jarduerak eta biltegiratzekoak, berezko eraikinetan, honako zehaztapen hauei atxiki beharko zaizkie:

1. Bulego eta zerbitzuetako eraikinak lurzatiaren sarrerako bidearen ondoan kokatu beharko dira, fatxada nagusia lerrokadura nagusiarekiko doiketa bidez garatua dutela. Ez da onartzen bulego eta zerbitzuetako eraikinak eraikitzea lurzatiaren barruan, lehenago osatu ez bada lurzatiaren aurrealde nagusia erabilera hauetarako eraikinez. Lurzatiaren aurrealde nagusia izango da lerrokadura nagusiak definitzen duena.

2. Fatxadako aurrealdea bulego eta zerbitzuetarako eraikinez estali ez den zatietan, fabrikazio edo biltegiraketa nabeekin osatu beharko da. Nabe horiek bulegoetarako eraikinean erabilitakoaren pareko fatxadako tratamendua izango dute.

3. Fatxadak kalitate oneko materialez akabatuta egon behar dira, eta beren elementuak harmoniaz ezarrita egongo dira. Debekaturik geratzen da erabilitako materialak faltsutzea, beren egiazko balioan agertu beharko direla.

4. Mehelin hormek nahiz aurrerago zabalkuntzaren gai izan daitezkeen paramentuek fatxada gisako tratamendua jaso behar dute, obra akabatuaren kalitatea eskaini behar dutela.

5. Debekatzen da kanpoaldeko paramentuen gainean zuzenean pintaturiko errotoak erabiltzea. Nolanahi ere, erabilitako errotoak agente atmosferikoen eraginez aldaezinak diren materialez egingo dira. Eraikuntzaren jabea da, une oro, mantenimendu eta artapen egoera egokiaren erantzulea.

6.3.54. artikulua.— Ekoizpenezko erabileraren baldintza orokorrak

1. Ekoizpenezko jarduera bat baimendu ahal izateko, jarduera horrek bete egin beharko ditu Jarduera Gogaikarri, Osasungaitz, Kaltegarri eta Arriskutsuei buruzko Araudiak, gara dadin jarduera zehatzerako aplikagarria den legeria sektorialak eta dagozkion Udal Ordenantzek ezartzen dituzten baldintzak.

2. Argiztapena eta aireztapena era naturalean egiten ez badira, eskatuko da argiztapen, aireztapen eta aire-girokuntzako instalazioen proiektuak aurkeztea, Udalak onetsi ahal izateko behar adina xehekatuak izan beharko direla. Instalazio horiei lokala ireki aurretiko berrikuspena egingo zaie, eta, aldian-aldian, funtzionamenduan dauden bitartean.

3. Higiene zerbitzuek Laneko Segurtasun eta Higieneari buruzko Ordenantzaren edo aplikagarria izan dadin beste batean ezartzen dena izango dute arauzko. Alabaina, industriako erabilera guztietan, tailer eta biltegiak, nahitaezkoa izango da, gutxienez, komuneko eta komun-aurreko unitate baten instalazioa, lehen adierazitakoa bete behar dela, edozelan ere. Komun horietan, zoru eta hormetako gainjatzian material iragazgaitzak eta erraz garbitzekoak erabiliko dira.

4. Industriako eraikin orok honako baldintza hauek bete beharko ditu:
— Bere barruan ezin da atezain edo jagolearentzako etxebizitza bat besterik egon.

— Merkatugaietarako sarbidea eksklusiboa eta pertsonentzakoaz bereizia izango da fatxadako lerroraino.

—Merkatugaien zama-lanetarako alde bat izan beharko du. Alde horretarako irispidea izango dute biltegi edo industriarako destinaturik dauden lokal guztiek, eta solairuko 600 m² bakoitzeko kamioi-ibilgailuko plaza baterako behar adinako gaitasuna izango du. Zama-lanetako alde honetarako sarbideak ibilgailuak herri-bidean maniobrarik egin gabe sartzeko bide emango du.

— 12 metrotik behera gabeko zabalerako kalean kokatu beharko dira.

5. Goi-kategoriako jarduera bat ez da inoiz ere behe-kategoriara aldatu.

6.3.55. artikulua.— Industriako erabileraren ingurugiroarekiko baldintzak

1. Ez da onartuko inolako errauts, hauts, ke, lurrun edo gas jaulkipenik, ez eta airea, ura edo zorua kutsatzen duen beste edozein, osasunerako, abere edo landare aberastasunerako, bestelako jabetzetarako benetako arriskua suposatzen badu edo prozesutik kanpoko pertsoneri zikinkeria gertarazten badiete.

2. Ez da ibaibide askera inolako isurketarik egiterik egongo, Erakunde eskudunak eta Udalak, isurketarako lizentziaren bitartez, lehenago onartu ez badute, baldin eta isuriaren osagai-mugak araututako betekizunei egokitzen bazaizkie.

3. Girora nahiz estolda-sarera isurketak egiteko mugak Udal Ordenantzek eta dagokion legeria sektorialak xedatzen dutenari egokituko zaizkio.

6.3.56. artikulua.— Ibilgailuak Konpontzeko tailer erabileraren baldintza bereziak

1. Konponketa tailerrak, bereziki automobiletarakoak eta garbiketa-tunelak, bigarren kategoriako industriatzat jotzen dira, baldin eta honako muga hauek gainditzen ez badituzte: zortzi langilek, bakoitzak 3 kW-eko potentziako motoreak, potentziako dentsitatea metro karratu bakoitzeko 0,045 kW-ekoa izatea eta zarataren maila 40 DbA-koa Leq minutu 1ean, egunez, eta 30ekoa gauez. Egoitzazko lurzoruan kokaturiko mota honetako tailer biren artean, 100 metroko aldea egon behar da, herri-bideko fatxadatik neurtua. Ez da baimentzen ibilgailu-hilerririk udal mugarte osoan.

2. Ibilgailuak konpontzeko tailerrek itxaroteko gune bat izan beharko dute, ibilgailuak aparkatzeko. Gune horren azalera tailerretarako benetan erabiltzen denaren berdina izango da. Debekatzen da herri-bidean egon, aparkatu edo konpontzea.

3. Motoreak probatzeko aldeetan, keak hustutzeko berariazko sistema lokabe bat jarriko da.

6.3.57. artikulua.— Biltegi erabileraren baldintza bereziak

1. Biltegitratzeko eraikinek edo nabeek industriako eraikinerako ezarri diren ezaugarriak bildu beharko dituzte.

2. Jarduera osagarriak edukitzen badituzte, jarduera bakoitzerako aplikagarri zaizkien baldintza bereziak bete beharko dituzte.

3. Ez dute arriskugarritasun edo erregarritasun gradu altuko eta kaltegarri, osasungaitz edo arriskugarritzat jotako materialik biltegitratzerik izango.

4. Biltegitratuta dagoen materialaren zama-lanak lokalen barruan egin beharko dira, lan horietarako behar adinako gunea egon beharko dela baliagarri. Zama-lan horiek egiterakoan, ez dira gaindituko ezarritako zarata-mugak, eta horrela ez bada, beharrezko isolamendu akustikozko sistema ezarri beharko da.

6.3.58. artikulua.— Industriako erabileraren baldintza bereziak

1. Gaur egun indarrean dauden Ordenantzak edo, geroan, aldarrika daitezenez, hots, industriako erabilerari eta industriako elementuen arau-bideari buruz edo ingurugiroaren babesari buruz eta zarata, bibrazio, ke eta usain jaulkipenaren edo nolana hiko kutsaduraren kontrakoak, industriako erabilerari dagokion arau-multzokotzat jotzen dira, eta nahitaez eta zuzenean bete beharrekoak dira, bakoitzaren loturari buruzko aurretiko egintza edo agindeirik behar izan gabe.

2. Industriako jarduera bat ibilian jartzeko, instalazioaren arduradun den teknikariak emandako ziurtagiri bat beharko da. Ziurtagiri horretan hauxe adieraziko da: instalazioa baimendutako proiektuari erabat atxikiz egin dela, ezarritako zarata-mugak gainditzen ez direla

eta proposatu diren sistema zuzentzaileek gogaitasunak edo bestelako eragin onartezinak gutxitzen dituztela proiektuan eta dagokion lizentzian finkatutako mugetara.

3. Sotoetan ez dago industriako erabilerarik ezartzerik.

4. Bigarren kategoriako industriako erabilerak bildu eta etxebizitzera-erakinetan kokatzen diren lokal guztiek beren sarbidea izan beharko dute, etxebizitzetarakoaz bestekoa.

5. Argiztapenerako eta airea girotzeko instalazioei buruzko proiektu xehekatuak aurkeztea eskatuko da. Instalazio horiek indarreko legezko xedapenak bete beharko dituzte, eta berrikuspena egin ahal izango zaie lokala ireki baino lehen eta, edozein unetan, lokala irekita edo erabileran dagoenean.

Instalazioak asebetegarriak ez badira, edo behar bezala funtzionatzen ez badute, Udalak lokalaren itxiera osoa edo partziala agindu ahal izango du, beharrezko neurri zuzentzaileak hartzen ez diren bitartean.

6. Auzokideek eta bidaztiekin gogaitasun, usain, ke, zarata eta bibrazioak jasanezko dezaten beharrezko instalazioak eskatuko dira. Materialen ezaugarriek kanpora iristen diren zaratak edo bibrazio mailak, beti ere, 40 DbA-tik, eta, gaueko 10etatik goizeko 8etara bitartean, 30 DbA-tik gorakoak ez izateko modukoak izango dira.

7. Industriako lokalen guztirako azalera, haien bulegoak barne, 600 m² -tik gorakoa bada, lurzatiaren barruan, nahitaezko aparkalekuek gainera, zuzkidura eta banaketako ibilgailuetan zama-lanak egiteko beren beregi egokitutako guneak izango dituzte. Gune horien gutxienezko kopurua nahitaezko aparkalekuen %10a izango da.

Zortzigarren sekzioa: Gune askeen berdeguneen erabilera (8. erabilera)

6.3.59. artikulua.— Definizioa

Eraikuntzarik gabeko guneak biltzen ditu, lorategiz horniturik egon edo ez, bizilagunen jolas, aisia, aisialdi eta atsedenerako, bide eta eraikuntzak babestu eta isolatzeko eta hiriarren ingurugiroari eta estetikari dagozkien baldintzak hobetzeko destinatutako daudenak. Erabilera honetan sartuta geratzen dira gune askeetarako eta oinez ibiltzeko aldetzat definituta dauden Toki Sistemetakoko guneak. Erabilera honek izaera publikoa du, eta eraiki gabekoak izan edo eraikuntza txikiak edo erabilera errazteko soil-soilik diren instalazioak dituzten guneen erabileran oinarritzen da. Titulartasuna pribatua denean, ez dira Toki Sistematzat edo Sistema Orokortzat hartuko.

6.3.60. artikulua.— Kategoriak

1. Titulartasun publikozko berdeguneak eta oinezkoentzako aldeak.
2. Jabetza pribatuan dauden erabilera publikozko gune askeak.
3. Erabilera eta jabetza pribatuzko gune askeak.

6.3.61. artikulua.— Gune aske eta berdeguneetako erabileraren baldintzak

1. Etxebizitza: Debekaturik geratzen da etxebizitza erabilera.
2. Merkataritzakoa: Umeentzako gaiak, landareak, tabakoa, egunkariak, etab. saltzen dituen kiosko txikia soilik, guztira, 25 m³ -ko gehieneko bolumena duena.
3. Bulegoak: Udal bulego txikia, parke erabileraren berezko zerbitzuari soilik lotua eta 100 m³ -ko gehieneko bolumena duena.
4. Kulturazkoa: Kiosko liburutegi batera bakarrik baimentzen da, guztira, 50 m³ -ko gehieneko bolumena izango duela.
5. Kirolak: Haize zabaleko kirol-pistak onartzen dira, parkearen azaleraren %10eko mugarekin.
6. Osasuna: Onartzen da bakarrik sorostoki izaeraz, eta gehieneko bolumena 100 m³ -koa dela.
7. Parke edo lorategiko zerbitzu etarako instalazioak baimentzen dira, hala nola, lorazaintza eta garbiketako tresnak gordetzeko biltegiak, berotegiak eta komunak.
8. Garraioko azpiegitura: Baimentzen da lurpeko garaje eta aparkalekuak egitea, titulartasun pribatuzko lurzoruetan Udalak hitzarmen bidez baimenduko dituenak.
9. Debekaturik geratzen dira gainerako erabilerak

6.3.62. artikulua.— Titulartasun publikozko gune askeen eta berdeguneen baldintza bereziak


1. Gune Askeek eta Berdeguneek beren izaerari eutsiko diote, batez ere zuhaitzi eta lorategiez, baina haurrentzako instalazioak eta estali gabeko eta itxi gabeko azalerako kirol-jarduerak ere onartzen dira.

2. Baimendutako instalazioak edo eraikuntzak ingurunearen ezaugarriei egokituko zaizkie. Beraz, ez dute, lurzoru horien bereizgarri denez, eraikuntzarik gabeko gune askeen izaera narriatu edo aldatzen duen forma, bolumen, azalera, material edo instalaziorik izango.

3. Behin-behineko instalazioak baimendu ahal izango dira, kultur erabileretarako edo josteta eta ikuskizunezkoetarako.

4. Baimentzen diren instalazioak edo eraikuntzak, oro har, aldi baterako administrazio-emakidaren araubidean izango dira, lurzoruak, beti ere, Udalaren jabetzan iraungo duela.

5. Eraikuntza toleratu bakarrak izango dira gune askeen zerbitzurako ekipamendu eta instalazioetarakoak direnak, kontzeptu honetan sartuko direla emakidaren araubideko ostalaritzakoak.

6. Zoruplean titulartasun publikozko aparkalekuak baimendu ahal izango dira, Gune Asketzat kalifikaturiko azaleraren %10ean. Salbuespenez, diseinuko planoetan,  kurraz seinalaturik dauden lekuetan, alde osoa atzematea baimenduko da, titulartasun publikozko aparkalekuak egiteko.

7. Baimendu ahal izango dira, etxatoak, saltokiak, beilatokiak, terrazak eta edari, izozki eta abarretarako behin-behineko instalazioak (sasoikoak), Udalak mota horretako emakidetarako ezarria duen araubide orokorraren arabera.

6.3.63. artikulua.— Erabilera publikozko eta jabetza pribatuzko gune askeak

Arau Subsidiarioek, dokumentazio grafikoan seinalaturik dauden zenbait lekutan, Erabilera Publikozko Gune Askeetarako lurzoruak agertzen dituzte, baina lurzoruaren titulartasuna jabetza pribatuaren araubidean dagoela.

Lurzoru hauek erabiltzeko baldintzak aurreko artikuluan ezarri denari atxikiko zaizkio, baina, gainazalean onartzen diren atzemate bakarrak izango dira etxatoei, saltokiei, beilatokiei eta abarrei dagozkienak, egitura desmontagarriez eraikiak, are baimenek urte betekoaldiak hartzen badituzte ere. Baimen hauen tramitaziorako baldintzak Laugarren Tituluan araupetu diren behin-behineko erabileretarako adierazi direnak eurak izango dira. Gune horien mantenimendua jabearen edo jabe-erkidegoaren pentzuan izango da, eta irekiera eta itxierako ordutegia Udalak araupetu ahal izango du.

6.3.64. artikulua.— Erabilera eta jabetza pribatuzko gune askeak

Arau Subsidiarioek, dokumentazio grafikoan seinalaturik dauden zenbait lekutan edo gehieneko okupaziorako baldintzen ondorioz, erabilera eta jabetza pribatuzko gune askeen erabilerarako lurzoruak aurreikusten dituzte, eraikuntzak okupatzen ez duen orubearen ondoriozkoak.

Gainazalean onartzen diren atzemate bakarrak, erabilera nagusiari dagokionaz gainera, beilatokiei edo lorazaintzako dekorazio elementuei dagozkienak izango dira, lurzatiaren gehieneko atzematearen ehuneko bosteraino (%5), gehienez.

Gune aske eta lorategi hauek beren izaerari eutsiko diote, batez ere, zuhaitzi eta lorategiez, ez direla baimentzen haien azaleraren ehuneko hogeita hamarra (%30) baino gehiago hartzen duten zoladura gogorrak.

Baimendutako instalazioak edo eraikuntzak ingurunearen ezaugarriei egokituko zaizkie. Beraz, ez dute, lurzoru horien bereizgarri denez, eraikuntzarik gabeko gune askeen izaera narriatu edo aldatzen duen forma, bolumen, azalera, material edo instalaziorik izango.

6.3.65. artikulua.— Behin-behineko instalazioak

Lehenengo 6.3.62. artikuluan baimentzen diren kulturazko, jostetako edo ikuskizunetarako erabilerako behin-behineko instalazioek honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

1. Ikuskizunak edo jostetako jarduerak egiteko erabili nahi diren instalazio edo egitura behin-behineko, garraigarri edo desmontagarriek, Udalak, prozedura berezi eta labur baten bitartez, emandako lizentzia beharko dute aurretik.

2. Behin-behineko instalazio edo egiturei eskatuko zaizkien jendearen eta burutzaileen segurtasun, higiene eta erosotasun baldintzak instalazio finkoei eskatzen zaizkien antzerakoak izango dira, eta behar bezala egiaztatuta geratuko dira espedientean, teknikari eskudunaren ziurtagiriaren bitartez.

3. Ez da instalaziorako baimenik emango, antolatzaileak erantzukizun zibilaren arriskua eta, hala behar izanez gero, larrialdiko plana estaltzen duen aseguruia itundu duela frogatzen ez badu, Jendaurreko Ikuskizun eta Jostetako Jardueri buruzko azaroaren 10eko 4/1995 Legeak, 1995eko abenduaren 1ean EHAA-n argitaratuak, bere 8. artikuluan xedatzen duenaren arabera. Era berean, indarreko legerian xedatzen diren gainerako beharkizunak betetzen dituela egiaztatuko du.

ZAZPIGARREN TITULUA: RAIKUNTZARI BURUZKO DEFINIZIO ETA ARAU OROKORRAK

LEHEN KAPITULUA: XEDAPEN OROKORRAK

Lehen sekzioa: Eraikuntzari buruzko xedapen orokorrak

7.1.1. artikulua.— Aplikazio-eremua

1. Eraikuntzari buruzko Arau Orokor hauek nahitaez bete beharrekoak dira udal mugarte osoan, lurzorua sailkapena gorabehera.
2. Eraikuntzari buruzko arau orokorrak aplikagarri zaizkie eraikuntza berriko obrei eta dauden eraikinetan esku hartzeko eta, beren erdiespenagatik, ordezkarekin parekarri diren obrei.

7.1.2. artikulua.— Proposatutako eraikuntza-ereduaren neurriak aldatzea, eraikikortasuna gehitu gabe

Etxebizitzaren tamainari neurriak emateko, ezarritako eraikuntza-ereduen zeharreko sekzioaren sakonera aldatu beharrekotzat jotzen bada (hau da, bere sekzioko fatxaden arteko distantzia edo aldea), aldaketa hori honako baldintza hauetan egin ahal izango da:

1. Sakonera gehitzea: 0,50 metro onartzen da, gehienez, fatxada bakoitzean.
2. Sakonera gutxitzea: 0,50 metro onartzen da, gehienez, fatxada bakoitzean.
3. Aldaketak eraikin osoa hartuko du era uniformearen, edo eraikinaren zati bat, multzotik garbiri bereizita dena.

Era berean, ezarritako eraikuntza-ereduen luzera ere aldatu ahal izango da honako baldintza hauetan:

- a) Luzera gehitzea: 0,50 metro onartzen da, gehienez, mutur edo buruhorma bakoitzean.
- b) Luzera gutxitzea: 0,50 metro onartzen da, gehienez, mutur edo buruhorma bakoitzean.

Ez dira inolaz ere onartzen eraikin-mota, kalea edo hiri-gune lotua hautsi edo hutsaltzen duten aldaketak.

7.1.3. artikulua.— Ordezkapenak

Egon dauden eraikinetako edozein eraikuntza berriko beste batez ordezkatzeko, honako baldintza hauek bete beharko dira:

1. Udalak Xehekapen-Azterlanaren prestakuntza eta behin betiko onespina eskatu ahal izango du. Azterlan horrek eraikin berria kokatzen deneko kalearte edo hiri-multzoa hartu behar du, bertan duen integrazioa definitzeko. Xehekapen-Azterlanaren gai den azaleraren mugapena Udalak egingo du interesatuak proposatu edo eskatuta.

2. Eraikuntza berriak errespetatu beharko ditu Arau hauetan, eraikina kokatzen den alderako, ezartzen diren eraikuntzari buruzko arauak eta aprobetxamenduaren koefizientea, eta ezin aldatuko dira ezarritako lerrokadurak eta gune publikoak. Mehelinek errematearen kasuetan, aprobetxamendua zehaztuko da planoetan adierazitako gehieneko sakoneraren eta planoetan eta/edo hirigintzako fitxetan adierazitako profilen gehieneko altueren arabera.

3. Eraikuntzaren gehieneko altuerak ez du gaindituko bertan kokaturik dagoeneko aldean egin daitezkeen eraikuntza berrietarako, oro har, ezarritakoa.

4. Xehekapen-Azterlanak inguraldeko urbanizazioari jarraitasuna emateko egin behar diren urbanizazio-obra jasoko ditu.

5. Xehekapen-Azterlanaren behin betiko onspenak zehaztuko du ukitutako aldeari dagokion antolamendu zehatza edo eraikuntza ezarriari buruzkoa. Une horretatik aurrera, alde horretan, bere osoan, Azterlan horren eta Ordenantza hauen zehaztapenak izango dira arauzko.

7.1.4. artikulua.— Parametro aplikagarriak

Arauan definitzen diren oinarriko hirigintzako parametroak aplikagarriak izango dira lur eta orubeen eraikikortasuna kalkulatzeko, hots, Arau hauetan jasotzen diren hiri-lurzorua kudeatzeko mekanismoak aplikatzeko xedez. Hirigintzako parametroen araupeketara alde eta hirigintzako fitxetan zehazten denarekin bat etorritik egiten da.

7.1.5. artikulua.— Lerrokadurak

1. Eraikinak zehaztuak diren lerrokadurei atxikiko zaizkie beren beheko solairuan. Sotoko solairuan, beheko solairuan atzemandakoaz gainera, planoetan marraturik dagoen aldea ere atzeman ahal izango da, eraikuntza diseinatua denean, edo fitxetan gehieneko okupazio gisa definitzen dena baino handiagoa ez den azalera bateraino. Goiko solairuetan, hegalkinak eta/edo atzera-manguneak onartuko dira, Arau hauetan manatzen denaren arabera.
2. Solairu kopurua, guztirako azalera eta teilatu-hegalaren kota eta/edo altuera, aldi berean aplikatu behar dira eta nahitaez bete behar, horiek guztiak gehienekoak direla. Datu hauek Arau hauetan ageri diren lurzoruaren antolamenduko planoetan eta koadroetan agertzen dira.
3. Hiri-Lurzoruaren Antolamenduko planoetan definitzen diren lerrokadurak, berdinketak, sestrak eta erlaitzak nahitaez bete beharrekoak izango dira eraikin pribatuetarako, publikoetarako eta Urbanizazio-Proiektuetarako, baina, azken kasu honetan, zoruaren eta zorupearen ezaugarriek eskatzen dituzten xehekapen-egokitzapenak egin ahal izango dira urbanizazio-obren burutzapen materialean.
4. Baimendutako atzera-emanguneak eraikuntzaren azken solairuari dagozkio, eta fatxada guztietan zehaztutako lerrokaduratik 2,50 metro gutxienez gordez egin behar dira.

