

ITSASONDOKO HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRA HIRIGINTZA ARAUDIA

TALDE IDAZLARIA:

Arkitektoak: José Luque Valdivia, Izaskun Aseginolaza Braga
Arkitekto laguntzaileak: Jon Sánchez Ugarte, Cristina Arregi, Diana Jurado Fernández eta
Marta Cabezón Pérez
Lege aholkuritza: Josetxo Iruretagoyena, abogado
Ingurumen aholkuritza: Jon Aseginolaza, biologo eta paisajista

I. TITULUA. HIRIGINTZAKO ARAUDI OROKORRA	9
1. KAPITULUA. XEDAPEN OROKORRAK.	9
1. art. Aplikazio eremua	9
2. art. Indarraldiaren baldintzak.	9
3. art. Arau Ordezkatzaileak aldatzea.	9
4. art. Arauak berrikusteko baldintzak.	9
5. art. Dokumentazioa	9
2. KAPITULUA. LURZORUAREN SAILKAPENA.	11
6. art. Lurzoru motak eta kategoriak	11
7. art. Hiri lurzorua	11
8. art. Lurzoru Urbanizaezina	11
9. art. Lurzoru Urbanizagarria	11
10. art. Lurzoru mota desberdinen zedarripena	12
11. art. Orubea	12
12. art. Gutxieneko urbanizazioa	12
3. KAPITULUA. LURZORUAREN KALIFIKAZIOA	12
1. SEKZIOA. Hiriko erabileren oinarrizko sistematizazioa	12
13. art. Lurzoruaren erabilerak	12
14. art. Erabileren sailkapena plangintzaren bidezko esleipenaren arabera	13
15. art. Hirigintzarako erabileren sistematizazioa horien helburuaren arabera	13
16. art. Hirigintza-erabilerak bereiztea beren ezarpena <i>erregulatzearen ondorioetarako.</i>	13
17. art. Erabilera baimenduei aplikagarriak zaizkien baldintzak.	14
18. art. Aurreikusi ez diren erabilerak.	14
2. SEKZIOA. Hirigintza erabileren edukia.	14
19. art. Egoitzazko erabilerak.	14
20. art. Industri erabilerak.	15
21. art. Hirugarren sektoreko erabilerak.	16
22. art. Hotel-erabilera.	16
23. art. Merkataritza-erabilera.	16
24. art. Bulego-erabilera, atsedeen erabilera, osasun- eta asistentzia-erabilera, hirugarren sektoreko askotariko erabilerak.	17
25. art. Zirkulazioa eta aparkamenduarekin lotutako erabilerak	18
26. art. Aparkaleku eta garaje erabilera	18
27. art. Espazio libreen erabilerak.	18
28. art. Komunitatearen ekipamendua.	19
29. art. Zerbitzu azpiegituren erabilera	20
3. SEKZIOA. Kalifikazio orokorra.	20
30. art. Kalifikazio orokorraren sistematizazioa.	20
31. art. Erabilera orokorreko eremuetako eraikuntza eta erabilera erregimen orokorra.	20
4. SEKZIOA. Kalifikazio xehea.	26
32. art. Kalifikazio zehatzaren sistematizazioa.	26
33. art. Etxebizitza gisa erabiltzeko diren lurzati guztien erregimena	27
34. art. Etxebizitza multzoak eraikitzeko diren lurzatien erregimena (a.10)	27
35. art. Etxebizitza isolatua eraikitzeko diren lurzatien erregimena (a.20)	27
36. art. Etxebizitza tradizionala eraikitzeko diren lurzatien erregimena (a.30)	28