7.1.6. artikulua.— Antolamendu zehatza edo Eraikuntza Ezarriarena

Antolamendu zehatza edo Eraikuntza Ezarriarena aldatu ahal izango da Xehekapen-Azterlanen prestakuntza, tramitazio eta behin betiko onespeneraren bitartez, Lurzoruari buruzko Legean eta beren Araudietan aurreikusten denaren arabera. Gainerako hiri-lurzoruan hirigintzako figura hori erabili ahal izango da, beren beregi esan dadinean, antolamenduko planoetan eta dagokion fitxan zehazten diren lurretarako. Nolanahi ere, Arau Subsidiarioen funtsezko zehaztapenak izango dira eta, beraz, ezin izango dira xehekapen-azterlanetan aldatu lurzoruaren okupazioa, gehieneko altuerak eta aurreikusitako eraikuntzako aprobeitza-mendua. Era berean, ezin aldatuko dira Arauetan ezartzen diren gune askeetako sistema orokorrak eta toki-sistemak, bide sistema eta erkidegoko ekipamendua.

7.1.7. artikulua.— Altueren taxuera

1. Eraikuntza bakoitzaren proiektua koordinazio hobezina bermatu behar du solairu ezberdinen artean, solairu horiei fatxada osoaren luzeran lerro horizontal berean eusteko xedez. Era berean, erlaitzaren altuera eta arkupeko galerien altuera uniformeak izango dira fatxada osoan.
2. Baimentzen den gehieneko altuera neurtzeko, hiru oinarriko kontzeptu hartzen dira kontuan:
 - Sestra: Dauden bideen eta/edo behin betiko urbanizazioa dutenen luzetarako profilak dira.
 - Lerrokadura edo perimetro erregulatzaila. Eraikuntzak oinplanoak atzematzen dituen azalera mugatzen dituen poligono-lerroa da, Arau Subsidiarioetako edo Plan Partzialetako edo garatzen dituzten Xehekapen-Azer-lanetako planoen arabera.
 - Eraikuntzaren altuera. Espaloiko edo, horrela izanez gero, eraikuntza ukitutik dagoen lurreko sestratik azken solairuko sabaiak eratzen duen solairuaren azpialderaino neurtutako distantzia. Espaloirik ez badago, altuera neurtzeko, abiagunetzat hartuko da fatxadak eta kalearen ardatzetik taxututako %2ko maldako lerro batekin duen gurutzagunea.

7.1.8. artikulua.— Altuerak neurtzeko era

Eraikuntzaren altuera sestrako punturik altuenetik neurtuko da, baldin eta puntu berorretatik neurtzen badira lonja eta beheko solairu habitagarrien altuerak, Hirigintzako Arau hauetan xedatzen denaren ondoreetarako. Aldeko ordenantzetan zehazten dira haietako bakoitzean aplikatu daitezkeen altuerak. Gehieneko guztirako altuera solairu kopuruaren arabera definitzen da, eta kasu honetan, teilatu-hegalaren kota honako neurri hauen arabera finkatzen da:

Solairu 1: 3,60 metro.

2 solairu: 6,45 metro.

3 solairu: 9,35 metro.

4 solairu: 12,25 metro.

Beste solairu bakoitzeko: 2,85 metro.

Erlaitzeko gehieneko guztirako altuera ez da inoiz ere gainditua izan behar. Solairuen lodiera handiagoarengatik konpentsazioak eraikinaren zokaloan egin behar dira, baina, inolaz ere ez, teilatu-hegalaren kota ez eta gune habitagarrien altuera askeak gaindituz.

Artikulu hau bete behar izateko salbu daude beren erlaitza aldamenekoekin berdindu behar duten eraikinak, horrela agertzen bada hirigintzako fitxetan.

Alabaina, eraikuntzak ez du, inoiz ere, ezin puntutan, baimendutako gehieneko altuera solairu altu baten baliokidean gainditzerik izango. Hori gertatzen bada, eraikina ebaki beharko da eta berriro puntu horretan hasi altueren konputua.

Irizpide hori aplikagarria izango da, berebat, elkarren ondoko eraikuntzen kasuetan. Eraikuntza horiek multzotu ahal izango dira beren altuerak bateratzeko xedez.

Bigarren sekzioa: Hirigintzako parametroak.

7.1.9. artikulua.— Aplikazioa

Oinarrizko hirigintzako parametroek zehaztu eta finkatu egiten dituzte lurraren erabileraren intentsitateak eta eraikuntzako aprobetxamendua. Parametro horiek baloreak gehienekoak eta gutxienekoak dira, eta ezin daitezke, inoiz ere, gainditu edo gutxitu, salbu eta katalogaturik edo babespean dauden eraikinetan.

Bakar-bakarrik Udalak berariazko baimena eman badu, gutxitu ahal izango dira eraikuntzaren batean hirigintzako parametro horiek. Udalak emango du baimena aldeko baldintza estetiko eta hirigintzako eragin kaltegarriak jasaten ez badute. Nolanahi ere, bidezko diren lurraren derrigorrezko lagapenak eta urbanizazio-kostuak Arau hauetan finkatzen diren hirigintzako parametroen arabera gertatzen denari atxikiz egingo dira, eta ez dira aldatuko nahiz eta haien gutxipena onartu. Horrela, modu zehatzean definitzen dira, parametro horien baloreen bitartez, aurreikusitako plangintzako alde, sektore edo unitate ezberdinetako erabileraren intentsitateak eta baimendutako eraikortasunak

7.1.10. artikulua.— Parametro aplikagarriak

Legean jabearentzat ondarekotu ahal izateko adierazten den hirigintzako aprobetxamendu orokorra gorabehera, egin daitezten eraikuntzek honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

1. Eraikortasun koefiziente edo modulua, sabaiko koefizientea deitzen dena, ekarritako lurzorua metro karratu bakoitzeko eraikitako metro karratuetan finkatua. Alde bakoitzean, azpialde bat edo gehiago zehazten dira, elkarren artean kolorearen intentsitateagatik edo bilbe grafikoaren motagatik bereizten direnak. Azpialde bakoitzari koefiziente ezberdina aplikatzen zaio.

2. Eraikuntzek, beheko solairua barne, izan ditzaketen gehieneko solairuen kopurua.

3. Ekarritako lurzorua gaineko ehuneko hainbestetan finkatzen den gehieneko atzematea.

4. Gutxieneko tartea. Bideetara gorde behar den tartea aplikagarria izango da diseinuko planoetan lerrokadurarik zehazten ez bada. Mugakideetarako tartea, mehelin irekien ondoko jarduketak ez direnean.

5. Eraikuntza Ezarriaren ondoriozko aprobetxamenduak, horrela tipifikaturiko lurzoru multzorako.

6. Burutzapen-Unitateetan ageri den etxebizitzaren kopurua aldatu egin daiteke gainera edo azpitiko ehuneko hogeiraino.

7.1.11. artikulua.— Sabaiko koefizientea konputatzeko modua

1. Sabaiko koefizientearen parametroak zehazteko, lurzorua azaleratzen hartuko da hirigintzako jarduketaren sustatzaileak benetan ekarritakoa, kalifikazio-mota bakoitzeko aplikagarria den indizeaz biderkatua.

2. Eraikortasuna ateratzeko, batu egingo dira eraikinen solairuetako bakoitzean eraikitako azalera gordinak. Horretarako, parametro definitzailatzat hartuko da eraikin bakoitzeko kanpoaldeko lerrokadura eraikiak. Batura hartan sartuko dira, berebat, eskailerek eta

egon edo igarotzeko tokiek eta hegalkin itxiek oinplanoan dituzten azalerak, are beren itxitura-hormenak, barruko patioak alde batera utzita.

3. Etxebizitzetako eta hegalkin irekietako terrazak beren azaleraren %100ean konputatzen dira. Ez dira konputatzen sabairik ez duten haize zabaleko balkoi eta terrazan azalerak, ez eta beheko solairuan irekiak diren arkupeak eta ataripeak ere, oinplanoko atzematearen %15eko gehienekoraino.

4. Halaber, sabiaren koefizientearen zenbatespenaren ondoretarako trastelekuak, instalazioen gelak eta makineria-gelak eta abar hartuko dira kontuan, eta baita garajeak ere, baldin eta horiek sestra gainean badaude. Zenbatespena horien izariak gora-behera egingo da. Ez dira konputagarriak izango sotoko trastelekuak. Trasteleku horiek ezin dute sarbiderik eduki etxebizitzan barrutik baldin eta etxebizitza horiek talde-etxebizitzak badira. Txapitula erako gelen kasuan, eraikitako azalera kontabilizatzen da 1,50 metrotik gorako altuera librea duen guztia.

BIGARREN KAPITULUA: ERAIKINEN KALITATE ETA HIGIENEARI BURUZKO BALDINTZAK

7.2.1. artikulua.— Aplikazioa

Kapitulu honetan ezarritako baldintzek 7.1.1. artikuluan, oro har, xedatzen den aplikazio-eremua izango dute.

7.2.2. artikulua.— Egoitzazko erabilerarako gai ez diren lokalen baldintzak

Etxebizitzaz bestelako erabilerak eduki eta etxebizitza-eraikinetan kokatzen diren lokal guztiek etxebizitzetarako ez bestelako sarbide lokabeak izan beharko dituzte. Salbuetsita egongo dira langela profesionalak.

7.2.3. artikulua.— Argiztapen eta aireztapenaren baldintzak

Lokalak argiztapen eta aireztapen naturalak soilik baditu, argi eta aireztatzekeo hurguneen guztirako azalerak ez du lokalaren oinaren azaleraren zortzirena baino txikiagoa izaterik. Argiztapenerako eta airea girotzeko instalazioei buruzko proiektu xehekatuak aurkeztea eskatuko da. Instalazio horiek indarreko legezko xedapenak bete beharko dituzte, eta berrikuspina egin ahal izango zaie lokala ireki baino lehen eta, edozein unetan, lokala irekita edo erabileran dagoenean. Instalazioak asebetegarriak ez badira, edo behar bezala funtzionatzen ez badute, Udalak lokalaren itxiera osoa edo partziala agindu ahal izango du, beharrezko neurri zuzentzaileak hartzen ez diren bitartean. Jatetxeetan eta, oro har, sukaldea, frijigailua, erretegia, plantxa, labea edo antzerakoa dituen lokal orotan, gainalderainoko aireztapen lokabea egon behar da, hodi honen gutxieneko sekzio baliagarria 400 cm² -koa delarik.

7.2.4. artikulua.— Beste baldintza batzuk

1. Eraikuntzan erabil daitezten materialak erregaitzak izan beharko dira, eta egitura sua jasateko modukoa, eta bere ezaugarriengatik, ez du kanpora zaratarik ez bibrazioirik iristeko biderik emango.

2. Auzokideek eta bidaztiekin gogaitasun, usain, ke, zarata eta bibrazioirik jasan ez dezaten beharrezko instalazioak eskatuko dira.

3. Merkataritzako lokalen guztirako azalera, haien bulegoak barne, 600 m² -tik gorakoa bada, lurzatiaren barruan, nahitaezko aparkalekuek gainera, zuzkidura eta banaketako ibilgailuetan zama-lanak egiteko beren beregi egokitutako guneak izango dituzte. Gune horien gutxieneko kopurua nahitaezko aparkalekuen %10a izango da.

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

HIRUGARREN KAPITULUA: PATIOEN BALDINTZAK

7.3.1. artikulua.— Patio-motak

Beren ezaugarrien arabera, honako mota hauek bereizten dira:

— Fatxadara irekitako patioa.

— Kalearteko patioa, sarbide publikoa duena, sarbide pribatua duena eta baimendutako okupazioa.

— Lurzatiko patioa.

7.3.2. artikulua.— Fatxadara irekitako patioa

Fatxadara irekitako patio deitzen da eraikuntzak kalearen lerrokadura ofizialarekiko egiten duen atzera-emanguneaz eratzen dena.

Ez dira fatxadara irekitako patiotzat hartuko metro bat eta berrogeita hamar (1,50) zentimetrotik gorako sakonera ez duten atzera-emanguneak, fatxadaren planoarekiko neurtuak. Tipologia intentsiboko eraikinetan, debekatu egiten dira fatxara irekitako patioak.

7.3.3. artikulua.— Kalearteko patioa

Plangintzan definituta datoz bere forma eta kokaera, barneko lerrokadura ezarrien bitartez.

7.3.4. artikulua.— Beheko solairuan baimendutako okupazioa duten kalearteko patioak

1. Arau Subsidiarioek baimendu egiten dute patioaren okupazioa beheko solairuan, Hiri-Diseinuko planoetan beren beregi zehazten diren kalearteetan.

2. Kasu hauetan, patioaren azaleraren ehuneko ehuneko (%100) okupazioa baimentzen da, beheko solairuak araudizko altuera duela.

3. Beheko solairuen araudizko altueren arteko diferentziak, kalearte osoan edo mugakideen artean, hiru (3) metrotik gorakoa bada, eraikuntza bakoitzak bere beheko solairuaren sabaiaren altuera eraikin mugakideetakoarekin berdinkatu beharko du, patioaren barruko perimetro osoan, eta gutxienez bost (5) metroko sakonera duela.

4. Aurreko atalean adierazi denaren ondoreetarako, mugakidearen altuera, arautegi honetan beheko solairuaren arauzko altuera neurtzeko ezarritako moduaren arabera hartuko da.

5. Ez da inoiz ere erregela hauen aplikazioaren ondoriozko paramentu bertikaletan argiunerik ez eta aireztabiderik egiterik egongo.

6. Arau hauen aplikazioaren zertzelada zehatzen ondorioz, eraikuntzaren ikuspegitik argiro okerrak diren irtenbideak gertatuko balira, Udalak kalearteari buruzko Xehekapen-Azterlan bat tramitatu ahal izango du, bere kabuz, gatazka konpontzeko.

7. Bakarrik baimenduko da patioaren okupazioa, eraikuntza berriko eraikinetan, ordezkapenetan edo eraikin sendotuaren erabateko birgaikuntzan.

7.3.5. artikulua.— Barneko edo lurzatiko patioa

1. Barneko edo lurzatiko patiotzat jotzen da, etxearen edo eraikinaren barne-fatxadek osatu eta eraikineko solairu guztiei argi eta ikuskera emateko baliagarri den gunea, alde batera utzita, egonez gero, beheko solairua.

2. Patioen gutxieneko dimentsioak edo zuzeneko ikuspegiak, husgunek dituen hormako paramentutik hasita kontatuko dira, edo irtenena den puntutik, haiek erregularrak ez badira.

3. Patioen altuera, argiak eta ikuskerak hartzen dituen lokalaren edo gela habitagarriaren zoru-maila baxuenetik gainaldeko punturik altueneraino neurtuta kontatuko da. Eskailera-kaxak argiak eta ikuskerak hartzen baditu patiotik, patioaren altuera, gutxienez, araudizko beheko solairuaren sabaiaren mailatik hasita konputatuko da.

4. Patioak oinplanoan duen formak bermatu egingo du beti honako baldintza hauek betetzen direla:

— Gertatzen den poligonoan inskribatu ahal izango den zirkuluaren diametroa, gutxienez, dagokion zuzeneko ikuskeraren edo gutxieneko zabaleraren berdina izango da.

— Ezin gutxituko da ezin husgunearen gutxieneko ikuskera zuzena, aurrealde osoan.

— Obrako material metalikoez edo beste edozeinez itxitako eraikuntza-elementuek ezin gutxitu edo inbadituko dituzte lehen adierazi diren gutxieneko azalera eta distantziak.

5. Barneko patioen dimentsioak zehazteko, ez dira hormaren altueratzat konputatuko eskailera-kaxaren erremateak eta igogailuaren makineriagelarenak. Eraikuntza horiek izango dira, alde honetatik, azkeneko etxe-bizitza-solairuaren gainetik kokaturiko baimendutako bakarrak. Altueratzat konputatuko dira, alde honetatik, trastelekuen horma bertikalak, egonez gero.

7.3.6. artikulua.— Patio itxien gutxieneko dimentsioak

1. Dimentsioak: Eskagarria den inskribatutako zirkuluaren diametroaren arabera definituta egongo dira, ondoko taulari atxikiz, beren argiztapena eta aireztapena patioaren bitartez konpontzen dituzten lokalen erabileraren eta lokal horien altueretatik patioaren gainalderaino dagoen altueraren (H) eretzean.

<u>Lokal-erabilera edo etxebizitza mota</u>	<u>Patioan inskriba daitekeen zirkuluaren diametroa</u>
Familia bakarreko etxebizitzak, patio lokabea dutenak	$\varnothing \geq 2$ metros
Altuerako etxebizitzak, edo patioa konpartitzen dutenak: - Jantoki-egongela, egongela - Logela eta sukaldea - Komunak eta esekitokiak	$\varnothing \geq H$ $\varnothing \geq 0,3 H \geq 3$ metro $\varnothing \geq 0,15 H \geq 2$ metro
Eskailerak	$\varnothing \geq 0,15 H \geq 2$ metro

2. Estaldura: Patioak estali egin ahal izango dira, baldin eta beren argiztapen eta aireztapen jarraitua bermatzen bada. Aireztapena bermatzeko, patioaren azaleraren ehuneko hamarreko (%10) edo gehiagoko gutxieneko azalera duten irekiuneak egongo dira.

7.3.7. artikulua.— Lurzatiko patioen baldintzak

1. Patioetako zoruak urak erraz joateko moduan taxutu beharko dira. Horretarako, beharrezko isurbideak jarriko dira. Debekatuta geratzen da bete-beteko estankotasuna eta uren isurketa bermatzen ez dituen estaldurako material oro.

2. Lurzatiko patioek sarrera erraza izango dute, garbiketa eta artapena egiteko, etxeko edo eraikineko komunikazio-elementu erkideetatik, debekaturik geratzen dela patioetara sartzea etxebizitzetatik edo negozioko lokaletatik.

3. Teilatu-hegalaren hegaldura, egonez gero, hegaldura mota guztietarako ezarritako dimentsioari atxikiko zaio, ezarritako gutxieneko ikuskera zuzena dena dela.

LAUGARREN KAPITULUA: ERAIKUNTZAREN SOLAIRUEN ETA HEGALKINEN BALDINTZAK

7.4.1. artikulua.— Sotoen baldintzak

1. Sototzat hartuko dira, beren fatxada guztietan, altueraren bi heren sestrapean lurperaturik dituzten solairuak. Lurperatuta dagoen zatiaren neurketa, ordenantzak xedatzen dutenaren arabera, eraikuntzaren guztirako altuerak neurtu behar diren puntu berberetan hartuko da.

2. Sotoan baimentzen diren erabilera bakarrak izango dira honako hauek: garaje-aparkalekua, goiko solairuetako lokalei, aldagelei eta/edo higiezinako edo etxeko zerbitzu erkideei, edo hirirako azpiegiturei lotutako biltegi-trastelekua. Familia bakarreko etxebizitzetan edo adosatuetan, baimentzen dira, berebat, txoko pribatuak, baldin eta, oro har, lokal habitagarriei eskatzen zaizkien argiztapen eta aireztapen baldintzak betetzen badituzte, etxebizitza erabilerarako araupetzen diren bezalaxe.

3. Erabilera zehatzaren arabera, mugapen handiagoak aplikagarri izan daitezkeela, sotoen altuera askeak ez du bi metro eta hogeitazentimetrotik (2,20 metro) beherakoa izaterik, baina, habe eta/edo instalazio esekien ondorioz, altuera hori bi metro eta hamar zentimetrorra (2,10 metro) gutxitu daitezkeela onartuko da.

7.4.2. artikulua.— Aparkalekuetarako sotoen oinplanoko okupazioa

«Diseinatu gabeko Eraikuntza»ko sotoek eraikuntzaren beheko solairuak okupatzen duena baino azalera handiagoa okupatu ahal izango dute. Kasu honetan, honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

1. Soto hauek bakarrik baimenduko dira lurzati pribatuen barruan, eta herri-bideetatik eta erabilera eta jabari publikozko lurretatik bi (2) metroko gutxieneko aldea gorde behar dutela.

2. Izakizun hauetan, egin dadin edozein eraikinen barruan, beharrezko sarbideak aurreikusi beharko dira, hau da, mugakide diren eraikinetako aparkalekuek haietatik sarrera eta

irteera izan ditzaten, sotoaren mailan beharrezkoak izan daitezten derrigorrezko bide-zortasunak eratu behar direla, bi direla gehienera. Derrigorrezko bide-zortasun hori baloratzeko, kontutan izango dira sarbideen burutzapenak ukitzen dituen azalera eta zerbitzu ematen dien finken kopurua, egon dagoen katastro-balorazioari buruzko arautegi teknikoan ezartzen diren irizpideei atxikiz.

3. Proiektu bat aurkeztu beharko da, honako hauek gutxienez biltzen dituen:

- a) Lurzatiaren hasierako egoeraren plano topografikoa, mugakideak eta bideak agertuz eta, era berean, dauden zuhaitzak eta landaretza adieraziz.
- b) Lurzatiaren amaierako egoeraren plano topografikoa, proposatzen diren zuhaitzak eta landaretza eta aurreikusitako derrigorrezko zortasunak adieraziz.
- c) Lurzatiaren egoera eta formaren kolorezko argazkiak.

4. Proiektuak honako alderdi hauek aurreikusi beharko ditu:

- a) Lurzatiaren hasierako profilari eutsiko zaio. Haren aldaketa onartuko da bakarrik inguraldeko bide edo gune publikoetan ezarritako sestrei egokitzen bazaie.
- b) Eutsi egingo zaie zorutik 1,50 metrotara 65 cm-tik gorako perimetroa duten zuhaitzei. Horretarako errespetatu egingo da haien substratua, 3 metro erradioko zirkulu batean eta 4 metroko sakoneran.
- c) Egingo den sotoaren sabaiaren gainean, landare-lurraren geruza bat jarriko da, gutxienez 60 cm-koa.
- d) 12 cm diametroko zuhaitz bat landatuko da, gutxienez, aparkalekurako eraikitako 100 m² azalera bakoitzeko.

7.4.3. artikulua.— Aparkalekuek behe-solairuan duten okupazioa

«Eraikin ezarrietan» sestra gainean eraikitako aparkalekuak, beren oinean, zehaztutako lerrokadurei egokituko zaizkie, eta eraikitako azalerratat konputatuko dira. «Diseinatu gabeko Eraikuntza»ri dagokionez, sestra gainean eraikitako aparkalekuak eraikitako azalerratat konputatuko dira, halaber. Aurreko mugetatik salbuesita daude 7.1.12. artikuluan zehazten direnak, hau da, diseinatu gabeko eraikuntza duten aldeetan, lurzati-unitate bakoitzeko eraikitako lehenengo hogeita bost metro karratuak. Kasu guztietan aplikatuko dira okupazioari eta gorde beharreko tarteei dagozkien mugak.

7.4.4. artikulua.— Behe-solairuaren baldintzak

1. Egoitzazko edo etxebizitzako erabilerarako destinaturik dagoen solairu oro kaleko sestra edo behin betiko urbanizatutako lurraren profila baino 40 cm altuago egongo da, gutxienez, edozein puntutan. Baldintza hori aplikagarria izango da bere perimetro osoan. Ezin erabiliko dira etxebizitzarako lurraren kontrako hormaren bat duten gelak.

2. Egoitzazko erabilera izan ezik, beheko solairuaren altuera askeak ez du hiru metro eta hogeita bost (3,25) zentimetrotik beherakoa izaterik, ez eta lau metro eta laurogei (4,80) zentimetrotik gorakoa, Titulu honetan eta altuera neurtzeko modua ezartzen duten Aldeko Ordenantzetan aurreikusten den salbuespenarekin.

3. Beheko solairua Hiri edo Administrazio-Zerbitzu, Ekipamendu edo Merkataritza erabileretarako destinatzen bada eta, gainera, goiko edo beheko solairuetan lotutako lokalak baditu, aldatu ahal izango dira erabilera horietarako destinaturik dauden solairuen altuera partzialak, beharrezko gerta daitezten egokitzapen funtzionalak egiteko. Horretarako baldintza izango da beheko solairu horrek aurrean duen kalearen mailari eustea (hogei zentimetro gehiago edo gutxiago) bost (5) metroko gutxienerako sakonera batean.

7.4.5. artikulua.— Behe-solairuetako pisuarteak

Pisuarteak eraiki ahal izango dira lehendik dauden eraikuntzetako lonjetarako diren behe-solairuetan, baldin eta honako baldintza hauek betetzen badituzte.

- a) Pisuarteak atzematen duen azalera baliagarria, punturik irtenenetan neurtua, lokalaren azalera baliagarriaren %50etik gorakoa izan beharko da.
- b) Zorutik sabairaino neurtutako lokalen gune askeak ez du 2,50 metrotik beherakoa izaterik beheko partean, eta 2,30 metrotik beherakoa goi-partean, plaka edo solairuko hormigoitik hormigoira neurtuak.
- c) Aurreko baldintzaren ondorioz gertatzen diren lokalek 1,50 m² -ko gutxienerako azalera argiune eta aireztapen-guneak izango dituzte, kalera edo 9 m² -ko gutxienerako azalera patiora ematen dutenak eta 3 metroko zuzenerako ikuskera dutenak.

Argiztapen eta aireztapenerako 1,50 m² -ko azalera hori 10 m² -rainoko azalera duten lokaletarako izango da. 10 m² horietatik gorako metro karratu edo frakzio bakoitzeko, husguneen guztirako azalera 0,10 m² -tan gehituko da. Lokalek argirik jasotzen ez badute, ez kaletik ez patiotatik, goiko pisua itxi gabe egon beharko da metro bateko altueran, sabaitik neurtua, eta beheko solairuak husgune erabilgarriak izan beharko ditu (ateak, etab.), 5 m² -tik behera gabeko azalera dutela.

d) Goiko partea b) erregelari aipatzen den 2,35 metroko altuerara iristen ez bada, gune hori bakarrik erabili ahal izango da gordailu, biltegi edo antzekorako, bi (2) metroko gehieneko sakonerarekin.

e) Lokal horiek ez erabiliko dira inoiz ere etxebizitzetarako, ez eta inork ere gaua emateko.

7.4.6. artikulua.— Pisuarteak Industriako edo hirugarren arloko lokaletan

Pisuarteak eraiki ahal izango dira lehendik dauden egoitza-erabilerarik gabeko eraikuntzetan, baldin eta honako baldintza hauek betetzen badituzte.

1. Ondoriozko guztirako azalera eraikiak ez du dagokion Ordenantzan alderako esleitzen den indize edo aprobetxamendua gaindituko, eta ez da inoiz ere lokalaren azalera baliagarriaren %50etik gorakoa izango.

2. Zorutik sabairaino neurtutako lokalen gune askeak ez ditu honako neurri hauek gaindituko: — 3,50 metro behe-solairuan.
— 3,00 metro gainerako solairuetan.

3. Ondoriozko lokalek, banan-banan hartuta, 0,10 m² -ko azalerako argiune eta aireztapen-guneak izango dituzte azalera baliagarriaren metro karratu bakoitzeko, eta, gutxienez, 1,50 m² -ko azalera izango dute. Hus-guneen taxuketa egokia frogatuko da dagokien dokumentazio grafikoaren bitartez.

4. Lokal horiek ez erabiliko dira inoiz ere etxebizitzetarako, ez eta inork ere gaua emateko.

7.4.7. artikulua.— Gutxieneko altuerak

Pisuen gutxieneko altuerak, etxebizitzetan nahiz behe-solairuetako eta sotoetako lokaletan, honako hauek izango dira:

— Aparkalekurako sotoa: 2,20 metro.

— Behe-solairuak: 3,25 metro.

— Goi-solairuak: 2,50 metro.

Altuera horiek askeak izango dira, amaitutako zorutik amaitutako sabaira neurtuak.

Beheko solairuaren gutxieneko altuera gutxitu ahal izango da dekorazioen bitartez, baldin punturik ez badago zorutik 2,80 metro baino gutxiagotara.

7.4.8. artikulua.— Gainaldearen azpiko aprobetxamendua

Baimendutako azkeneko solairuaren gainetik, bakarrik onartzen da trastelekuen erabilera, dagokion arauan eta diseinuko planoan gainaldearen azpiko erabilera baimenduta dagoela adierazten ez bada. Kasu hauetan, gainaldearen azpiko gunea plano inklinatuek definitutako bolumenaren barruan egon beharko da. Plano inklinatuek 30 gradu sexagesimaletik gora gabeko angelua izan behar dute horizontalarekin, edozein puntutan 3,50 metrotik gorako altuera askerik sortu gabe.

7.4.9. artikulua.— Ataripeen edo arkupeko galerien baldintzak

1. Ataripeak edo arkupeko galeriak dokumentazio grafikoaren planoetan aurreikusten denari atxikiko zaizkio, beren kokaerari eta fatxadaren luzetarako garapenari nahiz beren dimentsioei dagokienez. Fatxadako planoko zutabeen arteko distantziarako 0,50 metroko gorabehera onartu ahal izango da, baina hartutako erritmoa iraunkorra izan beharko da kale beraren luzaran.

2. Galeria horien sakonera planoetan agertzen dena izango da. Aipatu galerietako sabaiari tratamendu uniformea emango zaio tarte bakoitzean, bereziki egiturazko elementuen dimentsioei (jazenak, solairuak, etab.) eta argiztapen sistemari dagokienez; izan ere, sistema horietaz hornituta egon beharko dira, bide eta plazetako argiteria publikorako proposatzen dena gora-behera. Galeriaren sabaian ez da euri-uretarako edo hondakin-uretarako zorrotan ikusirik ageri behar.

3. Fatxadako zutabeen tratamendua behar bezala iraun dezaten egokia izango da (harri naturala, trataturiko hormigoi ikusia, harri artifiziala, etab.). Ezin erabiliko dira zutabeetarako gainjazki zeramikoak, baina baimentzen da bistako adreilua.

Lehen adierazi diren tratamendu, errito, argiztapen sistemak, etab, hertsia-hertsian bete beharko dira, eta multzo osoen mailan, hala nola, aurrei-kusitako piezak, gurpildunetarako bideak, oinezkoentzako ibilbideak, etab., konposizioari eta inguruneari dagokionez karakterizatzeko eta, horrela, beren barneko koherentzia eta bakuntasuna bermatzeko helburuz.

4. Orube bakoitza eraiki ondoren, galeria hauen axaleko tratamenduen mantenimendua (zoladura, estaldurak, luminariak, etab.), udalaren kontura izango da, salbu eta behe-solairuetako itxiturari dagokiona. Izan ere, hauen mantenimendua eraikuntzaren Jabeen Erkidegoaren konturakoa izango da, eta horrela jaso beharko da obra berriaren adierazpenean.

7.4.10. artikulua.— Hegalkinak

1. Baimenduta daude hegalkinak terraza, balkoi, esekitoki eta begiratokietarako, fatxada guztiaren luzaran, solairu ezberdinetan, beheko solairutik hasita.

2. Begiratokiak dira fatxadako azalera osoan itxitura duten eraikuntzako gorputz irtenak. Itxitura hori kristalezkoa izan beharko da, gutxienez, azaleraren% 60an.

3. Begiratoki hauen azalera, fatxada bakoitzean, fatxada horren guztirako azaleraren %60koa izango da, gehienez, gainerakoa terraza, balkoi edo esekitokietarako erabil daitekeela. Baimentzen da hegalkinak konpentsatzea fatxada baten solairu ezberdinen artean.

4. Hegalkin estalien azalera bere osoagatik kontabilizatzen da eraikinari esleitutako azalera orokorraren barruan.

7.4.11. artikulua.— Hegalkinaren muga

Edozein hegalkinezko elementuren gehieneko irtenunea eraikinen arteko zuzeneko aldearen ehuneko hamarrean (%10) finkatzen da, gehieneko 1,20 metrokoa izan daitekeela. Muga horretatik salbuetsita daude teilatu-hegalak eta erlaitzak, muga hori beste 0,50 metrotan gainditu ahal izango baitute.

Azken hegalkinaren behe-aldeak, gutxienez, urbanizazioaren behin-betiko sestra gaineratik 3,25 metroko altueran egon behar du.

BOSTGARREN KAPITULUA: ERAIKIN ETA URBANIZAZIOETAKO ZUZKIDURAK ETA ZERBITZUAK

7.5.1. artikulua.— Definizioa

Eraikin eta urbanizazioetako zuzkidura eta zerbitzuak dira obra, instalazio eta makinaren multzoari, eta atzematen dituzten guneei, eraikinen eta lokalen funtzionamendu egokirako ezartzen zaizkienak, hots, aurreikusita zuten zertarakoaren arabera.

Lehen sekzioa: Uraren zuzkidura

7.5.2. artikulua.— Edateko uraren zuzkidura

Sarearen kalkulua egiteko, kontutan hartuko da 300 l/bizt/eguneko gutxieneko kontsumoa, edo 90 l/enplegu/egunekoa, 2,4ko larriuneko koefizientea aplikatuko zaiela urbanizazio-proiektuaren gai den aldeko etxebizitzaren kopuruari.

Urguneen arteko gehieneko distantzia 30 metrokoa izango da. Suteen aurkako instalazioetan, ur-hartune edo urgune bat aurreikusiko da 1,2 Ha bakoitzeko, eta ibilgailuetarako sarbide erraza duten lekuetan eta bata bestetik 200 metro bereizita kokatuko dira. Presio estatikoa, banaketa-sarearen edozein puntutan, ez da 60 metro ur zutabe baino gehiagokoa, ubideak ez duela inoiz ere lerro piezometrikoaren azpitik egon behar.

Bigarren sekzioa: Energia eta herriko zuzkidura

7.5.3. artikulua.— Energia elektrikoa

Debekatu egiten dira airetiko hariteriak udalerriko hiri-lorzoru guztian. Airetiko hariteriak lurpeko sare bilakatu beharko dira, alde edo poligono urbanizakorrak urbanizatuz joan ahala.

7.5.4. artikulua.— Herriko argiak

1. Baldintza fotometrikoak

Argiztapen mailak: Jabetza eta erabilera publikozkoak izango diren argiztapen instalazio guztietan, gutxienez, 20 luxen maila eskatuko da gurgildunetarako bideetako zerbitzuan eta 17 luxen maila, gutxienez, oinezkoentzako bideetako zerbitzuan. Artapen-koefizientea 0,64 izango da. Uniformetasuna: Jabetza eta erabilera publikozkoak izango diren argiztapen instalazio guztietan, gutxienez, 0,66ko batez besteko uniformetasuna eta 0,35eko muturrekoa eskatuko dira gurgildunetarako bideetarako, eta 0,50eko batez besteko uniformetasuna eta 0,25eko muturrekoa oinezkoentzako bideetarako.

2. Lanpara mota

Jabetza eta erabilera publikozkoak izango diren argiztapen instalazio guztietan, presio handiko sodio-lurrunezko lanparak instalatzea eskatuko da. Lanpara horien potentzia izendatua 150 eta 400 W bitartekoa izango da gurgildunetarako bideetarako, eta 150 watiokoak oinezkoentzako bideetarako. Merkurioaren lurrunezkoak izan daitezke parke eta lorategietan.

3. Luminariak

Honako baldintza hauek bete behar dituzte:

- Aluminiozkoak izatea.
- Itxiak izatea.
- Polikarbonatozko itxitura edukitzea, arriskugarritasun potentzialeko aldeetan eta metakrilatozkoak alde arruntetan.

4. Euskarriak

Honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

- Pieza batekoak izatea, soldadurarik gabeak.
- Galbanizaturik egotea, barrutik eta kanpoaldetik, zink beroan sartuta. Babes-geruza uniformeak izango da, eta bere lodiera ez da 60 mikratik beherakoa izango. Itxura distiratsua eta orbaingabea izango dute. Ez dira onartuko ageriko dindirriak, orbainak edo axialgabetzeak agertzen dituztenak.
- 3,5eko segurtasun koefiziente batez kalkulaturik egotea.
- Borne eta fusibleen kutzak guztiz babestuta edukitzea.

5. Altuerak

250 watioko lanparak 9-12 metro altuerakoak izango dira, eta 150 watiokoak, normalean, 5 edo 6 metro altuerako zutabeetan joango dira.

6. Eraikinetan integratutako argiak

Onartu egingo dira behar bezala egiaztatuta eta instalazioaren kalitatea behar bezala frogatuta egonez gero.

7. Hariteria

Lurpekoa izango da beti, salbu eta lehen aipatu den argiztapen integratuaren kasuan, kasu horretan fatxadei eutsita egon ahal izango baita. Neutroaren sekzioa eroalek aktiboena bera izango da.

8. Proiektua

Urbanizazio Proiektu guztiek argiztapenari buruzko azterlan bat eramango dute, eta bertan bermaturik geratuko da lehen aipatu den arautegia betetzen dela, batez ere, baldintza fotometrikoei dagokienez. Era berean, Behe-Tentsioko Elektroteknikiari buruzko Araudia hertsiki hertsiki betetzen dela egiaztatu beharko da.

7.5.5. artikulua.— Gas naturala

Gas naturalaren instalazioa aurreikusita duten eraikinetarako Burutzapen Proiektuek beren dokumentazioan jaso beharko dute erregulazioko armairuen, kontagailuen eta hodien egoera eta taxuketa, Titulu honetako Zortzigarren Kapituluaren xedatzen denari atxiki beharko zaizkiola.

Hirugarren sekzioa: Komunikazio zuzkidura.

7.5.6. artikulua.— Telefonia

1. Eraikin guztiak egin beharko dira kanalizazio telefonikoak aurreikusita dituztela, gero telefoniako zerbitzuarekiko lotura egiten den edo ez gorabehera.

2. Etxebizitza kolektiborako diren eraikinetan, eraikinaren barruan, zirkuitu itxiko interkomunikazioa aurreikusiko da, ataritik etxebizitzetako bakoitzeraino joango dena.

3. Banaketa-sarea lurpetik joango da, ahal delarik espaloien azpitik eta, beti ere, herri-jabariko lurretatik.

4. Zirkulazio-galtzaden azpian egin daitezzen kable-gurutzadurak diametro handiagoko hodieta sartuta egon beharko dira, ertzetan kutxetak daudela, edozein ordezen edo konponketa egitekotan, zoladura ebaki behar ez izateko moduan.

5. Debekaturik geratzen dira putzuak edo kutxetak, zirkulazioko galtzaden azpian.

7.5.7. artikulua.— Irratia eta telebista

1. Etxebizitza kolektiborako diren eraikin guztietan, debekatu egiten da irrati edo telebistako banakako antenak instalatzea, al bait gehien bateratu beharko dela telebista eta irrati-difusioko antena kolektiboen instalazioa.

2. Instalatu nahi den elementua satellite-bidezko telebistako seinaleak hartzen dituen antena bat izanez gero, eraikinerako hiri-irudirako ikuste-eraginik txikiena sortzen duen eraikineko edo lurzatiko puntuan jarri beharko da, eta, beti ere, guneko publikoetatik gutxien ikusia izateko moduko tokian.

3. Jarraian eta ondoan beste eraikin batuk egitea aurreikusita badago, al bait gehien multzotu ahal izateko neurri egokiak aztertu beharko dira, are erkidego batzuenak izan daitezkeen antena kolektiboak bateratuz.

7.5.8. artikulua.— Posta-zerbitzuak

Eraikin guztiek postontziak izango dituzte Posta-Zerbitzuak erraz iristeko moduko lekuan.

Laugarren sekzioa: Hustuketa zerbitzuak

7.5.9. artikulua.— Euri-uren hustuketa

1. Euri-uretarako zorrotzen hustubidea eta hondakin-uretarakoa bereziak izango dira hiri-estolderiako kolektorean sartu arte. Horren antolaketa finkaren barruan egingo da, arketa sifonikoaren bitartez, kolektorea eta kutxetak herri-bidean sartu gabe, eta saneamenduko sare publikorako hartune batekin.

2. Herri-bidera ematen duten fatxadetan jartzen diren zorrotzen eraikinaren paramentuaren barruan geratuko dira, behe-solairuaren altueran, gutxienez, eta kaleko zoladuratik hiru metro eta erdira (3,5 metro) gutxienez.

7.5.10. artikulua.— Hondakin-uren hustuketa

1. Hondakin-urak hustutzeko instalazioak Amorebieta-Etxano udalerririk onetsitako Araudian ezarritakoari egokitu beharko zaizkio, hau da, Saneamenduko Sistema Orokorreko hondakin-uren Isurketa eta Arazketari buruzkoak ezarritakoari.

2. Hiri-lurzorua. Hiri-lurzoruan, saneamenduak euri-urak eta hondakin-urak bereizteko sistema bat izango du. Sare orokorrera bidaltzea erregistroko kutxeta edo putzu orokor baten bitartez egingo da. Merkataritzako edo industriako jardueretatik datozen hondakin-urek Kolektorera Isurtzeko Baimena tramitatu beharko dute, bai eta isurketa-mailak bete ahal izateko behar diren aurretratatamenduko instalazioak eduki ere.

3. Lurzoru urbanizakorra. Urbanizazio proiektuek, saneamenduari buruzko atalean, hondakin-uren tratamendurako sistema definitu beharko dute, ur horiek udalerriko saneamendu-sarera bidaltzeko, edo, isurketa ubide publikora zuzenean egiten bada, arazketa-sistema bat ezarri. Oro har, saneamendu publikoaren erabilera derrigorrezkoa izango da; baina, jarduketa-aldea udalerriko kolektoretik 200 metro baino gehia gotara badago, sustatzaileak bere pentzuan eraiki beharko du udalerriko sareari lotzeko behar den kolektorea, edo ubide publikora isurtzeko eskatzen diren kalitate-baldintzak betetzeko behar diren arazketa-instalazioak egin. Urbanizazioaren sustatzaileak erakunde eskudunak emandako Ubide Publikora Isurtzeko Baimena aurkeztuko du Udalean, obren behin betiko jasoketa gertatu baino lehen. Arazketa sistema bereizi bat egiten bada, eraikuntza proiektuaren dokumentazioan, instalazioaren ustiapen eta mantenimendurako irizpideak eta zama ekonomikoen esleipena jaso beharko dira.

4. Hondakin-uretarako kalkuluaren zuzkidura, gutxienez, 180 l/biztanle eta egunekoak izango da; zerbitzuen sektorean 267 l/enplegu eta egunekoak, eta industriaren sektorerako, 500 l/enplegu eta egunekoak. Euri-uretarako sarea kalkulatzeko orduko gehieneko intentsitatea 33 mm/h-koa izango da, eta gutxieneko kontzentrazio aldia 10 minutukoa. Larriuneko eta etorreraren koefizienteak justifikaturik egongo dira proiektuan, kalatu/diametro erlazioa 0,75ekoa izango da larriuneko emarirako, eta gutxieneko abiadura berez garbitzekoa.

5. Hodi guztiek 300 mm-ko diametroa izango dute, gutxienez, proiektuan justifikaturik egon behar direla hartutako materiala eta honen ezaugarri mekanikoak.

6. Aurreko baldintzetarik edozein aldatzen bada, behar bezala justifikaturik egon beharko da, eta aurretik onartu beharko du udaleko Atal Teknikoak.

7. Urbanizaezintzat kalifikaturik dagoen lurzoruan kokaturiko biztanleguneek etxebizitzetatik datozen hondakin-uretarako arazketa-sistema bat eduki beharko dute. Arazketa-sistema udalerriko sare orokorraren bitartez egin ahal izango da, eta, sare orokorrari ezin lotuz gero, berezko arazketa-sistema eduki beharko du.

8. Abelur-jarduera intentsiboak, beren kutsadura-zama handiagatik, hondakin-urak tratatu beharko dituzte hiri-jatorrizko hondakin-uretarako proposatzen diren irtenbideetatik aparte, hau da, beren arazketa-sistemak eduki beharko dituzte. Abelur-ustiapen intentsiboetan sailkatzen dira, aldi berean, honako abelur hauek gainditzen dituztenak:

Behi- edo zaldi-aziendako 2 abelburu.

Umetarako 2 txerri eme.

Gizentzeko 5 txerri.

10 untxi-ama.

20 hegazti.

7.5.11. artikulua.— Ke eta gasen hustuketa

1. Ez da ezein eraikinetan onartuko keen hustubide askea jartzea fatxada, patio erkide, balkoi edo leihoetatik, are hustubide hori behin-behinekoa bada ere.

2. Beheko solairuko edo beheagoko lokaletatik datozen keen hustubideak baimendu ahal izango dira eraikineko patio erkideetan kokaturiko hodiedetatik edo patioa zeharkatzen duten hodiedetatik.

3. Edozein hustubide edo tximiniak isolamendua eta gainjazkia izan beharko ditu, beroaren irradiazioa aldameneko jabetzetara ezin igarotzeko modukoak, eta keen igaro eta irteerak gainontzekoei gogaitasunik edo katerik ez sortzeko moduan.

4. Hustubideak ez dira gunee publikora ematen duten kanpo-fatxadetatik ikusgarri joango.

5. Nahitaezkoa da arazteko iragazkiak erabiltzea industri tximinietako ke-irteeretan, berokuntzako instalazio kolektiboetan, eta kolektibitate, hotel, jatetxe edo kafetegietako sukaldeetako ke eta lurren-irteeretan.

6. Udalak egokitzat jo ditzan neurri zuzentzaileak ezarri ahal izango ditu, txosten teknikoa jaso ondoren, ke-hustubideren batek auzokideei kalte sortzen diela egiaztatzen bada.

7.5.12. artikulua.— Hondakin solidoen hustuketa

1. 100 etxebizitza edo gehiagorako Burutzapen-Unitateetan, Arau subsidiario hauek garatzeko idatz daitezten Plan Partzialean eta Plan Berezietan, zehaztu beharko dira zabor-ontzietarako edo, horrela izanez gero, zaborra bereizteko ontzietarako diren guneeak. Kasu batean eta bestean, plangintza horrek gunee publikoan behar bezala jartzeko baldintza estetikoak zehaztuko ditu.

2. Debekatzen da erkidegoko toberak jartzea.

3. Plan partzialaren proiektuarekin batera, geroko biztanleriak gertaraziko dituen hondakin solidoak utzi, biltgiratu eta gero biltzeko azterlan egokia aurkeztuko da, honako orientazio hauek izango dituela: Hirialderako adierazten direnak bezalako gelak jarriko dira 10 etxeb./Hatik gorako dentsitatea duten aldeetan. Dentsitate bereko edo txikiagoko aldeetan, zaborra pilatzeko lekuak irekiak izan ahal izango dira, baina hondakinak biltzen dituzten zabor-ontziak ezin ikusteko moduan trataturik egongo dira.

Biltontzi bat egongo da, gutxienez, 15 etxebizitza edo frakzio bakoitzeko. Hondakinak uzteko behar adina leku ezarri beharko dira, honako orientazio hauen arabera:

— Biltontziaren gehieneko edukiera: 100 etxebizitzatarako.

— Biltontzien arteko gehieneko aldea: 100 metro.

— Etxebizitzatik biltontzi hurbilenerako aldea: 60 metro.

Aurreko lerroaldean adierazten dena betetzen ez duten irtenbideak onartu ahal izango dira, baldin eta Plan Partzialeko azterlanak aurrebilketa bat aurreikusten badu, auzokideei eragozpenak eta joanetorriak kentzeko eta hondakinak pilaketa handiagoa errazteko.

4. Merkataritza eta industrietatik datozen hondakin solidoen bilketa etxeko bilketa-zerbitzu beraren barruan egingo da, dagokion ordenantzaren arabera.

7.5.13. artikulua.— Giro artifizialaren instalazioak

1. Airea girotzeko instalazioaren aurreikuspenak ez du ekarriko leihorik ez egotea, edo erabilera bakoitzerako ezarriak diren argiztapen naturaleko baldintzak ez betetzea, baizik eta sistema natural eta mekanikoak elkarren osagarriak izango direla.