37. art. Bizitegi libreko lurzatiaren erregimena (a.40).	28
38. art. Industriadako erabiltzen diren Lurzatiaren erregimena (b.10)	28
39. art. Erabilera kutsakorra izan dezaketen industria-lurzatiaren erregimena berezia	29
40. art. Komunikabideen Sistemako erabilera eta eraikuntza erregimena (e)	30
41. art. Espazio libreetako lurzatiaren erabilera eta eraikuntza erregimena (f.10)	30
42. art. Komunitate-ekipamenduen lurzatiaren erregimena (g)	31
43. art. Zerbitzuen azpiegiturarako lurzatiaren erregimena (h.10)	31
4. KAPITULUA. PLANAREN GARAPENA ETA BURUTZAPENA	31
44. art. Plan orokorra garatzeko tresnak	31
45. art. Jarduera isolatuak	32
46. art. Tokiko Sistemen Hedapena	32
47. art. Jarduera integratuak	32
48. art. Jarduera Integratuko Programen eta Egikaritze Unitateen esparrua	32
49. art. Jarduera Integratuko Programen (JIP) onarpena eta edukia	32
50. art. Egikaritze unitateen zedarripena	32
51. art. Kudeaketa sistema Hiri Lurzoruan	33
52. art. Egikaritze unitateak gauzatzea	33
53. art. Lurzoruko jabetzak eta eraikigarritasunaren esleipena.	33
54. art. Kalkulatutako eraikigarritasuna	33
55. art. Urbanizazio lanak	33
56. art. Lurzatiaren zatiketak Hiri Lurzoruan	33
57. art. Antolamendutik kanpoko eta Plangintzarekin bat ez datozen eraikin eta eraikuntzak	34
58. art. Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruetan eman daitezkeen jarduketak	34
5. KAPITULUA. ERAIKUNTZAREN BALDINTZAK.	34
1. SEKZIOA. Forma eta definizioen baldintzak	34
59. art. Kontzeptuen terminologia	34
60. art. Eraikigarritasun motak	35
61. art. Eraikuntza-aprobetxamenduen konputurako irizpideak.	36
62. art. Eraikuntzaren garaiera neurtzeko irizpideak eta eraikuntzaren profila	36
63. art. Eraikinaren profila zehazteko irizpideak.	37
64. art. Lerrokadurak eta sestrak.	37
65. art. Profilak eta garaierak.	37
66. art. Eraikinen bolumenak.	37
67. art. Teilatuak.	37
68. art. Estalkiaren lerro gaineko elementuak.	38
69. art. Irtenguneak (hegalkinak).	38
70. art. Oin bakoitzaren gutxieneko altuera librea.	38
71. art. Eskailerak.	38
72. art. Patioak.	39
73. art. Igogailuak.	39
74. art. Garajeen baldintzak egoitzazko eraikinetan.	39
75. art. Aparkalekuak.	39
76. art. Gutxieneko eta gehienezko etxebizitza kopurua.	39
2. SEKZIOA. Bizigarritasun baldintzak.	40
77. art. Bizigarritasun baldintzak.	40
78. art. Teilatuearen erabilera eta erabilera aldaketak.	40
79. art. Etxebizitza erabilera beheko solairuan	40
3. SEKZIOA. Estetiko eta konposiziozko baldintzak	41