2. Hozkuntzatiko aire beroaren irteera, udaleko zerbitzu teknikoek justifikatzen dituzten kasuetan salbu, ez da herri-bidera, baizik eta lurzatiaren barneko argi-patioaren edo eraikineko gainaldearen bitartez egin beharko dela. Azken batean, gune publikoaren gainera egin behar bada, tantaketarik eta gune publikoaren gaineko bestelako gogaitasunik ez gertatzeko moduan instalatuko da.

7.5.14. artikulua.— Jasogailuak

Eraikin baten gehieneko altuera hamar metro eta hirurogeita hamabost zentimetrotik (10,75) gorakoa bada, igogailua izango du. Altuera hori espaloien mailatik, atariaren ardatzean, azkeneko arauzko solairuaren zoru mailaraino neurtuko da. Salbuesten dira familia bakarreko etxebizitzarako diren eraikinak eta, beren destinoagatik, nabarmenki igogailuren beharrik ez dutenak.

Bostgarren sekzioa: Zelaiketa eta zolaketa obrak

7.5.15. artikulua.— Zelaiketa eta zolaketa obraren baldintzak Obra Arruntetan eta Urbanizazio Proiektuetan definitu behar diren bideak, gutxienez, honako ezaugarri hauei egokituko zaizkie:

1. Ibilgailuetarako eta oinezkoentzako komunikabideen sarea honako ezaugarri hauen arabera proiektatuko da.

Galtzada, espaloi eta aparkaleku edo eskailera eta arlanpa eta abarren multzoaren dimentsioak, hiru-lurzoruan, Arau Subsidiario hauetako planoetan irudikatzen direnak izango dira.

Biribilguneen dimentsioak eta bideen oraera alda daitezke, beti ere urbanizazio proiektuetan agertutako azterlan zehatzen arabera. Ibilgailuen zirkulaziorako karrilen zabalera, oro har, 3,10 metrokoa izango da. Aparkaleku-zerrenden zabalera 2 metrokoa izango da, aparkalekuak lerroan badaude, eta 5 metrokoak trabes-aparkalekuak badira. Lerrokadura zuzenak biltzeko zintarriaren erradioa, gutxienez, 5,00 metrokoa izango da.

2. Oinezkoentzako bidexkei dagokienez, bertan espaloiak sartzen direla, sekundarioek 1,50 metroko gutxieneko zabalera izango dute, eta nagusiek 3 metrokoa. Bidexkak burutzeko obrak lauzadura naturalak edo artifizialak erabiliz egingo dira, eta hiri-zerbitzuen kanalizazioak bidexketatik taxutu ahal izateko moduan antolatuko dira. Oinezkoen bidexkak ibilgailuen galtzadetatik lotzea, behar bezala seinaleztaturiko oinezkoentzako pasabideen bitartez egingo da. Oinezkoentzako bidexkak, berez edo ibilgailuetarako galtzaden bitartez, mugikortasun urriko pertsonak, umeen kotxeak, gurditxoak, etab. ibili ahal izateko moduan diseinaturik egon behar dira, zintarrietan bidezko pasabideak jarriko direla.

3. Bizikletetarako pistak diseinatzea aholkatzen da honako kasu hauetan:

— Merkataritzako edo kulturazko aldeak urruneko etxebizitzekin elkartzea.

— Ibiltzeko zirkuituak oinezkoekin bateragarriak, berdegune edo jolasaldeetan.

— Ume txikien bizikleta edo trizikloetarako ibilbide txikiak, umeentzako parkeen ondoan.

Merkataritzako edo kulturazko aldeetan, ibilgailuak kateen bidez lotzeko aparkalekuak ezarriko dira, ondo ageriko edo zaindutako aldeetan. Bizikletetarako karrilak 3 eta 3,5 metro bitarteko zabalera izango dira, eta zoladura zurruna eta uniformeak izango dira.

4. Oinezkoentzako espaloiak akabatuzko materiala baldosazkoa izango da. Baldosaren gainazala salferromoz gogortuta egongo da eta Bilboko Udalarenaren erako marrazki egokia izango du, edo zuria eta takoduna izango da, 30 ´ 30ekoa, aldean gehien erabiltzen denaren arabera. Metro kubiko hareako 400 kg zementua duen zementuzko morteroaz hartuko da, galtzadaranzko %2ko malda eginez. Osatuko dute zoladura ureztaketa profilatuaren eta Proctor aldatuaren %95eko trinkoketaren bitartez prestatutako zelaiuneak, L.G.ko sarra geldozko edo zagor artifizialezko garau-oinarriak, 15 cm lodierakoak, eta 15 kg/cm² -ko berezko erresistentziako hormigoi masako 10 cm lodierako oinarriak. Plaza eta oinezkoentzako ibilbideetan, zolatutako aldeak aurreko atalean zehaztutakoari atxikiko zaizkio, proiektuan arrazoiz justifikatzen bada salbu. Luze-zabalagatik, gomendagarria denean, 3 cm lodierako

aglomeratu asfaltikoa erabili ahal izango da harkoskorrezko oinarri trinkotuaren gainean, eta 1,5 cm-ko gutxienerako zarpeatua. Beste mota batzuetako lauzadurak ere onartuko dira zoladuraren akabera egiteko, aurreikusten diren erabileren arabera, zoladurarako irtenbideei aniztasuna emateko xedez. Eskailera publikoen gehieneko neurriak honako hauek izango dira: 15 cm-koa mailarterako, eta 30 cm-ko gutxienerako mailagaina.

5. Irletak eta galtzadadun espaloiak mugatzeko zintarria granitozkoa izango da, 15 cm lodierakoa eta 17 cm-ko gutxienerako altuerakoa, aglomeratutik neurtuta; granitozko zintarria 20 cm-ko H-150 hormigoi-geruza baten gainean asentatuko da. Zintarri hori jarri baino lehen, 15 cm-ko hormigoizko kaxa bat burutu beharko da, gutxienez, espaloiaaren alborantz. Garajeen aldean, zintarri alakatua erabiliko da. Zintarri hori 4 cm altuerakoa izango da, gehi 13 cm plano inklinatuan.

6. Gurpildunetarako bideen galtzadek erdiko akordamendu parabolikoa duen zeharkako sekziokoa izango dute. Erditiko malda %1ekoa izango da, eta espaloien alboetako malda, zintarriranzkoa, %2koa izango da. Gurpildunen trafikoa jasan behar duten galtzadak honako ezaugarri tekniko hauek dituztela burutu beharko dira: Zoladura zurruna erabiliko da. Zoladura horrek honako osagai hauek izango ditu: L.G.ko sarra geldozko edo zagor artifizialezko garau-oinarri bat, 15 cm lodierakoa, Proctor aldatuaren %98an tinkotua, kontsistentzia lehor eta 150 kg/cm² -tik behera gabeko berezko erresistentzia dituen masa-hormigoizko 25 cm-ko geruza, dilatazio-juntak dituela 15 metro bakoitzeko, eta rigolazko 20 cm-ko gutxienerako zabalerako azken zerrenda batez errematatua, Gasteiz erako hormigoi zuriaz egina. Berotutako aglomeratuzko erregularizazio geruza bat, S edo D motakoa, karaitzezko idorkia erabili eta 4 cm-ko gutxienerako lodierakoa dena. Gurpildunetarako geruza 3 cm-ko aglomeratuzkoa izango da. Atxikidurako garastaketa biak emultsio kationikoaz burutuko dira.

7. Bakar-bakarrik sektore handi batzuk aldi berean urbanizatuz gero, eta baliabide tekniko egokiak eta lurraren ezaugarriei buruzko datuak hartu eta burutzapena kontrolatzeko sistema bereziak adierazten dituen proiektu teknikoak aurkezten badira, baimenduko da bidezoru malgua, baldin eta Proiektuaren Memorian horrelako bidezorua egokitasun teknikoak behar bezala justifikatzen bada.

7.5.16. artikulua.— Urbanizazio-obretako eraikuntzako elementuen garapena eta normalizazioa

Udalak obra edo zerbitzu bakoitzerako Baldintza Tekniko eta Ekonomiko-Administratiboen Plegu Orokorrak idatzi ahal izango ditu, Arau Subsidiario hauetan biltzen direnak garatuz eta zehaztutako gutxienerako diseinu eta kalitate irizpideei jarraituz. Beste alde batetik, udalerriko eredu normalizatu ofizialak ezarri ahal izango ditu zerbitzu-sareetako elementu ezberdinetarako, hala nola, luminariak, kutxetak, isurbideak, erregistroko putzuak, paso-giltzetako kutxetak, kanalizazioen eredu zko sekzioa, etab., eta eredu horiei atxikiko zaizkie partikularrek jar ditzaten guztiak.

SEIGARREN KAPITULUA: ERAIKINETAKO SEGURTASUN BALDINTZAK

7.6.1. artikulua.— Aplikazioa

Eraikinetako segurtasunerako adierazten diren baldintzek 7.1.1. artikuluan aurreikusten den aplikazio-eremua izango dute.

7.6.2. artikulua.— Eraikuntzetarako sarbideak

1. Eraikuntza oro seinaleztaturik egon beharko da kanpotik identifikatua izateko. Seinaleztapen guztiz ikusgarria izango da. Udaleko zerbitzuek zehaztuko dute non jarri beharko diren kaleen izenak eta onartu beharko dute eraikinaren zenbakia jartzeko moduan. Obretarako udal-lizentziaren espedientean eraikinaren kalea eta zenbaki ofiziala eskatuko dira.

2. Eraikuntzetarako sarbideak herri-bidetik abiatuko dira, gunee aske pribatua zeharkatzen badute ere. Herri-bidearen eta eraikinetako sarreraren artean ibili behar den distantzia, etxebizitza kolektiborakoa bada, ez da berrogeita hamar (50) metrotik gorakoa izango, eta kasu honetan, eta talde-erabilerako beste edozein eraikinetan, eraikuntzara sartu ahal izango da anbulantzia zerbitzuko ibilgailuen bitartez.

3. Eraikuntzarako eta bere etxalekuetarako Ailegaerraztasuna Sustatzeko 20/1997 Legea betetzea eskatuko da.

7.6.3. artikulua.— Eraikinetako seinaleztapena

1. Erabilera publikozko eraikinetan, behar bezala seinaleztaturik egongo dira erabilera arrunteko eta larrialdirako irteerak eta eskailerak, suteak itzaltzeko aparatuak, larrialdia gertatuz gero hustutzeko sistemak edo mekanismoak, sarbideen eta zerbitzuen kokaera, makineriaren gelak, telefonoen eta minusbaliatuentzako zirkulazio-bideen kokaera, eskaileretako mailak eta, oro har, pertsonak eraikinaren barruan orienta daitezten eta, istripu edo ezbeharra gertatuz gero, hustutzeko prozesuak eta hiritarren babeserako zerbitzuen ekintza errazteko behar izan daitezten seinaleztapen guztiak.

2. Udaleko zerbitzu teknikoek ikuskatu egingo dituzte seinaleak eta beren funtzionamendua, higiezina edo lokala irekitzeko eta funtzionamenduan jartzeko lizentzia eman baino lehen, eta egiaztatu ahal izango dituzte edonoiz.

7.6.4. artikulua.— Barne-zirkulazioa

Zirkulazioko elementuak ditugu: atariak, eskailburua, eskailerak, arlanpak, igogailuak, banatokiak, pasabide eta korridoreak. Eraikinaren erabilerragatik jar daitezten baldintzez gainera, honako hauek beteko dituzte:

1. Atarien gutxieneko zabalera bi (2) metrokoa izango da eskailera nagusiaren abiabururaino eta igogailuetaraino. Atarira sartzeko hurguneak, gutxienez, metro bat eta hogeita hamar zentimetroko (1,30 metro) argia izango du. Zabalera horretan ezin egon daiteke atezain-etxatorik, egituraren elementu bertikalik edo nolanhiko instalaziorik. Etxe batzuek atari bat bera edukiz gero, atari horren zabalera arauzko atarien zabalaren batura izango da.

2. Etxebizitzetara edo lokaletara sartzeko banatokiak metro bat eta hogeitazentimetroko (1,20 metro) zabalera izango dute, gutxienez, lau (4) lokaletarako edo gutxiagotarako direnean. Unitate gehiagotarako izanez gero, dimentsio hori metro bat eta berrogeitazentimetrotik (1,40 metro) gorakoa izango da.

7.6.5. artikulua.— Eskailerak

1. Etxebizitza kolektiborako eraikinari zerbitzu ematen dion eskailera nagusi orok sarrera lokabea izango du kaletik edo kanpoko gunetik. Eskailera-kaxek hamabost metrotik (15 metro) gorako aldea gorde beharko dute beti eraikinaren kanpoalderako irteeratik. Atariko sarrerako hurgune erabilgarriak, gutxienez, eskaileren zabalera, edo hauen batura, izango du. Zabalera hori, gutxienez, metro bat eta hogeita hamar zentimetrokoa (1,30 metro) izango da, eta atearen orrietako bat finko egin daitekeela burdineriako elementu higikorrez. Debekaturik geratzen da edozein motatako merkataritza edo industria jartzea finken atarietan.

2. Jendeak erabiltzekoak diren eskaileren guztirako zabalera baliagarriak ez du bi metro eta berrogeitazentimetrotik (2,40 metro) beherakoa izaterik, eta ezin dute eskailburu zatiturik eduki, ez eta erabiltzailearentzat arriskugarria izan daitekeen beste edozein irtenbide. Etxebizitza edo lokal bateko barneko eskailerek, erabilera hertsiki pribatuzkoek, hirurogeitazentimetroko (60 cm) gutxieneko zabalera izango dute, eta erabiltzaileari komenigarrien zailen moduan eraiki ahal izango dira.

3. Eskaileretako eskailburuaren zabalera eskailera-atalaren berdina edo handiagoa izango da. Eskaileren zabalera uniformeak izango da beren ibilbidean. Eskailburuen arteko eskailera-atal bakoitzak ez du hamasei (16) maila baino gehiago edukitzea. Mailaren dimentsioa mailartearen eta mailagainaren arteko erlazioak igotzea ez eragozteko adinakoa izan behar da. Mailartearen altuera hamazortzi zentimetrokoa (18 cm) edo txikiagoa izango da, eta mailagainaren zabalera hogeita zortzi zentimetrokoa (28 cm) edo handiagoa. Eskaileren altuera baliagarria bi metro eta berrogeitazentimetrotik (2,40 metro) gorakoa izango da beti.

4. Igogailuen ateak edo lokaletara sartzekoak eskailbururantz irekitzen badira, ateorriek ez dute eskaileratik zirkulazioa oztopatzerik, eta, beraz, eskailburuaren gutxieneko zabalera metro bat eta hirurogeita hamar zentimetrokoa (1,70 metro) izango da. Hurguneak egon eta hauek lokalen barrualderantz edo ate lerrakorren bitartez irekitzen badira, eskailburuaren zabalera ez da metro bat eta hogeita bost (1,25) zentimetrotik beherakoa izango. Ateen irekiera ihesbiderantz izango da beti.

5. Ez dira onartzen argiztapen eta aireztapen naturalik gabeko erabilera publikozko eskailerak, sestra azpiko solairuetan dauden eskaileratarteak izan ezik, baina kasu horretan aireztatze tximinia edo antzerako baliabidea izango dute, eta lokalen barrukoak ere izan ezik. Ez da baimentzen bigarren argiuneak egitea esekitoki edo antzerakoen bitartez. Eskaileren

argiztapenak fatxadara edo patiora zuzenean jotzen badu, argiune bat egongo da, gutxienez, solairu bakoitzeko. Argiunearen argiztapen-azalera bat koma hirurogei (1,60) metro karratutik gorakoa izango da, eta aireztapeneko azalera, gutxienez, berrogei (40) zentimetro karratukoa izango da. Salbuetsita egon daiteke beheko solairua, merkataritzakoa bada. Azkeneko eskailburuaren argiunea azalera horren erdikoa izan daiteke. Hiru (3) solairutarainoko eraikinetan, beheko solairua barne, eskailera-kaxaren argiztapen zenitala onartuko da, baldin eta argiztapena konpontzen bada bide egokiaz. Kasu honetan, luzernarioko argiztapenaren oinplanoko azalera eskailera-kaxaren azalera baliagarriaren bi heren (2/3) baino gehiagokoa izango da, eta horren eraikuntzan material zeharrargitsuak erabiliko dira. Argiztapen zenitala duten eskaileretan, erdiko husgune askea edo eskailera-begia bere barruan 1,10 metroko diametroko zirkulu bat inskribatu ahal izateko adinakoa izango da. Husgune hori askea izango da bere altuera osoan.

6. Eskailera soil batek ezin dio lau etxebizitza baino gehiagori zerbitzurik eman, edo beren baliokideari duplex-irtenbideen edo antzerakoen kasuan. Arau hauetako manuak betetzen dituzten apartamentuetarako, mugapen hau solairu bakoitzeko 6 apartamentuetara zabaltzen da. Kopuru hori handiagoa izanez gero, eskailera bat hornitu beharko da lau (4) etxebizitzako multzo edo frakzio bakoitzeko.

7. Eskailera nagusien tarteen gutxieneko zabalera baliagarria honako hau izango da:
— Metro bat eta hogeitazentimetrokoa (1,20 m), etxe bakun edo bikoitzetarako (2,50 paramentuen artean).
— Metro bat eta berrogeitazentimetrokoa (1,40 metro) gainerakoetarako (2,90 paramentuen artean).

8. Barandak edo elementu babesgarriak ez dira beren gainera igotzeko modukoak izango, beren gutxieneko altuera 95 cm-koa izango da mailagainaren kanpoaldeko bertikalean neurtua, eta beren zehar 12 cm-ko diametrotik gorako objektuak ezin igarotzeko modukoak izango dira.

7.6.6. artikulua.— Arlanpak

Pertsonentzako sarbideetako maila-diferentziak arlanpen bitartez gainditzen badira, arlanpa horien zabalera dagokien igarotze-elementuarena izango da, eta malda, material, zabalera eta gainerako xehetasunei dagokienez, Hirigintzako eta Arkitekturazko Oztopoei buruzko indarreko arautegia bete beharko dute.

7.6.7. artikulua.— Suteen aurreneurriak

1. Eraikuntzek suteen kontra babesteko neurriak bete beharko dituzte, hots, Eraikuntzari buruzko Oinarrizko Arauak Eraikinetan Suteen kontra Babeste Baldintzei buruz ezartzen dituenak eta, gai honetan, beste edozein lerrun edo eremutan, indarrean daudenak. Udalaren lizentzia eskatzerakoan aurkezten diren proiektuek arau honetan ezartzen diren preskripzioak jaso beharko dituzte.

2. Egoitzazkoak ez diren erabileretarako destinatutik dagoen lokal orok larrialdiko irteerak eta pertsonen salbamendurako sarbide bereziak izan beharko ditu, hau da, kasu bakoitzean eta jardueraren izaera eta ezaugarrien arabera, udaleko zerbitzu teknikoek, suak sortarazten dituen ezbeharrei aurre hartzeko, zehaztuko dituztenak.

3. Udalaren iritziz, instalazio batek, berarentzat eta ingurunerako, segurtasun-baldintza egokiak lortzerik ez badu, eta pertsonentzako eta ondasunentzako arrisku konponezinak agertzen baditu, antolamendutik kanpokotzat adierazi ahal izango da, erabilera erazterta eta instalazioa ixtera behartuko dela.

4. Egon dauden eraikuntzak suteen kontrako babesari buruzko arautegiari egokitu beharko zaizkio, beren tipologia eta funtzionamenduak uzten dien gehieneraino.

ZAZPIGARREN KAPITULUA: INGURUGIROARI BURUZKO BALDINTZAK

Lehen sekzioa: Orokortasunak

7.7.1. artikulua.— Definizioa

Ingurugiroarekiko baldintzak dira eraikuntzei, bertan dagoen jarduera dena dela, eta beren instalazioei ezartzen zaizkienak, hau da, beren erabileraren ondorioz ingurugiroarekiko erasorik gerta ez dadin, erradioaktibitatearen jaulkipen, perturbazio elektriko, zarata, bibrazio, itsualdi, gas kaltegarri, ke edo partikulen jaulkipenagatik, edo isurketa likido edo solidoengatik.

7.7.2. artikulua.— Aplikazioa

Zehazten diren ingurugiroarekiko baldintzen aplikazio-eremua 7.1.1. artikuluan aurreikusten dena izango da.

7.7.3. artikulua.— Baldintzak behatzeko lekuak

Edozein jardueraren funtzionamenduak hiri-ingurunean sortzen duen eragina mugaturik egongo da bere ingurugiro-eraginetan Arau hauetan zehazten diren preskripzioen arabera. Preskripzio horiek betetzen ote diren, honako behaketa-leku hauetan egiaztatuko da:

1. Eragin horiek, gas kaltegarriak, keak, hautsa, hondakinak edo beste edozein kutsagarri, itsualdiak, perturbazio elektriko edo erradioaktiboak egiaztatzeko, agerikoenak diren puntuan edo puntuetan. Leherketa-arriskurik dagoenean, hori gerta daitekeen lekuan edo lekuetan.
2. Lokalaren perimetroan edo, jarduera bakarra eta eraikin isolatuan bada, lurzatiaren perimetroan, zaratak, bibrazioak, usainak edo antzekoak egiaztatzeko.

7.7.4. artikulua.— Erradioaktibitate eta perturbazio elektrikoen jaulkipena

Ez da inoiz ere erradioazio arriskutsurik jaulkitzen duen jarduerarik, ez eta perturbazio elektrikoak sortzen dituen jarduerarik ere, baldin perturbazio horiek beste edozein ekipo edo makineriaren funtzionamenduan eragina gertarazten badute.

7.7.5. artikulua.— Gas, ke, partikula eta bestelako kutsagarri atmosferikoen jaulkipena

1. Ez da onartuko, pertsonen osasunerako, animalia edo landaretzaren aberastasunerako kalteak sortu edo ondasun higiezinak edo hiri-apainketarako behar diren garbitasun baldintzak narriatzeko gai izan daitezkeen errauts, hauts, ke, lurrun, gas edo bestelako kutsagarrien jaulkipenik.
2. Ezin eskuztatuko dira inoiz ere tresnarik gabe detektatuak izan daitezkeen usainak gertarazten dituzten substantziak.
3. Gasak, keak, partikulak eta, oro har, atmosfera kutsatzen duen edozein elementu ezin hustuko dira askatasunez kanpora, hustubide edo tximinien bitartez hustu beharko direla baizik.

ZORTZIGARREN KAPITULUA: ESTETIKARI BURUZKO BALDINTZAK

7.8.1. artikulua.— Aplikazioa

Hiriaren estetikarako adierazten diren baldintzak aplikagarriak dira udalaren lizentziari loturik dauden jarduketara guztiekin. Udalak agindeia egin ahal izango die, beti ere, higiezinaren jabeek Arau hauetan zehazten diren baldintzei egokitzeko beharrezko ekintzak burutu ditzaten. Estetikari buruzko baldintzen araupeketara baldintza orokor hauetan eta alde bakoitzerako ordenantza xehe-katuetan egiten da.

7.8.2. artikulua.— Hiriaren estetikaren babesa

1. Udalari dagozkio hiriaren irudiaren defentsa eta bere balorazio eta hobekuntzaren sustapena, eraikinei, multzoetan edo banaka hartuta, nahiz eraiki gabeko aldeei dagokienez; beraz, hiriaren ikuskera uki dezakeen edozein jarduketa horri buruzko dagoen irizpideari lotu behar zaio.
2. Udalak ukatu edo baldintzatu ahal izango du eraikuntzazko edo hirigintzazko edozein jarduketa, baldin eta estetikaren aurkakoa, ezegokia, edo hiriaren irudirako kaltegarria bada. Jarduketarako baldintzaren gai izan daitezke eraikinaren erabilera edo dimentsioak, fatxaden, estalkien, husguneen ezaugarriak, konposaketa, erabilitako materialak eta nola erabiltzen diren, material horien kalitate edo kolorea, landaretza, espezieei nahiz tamainari dagokienez, eta, oro har, hiriaren irudia osatzen duen edozein elementu.
3. Eraikuntza berriak eta horien aldakuntzak, beren diseinu eta konposaketari dagokienez, kokatu behar direneko ingurunean nagusi diren ezaugarrietara moldatu beharko dira, Lurzoruari buruzko Legearen 138. Artikuluan xedatzen denaren arabera. Horretarako, arreta berezia jarriko da, gainaldeak, erlaitzak, solairuen jarrerak, erritmoak, husguneen eta beteguneen dimentsioak, konposaketa, materialak, kolorea eta eraikuntzazko xehetasunak harmonizatzeke.

7.8.3. artikulua.— Fatxadak

1. Obraren gai den eraikuntzak fatxada ukitu eta ondoan edo aldamenetan beste eraikuntza batzuk baditu, fatxada berriaren konposaketa lehendik zeudenei egokituko zaie. Horrela, konposaketarako erreferentzi lerro finkoak (erlaintzak, teilatu-hegalak, inposta, hegalkinak, zokaloak, berringuraketak, etab.) harmonizatu beharko dira eraikuntza berriaren eta aldamenetakoaren artean. Hala ere, profilari eutsi beharko zaio.

2. Nolanahi ere, fatxaden konposaketari dagokionez, erritmoetarako eta hulgune eta beteguneen arteko proportziorako irtenbideak moldatu egin beharko dira eraikuntzaren ezaugarri tipologikoei, inguruneari eta katalogatutako eraikuntzen ezaugarri bereziei begira, baldin eta horien presentziak eta hurbiltasunak horretara behartzen badute.

3. Alboetako eta atzeko fatxadak eta kalearteko patioa ematen duten fatxaden tratamendurako, fatxada nagusirakoaren antzeko konposaketa-baldintza eta materialak erabiliko dira.

7.8.4. artikulua.— Beheko solairuen tratamendua

1. Fatxadak oso-osorik diseinatuko dira, espaloien sestratik estalkiaren gainalderaino. Behe-solairua ukitzen dituen eraikinetako obretan, behe-solairuak gainerako fatxadarekin harmonizatu behar du. Horretarako, behe-solairuko zutabeak hormatal itsuez instalatuta egongo dira, eta dagokien kalte-tartean dauden matxoen zabalera tipologikoak errespetatu beharko dituzte, behe-solairu hori fatxadaren gainerakoarekin batera konposatu behar dela.

2. Fatxadako materiala luzatu egingo da behe-solairuko hulguneetako zutabe eta harkantoiak eta ataripeetako paramentu itsuak gainjantziz. Arkupeetako sabaian ez da kanalizaziorik ez hodirik ikusiko. Atarietako sarrerako atek metro 1etik gorako atzera-emangunea eratuko dute fatxadako planoan. Eratzen den bebarru edo karrerapeko albo-horretan hartune elektrikoaren babes-kutxa edo fusibleak enpotratuko dira, bai eta, egonez gero, gas naturalaren hartuneko erregulazio-armairua ere. Udalak, bidezkotzat jotzen badu, ezarri ahal izango du zabor-gelara sartzeko atek gune estali honetara ireki behar duela.

3. Merkataritzazko lokalen irtenbideak, gero, arkitekturazko irizpide orokorrak errespetatuz integratu beharko dira. Edonola ere, sartzeko atek eta erakusleihoak fatxadako planotik gutxienez hogeita bost (25) zentimetro barrura sartuta geratuko dira, hegalkin-lerroa kontatu gabe.

4. Debekatzen da paramentu itsuak (pilastrak, leihoburuak, etab.) gainjazkiekin edo eraikinen kontzeptzioarekin zerikusirik ez duten apaingarriekin inbaditzea.

5. Era beran, garajerako igarotzeko hulguneak fatxadaren konposaketa orokorrearekin integratu beharko dira.

6. Eraikuntza baten amaieraren ondoriozko merkataritzazko lokalak, behin betiko erabilerarako gaitzen ez diren bitartean, fabrikako obrarekin itxi beharko dira, 2,50 metroko gutxienerako altueraraino.

7.8.5. artikulua.— Fatxaden aldakuntza

1. Babespekoak ez diren eraikinetan, aldatu ahal izango dira egon dagoen fatxada baten ezaugarriak, proiektu egoki bati jarraituz. Proiektu horrek multzo arkitektonikoaren emaitza homogenea bermatu beharko du, bai eta aldamenetakoekiko erlazioa ere.

2. Batere babes-araubiderik ez duten eraikinetan, baimendu ahal izango da terrazak eta eguterak ixtea. Ixteko eskabidearekin batera Goi-mailako Arkitektoak sinatutako proiektu tekniko egokia aurkeztu beharko da. Proiektu horretan, fatxadarako irtenbide orokor berriak jasoko dira. Era berean, jaso egingo da proiektuan Jabeen Erkidegoaren Batzarrak obra hori fatxadako unitatea osatzen duten elementu guztietan batera egiteko hartutako erabakia.

3. Ez da inoiz ere baimenduko balkoiak edo terrazak banaka ixtea.

4. Terrazen itxitura anarkikoak eginak dituzten eraikinetan, Udalak itxitura horiek diseinu unitario baten irtenbide batera egokitzea eskatu ahal izango du.

7.8.6. artikulua.— Fatxadako instalazioak

1. Hozkuntzako, aire-egokitapenezko, keak hustu edo kanporatzeko instalazioek ez dute kanpoko fatxadaren planotik hogeita hamar (30) zentimetro baino kanporago irteterik, ez eta fatxadaren estetikari kalterik egiterik ere.

2. Herri bidetik ikusgarria den airea girotzeko aparatuen instalazioak eraikinaren altxaeraren azterketa eskatuko du, eta fatxadaren estetikari, bere itxitura hautsi gabe, kalterik gutxien sortzen dion tokian bakarrik instalatu ahal izango da.

7.8.7. artikulua.— Iragarkiak eta markesinak

1. Iragarkiak eta markesinak behe-solairuan bakarrik baimendu ahal izango dira, fatxadaren multzoan guztiz ongi integraturik daudenean, eta sarbideak eta erakusleihoak soilik atzematen dituztela, eta eraikinaren elementu erkideak diren matxoiak edo leihoburuak inbaditu gabe.

2. Markesinen gehieneko hegaldura ez da balkoi eta begiratokietarako baimentzen dena baino hogeita hamabost (35) zentimetro handiagoa izango, eta ez du espaloiazen zabalera gaindituko. Espaloiazen gainean, hiru (3) metroko altuera izango du, gutxienez.

3. Baimentzen diren iragarki fatxadarekiko perpendikular bakarrak honako hauek dira: markesinen ertzen barruan sar daitezkeenak, administrazio, laguntza edo informazio zerbitzuak eskaintzen dituzten titulartasun publikozkoak (posta, telegrafoak, telefonoak, anbulatorioak, klinikak eta antzerakoak), laguntza eskaintzeko titulartasun pribatuzkoak (klinikak eta farmaziak), gizarte-zeregin aintzatetsia duten titulartasun pribatuzkoak (Gurutze Gorria, DYA, etab.). Instalatzekoak diren errotuluak Udalak homologatu behar ditu, aurretik, jarduera-multzoen arabera eta, titulartasun pribatuzko jardueretan, eskaintzen den zerbitzuak identifikatzeko moduan, baina titularra edo sozietate-izena aipatu gabe.

4. Behekoaz beste solairuetan instalatzen diren iragarkien kokaera balkoien kareletara mugatuko da, eraikinaren egiazko hegalkin-lerrotik inolaz ere hamar (10) zentimetro baino gehiago atera gabe. Letra solteaz eratuta egongo dira, gehienez berrogei (40) zentimetroko altuera dutela, eta karelaen lerroan jarriko dira, karelen luzera gainditu gabe.

5. Iragarkiak argitsuak badira, bakarrik baimenduko dira neoi zintan edo barruko argia duen letra solteaz eginak.

6. Babespeko eraikinetan ezin jarriko da iragarkirik behe solairuaren gainetiko solairuetan, salbu eta ekipamendu publiko edo pribatuak edo erakundezko erakundeak direnean, eta, beti ere, dagokin errotulua fatxadaren irtenbide orokorretan integraturik badago.

7. Debekatuta dago fatxadetako paramentu itsuetan iragarkiak jarri edo itsastea.

7.8.8. artikulua.— Mehelinak

1. Mehelin guztien tratamendua fatxadak bere azken solairuetan duena bera izango da.

2. Mehelinek eraikirik ez duen edo, beheko solairua barne, lau solairuko edo gutxiagoko eraikinak dituen orube batera ematen badute, eta babespeko eraikinak ez badira, fatxadaren gainjazkia barik bistako adreilua edo material bereko xaflatxo erabili ahal izango da, Udaleko Zerbitzu Teknikoek lizentziaren baldintzetan zehazten duten altueraraino. Altuera hori, ondoko eraikuntzarako, maldaren, kalearte-motaren, eta abarren arabera aurreikus daitekeen altuerari atxikiko zaio, geroan eraikinak utz dezakeen mehelinaren gainjazkia fatxada nagusiarena bera izateko moduan. Eskakizun hori eraginik gabe geratuko da, obrak burutzen diren bitartean, orube mugakideak burutzapen-lizentzia jasotzen badu.

3. Hiri-ornamentuagatik, Udalak mehelinak hobetzeko obren burutzapena agindu ahal izango du ikuskera eta estetikaren aldetiko garrantzia duten guneko zehatzetan.

7.8.9. artikulua.— Gune publikoetara jotzen duten mehelinak

1. Antolamendu honen ondoriozko mehelinei, guneko edo bide publikoetara jotzen badute, fatxada iritziko zaie. Kasu hauetan, Udalak haien erreforma baimenduko du. Erreforma horrek honako hauek hartuko ditu: husguneak irekitzea, terraza edo begiratokien hegaldurak edo, are, instalazio tekniko gehigarriak.

2. Nola nahi ere, egon eta fatxaden kategoria duten mehelinetan, edozein lan egin nahi izanez gero (husguneak irekitzea, materialen estaldura, pintura, etab.), Proiektu Unitario baten bitartez eta Jabeen Erkidegoak baimena emanda egin beharko da.

3. Egitekoak diren obrek, oro har, arau hauetan ezartzen dena beteko dute, eta, bereziki, Titulu honetako «Eraikuntzaren Solairuen eta Hegalkinen Baldintzak» izeneko Laugarren Kapituluko xedapenak ere.

7.8.10. artikulua.— Mehelin-horma agirien artapena

Eraikin altuenaren jabearen konturakoa izango da ondoko eraikuntzaren gainetik irteten diren mehelin-horma agiriak dekoratu eta artatzea, Arau hauetan eraikuntza horretarako baimentzen den altueraren gainetiko azaleran. Eraikuntza mugakide baten barne-patioek, beren kontrako eraikinen mehelinak jasotzen badituzte, zortasun hau izango dute: patioa argiuneak irekitzen dituen higiezinaren jabeek beren kontura gainjantzi ahal izango dute patioaren aldeetako bat eratzen duen mehelin mugakidea.

7.8.11. artikulua.— Materialak lurzatiko patioetan

Lurzati edo argi patioak material zeramikoko beiratu eta kolore argitsukoaz gainjantzikotz dira, edo garbitzeko eta berez artatzeko baldintzarik onenak bermatzen dituen beste edozein irtenbide erabiliz.

7.8.12. artikulua.— Finken itxiturak

1. Orube guztiak itxitura iraunkorrez hesituko dira. Itxitura horiek lerrokadura ofizialean kokaturik egongo dira, bi (2) eta hiru (3) metro bitarteko altuera dutela, eta beren egonkortasuna eta iraunkortasun egokia bermatzen dituzten materialez fabrikatuak direla.

2. Bide edo gune publikoetara ematen duten lurzatiaren itxitura berrogeita hamar (50) zentimetroko gehieneko altuerako elementu itsuekin egingo da. Elementu horiek, hala izanez gero, babesgarri argitsuak erabiliz osatuko dira. Babesgarri horiek lekuarekiko erazkoak izango dira eta, gehienera, bi (2) metroko altueraraino iritsiko.

7.8.13. artikulua.— Instalazio elektrikoetarako baldintza estetikoak

Eraikuntza berriko eraikin bati loturiko horma guztiak edozein hariteria elektriko gabe geratu beharko dira, goi zein behe tentsiokorik gabe. Hariteria horiek eraikuntzarekin batera egin behar diren urbanizazio obrak egiterakoan ordezkatu edo kendu beharko dira.

Eraikinerako hartunea lurpekoa izango da, eta paramentuan enpotraturik geratu beharko da fusible-kutxarainoko kanalizazioa, eta enpotraturik, bere-bat, kutxatik kontagailu-multzoraino doan elika-haria. Fusibleen kutxa oso-osorik enpotraturik geratuko da, eta kutxaren aurrealdea bakarrik geratuko ikusi eta erregistratzeko moduan, fatxadarenaz beste plano batean (adibidez, atariaren bebarruko albo-hormetan).

7.8.14. artikulua.— Gas-instalazioetarako baldintza estetikoak

Eraikinetan gas naturala instalatzeko proiektuek honako irizpide hauek bete beharko dituzte:

a) Eraikuntza berriko eraikinak.

—Eraikin hauetan, Burutzapen-Proiektuak beren beregi zehaztu beharko du kontagailuen gela non dagoen eta eraikinaren gainerako elementuekin non elkartzen den.

— Erregulazioko armairua paramentuan enpotraturik geratuko da, fatxadarenaz beste plano batean, hobesgarriro (adibidez, atariaren bebarruko albo-hormetan).

— Erregulazioko armairutik kontagailu-multzora doan hodi orokorra ikusia eta sakondua joango da, hau da, fatxadaren planotik irten gabe eta fatxadaren kolorea duela.

— Hodi hori islatu egin beharko da hodi hori, eta Memorian azalduko da zein tratamendu aukeratu den, diseinuan integratzen den fatxadako beste elementu bat legez ulertu beharko dela (zorretenekin batera, etabar.)

— Etxebizitza edo lokaletarako elikatze-hodiak nahitaez jarriko dira esekitokiak edo beti aireztaturik dauden beste lokal batzuk zeharkatzen dituztela, herri-bidetik ikusiak ez izateko moduan.

b) Lehendik dauden eraikinak.

—Ezin ezkuta daitezkeen hodiak fatxadaren kolore berdinez pintatuko dira. Ahal den neurrian, kontagailuen gela estalpean edo gela estalian jarriko da.

ZORTZIGARREN TITULUA: ALDEEI BURUZKO ORDENANTZA BEREZIAK XEDAPEN OROKORRAK

8.0.1. artikulua.— Aldeko Ordenantzak

Aldeko Ordenantzak baldintza bereziak dira, eta, Seigarren eta Zazpigarren Tituluetan ezartzen diren baldintza orokorrekin batera, araupetu egiten dituzte lorzoruek, eraikinek eta instalazioek beren kokalekuaren arabera bete behar dituzten zehaztapenak.

8.0.2. artikulua.— Ordenantzaren eremuak

Arau Subsidiarioek Aldeko Ordenantzaren eremu batzuk ezartzen dituzte. Eremu horiek, hiri-lurzoruari dagokionez, alde bat edo batzuk hartzen dituzte, hauen mugaketa grafikoa 2. aldeztaketa-planoan ageri delarik.

8.0.3. artikulua.— Parametro lotarazleak

Egoitzazko lurzoruetan, parametro lotarazleak ditugu sestra gaineko eta azpiko goiera eraikikorra, etxebizitzaren kopurua, gainetiko eta azpitiko %20ko tolerantzia dagoela hiri-lurzoruko burutzapen-unitateetarako.

LEHEN KAPITULUA: ALDEEN ORDENANTZAK

8.1.1. artikulua.— Hirigunea Egoitzaldearen Ordenantza

Lurzoruaren sailkapena: Hiri-lurzorua.

Kalifikazioa: Hirigunea Egoitzaldea.

Eraikikortasuna: Hiri-Diseinuko planoetan zehazten denari Profil eta Sakonera Eraikikorra ezarri gertatzen dena.

Eraikuntzaren altuera: B+4 (B+3+atikoa Euban), oro har, edo, horrela badagokio, Hiri-Diseinuko planoetan zehazten dena, nagusi izango dena. B+1+BC Larrean (7 metro erlaitzera).

Gehieneko okupazioa: %100, edo, horrela badagokio, Hiri-Diseinuko planoetan zehazten dena, nagusi izango dena.

Gutxieneko lurzatiaren: 200 m².

Lurzatiaren gutxieneko zabalera: 12 metro.

Lerrokadurak eta sestrak: Hiri-Diseinuko planoetan zehazten direnak.

Mugakideetarako tartea: Hiri-Diseinuko planoetan zehazten direnak.

Eraikinak mehelin eran adosatu ahal izango zaizkio elkarri. Larrean, tartea 3 metrokoa izango da.

Bideetarako tartea: Hiri-Diseinuko planoetan kaleko lerrokadura lege zehazten direnak. Larrean, tartea 5 metrokoa izango da.

Hiri-Diseinuko planoetan, herri-bideen eta eraikuntzaren lerrokaduraren artean erabilera pribatuzko lurrerrenka aske bat agertzen bada, horrek adierazten du beheko solairuak, gehienbat, etxebizitzarako destinatzen direla.

Erabilera hori aldatu egin daiteke alderako onartzen direnetako beste batez, baldin eta aldakuntza horrek eraikinaren fatxada oso bat ukitzen badu.

Kasu horretan, berdegune pribatuzko lurrerrenka erabilera publikozkotzat joko da.

Erabileren araubidea:

— Erabilera bereizgarria:

5.1. Familia bakarreko etxebizitza, Larrean.

5.2. Etxebizitza kolektiboa.

— Erabilera baimenduak:

2. Komunikazioak, kategoria guztietan.

3.1.etik 3.5.era. Hiri-zerbitzuen azpiegiturak.

4. Ekipamenduak, kategoria guztietan.

5. Egoitzazkoa, kategoria guztietan.

6.1. Bulegoak, kategoria guztietan.

6.2. Txikizkako merkataritzakoa kategoria guztietan.

6.3.1. Merkataritza zentro eta galeriak.

7.1.1. Etxebizitzaren barruan onartzen den industria.

7.1.2. Etxebizitzarekin bateragarria den industria.

7.2. Etxebizitzarekin bateragarria den biltegia.

8. Gune askeak, kategoria guztietan.

Baimenduta dauden erabileren gehieneko portzentaia, nagusiarekiko, %30ekoa izango da.

— Erabilera debekatuak:

1. Lehen arloko jarduerak, kategoria guztietan.

3.6. Hondakin solidoen tratamendu eta irazpena.

6.3.2. Erosten handiak.

6.3.3. Hipermerkatuak (> 600 m²).

7.1.3. Etxebizitzarekin bateraezina den industria.

7.1.4. Beste industria batzuk.

7.3. Etxebizitzarekin bateraezina den biltegia.

Jarduketan burutzapena: Burutzapen-Unitateen bitartez, beren ezaugarriak ondoren adierazten direla, eta Konpentsazio-Sistemaren bitartez, salbu eta «R» B.U.an, Kooperazio-Sistemaren bitartez izango baita. Jarduketa Zuzen edo Asistematikozko unitateen bitartez eta BEPBa-ren bitartez Forjas Izar Aldean. «Z» B.U.ko Jarduketan Burutzapena: Arau Subsidiarioen Berrikuspena onetsi eta lau hilabeteko epearen barruan, tramitera aurkeztu behar da «Z» B.U.aren Konpentsazio Proiektua. «Z» B.U.an egingo den eraikuntza eskema honi atxikiko zaio: Gehieneko Sestra Unitatearen okupazio gaineko azalera azalera azalera Etxebizitza guztira sotoan guztira kopurua:

	<u>Unitatearen azakera guztira (m²)</u>	<u>Gehieneko okupazio azalera sotoan (m²)</u>	<u>Sestra gaineko azalera guztira (m²)</u>	<u>Etxebizitza kopurua</u>
IXER	11.319	1.875	8.037	30+14
LARREA	43.704	5.300	13.730	0

Ezin hasiko da Larreako hiri-lurzoruaren urbanizazioa, Ixer alderako aurreikusita dauden bideak trafikorako ireki ez diren bitartean. Udalak konpromisoa hartzen du, dagokion lurra jaso eta 4 urteko gehieneko epean, Ixer alderako aurreikusita dauden B.O.eko etxebizitzak kudeatzeko. «T» «Z» B.U. etako jarduketan burutzapena: Udalak onetsiak dituen hitzarmenetan ezarritako epeen arabera.

— «K» B.U.ak 48 m 2 -ko lokal bat lagako du beheko solairuko ekipamendurako.

— «T» B.U.ak ekipamendurako lokal legez lagako du 8. antolamenduko planoan zehazten den eraikina.

— «U» B.U.ak doan lagako du, ekipamendurako lokal legez, 7. Antolamenduko planoan zehazten den lurra.

Burutzapen unitatea	Unit. azalera guztira (m ²)	Gehieneko okup. azalera sot. (m ²)	Sestra gaineko azalera guztira (m ²)	Alt. solairu kopuruetan	Etxebizitza kopurua
A	6.519	3.564	11.950	B+3+A	84
B	11.379	1.859	6.315	B+4	60
C	7.756	480	1.600	B+4	12
D	3.820	484	2.783	B+4+A	16+(4)
E	1.331	1.038	6.474	B+5+A B+4+A	50
F	4.469	1.655	5.420	B+3 B+4+A	44
G	4.810	2.756	9.576	B+4	64
H	3.474	1.770	5.150	B+4 B+5	48
I	3.856	1.992	8.274	B+3+A	58
K	660	223	760	B+4	7
L	1.641	374	1.870	B+4	12
M	1.292	1.292	4.103	B+4	32
N	27.685	2.954	13.842	B+4 B+4+A	109
O	12.350	1.759	6.125	B+4	67
P	6.263	1.430	6.624	B+4+A	50
Q	2.666	642	3.210	B+4	24

R	9.228	1.455	5.810	B+4	40
S	6.672	1.137	4.715	B+4	34
T	29.912	5.839	29.194	B+4	261
U	14.009	400	700	B+1+A	2
Ixer				B+4+A	66+(1)
Z	54.483	7.175	21.767		
Larrea				B+1+BC	82

Burutzapen-Unitate batean bilduta ez dauden orubeak era asistematiakoan garatuko dira.

Jarduketa Unitatea	Gehieneko okup. azalera sot.(m ²)	SSestra gaineko azalera guztira(m ²)	Alt. solairu kopuruetan	Etxebizitza kopurua
4	805	3.991	B+6 y B+4	27
5	360	2.168	B+5+A	17
6	461	2.305	B+4	16
7	424	2.120	B+4	16
9	351	2.457	B+6	18
10	456	1.825	B+4	12
11	250	1.437	B+4+A	10
12	600	3.317	B+4	36
13	509	1.304	B+2 y B+3	6+(6)
14	285	1.253	B+4	8
15	600	3.317	B+4	32

B.E.P.B. Forjas Izar:

Aldea	Aza. guztira (ha.)	Gehieneko okup.	Eraikortasuna (m ² /m ²)	Gehieneko alt.	Etxebizitza kop.
Forjas Izar	5,03	40%	0,6 m ² /m ²	B+4	251

Bere pentzuan egin behar du Jauregi-barriarekin lotzen duen ibilgailu-zubia eta Nafarroarekin lotzen duen oinezkoentzako zaldaina.

8.1.2. artikulua.— Egoitzalde Irekiaren Ordenantza

Lurzoruaren sailkapena: Hiri-lurzorua.

Sailkapena: Egoitzalde Irekia.

Dentsitate aurreikusia: 13 Etxe/Ha. Dentsitate horren barruan, lehendik dauden etxebizitzak ere kontatu beharko dira.

Lurzoru honen hiri-garapenak ez du eraikitze gai ez den lurzatiarik sortuko, hots, 800 m² -tik beherako azalera duenik edo herri-biderako irispiderik ez duenik.

Eraikortasuna: 0,30 m² /m² .

Eraikuntzaren altuera: B + 2 edo B + 1 + BC.

Gehieneko okupazioa: %30.

Gutxieneko lurzati: 800 m² .

Lurzatiaren gutxieneko zabalera: 18 metro.

Lerrokadurak eta sestrak: Hiri-Diseinuko planoetan zehazten direnak, ondoren adierazten diren mugapenekin.

Mugakideetarainoko tartea: 4 metro, edo altueraren erdia, balio hau txikiagoa izanez gero.
Bideetarainoko tartea: 4 metro.

Erabileren araubidea:

— Erabilera bereizgarria:

5.1. Familia bakarreko eta biko etxebizitza bakarra edo adosatua. Kolektiboa X eta Ñ direlakoetan.

— Erabilera baimenduak:

2. Komunikazioak, kategoria guztietan.

3.1.etik 3.5.era. Hiri-zerbitzuen azpiegiturak.

4. Ekipamenduak, kategoria guztietan.

5. Egoitzazkoa, kategoria guztietan.

6.1. Bulegoak, kategoria guztietan.

6.2. Txikizkako merkataritzakoa kategoria guztietan.

6.3.1. Merkataritza zentro eta galeriak.

7.1.1. Etxebizitzaren barruan onartzen den industria.

8. Gune askeak, kategoria guztietan.

Baimenduta dauden erabileren gehieneko portzentaia, nagusiarekiko, %30ekoa izango da.

— Erabilera debekatuak:

1. Lehen arloko jarduerak, kategoria guztietan.

3.6. Hondakin solidoen tratamendu eta irazpena.

6.3.2. Erosten handiak.

6.3.3. Hipermerkatuak (> 600 m²).

7.1.2. Etxebizitzarekin bateragarria den industria.

7.1.3. Etxebizitzarekin bateraezina den industria.

7.1.4. Beste industria batzuk.

7.2. Beste Industria batzuk.

7.3. Etxebizitzarekin bateraezina den biltegia.

Jarduketan burutzapena: Burutzapen-Unitateen bitartez, beren ezaugarriak ondoren adierazten direla, eta Kontentsazio-Sistemaren bitartez.

Burutzapen Unitatea	Azalera (m ²)	Eraikit azalera(m ²)	Azalera eraikikorra(m ²)	Alt. solairu kopurretan	Etxebizitza kopurua
J	3.906	252	677	B+1+BC	3+(1)
LL	2.960	-	888	B+1+BC	4
Ñ	19.922	1.097	4.880	B+1+BC	20+(5)
V	4.183	-	1.255	B+1+BC	6
W	14.067	994	3.226	B+1+BC	15+(3)
X	7.117	-	2.135	B+2	9
Y	6.545	180	1.783	B+1+BC	7+(1)

Burutzapen-Unitate batean bilduta ez dauden orubeak era asistematiakoan garatuko dira. Manuzkoa izango da xehekapen-azterlan tramitatzea LL, X eta W burutzapenuneen antolamenduari ekiteko, eta baita diseinatu gabeko Ñ alderako ere.

8.1.3. artikulua.— Merkataritzako Alde Mistoaren Ordenantza

Lurzoruaren sailkapena: Hiri-lurzorua.

Kalifikazioa: Merkataritzako Misto.

Eraikikortasuna: 0,60 m² /m² . Gehieneko etxebizitza kp.: Establezimendu bakoitzeko etxebizitza erantsi bat, hartzaindegira edo atezaindegirako, 2 direla gehienez Burutzapen-Unitate bakoitzeko.

Eraikuntzaren gehieneko altuera solairu kp.tan: B+1.

Eraikuntzaren gehieneko altuera metrotan: 10.

Gehieneko okupazioa: %60.

Gutxieneko lurzatiea: 800 m² .

Lurzatiaren gutxieneko zabalera: 18 metro.

Lerrokadurak eta sestrak: Hiri-Diseinuko planoetan zehazten direnak, ondoren adierazten diren mugapenekin.

Mugakideetarainoko tartea: 4 metro, edo altueraren erdia, balio hau txikiagoa izanez gero.

Elkarri adosatu ahal izango zaio, adostasuna eta baterako proiektua egonez gero.

Bideetarainoko tartea: 4 metro.

Ubideetarainoko tartea: 10 metro.

Erabileren araubidea:

— Erabilera bereizgarria:

7.2. Etxebizitzaren bateragarria den biltegia.

6.1. Bulegoak, kategoria guztietan.

6.2. Txikizkako merkataritza, kategoria guztietan.

— Erabilera baimenduak:

2. Komunikazioak, kategoria guztietan.

3.1.etik 3.5.era. Hiri-zerbitzuen azpiegiturak.

4. Ekipamenduak, kategoria guztietan.

5.3. Etxebizitza erantsia.

6.3.1. Merkataritzako zentro eta galeriak.

6.3.2. Erosetxe handiak.

7.1.2. Etxebizitzarekin bateragarria den industria.

7.1.3. Industriarekin bateraezina den industria, 3.

B.U.an eta 16. B.U.an.

7.3. Etxebizitzarekin bateraezina den biltegia.

8. Gune askeak, kategoria guztietan.

Baimenduta dauden erabileren gehieneko portzentaia, nagusiarekiko, %30ekoa izango da.

— Erabilera debekatuak:

1. Lehen arloko jarduerak, kategoria guztietan.

2.4. Hornitegiak.

3.6. Hondakin solidoen tratamendua eta irazpena.

5. Egoitzazkoa, kategoria guztietan, salbu eta etxebizitza erantsiak eta ostalaritzako erabilera.

6.3.3. Hipermerkatuak (>600 m²).

7.1.1. Etxebizitzaren barruan onartzen den industria.

7.1.3. Etxebizitzarekin bateraezina den industria, 1.

B.U.an eta 2. B.U.an.

7.1.4. Beste industria batzuk.

Jarduketan burutzapena: Burutzapen-Unitateen bitartez, beren ezaugarriak ondoren adierazten direla, eta Konpentsazio-Sistemaren bitartez.

Burutzapen unitatea	Unitatearen guz. azalera (m²)	Gehieneko okup. azalera behe sol. (m²)	Guztirako aza. eraikikorra(m²)
1.B.U.	12.901	7.740	7.740
2.B.U.	15.922	9.553	9.553
3.B.U.	5.688	3.413	3.413
16.B.U.	24.688	14.782	14.782
17.B.U.	16.849	10.109	10.109

Burutzapen-Unitate batean bilduta ez dauden orubeak era asistematiakoan garatuko dira. Kasu horretan dago Vallet Poligonoa, sendotua dagoena. Manuzkoa izango da xehekapen-azterlan tramatzea 1, 2, 3 eta 17. burutzapenuneeen antolamenduari ekiteko.

8.1.4. artikulua.— Industrialdearen Ordenantza

Lurzoruaren sailkapena: Hiri-lurzorua.

Kalifikazioa: Industriakoa.

Eraikikortasuna: 0,70 m²/m².

Gehieneko etxebizitza kp.: Establezimendu bakoitzeko etxebizitza erantsi bat, haurtzaindegi edo atezaindegirako, 5 direla gehienez Burutzapen-Unitate bakoitzeko.

Eraikuntzaren gehieneko altuera solairu kp.tan: B+2+BC ostalaritzako erabileran; B + 1 gainerakoetan.

Eraikuntzaren gehieneko altuera metrotan: 10 metro, hegaleraino, ostalaritzako erabileran. 10 metro gainerakoetan.

Baimendutako gehieneko altuera gehitu ahal izango da, baldin eta, aurretik, ekoizpen prozesurako beharrezkoa dela frogatzen bada, eta, beti ere, gainerako hirigintzazko parametro aplikagarriak betetzen badira.

Lurzatiaren gehieneko okupazioa: %60.

Gutxieneko lurzatia: 800 m².

Lurzatiaren gutxieneko zabalera: 18 metro.

Lerrokadurak eta sestrak: Hiri-Diseinuko planoetan zehazten direnak, ondoren adierazten diren mugapenekin.

Mugakideetarainoko tartea: 4 metro, edo altueraren erdia, balio hau handiagoa izanez gero.

Errekaren ubiderainoko tartea: 10 metro.

Bideetarainoko tartea: Oro har, 4 metro; auzobideetaraino, 5 metro, edo altueraren erdia, balio hau handiagoa izanez gero. Aplikagarria izango da, beti ere, errepide edo autopistei buruzko legeria berezia.

Erabileren araubidea:

— Erabilera bereizgarria:

7. Ekoizpenezkoa, kategoria guztietan Barreiatuak izan eta sarbide egokirik ez duten asentamenduetan, gaur egungo erabilera toleratutzat eta dagoen jarduerari lotutzat joko da. Jardueraren edo titulartasunaren aldaketa egonez gero, gaurko erabilera bakarrik baimenduko da, edo 7.1.3. eta 7.2.1. kategorietako industri erabilerak.

— Erabilera baimenduak:

2. Komunikazioak, kategoria guztietan.

3. Hiri-zerbitzuen azpiegiturak, kategoria guztietan.

4. Ekipamenduak, kategoria guztietan.

5.3. Etxebizitza erantsia.

5.5. Hoteletarako erabilera.

6.2.2. Ostalaritzako erabilera.

8. Gune askeak, kategoria guztietan.

Baimenduta dauden erabileren gehieneko portzentaia, nagusiarekiko, %30ekoa izango da.

— Erabilera debekatuak:

1. Lehen arloko jarduerak, kategoria guztietan.

5. Egoitzazkoa, kategoria guztietan, etxebizitza erantsiak eta hoteletarako erabilera izan ezik.

6.1. Bulegoak, kategoria guztietan, salbu eta industri instalazioen berezkoak, establezimendu bakoitzeko %10eraino, gehienez.

6.2.1. Txikizkako merkataritza

6.3.1. Merkataritzako zentro eta galeriak.

6.3.2. Erostatxe handiak.

6.3.3. Hipermerkatuak (> 600 m²).

Jarduketan burutzapena: Burutzapen-Unitateen bitartez, beren ezaugarriak ondoren adierazten direla, eta Konpentsazio-Sistemaren bitartez.

Burutzapen unitatea	Unitatearen guz. azalera (m ²)	Gehieneko okup. azalera behe sol. (m ²)	Guztirako aza. eraikikorra(m ²)
6.B.U.	16.768	10.001	11.738
7.B.U.	22.670	13.602	15.869
8.B.U.	14.753	8.852	10.327

9.B.U.	5.895	3.537	4.126
11.B.U.	107.278	64.367	75.095
12.B.U.	35.423	21.254	24.796
13.B.U.	64.063	38.438	44.844
14.B.U.	33.315	19.989	23.320

Burutzapen-Unitate batean bilduta ez dauden orubeak era asistematikoan garatuko dira.

Enpresa	Azalera	Gehieneko okupazioa	Azalera eraikikorra
Eroski	11.480	6.888	8.036
Ormazabal	21.296	12.777	14.907
Finanzauto	32.403	19.442	22.682
Errotabarri	7.766	4.660	5.436
Beton	5.291	3.175	3.704
Bilbu	10.090	6.054	7.063
Polg. Astepe	46.198	27.719	32.339
Inespal	193.675	116.205	135.572
Bodortza	9.784	5.870	6.849

Industriako Hiri-Lurzorutzat jotzen dira Kortederra, La Tejera, Condor eta Zubieta deritzenetan dagoeneko urbanizaturik eta alde batez eraikita dauden industri poligonoetan biltzen diren lurrak. Horiei aplikagarri izango zaizkie beren behin-betiko onetsitako plan partzialetan jasotzen diren ordenantzak.

8.1.5. artikulua.— Ekipamenduen Aldearen Ordenantza

Lurzoruaren sailkapena: Hiri-lurzorua eta Urbanizaezina.

Kalifikazioa: Ekipamenduak.

Erakikortasuna: 0,40 m² /m² . Serora Karmeldarren Ikastetxearen orubea 1 m² /m² .

Hiri-lurzuruan sendotuak diren Udaletxea, Udal Antzokia eta Jubilatuen Etxea ekipamenduei dagokien gaurko eraikuntza zabaldu ahal izango da %10ean.

Gehieneko etxebizitza kp.: Establezimendu bakoitzeko etxebizitza erantsi bat, haurtzaindegi edo atezaindegirako.

Eraikuntzaren gehieneko altuera solairu kp.tan: B+2. Serora Karmeldarren Ikastetxea, onetsitako Xehekapen-Azterlanaren arabera: B+4, B+3, B+2.

Eraikuntzaren gehieneko altuera metrotan: 12 metro. Serora Karmeldarren Ikastetxean, Xehekapen-Azterlanaren arabera: 18 metro gehienez. Gehieneko okupazioa: %40.

Gutxieneko lurzatiak: 800 m² .

Lurzatiaren gutxieneko zabalera: 18 metro.

Lerrokadurak eta sestrak: Hiri-Diseinuko planoetan zehazten direnak, ondoren adierazten diren mugapenekin.

Mugakideetarainoko tartea: 5 metro, edo altueraren erdia, balio hau handiagoa izanez gero.

Bideetarainoko tartea: 5 metro, edo altueraren erdia, balio hau handiagoa izanez gero.

Ubideetarainoko tartea: 10 metro.

Erabileren araubidea:

— Erabilera bereizgarria:

4. Ekipamenduak, kategoria guztietan.

— Erabilera baimenduak:

- 2. Komunikazioak, kategoría guztietan.
 - 3.1.etik 3.5.era. Hiri-zerbitzuen azpiegiturak.
 - 5.3. Etxebizitza erantsia.
 - 8. Gune askeak, kategoría guztietan.
 - Erabilera debekatuak:
 - 1. Lehen arloko jarduerak, kategoría guztietan.
 - 2.4. Hornitegiak.
 - 3.6. Hondakin solidoen tratamendua eta irazpena.
 - 5. Egoitzazkoa, kategoría guztietan, etxebizitza erantsiak izan ezik.
 - 6. Hirugarren arloko erabilerak, kategoría guztie-tan, salbu eta jardueraren berezko eta berari lotu-riko bulegoak, establezimendu bakoitzeko %25eraino, gehienez.
 - 7. Industriako edo ekoizpenezko erabilera, kategoría guztietan.
- Jarduketén burutzapena: Jarduketa asistematikoak.

8.1.6. artikulua.- Garraiorako Zerbitzualdeko Ordenantza

Lurzoruaren sailkapena: Hiri-lurzorua.

Kalifikazioa: Garraiorako Zerbitzuak.

Eraikikortasuna: 0,20 m² /m² .

Gehieneko etxebizitza kp.: Establezimendu bakoitzeko etxebizitza erantsi bat, haurtzaindegi edo atezaindegirako, 2 direla, gehienez, Alde osorako.

Eraikuntzaren gehieneko altuera solairu kp.tan: B+1.

Eraikuntzaren gehieneko altuera metrotan: 9 metro.

Gehieneko okupazioa: %15.

Gutxieneko lurzatiá: 800 m² .

Lurzatiaren gutxieneko zabalera: 18 metro.

Lerrokadurak eta sestrak: Hiri-Diseinuko planoetan zehaztén direnak, ondoren adieraztén diren mugapénékin.

Mugakideetarainoko tartea: 5 metro.

Bideetarainoko tartea: 10 metro.

Ubideetarainoko tartea: 10 metro.

Erabilerén araubidea:

- Erabilera bereizgarria:

2.5. Ibilgailuén gáraleku eta aparkalekuetarako erabilera.

- Erabilera baimenduak:

2. Komunikazioak, kategoría guztietan.

3.1.etik 3.5.era: Hiri-zerbitzuen azpiegiturak.

4. Ekipamenduak, kategoría guztietan.

5.3. Etxebizitza erantsia.

5.5. Hoteletarako erabilera.

6.1. Bulegoak, kategoría guztietan.

6.2. Txikizkako merkataritza, kategoría guztietan.

6.2.2. Ostalaritzako erabilera.

7.1.2. Etxebizitzarekin bateragarria den industria.

7.1.3. Etxebizitzarekin bateraezina den industria.

7.2. Etxebizitzarekin bateragarria den biltegia.

7.3. Etxebizitzarekin bateraezina den biltegia.

8. Gune askeak, kategoría guztietan.

- Erabilera debekatuak:

1. Lehen arloko jarduerak, kategoría guztietan.

3.6. Hondakin solidoén tratamendua eta irazpena.

6.3.1. Merkataritzako zentro eta galeriak.

6.3.2. Erosetxe handiak.

6.3.3. Hipermerkatuak (> 600 m²).

7.1.1. Etxebizitzaren barruan onartén den industria.

7.1.4. Beste industria batzuk.

Jarduketén burutzapena: Burutzapén Unitateén bitartez, hauen ezaugarriak ondoren adieraztén

direla. Aginduzko Xehekapen-Azterlana garatuko dute. Kooperazio Sistema.

Burutzapen unitatea	Unitatearen guz. azalera (m ²)	Gehieneko okup. azalera behe sol. (m ²)	Guztirako aza. eraikikorra (m ²)
4.B.U.	8.011	1.201	1.602
5.B.U.	6.039	906	1.208
15.B.U.	15.374	2.306	3.075

BEDERATZIGARREN TITULUA: GARAPEN-PLANGINTZAREN BALDINTZA BEREZIAK

LEHEN KAPITULUA: LURZORU URBANIZAKORREKO SEKTOREAK

Lehen sekzioa: Xedapen Orokorrak

9.1.1. artikulua.- Eremuak

Arau Subsidiarioek zenbait Sektore mugatzen dituzten lurzoru urbanizakorrean, eta Sektore horien elementu egituratzaileen ezaugarriak eta taxuera zehazten dituzte, antolamendu xehekatua Plan Partzial baten idazketarako uzten duela.

9.1.2. artikulua.- Sektoreen izena

Arau Subsidiarioek Lurzoru Urbanizakorrean mugatzen dituzten Sektoreak honako hauek dira:

- Betarragane.
- Arreibi.
- Legarrebi.
- Zubipunte.
- Laminor.
- Euba U.I.9.
- Euba U.I.10.
- Zelata U.I.12.

Bigarren sekzioa: Sektore urbanizakorrak garabidean

9.1.3. artikulua.- Eremua

Arau Subsidiarioek gaur egun garabidean dauden Sektoreak mugatzen dituzte, sektore horietarako behin betiko onetsita dauden Plan Partzialen arabera.

9.1.4. artikulua.- Sektoreen izena

Honako hauek dira Arau Subsidiarioek Lurzoru Urbanizakorrean mugatzen dituzten Garabideko Sektoreak:

- U.R.1 Larrea - I. Poligonoa
- U.R.7 Nafarroa - II eta III. Poligonoak
- U.I. Biltegiak - I eta II. Poligonoak
- U.I.7 Tolsan
- U.I.13 Boroa Industrial

9.1.5. artikulua.- Garatzeko tresnak

Aurreko artikuluan aipatu diren Plan Partzialak beren osoan jasotzen dira Arau Subsidiario hauetan; beraz, ez dute geroko beste garapenik behar, beren aurreikuspenetan biltzen dena baino. Indarrekotzat jotzen dira, beraz, Plan Partzial horietan aurreikusten diren aprobetxamenduak, nahiz beren erabilerak, hirigintzazko baldintzak, aurreikusitako jarduketak, sistemak, garatzeko eta burutzeko epeak.

BIGARREN KAPITULUA: LURZORU URBANIZAKORRARI BURUZKO ARAUAK

9.2.1. artikulua.- Egoitzazko Sektoreetarako Arauak

Lurzoruaren sailkapena: Urbanizakorra.

Kalifikazioa: Egoitzazkoa.

Ereduzko Aprobetxamendua: Ikus hamargarren tituluaren amaieran ageri den koadroa.

Eraikuntzaren gehieneko altuera solairu kp.tan: B+4, Laminor izan ezik:

B+1+Gainaldepekoa.

Gehieneko okupazioa Lurzatiaren lurzoru garbiaren gainean: Plan Partzialean zehazten dena.

Ubideetarainoko gutxieneko tartea:

Ibaiak: 30 metro eraikuntzak; 15 metro urbanizazioko elementuak.

Errekak: 20 metro eraikuntzak; 10 metro urbanizazioko elementuak.

Errepideetarainoko gutxieneko tartea: Errepideei buruzko Legearen eta dagokion Foru Arauaren arabera.

Herri-bideetarainoko gutxieneko tartea: 5 metro.

Egoitzazko izaerako lurzoru urbanizakorren ezaugarrien koadroa

Egoitzazko sektorea Izena	Azalera (Ha)	Dentsitatea		Gehieneko etx. Kopurua	Erabilera bereizgarria
		Etx./Ha	m ² /m ²		
Betarragane	4,780	50	0,60	236	5. Egoitz.
Arreibi	4,860	50	0,60	243	5. Egoitz.
Legarrebi	4,750	50	0,60	288	5. Egoitz.
Zubipunte	4,140	65	0,65	269	5. Egoitz.
Laminor ¹ S.G.Adscrito	7,055	7,94	0,21	56	5.1. Fam. bak. etx. edo binaka multzo
			14.431 m ²		

(1) Arlo honek 12.050 m²-ko gune askeen sistema orokorra dauka atxikita.

Gaurko bidearen ondoan dauden haritzak errespetatuko dira.

Gainerako Parametroak: Dagokion Plan Partzialean zehaztuko dira.

Erabileren araubidea: Bereizgarriaz bestelako irabazizko erabileretarako destinaturik dagoen azalera ez da inoiz ere osoaren %20tik gorakoa izango.

- Erabilera baimenduak:

2. Komunikazioak, kategoria guztietan.

3.1.etik 3.5.era. Hiri-zerbitzuen azpiegiturak.

4. Ekipamenduak, kategoria guztietan.

5. Egoitzazkoa, kategoria guztietan.

6.1. Bulegoak, kategoria guztietan.

6.2. Txikizkako merkataritza, kategoria guztietan.

7.1.1. Etxebizitzaren barruan onartzen den industria.

8. Gune askeak, kategoria guztietan.

- Erabilera debekatuak:

1. Lehen arloko jarduerak, kategoria guztietan.

3.6. Hondakin solidoen tratamendua eta irazpena.

6.3. Merkataritzako pilatua.

7.1.2. Etxebizitzarekin bateragarria den industria.

7.1.3. Etxebizitzarekin bateraezina den industria.

7.1.4. Bestelako industriak.

7.2. Etxebizitzarekin bateragarria den biltegia.

7.3. Etxebizitzarekin bateraezina den biltegia.

Jarduketan burutzapena: Sektoreak Plan Partzialen bitartez garatuko dira.

Garatzeko epeak: Plan Partziala Arau Subsidiarioen lehen 4 indarraldi-urteen barruan aurkeztu

beharko da tramitera. Zamak eta onurak Hainbanatzeko Proiektua tramitera aurkezteko, urtebeteko gehieneko epea ezartzen da, Plan Partziala indarrean jartzen denetik kontatuko dena. Laminor Sektoreko urbanizazio obren hasiera baldintzaturik egongo da Ixer aldeko bideen jasoketa egitera eta Larrea-ko hiri-lurzoruaren oinarritzko egiturak amaitzera, bata eta bestea "Z" B.U.aren barruan daudela.

9.2.2. artikulua.- Industri Sektoreetarako Arauak

Lurzoruaren sailkapena: Urbanizakorra.

Kalifikazioa: Industriakoa.

Ereduzko aprobetxamendua: Ikus hamargarren tituluaren amaieran ageri den koadroa.

Gehieneko etxebizitza kp.: Establezimendu bakoitzeko etxebizitza erantsi bat, haurtzaindegi edo atezaindegirako, 5 direla, gehienez, Sektore osorako.

Eraikuntzaren gehieneko altuera solairu kp.tan: B+1

Ibaizabal ibaiaren ubiderainoko tartea: 30 metro eraikuntzarako; 15 metro, urbanizazioko elementuetarako.

N-634 Errepiderainoko tartea: Foru Arautegiaren arabera.

Bideetarainoko tartea: 10 metro.

Mugakideetarainoko tartea: 5 metro.

Industri Izaerako lurzoru urbanizakorren ezaugarrien Koadroa

Industri Sektorea Izena	Azalera (Ha)	Sektorearen gehieneko okup.	Gehieneko erai- kikortasuna (m ² /m ²)	Erabilera bereizgarria
Euba UI-9 ¹	10,28	36%	0,7	Ind. eta bilt.
Euba UI-10 ¹	16,69	36%	0,7	Ind. eta bilt.
Zelata UI-12	6,86	36%	0,7	Ind. eta bilt.

(1) Ibaizabal ibaiaren ondoan dauden zuhaitzak errespetatuko dira. Erabilera Publi-kozko Gune Publikoak Ibaizabal ibaiaren ondoan jarriko dira.

Eraikuntzaren gehieneko altuera metrotan: 10

Gainerako Parametroak: Dagokion Plan Partzialean zehaztuko dira.

Erabileren araubidea: Bereizgarriaz bestelako erabileretarako azalera ez da inoiz ere guztirakoaren %10etik gorakoa izango.

- Erabilera bereizgarria:

7. Ekoizpenezkoa, kategoria guztietan

- Erabilera baimenduak:

2. Komunikazioak, kategoria guztietan.

3. Hiri-zerbitzuen azpiegiturak, kategoria guztietan.

4. Ekipamenduak, kategoria guztietan.

5.3. Etxebizitza erantsia.

6.1. Industri instalazioaren berezko bulegoak.

6.2. Txikizkako merkataritza, kategoria guztietan.

6.3. Merkataritzako pilatua.

8. Gune askeak, kategoria guztietan.

- Erabilera debekatuak:

1. Lehen arloko jarduerak, kategoria guztietan.

5. Egoitzazkoa, kategoria guztietan, salbu eta etxebizitza erantsiak eta hoteletarakoa

6.1. Bulegoak

Jarduketan burutzapena: Sektorea Plan Partzial baten bitartez garatuko da.

Garapenerako epeak: Plan Partziala Arau Subsidiarioen lehen 4 indarraldi-urteen barruan aurkeztu beharko da tramitera. Zamak eta onurak Hain-banatzeko

Proiektua tramitera aurkezteko, urtebeteko gehieneko epea ezartzen da, Plan Partziala indarrean jartzen denetik kontatuko dena.

HAMARGARREN TITULUA: ERKIDEGOAREN PARTAIDETZA HIRIGINTZAZKO JARDUKETAREN ONDORIOZKO GAINBALIOETAN

LEHEN KAPITULUA: XEDAPEN OROKORRAK

10.1.1. artikulua.- Definizioak

Arau hauetako hirugarren tituluan ezartzen dena gorabehera, eta titulu honetako zehaztapenak aplikatu eta interpretatzeko, honako kontzeptu hauek definitzen dira:

1. Banaketa-Aldea.-Ereduzko aprobetxamendu bera esleiturik duen lur-eremua. Lurzoru urbanizakorrean bakarrik mugatzen da.
2. Ereduzko aprobetxamendua.-Arau Subsidiarioek banaketa-alde bakoitzerako ezarri eta batez besteko eraikikortasun haztatua adierazten duen koefizientea. Eraikikortasun hori lurzoruko metro karratu bakoitzeko erabilera bereizgarriko metro karratutan adierazten da.
3. Batez besteko aprobetxamendua.-Hiri-lurzoruan mugatutako Jarduketa-Unitateei dagokiena da. Guztirako aprobetxamendua bere azalera zatituz zehazten da.
4. Ondarekutzeko gai den aprobetxamendua.-Lurzoru zehatz baten jabeari dagokion hirigintzako aprobetxamenduaren zatia da. Ereduzko eta batez besteko aprobetxamendua bezalaxe adierazten da.
5. Egiatzko aprobetxamendua edo auzakorra.-Azalera zehatza baten gainean gauza daitekeen eraikikortasuna da. Arau Subsidiarioetan ezartzen diren antolamendu-baldintzen ondoriozkoa da, inolako haztapenik egin gabe. Gehieneko koefiziente edo mugaren eran adieraziko da.

BIGARREN KAPITULUA: BANAKETA-ALDEAK, EREDUZKO APROBETXAMENDUA ETA EGIATZKO APROBETXAMENDUA

10.2.1. artikulua.- Banaketa-Aldeen mugaketa

Arau Subsidiarioek hainbat Banaketa-Alde mugatzen dituzte, lurzoru urbanizakor osorako. Ez da alde horien banaketarik egiten, ordea, hiri-lurzoruan.

10.2.2. artikulua.- Banaketa-Aldeak lurzoru urbanizakorrean

Lurzoru urbanizakorrean honako Banaketa-Alde hauek mugatzen dira:

- Betarragane.
- Arreibi.
- Legarrebi.
- Zubipunte.
- Laminor.
- Euba U.I.9.
- Euba U.I.10.
- Zelata U.I.12.

10.2.3. artikulua.- Ereduzko aprobetxamendua

Arau Subsidiarioek ereduzko aprobetxamendu bakarra zehazten dute banaketa alde bakoitzeko. Aprobetxamendu hori lurzoruko metro karratu bakoitzeko erabilera bereizgarriaren metro karratu eraikikorrean adierazten da kasu guztietan.

10.2.4. artikulua.- Lurzoru urbanizakorreko ereduzko aprobetxamenduaren kalkulua

Lurzoru urbanizakorreko banaketa-alde bakoitzaren ereduzko aprobetxamendua lortzeko, zatitu egiten dira haren lurralde-eremuko plangintzatik eratortzen diren guztirako irabazizko aprobetxamenduak, zuzkidura-aprobetxamendu pribatua barne, aldearen azalera, kanpo utzita sistema eta zuzkidura publikoei dagokien zatia, orokorra baita.

10.2.5. artikulua.- Erabilera bereizgarria

1. Arau Subsidiarioek erabilera bereizgarria zehazten dute banaketaalde bakoitzerako, erabilera horretarako ezarritako antolamendu-baldintzetan oinarrituta.
2. Kasu bakoitzean, erabilera bereizgarria haztapen-koefizienteen taulan adierazi direnetakoren bati dagokio.

10.2.6. artikulua.- Haztapan-koefizienteak

1. Titulu honetako Bosgarren Kapituluaren haztapan-koefizienteen taula bat ezartzen da, erabilera eta tipologia ezberdinetarako, Arau Subsidiarioen Memorian zehaztu diren irizpideetatik abiatuta aterata dena.
2. Taula hori aplikatzeko, korrespondentzia bat ezartzen da banaketa-alde bakoitzaren eta Seigarren Tituluaren baimentzen diren irabazizko erabilerean artean.

10.2.7. artikulua.- Haztapan-koefizienteen aplikazioa

Haztapan-koefizienteak aplikagarriak dira banaketa-alde bakoitzerako. Koefiziente horiek behar bezala aplikatzeko, era honetan jokatuko da:

1. Banaketa-alde bakoitzean bakarrik aplikagarri dira alde horri dagokion zutabearen ageri diren haztapan-koefizienteak.
2. Beti ere, banaketa-alde baten barruan, koefizienteen egiazko aplikazioak, hirigintzako balioa zehazteko, alegia, ez du zerikusirik lurzatiak banaketa-aldearen barruan duen kokaerarekin.

10.2.8. artikulua.- Aprobetxamenduaren aplikazioa hiri-lurzoruan

Hiri-lurzoruan aurreikusita egon edo mugatuko diren Jarduketa-Unitateetan, beren batez besteko aprobetxamendua zehaztuko da onura eta zamen hainbanaketa egiten duen proiektuan.

10.2.9. artikulua.- Lur edo orube baten hirigintzako aprobetxamendua

Lur edo orube zehatz bati dagokion hirigintzako aprobetxamendua kalkulatzeko, sartuta dagoeneko Banaketa-Aldearen ereduazko aprobetxamendua edo, hiri-lurzoruan badago, dagokion Jarduketa-Unitatearen aprobetxamendua definitzeko erabili ziren irizpideak eta formulak eurak erabiliko dira.

HIRUGARREN KAPITULUA: ERKIDEGOAREN PARTAIDETZA HIRIGINTZAKO APROBETXAMENDUETAN

10.3.1. artikulua.- Hiri-lurzoruan

Erkidegoak honako partaidetza hau izango du hiri-lurzoruan burutzen den hirigintzako jarduketetatik eratorritako gainbalioetan:

1. Jarduketa asistematikoak
 - a) %10aren lagapena

Jarduketa-Unitateetan bilduta ez dauden lurretan, lurraren jabeak eraikuntza egin nah dueneko orubean dagoen egiazko aprobetxamendua edo aprobetxamendu gauzakorraren %10a laga beharko dio Udalari. Horretarako, dagokion obra-lizentzia ematen den egintzan, Udalak finkatu egingo ditu portzentaje horren zenbatekoa eta balioa, eta lizentzia hori jaso baino lehen ordaindu beharrekoa izango da. Interesatuak eskatuta, eta Udalak bere adostasuna emanda, baliokideak diren lur edo azalera eraikiak eman ahal izango dira aurreko lehenengo zehazten den kopuruaren ordainketaren orde.

- b) Urbanizazio-obra osagarriak

Nolanahi ere, eraiki nahi den lurra orubearen legezko izaerarik ez badu, hots, Arau Subsidiario hauetan ezarritakoaren arabera eskagarria den urbanizazio osoa edo partziala ez duelako, interesatuak eskagarriak diren osatzeko behar diren urbanizazio-elementuak burutu beharko ditu, bere pentzuan, eta eraikuntza nagusiarekin batera amaituta egon beharko dira.

Interesatuak, lizentzia-eskabidearekin batera, bere gain hartuta, burutuko dituen urbanizazio-obra osagarrien proiektu teknikoak aurkeztuko du. Obra horien burutzapena dagokion obra-lizentzia baliozkoa izateko baldintza izango da.

Urbanizazio-obren burutzapena bermatuta uzteko, lizentziaren eskatzaileak berme egokia eman beharko du, aurrekontuaren zenbatekoa eta %25 bilduko dituen. Beti ere, lizentziaren itzalpean dagoen obra erabiltzea baldintzaturik geratuko da urbanizazio-obra osagarriak behar bezala amaitzera. Lurra eta lizentziaren titularrak burutu dituen urbanizazioko obrak eta instalazioak doan lagako zaizkio Udalari obrak amaitu ondoren, eta eraikuntza lehenengo aldiz erabiltzeko baimena eman baino lehen.

- c) Eraikuntza-lizentzia eskatzeko epea

Jarduketa asistematikoetan lau (4) urteko epea finkatzen da lurzati orube bihurtzeko eta eraikuntza-lizentzia eskatzeko. Epe hori Arau Subsidiario hauek indarrean jartzen direnetik

hasiko da kontatzen. Epe orokor honetatik kanpo daude babes-araubideren baten menpean dauden eraikinak eta beren lurzatiak.

d) Egiatzko aprobetxamendua ahitzen ez duen proiektua

Plangintzan zehazten diren eraikikortasunari buruzko zehaztapenek -lurzati bakoitzeko egiatzko aprobetxamendu eraikikorra- gutxieneko izaera dute, beraz, ukatu egingo zaio lizentzia baldintza horiek betetzen ez dituen proiektu orori.

Kasu horretan, Udalak jakinarazi egin beharko dio lizentziaren eskatzaileari plangintzaren araberrako proiektu berri bat aurkeztu behar duela. Eskatzaileak egin nahi duen obra egiatzko aprobetxamendu eraikikorraren azpitik egonez gero, Udalak lizentzia eman ahal izango du, baldin eta hori eragozten duen arrazoi estetikorik edo hiri-diseinuaren koherentziaren kontrarik ez badago, eta, gainera, honako baldintza hauek betetzen badira:

- %10aren lagapena dagokio, beti ere, baimendutako eraikikortasun osoari.

- Hirigune Egoitzaldean, eraikuntza, gutxienez, lurzatiaren guztirako eraikikortasunaren ehuneko laurogeita hamarrera (%80) iritsiko da.

2. Jarduketa-Unitateen bitartezko jarduketak

a) %10aren lagapena

Hiri-lurzoruan Jarduketa-Unitateak mugatzen badira, unitate horiek osatzen dituzten lurren jabeek unitatearen guztirako aprobetxamenduaren %10a laga beharko diote Udalari, eta honek portzentaje bera hartu beharko du bere gain urbanizazio-gastuetan.

b) Lagapenaren gauzaketa

Aurreko atalean aipatu den lagapena gauzatu egingo da Jarduketa-Unitatea kudeatzeko tramita dadin onura eta zamen hainbanaketari buruzko proiektuan, eta bertan gorde eta Udalari entregatuko zaizkiola beronen partaidetzaren baliokideko aprobetxamendua duten orubeak.

c) Onurak eta zamak hainbanatzeko proiektua

Onura eta zamen banaketa edo hainbanaketa egiteko oinarri hartuko da Unitatearen batez besteko aprobetxamendua, proiektuan bertan zehaztuko dena.

d) Urbanizazio-obrak eta ekipamenduak

Jarduketa-Unitatean bilduta dauden lurren jabeek beren pentzuan egingo dituzte beharrezkoak izan eta horretarako gertutu eta onetsitako proiektuan aurreikusten diren urbanizazio-obra guztiak. Era berean, doan lagako dizkiote Udalari ekipamendu eta bideetarako aurreikusten diren lurrak, hirigintzazko Antolamendu aplikagarriaren arabera.

e) Jarduketa-sistemak

Oro har zehazten denez, Konpentsazio-Sistemaren erabilera automatikoa izango da, sistema hori ezartzeko inolako espedienterik tramitatu behar izan gabe. Izan ere, nahikoa izango da jabeen behar adinako gehiengoa.

Sistemaren aldarazpena, nahiz, Unitate berrien kasuan, sistema hori ezartzea, indarreko legerian ezarrita dagoen prozedurari atxikiko zaio. Hainbanaketa, lagapen eta urbanizazio eragiketarik amaituta egon beharko dira lau (4) urteko epean, Arau Subsidiario hauek indarrean jartzen direnetik kontatzen hasita, salbu eta Unitate hauetarako: B, F, L, P, Q, V, W, X, Y eta 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 12, 13 eta 14. erako, hauetarako epea zortzi (8) urtekoa izango baita.

f) Eraikuntza-lizentziak eskatzeko epea

Ondoriozko orubeetan eraikitzeo obra-lizentziak aurreko atalean ezarri den epea amaitu eta hurrengo lau (4) urteen barruan eskatu beharko dira.

10.3.2. artikulua.- Lurzoru urbanizakorrean

a) %10aren lagapena

Erkidegoaren partaidetza, lurzoru urbanizakorreko hirigintzazko jarduketaren ondoriozko gainbalioetan, alegia, Unitateari dagokion aprobetxamenduaren %10ean finkatzen da.

Aprobetxamendu hori ateratzeko, haren azalerari sartuta dagoeneko banaketa-aldearen ereduazko aprobetxamendua aplikatuko zaio.

b) Lagapenaren gauzaketa

Aurreko atalean aipatu den lagapena gauzatu egingo da Jarduketa-Unitatea kudeatzeko tramita dadin onura eta zamen hainbanaketari buruzko proiektuan, eta bertan gorde eta Udalari entregatuko zaizkiola beronen partaidetzaren baliokideko aprobetxamendua duten orubeak.

c) Onurak eta zamak hainbanatzeko proiektua

Onura eta zamen banaketa edo hainbanaketa egiteko oinarri hartuko da sartuta dagoeneko Banaketa-Aldearen ereduazko aprobetxamendua. Banaketa-alde batean sartuta dauden Unitateetakoren batek bere azalerari ereduazko aprobetxamendua aplikatuzetik gertatzen dena

baino aprobetxamendu handiagoa badu, gaindikina laga egingo zaio Udalari, gaindikin horrekin alde berean egon eta ereduazko aprobetxamenduan zehazten dena baino aprobetxamendu txikiagoa duten gainerako unitateei konpentsatzeko. Udalak gorde egin ahal izango ditu lur horiek, horien bitartez bidezko konpentsazioak egiteko, edo lurrok besterendu eta konpentsazioak diruz egiteko edo urbanizazio-zamak kopuru baliokidean gutxitzeko. Nolanahi ere, lur horietatik deskontatuko ditu aprobetxamendu-gaindikin horri dagozkion urbanizazio-kostuak ordaintzeko behar izan dituen lurzoru-azalerak edo diru-kopuruak.

d) Urbanizazio-obrak eta ekipamenduak

Jarduketa-Unitatean bilduta dauden lurren jabeek beren pentzuan egingo dituzte beharrezkoak izan eta horretarako gertutu eta onetsitako proiektuan aurreikusten diren urbanizazio-obra guztiak. Era berean, doan lagako dizkiote Udalari ekipamendu eta bideetarako aurreikusten diren lurrak, hirigintzazko Antolamendu aplikagarriaren arabera.

e) Jarduketa-sistemak

Oro har zehazten denez, Konpentsazio-Sistemaren erabilera automatikoa izango da, sistema hori ezartzeko inolako espedienterik tramitatu behar izan gabe. Izan ere, nahikoa izango da jabeen behar adinako gehiengoa. Sistemaren aldarazpena, nahiz, Unitate berrien kasuan, sistema hori ezartzea, indarreko legerian ezarrita dagoen prozedurari atxikiko zaio.

Hainbanaketa, lagapen eta urbanizazio eragiketak amaituta egon beharko dira lau (4) urteko epean, Arau Subsidiario hauek indarrean jartzen direnetik kontatzen hasita, salbu eta Betarragane eta Arreibi Sektoreetarako. Laminor Sektorea Udalak onetsitako Hitzamenean ezartzen diren epeen arabera egingo da.

f) Eraikuntza-lizentziak eskatzeko epea

Ondoriozko orubeetan eraikitzeke obra-lizentziak aurreko atalean ezarri den epea amaitu eta hurrengo lau urteen barruan eskatu beharko dira.

g) Burutzapen fasean dauden Plan Partzialak

Aurreko 9.1.4 eta 9.1.5 artikuluan aipatu eta, beren osorako edo zati baterako, Arau hauek indarrean jartzerakoan, onura eta zamen hainbanaketa-proiektua behin betiko onetsia dituzten Plan Partzialek beren burutzapenari jarraituko diote, onetsitako proiektuetan zehazten denaren arabera. Arau hauek indarrean sartzerakoan, onura eta zamen hainbanaketa-proiektua behin betiko onetsia ez duen Plan Partzial horien zatiak eragiketa horiek burutuko ditu Arau hauetan ezartzen denari atxikiz, artikulua honetan eta beronekin bat datozenetan adierazten den bezala.

Aldeetako ereduazko aprobetxamenduaren koadroa

Egoitzazko sektorea	Sektorearen azalera (m ²)	Eraikikortasun indizea (m ² /m ²)	Eraikuntza geometrikoa
Betarra-gane	47.800	0,60	28.600
Arreibi	48.600	0,60	29.160
Lagarrebi	57.500	0,60	34.500
Zubipunte	41.400	0,65	26.910
Laminor	70.550	0,21	14.431

Industriako sektorea	Sektorearen azalera (m ²)	Eraikikortasun indizea (m ² /m ²)	Eraikuntza geometrikoa
U.I.9. Euba	102.795	0,7	71.956
U.I.10. Euba	166.895	0,7	116.826
U.I.12 Zelata	68.616	0,7	48.031

HAMAIKAGARRAREN TITULUA: BABES-ARAUBIDEA

LEHEN KAPITULUA: XEDAPEN OROKORRAK

11.1.1. artikulua.- Eremua eta kategoriak

1. Babesaren araubidea Udal Mugarteko eraikin eta gune guztietarako ezartzen da.
2. Babes-araubidearen gai den ondarea honako kategoria hauetan sailkatzen da:
 - Babes Bereziko eraikinak.
 - Oinarrizko Artapenezko eraikinak.
 - Arkeologi Intereseko Aldeak.
 - Zuhaitzen babesak.
 - Lurzoru potentzialki kutsatuak.
3. Hiri-Diseinuko planoetan bakoitzari dagokion sinbologia dutela agertzen dira zehaztuta Babes-Araubidearen pean geratzen diren eraikin, gune eta elementu guztiak, bakoitzari dagokion kategoria ere adierazten dela.

11.1.2. artikulua.- Definizioak

Titulu honetan araupetzen denaren ondoreetarako, honako definizio hauek ezartzen dira:

1. Babesaren kategoria irizten zaio higiezin, elementu, gune edo multzo batek eta, ondorioz, beraren gainean eta, beren beregi zehazten denean, bere ondoko ingurunean egin daitezkeen nolana hiko obrek ezarria duen artapen-gradua zehazten duen arautegiko araubideari.
2. Fatxada irizten zaie herri-bidetik eta kaleartearen barne-gune asketik ikusgarri diren eraikin baten paramentuei. Fatxadaren kontzeptuak bete-betean hartzen du eraikinaren basamentutik edo espaloi edo lorategiarekiko kontaktu-lerrotik bere gainaldeko gorenera, barne direla tximiniak eta ornamentuzko elementuak, esaterako, tontorrak, erlaitzak, mantsardak, estatuak, haizorrazak, tximiniak, eta abar.
3. Funtsezko instalazio teknologikoak eta higieze-osasunezkoak izango dira birgaitu nahi den eraikuntzak habitagarritasunaren gutxieneko baldintzak bete ditzen beharrezkoak direnak. Baldintza horiek dira, esaterako, igogailua, elektroenergiaren instalazioak, ur-banaketa, telefono eta berokuntzakoak, higieze-zerbitzuen eta sukaldeen aireztapen eta argiztapen artifizialak. Normalean, instalazioak enpotratuak izango dira, bai eraikuntzaren barrukoak, bai eraikuntzara jotzen duten kanpo-hartuneak.
4. Urbanizazioaren elementuak izango dira Eusko Jaurlaritzaren uztailaren 17ko 189/1990 Dekretuak -ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketak babestuei buruzkoak-, I. Eranskineko II.2. atalean definitzen dituenak. Beste alde batetik, Titulu honetan aipatu eta Arau Subsidiario hauetan beren beregi araupetzen ez diren ordezkapen eta zaharberrikuntza kontzeptuek lehen aipatu I. Eranskinean jasotzen den helmen eta edukia izango dute.

11.1.3. artikulua.- Obrak babespeko eraikin eta multzoetan

1. Babesaren edo artapenaren gai diren eraikin eta multzoetan egiten diren eraikuntzako esku-hartzeak titulu honetan ezartzen diren baldintza berezietatik atxikiko zaizkie.
2. Arau hauetako II. tituluko 4. kapituluari jasotzen den obren sailkapena aplikagarri izango zaie, berebat, babespeko eraikin eta multzoei, ondoren adierazten diren salbuespen eta zehaztasunekin.
 - a) Artapen eta ornamentuzko obrak eta konpontzeko obrak.- Beren araupeketan eta edukia Arau hauetan adierazten denari atxikiko zaizkie. Nolanahi ere, mota horretako obren ondoriozko esku-hartzeak babespeko zati edo elementuak ukitzen badituzte, kategorien arabera, beren buruztapenak bermatu egin beharko du erabiliko diren teknikak, materialak, diseinuak eta koloreak lehendik daudenen berdintsuak direla, bai eta babespeko balore estetiko eta arkitekturazkoetarako egokiak ere.
 - b) Sendotzeko obrak.-Babespeko zatiak edo elementuak ukitzen dituzten eraikuntzako esku-hartzeak kontutan izan beharko dituzte ondorengo baldintzak:
 - Egoera txarrean dauden egiturazko elementuen ordezkapena edo elementu berrien aplikazioa, egonkortasuna indartu behar denean, obraren arkitekturazko eta eraikuntzako baloreak errespetatuz egin beharko dira.
 - Bakar-bakarrik baldintza teknikoek behar-beharrezkoa egiten badute baimendu ahal izango da ordezkapena egitea lehendik daudenez bestelako materialak erabiliz.
 - Egon dauden egonkortasun eta segurtasun mailek, egituraren ikuspegitik, behar adina berme eskatzen ez badute, baimendu ahal izango dira egiturazko elementuen jarrera aldatzeko jarduketak.

- Mota honetako obrak burutzeko, eraikinaren elementuetako bat edo batzuk bota edo errautsi behar izanez gero, obrak burutu ondoren, berregin beharko dira elementu haiek, lehen zituzten forma eta banaketa edo konposaketaren baldintzetan eurretan.

c) Birgaikuntzako obrak eta eraberrikuntzako obrak.-Eraberrikuntzako eta birgaikuntzako obrek, babespeko zati edo eraikinak ukitzen badituzte, errespetatu egin beharko dituzte ondoren Kapituluetan esku-hartze mota eta babes-kategoria bakoitzerako ezartzen diren baldintzak.

3. Babes Bereziako kategorietan sartuta dauden eraikinen pieza edo zatiak eta elementuak, berreskuragarriak badira, Administrazio eskudunak zehaztuko den lekura aldatuko dira.

11.1.4. artikulua.- Eraispinak

1. Ezin eraitsiko dira babes bereziaren gai diren eraikinak, ez eta haiekin parekagarriak diren multzoak eta elementuak ere.

2. Eraikina osorik edo alde batez eraistea inplikatzan duen aurri-egoeran, dolo edo arduragabekeriaren ziozkoa bada, oso-osorik eta berdin-berdin berreraiki beharko da, eta, halaber, kokaleku eta jarrera berean.

3. Aurreko lerroaldean ezartzen denaren ondoretarako, doloa egon dela ulertuko da higiezin bat osorik edo alde batez zuzenean eraisteko ekintzak egon badira, eta arduragabekeria, eraikina artatu eta mantentzeko beharrezko obrak burutu ez badira.

BIGAREN KAPITULUA: BABES BEREZIAREN ARAUBIDEA

11.2.1. artikulua.- Definizioa eta aplikazio-eremua

Maila honetan sartzen da Santa Maria Eliza, bere izaera bereziagatik eta bere balore arkitektoniko, artistiko, historiko eta kultural apartengatik.

11.2.2. artikulua.- Jarduketaren baldintzak

1. Baimen, erabilera, jarduera, defentsa, zehapen, urratze, esku-hartze eta gainerakoen araubideari dagokionez, loturik dago Santa Maria Eliza Euskal Kultur Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legean xedatzen denari. Beraz, udalaren lizentziari dagokionez, izaera lotarazlea izango du Bizkaiko Foru Aldundiko organo eskudunak emango duen txostenak, aipatu legearen eta bere araudizko xedapenen arabera. Babesa erabatekoa da, eta bertan egin daitezen zaharberrikuntzako jarduketek ez dute inoiz ere berrasmatze edo diseinu berriko ekarpenik suposatzerik izango.

2. Ezin eraitsiko da, ez guztiz ez alde batez, salbu eta jatorrizkoak ez diren eranskin eta erreforma degradagarriak. Aurrik edo istripua gertatuz gero, nahitaezkoa izango da eraikina bere osoan lehengoratzea.

3. Esku-hartze orok eutsi egin beharko die eraikinaren ezaugarri bolumetrikoei eta oinarrizko lerroakadurei, eta hauek nagusi izango dira aplikazio kontraesankorrezko hirigintzako arautegiaren gainetik.

4. Ezin jarriko da publizitaterako inolako euskarririk, ez eta edozein zerbitzu publikoren kableei eustekorik ere. Ezin jarriko da, berebat, eranskin apaingarri edo funtzionalik, pertsianarik, olanarik, kanpoko hozkintzako aparatuek, ez eta, oro har, arkitekturazko itxuraketa aldatzen duen edozein elementu, are mugikorra izanda ere.

11.2.3. artikulua.- Esku-hartze baimenduak

1. Santa Maria Elizan egin daitezen obrak, ahal den neurrian, "Zahar-berrikuntza Zientifikoa" delakoaren metodoak erabiliz egingo dira. Delako zaharberrikuntza aipatzen da Eusko Jaurlaritzaren Ondare Urbanizatu eta Eraikia Birgaitzeko Babespeko jarduketei buruzko 189/90 Dekretuan.

2. Aurreko irizpideari jarraituz eta eraikuntzaren elementu tipologiko formal eta egiturazkoak errespetatuz egin daitezen esku-hartzeek honako obra hauek egitea aurreikusitako ahal izango dute:

a) Arkitekturazko itxura berritzea eta alteraturik dauden zatiak beren jatorrizko egoerara lehengoratzea, honako hauek direla bide:

- Barneko eta kanpoko fatxaden zaharberrikuntza.

- Barneko guneen zaharberrikuntza.

- Erori edo eraitsitako eraikin-zatiaren edo zatien berreraikuntza filologikoa.

- Jatorrizko banaketa eta antolaketa espazialaren artapena edo lehen-goraketa, baldin eta egon

dagoen errealtatearen balioa, geroagoko eskuhartze historiko baten ondorioz, jatorrizko antolaketa espazialarena baino txikiagoa bada, hurguneen erritmoa, tamaina eta kopurua aldatu gabe.

- Eraiki gabe dauden eta eraikuntza-unitatea osatzen duten lurrak artatu edo jatorrizko egoerara lehengoratzea, hala nola, patioak, klaustroak, plazak, baratze edo lorategiak, errejak, harresiak, etab.

b) Sendoketa, ezin berreskura daitezkeen zatiak ordezkatzuz, honako egiturazko elementu hauen jarrera edo kota aldatu gabe:

- Kanpoko zein barneko eustormak.

- Solairuak eta gangak.

- Eskailerak.

- Estalkiak, jatorrizko estaldurako materiala berreskuratuz.

c) Arestiko eranskin degradagarriak edo nolanhikoak kentzea, interesgarriak ez direnean eta modu negatiboan kontrastatzen dutenean eraikuntzaren, eraikuntza-unitatearen edo ingurunearen jatorrizko ezaugarri arkitektoniko, kultural edo historikoekin.

d) Funtsezko instalazio teknologikoak eta higiene-osasunezkoak sartzeari, igogailuaren instalazioa barne dela, baldin eta lehen adierazitakoa errespetatzen bada eta gainaldearen osaera ukitzen ez bada.

e) Esku-hartzeek ondoko ingurune eta hiri-gunea ukitu ahal izango dituzte, bereziki aldameneko gune publikoaren urbanizazioari eta hiri-altzariei dagokienez.

3. Obra baimenduen barruan, ezin berreskura daitezkeen arkitekturazko elementuak ordezkatzeari, hala nola, pilastrak, zutabeak, mentsulak, balkoiak, erlaitzak, iztukuzko apaingarriak, etab., bertako eraikuntza tradizionalak erabiltzen dituen materialak eurak erabiliz egingo da, salbu eta, elementuren batera, Arau hau ezin betetzekoa bada. Kasu horretan, ordezkoko elementuak albat gehien errespetatuko du eraikuntzaren izaera. Aipatu ezintasun hori behar bezala frogatua izan beharko da, udalaren iritziz arrazoituaren arabera.

4. Esku hartzeko proiektuetarako, gaurko egoerari buruzko dokumentazio grafiko xehekatua eskatuko da. Dokumentazio hori 1/50 eskalakoa izango da solairu, fatxada eta sekzioetarako, eta 1/20 eskalakoa arkitekturazko xehetasunetarako. Halaber, argazki-dokumentazio osoa, planoak eta argazki historikoak, eta abar, eskatuko dira, proposatzen den esku-hartzearen baliagarritasuna frogatuko dutenak.

HIRUGARREN KAPITULUA: OINARRIZKO ARTAPENAREN ARAUBIDEA

11.3.1. artikulua.- Definizioa eta aplikazio-eremua

1. Oinarrizko artapenezko eraikinak izango dira, garrantzi aparteko balio arkitektonikorik eduki gabe ere, ondare eraikiaren zati interesgarria osatzen dutenak, tipologiaen edo ingurunearen ikuspegitik elementu esanguratsuak izateagatik.

Honako hauek dira araubide honetan sartzen diren eraikinak:

Historia eta Arte Ondareko Fitxen zerrenda

<u>Zk</u>	<u>Izena</u>	<u>Erabilera</u>	<u>Arkeologi presun- zioko fitxa zk.</u>
1	Larriñeta bekoa	Baserria	
2	Larriñeta Aundi	Baserria	
3	San Pedro	Baseliza	36
4	Probalekua	Probalekua	
5	Eskolak	Eskolak	
6	Etxebarri	Baserria	
7	Garai	Baserria	
8	Gumuzio	Baserria	
9	Aldana Goikoa	Baserria	
10	Garita Goikoa	Baserria	
11	Aurtenengo	Baserria	

12	Gozeasko	Baserria	
13	San Isidro	Baseliza	
14	San Juan	Baseliza	34
15	Arazotza Goika	Baserria	
16	San Bartolome	Baseliza	
17	Lopez	Jauregia	
18	Larrea	Armarria	
19	Aita Karmeldarrak	Komentua	
20	Udaletxea	Udaletxea	
22	Urgozo	Iturria	
23	Kalbario	Kalbarioa	
25	Konbenio, 7	Eraikina	
26	Konbenio, 9-11-13	Eraikina	
27	Gurasoan Etxea	Eraikina	
28	Zeladako Kondeen Jauregia	Erakina	43
29	Eleizaondo	Eraikina	
31	Sabino Arana, 27	Eraikina	
32	Karmen	Ikastetxea	
33	Andra Mari	Eliza	42
34	Batzoki	Eraikina	
35	Irurena	Etxebizitza	
36	Gisetxagoiko	Baserria	26
37	San Juan	Baseliza	
38	Urritxe	Baserria	
39	San Antolin	Baseliza	
40	Andra Mari	Eliza	21
41	Hilerria	Hilerria	
43	Abadetxea	Eraikina	
44	Urien	Baserria	
45	Santa Luzia	Baseliza	
46	Sortzez Garbia	Baseliza	
47	Leginetxe Goikoa	Baserria	
48	Leginetxe Erdikoa	Baserria	
49	Hilerria	Hilerria	
50	San Lorentzo	Baseliza	
52	San Antonio	Baseliza	
53	San Bizente	Baseliza	46
54	Etxebarri	Baserria	
55	San Miguel	Eliza	
56	Abadetxea	Eraikina	
57	Hilerria	Hilerria	
58	Goiengoa	Baserria	
59	Goiengoa	Dorrea	5
61	Zabala	Baserria	
62	Berna	Dorrea	2
63	San Miguel	Baseliza	

64	San Miguel	Baseliza	13
66	Bolatokia	Bolatokia	
67	Andikara	Baserria	
68	San Martin	Baseliza	12
69	Egiarte	Baserria	
70	Billene	Hilobia	
71	Billene Baserria	Baserria	
72	Otxuende	Baserria	
74	Zamalloa Erdikoa	Baserria	11
75	Goitia	Baserria	
76	San Pedro	Hiloba	
77	San Pedro	Baseliza	7
78	Zarazua Bekoa	Baserria	
80	Santa Kruz	Baseliza	8
81	Zugaza Bekoa	Baserria	
82	Zuzaga Goikoa	Baserria	6
83	Orobios	Zubia	
84	Dudoleta	Baserria	
85	Santa Kruz	Baseliza	
86	Zabala	Baserria	

Hiri-Diseinuko planoetan beren inbentarioko zenbakiarekin zehazten dira.

2. Eraikin horietarako, babespekoak izango dira, gutxienez, honako elementu hauek:

- Gaur egun dauden kanpo-fatxadak eta bolumenak.
- Jatorrizko zirkulazio-espazioak, bertikalak eta horizontalak.
- Barneko eta kanpoko apainketa (erlaitzak, zutabeen erremateak, eskulturak, atariak, zoruak, kasetoidura, eskaiolak, etab.).
- Eraikinaren multzo estilistiko eta ornamentuzkoan integraturik dauden altzariak.

11.3.2. artikulua.- Jarduketaren baldintzak

1. Artapen-kategoria honetan sartuta dauden eraikinen jabeak behartuta daude, eraikinaren bizialdi baliagarriak dirauen bitartean, bere fatxadak artatzera, gunee publikoetara jo edo irekita dauden neurrian. Horretarako, beharrezko zaharberrikuntzako obrak egingo dituzte, eraikinen artapena aholkatzen duten baloreei eusteko.

2. Era berean, lehenago, fatxaden tratamendu ezegokian erabiliak izan diren estaldurako materialak ordezkatu beharko dituzte.

3. Eraispeneren kasuan, kategoria honetan sartuta dauden eraikinek ez dute beren ordezkapenarekiko baldintza berezirik izango.

11.3.3. artikulua.- Baimendutako esku-hartzeak

1. Mota honetako eraikinetan egin daitezkeen esku-hartzeak bide edo gunee publikora jotzen duen fatxadaren balioa eta artapen-kategoria hau ematen dioten ezaugarrien balioa eguneratzera joko dute, bai eta jatorrizko elementu desagertuak, aldatuak edo gaur daudenak zaharberritzeko eta beren balioa eguneratzeko. Elementu horietakoak dira tribunak, begiratokiak, galeriak, balkoiak, forjak, beirateak, sarrerako ateak, erabilera orokorreko espazioak, atarteak, eskailerak, igogailuak, eta abar.

2. Babes berezikoetan baimentzen direnez gainera, honako hauek dira kategoria honetako eraikinetan egin daitezkeenak:

- Kanpoko fatxadak artatzeko zaharberrikuntza eta barnekoen artapena. Azkeneko hauetan hulgune berriak ireki ahal izango dira, baldin eta konposaketaren unitatea bermatzen bada.
- Komunikazio eta sarbideko elementu erkideak artatzeko zahar-berrikuntza, ataria barne dela,

haiek berreskuratu edo birbalioz badiu.

- Eraikinaren zati babesgabeen birgaikuntza, baldin eta babespeko elementuak errespetatu eta hauek mantendu eta birbaliozera jotzen bada. Mota honetako obretan, aldatu egin daitezke solairuen kotak, baldin eta leihoenei eta erlaitz-lerroarenari eusten bazaie.

- Instalazio teknologikoak edo higiene-osasunezkoak sartu edo hobetzea.

- Husguneen urratzea onartzen da, behe-solairu garaien egokitzapen funtzionala den aldetik, Arau Subsidiarioen arabera dagokien erabilerarako, baldin eta fatxada osoaren tratamendua aintzat hartzen duen proiektu bakar baten arabera egiten bada.

3. Eraikin hauetan esku hartzeko proiektuek gaurko egoerari buruzko dokumentazio grafiko xehekatua eskainiko dute. Dokumentazio hori 1/50 eskalakoa izango da solairu, fatxada eta sekzioetarako, eta 1/20 eskalakoa arkitekturazko xehetasunetarako. Halaber, argazki-dokumentazioa agertuko dute, proposatzen den esku-hartzearen baliagarritasuna frogatuko duena.

4. Eraikin hauen gaineko jarduketek artikulu honekin eta aurrekoekin bat etorritik burutzen diren bitartean, antolamenduaren barrukotzat joko dira, are aldeko gainerako eraikinetarako, oro har, definitu diren hirigintzako parametroak betetzen ez badituzte ere.

LAUGARREN KAPITULUA: INTERES ARKEOLOGIKOARENGATIKO BABESAREN ARAUBIDEA

11.4.1. artikulua.- Definizioa eta eremua

Araubide honetan biltzen dira ondoren zerrendatzen diren aldeak, eta honako tipologia honen arabera.

a) Eraikinaren horma barruko aldea.

b) Eraikinaren horma barruko aldea eta 15 metro bere inguruan, ertz irtenenetatik hasita.

c) Elementuak okupatzen duen aldea eta 5 metro bere inguruan, ertz irtenenetatik hasita.

d) Eraikinak eta bere instalazio erantsiek okupatzen duten aldea.

e) Dokumentazio grafikoan zehazten den aldea.

Arkeologi Presuntzioko Aldeen Zerrenda

<u>Arkeologi presuntzioko fitxa zk.</u>	<u>Izena</u>	<u>Gakoa</u>	<u>Ondare historiko artistikoaren fitxa zk.</u>
1	Belatxikieta Koba	C	
2	Berna ko Dorrea	A	62
3	Berna ko Burdinola	D	
5	Bernagoitia ko Dorrea	A	59
6	Zugaza Goikoa Baserria	A	82
7	Sartzuko San Pedro tenplu eta nekropolia	B	77
8	Santa Kruz Baseliza	A	80
9	Belaustegiko Dorretxea	E	
10	Goiti Baserria	A	
11	Zamalloa Erdikoa Baserria	A	74
12	Aranoko San Martin Baseliza	B	68
13	Dudeako San Migel tenplu eta nekropolia	B	64
14	Ibarrako Dorretxea (gaur Baserria)	A	
15	Ibarra Burdinola (ez da egiturarik ikusten)	E	
17	Jaregizaharra Etxe Orubera (ez da egiturarik ikusten)	E	
18	Andrandegiko Dorrea (Baserria)	A	

20	Legarribai Burdinola	D	
21	Jasokundearen Andra Mariaren tenplu eta nekropolia	B	40
22	Alakano Menkoa Baserria	A	
26	Gizetxe Goikoa Baserria	A	36
27	Sabuen Errota	D	
28	Ugarte Burdinola (ez da egiturarik ikusten)	D	
29	Larreako Dorretxea (ez da egiturarik ikusten)	E	
30	Larreako San Joan Bataiatzailearen Baseliza (Komentua)	A	
31	Ospitalea (ez da egitararik ikusten)	E	
32	Etxakosinaga Burdinola (ez da egitararik ikusten)	D	
33	Olabarria Burdinola (ez da egiturarik ikusten)	D	
34	Solagureneko San Joan Bataiatzailearen Baseliza	B	14
35	Zabala Goikoa Baserria	A	
36	Boroako San Pedro tenplu eta nekropolia	B	3
37	Garai Baserria	A	7
38	Elexagako San Pelaio Baseliza (ez da egiturarik ikusten)	E	
39	Gumuzioko San Juan Baseliza (gaur korta)	A	
40	Astepe Burdinola (ez da egiturarik ikusten)	E	
41	Amorebietako Burdinola (ez da egiturarik ikusten)	E	
42	Jasokundearen Andra Mari eliza	B	33
43	Amorebietako Dorretxea (ez da egiturarik ikusten) (gaur Kantzeladako Jauregia)	E	28
44	Amorebietako Errota (ez da egiturarik ikusten)	E	
45	Leginetxeko Santa Luzia Baseliza (ez da egiturarik ikusten)	E	
46	San Bizente Martiriaren tenplu eta nekropolia	B	53
47	Nafarroa Errota (ez da egiturarik ikusten)	E	
48	Beaskoetxea Baserriko labe zeramikoa	D	

11.4.2. artikulua.- Erabileren araubidea

Daudeneko aldeari dagokiona.

11.4.3. artikulua.- Eraikuntzaren eta obren araubidea

Daudeneko aldeari dagokiona, ondorengo artikuluetan zehazten diren berezitasunekin.

11.4.4. artikulua.- Baldintza bereziak

1. Euskal kultur ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 legean eta lege hori garatzen duen urriaren 8ko 234/1996 dekretuan ezartzen direnak.
2. Dokumentazio grafikoan, edozein arrazoiengatik, egin daitezten indusketak Foru Aldundiko Kultura Sailari jakinarazi behar izango zaizkio, Sailaren txostenaren bitartez dagokion kontrol arkeologikoa egiteko xedez. Txosten hori aginduzkoa izango da.
3. Ingurune horietan edozein obra egin ahal izateko, aurretik, obra horrek aztarnategian izan dezakeen eraginaren ebaluazioa egiten duen proiektu bat beharko da. Proiektu horretan, jarduketaren neurri zuzentzaileak ere adieraziko dira.

BOSTGARREN KAPITULUA: ZUHAITZ INTERESGARRIAK BABESTEKO ARAUBIDEA

11.5.1. artikulua.- Definizioa eta eremua

Araubide honetan sartzen dira ondoren zerrendatzen diren zuhaitzak eta beren kukulek hartzen duten espazioaz mugatzen den eremua.

Zuhaitz interesgarrien zerrenda

1. Larrea Jauregiko lorategia, Larrean. Lorategiko zuhaitzetan nabarmentzen dira izei bikain bat eta beste konifero apaingarri batzuk, Pizeak, Izeiak, Indigaztainondoak, Palmondoak eta Lizarrak.
2. Platanu arruntak, serora Karmeldarren Komentu aurrean kokatuak, Larrean.
3. Pizea, Zedroa, Astigarra, Fiboa, Magnolia, Platanoa eta Katalpa, Harrison Etxeko lorategian kokatuak.
4. Kalbarioko Plazan dauden lau platanoak, hirigunean.
5. Ezkiak, Arbustu arruntak, Paulowniak, Katalpak eta konifero apaingarriak, Zelaieta Parkean.
6. Pagoak, Zedroa, Araukaria, Tuliparbola, Negundo Astigarra, Astigar Zorrotza, Katalpa, Likidanbarra, Ezkia, Lizarra, Gorostia, Zedro Urdina eta Intxaurren Arrunta, Gurasoan Etxeko lorategietan kokatuak, Konbenio Kalean.
7. Ehun urtetik gorako hogeit Haritz eta zenbait Lizar, Ergoieneko San Juan basiliza aurrean kokatuak. Ehun urtetik gorako zenbait Haritz eta arte batzuk baselizarako bidean.
8. Ehun urtetik gorako hiru Haritz San Bartolome basilizaren inguruetan, izen bereko auzoan.
9. 35 Haritzek osatzen duten basoxka, Ofrendoko San Jaun basiliza ondoan kokatuak, Urritxe auzoan.
10. Alkanoko Santa Luzia basiliza inguratzen duten tamaina ertaineko Haritzak.
11. San Martin basilizarako bidean dauden haritzen basoxkak.
12. Santa Kruz basilizako haritz-basoxka.
13. Ehun urtetik gorako haritz bi, San Bizente basilizaren ondoan, Arkotxa Bediagan.

11.5.2. artikulua.- Erabileren araubidea

Kokaturik daudeneko aldeari dagokiona.

11.5.3. artikulua.- Eraikuntzaren eta obren araubidea

Kokaturik daudeneko aldeari dagokiona.

11.5.4. artikulua.- Baldintza bereziak

Eutsi egingo zaio, gutxienez, berdeguneen gaurko azalerari. Gaur egun dauden zuhaitzetarik ahal diren guztiei eutsiko zaie, arreta berezia emanaz ale helduei.

Udalaren lizentzia jaso beharko da, zuhaitzak ebaki ahal izateko. Kentzen diren zuhaitzak konpentsatu egingo dira, gutxienez, beste horrenbeste landatuz.

Haritz-ale helduen eskasiagatik, eta antzinako beterrietarik gehienak okupatzen zituzten basoetako zuhaitz bereizgarria zelako, bultzatu egingo da espezie honen artapena, ale hoiak ebaketa eragozten dela. Era berean, neurri beroriek hartuko dira haltzez, lizarrez, sahatsez eta

abarrez osatutako ibai-bazterreko landaretzako lurzerrenka urrietarako.

SEIGARREN KAPITULUA: LURZORU POTENTZIALKI KUTSATUETARAKO BABES-ARAUBIDEA

11.6.1. artikulua.- Definizioa eta eremua

Araubide honetan sartzen dira IHOBE Ingurunea Kudeatzeko Sozietate Publikoak (E.H.A.E.) egindako Lurzoru potentzialki Kutsatuen Inbentarioan jaso diren Amorebieta-Etxano udalerriko lurzoru guztiak.

11.6.2. artikulua.- Jarduketaren baldintzak

Aurreko artikuluan adierazi diren eremuetan, eraikuntzaren arloan edo plangintza partziala garatzeko, egin dadin edozein jarduketak, aurretik, bere arrisku potentzialak zehazten dituen ikerketa tekniko bat beharko du. Sumatutako arrisku egoera zuzentzeko behar diren neurriak IHOBE Ingurunea Kudeatzeko Sozietate Publikoak kontrolatuko ditu.