80. art. Fatxadak.	41
81. art. Eraikinetan erabili beharreko materialak.	41
82. art. Lursailaren itxierak.	42
83. art. Bestelako xedapen orokor batzuk.	42
II. TITULUA. HIRI LURZORUAREN HIRIGINTZAKO ARAUDI BEREZIA	43
1. KAPITULUA. ANTOLAMENDU XEHATUA	43
84. art. Hirigintzako Araudi Bereziaren edukia	43
85. art. Araudi honen sistematizazioa	43
86. art. Hirigintzako fitxak	43
87. art. Eraikigarritasuna kalkulatzeko ponderazio-koefizienteak	43
88. art. Egikaritze unitateen eta sistemaren mugapena	44
2. KAPITULUA. TIPOLOGIA TRADIZIONALEKO ERAIKUNTZEI APLIKATZEN ZAIZKIEN ORDENANTZAK	44
89. art. Eraikuntzaren forma	44
90. art. Teilatua.	44
91. art. Fatxadaren osaketa	44
92. art. Hegaldura itxien debekua	45
93. art. Balkoiak eta galeriak.	45
94. art. Atzeraemanguneak.	45
95. art. Erretenak, zorrotenak eta instalazio elektrikoak.	45
96. art. Fatxadako materialak.	45
97. art. Arotzeria.	46
98. art. Lurzati librearen itxiduren baldintzak.	46
III. TITULUA. LURZORU URBANIZAGARRIAREN HIRIGINTZAKO ARAUDI BEREZIA	47
99. art. Lurzoru urbanizagarrian HAPO garatzeko beharra	47
100. art. Behin-behineko erregimena	47
101. art. Sektoretan zatitutako Lurzoru Urbanizagarria	47
102. art. Sektoretan zatituta ez dagoen Lurzoru Urbanizagarria.	47
IV. TITULUA. LURZORU URBANIZAEZINAREN ARAUDI BEREZIA	49
1. KAPITULUA. XEDAPEN OROKORRAK.	49
103. art. Lurzoru urbanizaezinaren zedarripena	49
104. art. Gainjarritako baldintzatzaileak	49
2. KAPITULUA. BAIMENEN ERREGIMENA	49
105. art. Erabileren arauketa	49
106. art. Eraikuntza erabilerak.	49
107. art. Udalaren Lizentzia	50
108. art. Sektoreko legeriaren ondoriozko betebeharrak	50
109. art. Debeku orokorrak	50
110. art. Hirigintzako lurzatiketen debekua	51
111. art. Udal Plana indarrean sartu baino lehendik dauden eraikuntzak	51
112. art. Behin-behineko elementuak	51
3. KAPITULUA. INGURUMEN BABES ETA INTEGRAZIORAKO BALDINTZA OROKORRAK	51
113. art. Ingurumen babes eta integraziorako oinarritzko arauak	51
114. art. Basoko landaketak eta dauden baserrien arteko tartea	52

4. KAPITULUA. JARDUERA ETA ERAIKUNTZEN FORMA ETA IZAERA TEKNIKOAREN INGURUKO BALDINTZAK	52
115. art. Lurzoru urbanizaezinean eraikuntza guztiek bete behar dituzten baldintzak	52
116. art. Lurzoru urbanizaezineko eraikuntzen baldintza espezifikoak	53
117. art. Nekazaritzako jarduerekin lotutako jarduerak	53
118. art. Mintegiak eta berotegiak	54
119. art. Nekazaritzako ustiaketarekin lotutako etxebizitza: Baserriak	54
120. art. Nekazaritzako ustiaketarekin lotutako etxebizitzako lizentzia izapidetzea	56
121. art. Baserri bakoitzeko gehieneko etxebizitza kopurua	56
122. art. Abeltzaintzako ustiaketekin lotutako eraikuntzak	57
123. art. Txabolak edo etxolak	57
124. art. Landa eremuan ezar daitezkeen erabilera publikoko eta gizarte- intereseko eraikuntzak	58
125. art. Eraikuntzen gutxieneko tartea errepide sarearekiko	58
126. art. Lursaileko itxidurak	58
127. art. Lurrak mugitzea edo topografia aldatzea eskatzen duten jarduerak	59
5. KAPITULUA. GAINJARRITAKO BALDINTZAK EZARTZEN ZAIZKIEN LURZORUEN BALDINTZA PARTIKULARRAK	59
1. SEKZIOA. Gainjarritako baldintzapenak.	59
128. art. Gainjarritako baldintzapenak eraginkortasuna	59
129. art. Eremu urperagarrien baldintzapen gainjarria	59
130. art. Eremu higagarrien edo higadura jasateko arriskua daukatenen baldintzapen gainjarria	60
131. art. Korridore ekologikoetako baldintzapen gainjarria	60
132. art. Arkitektura presuntzioa daukaten eremuen baldintzapen gainjarria	61
133. art. Lerradura arriskua daukaten eremuetako baldintzapen gainjarria	61
134. art. Abandonatutako meategi egituren baldintzapen gainjarria.	61
135. art. AHTren babes eremuko baldintzapen gainjarria	61
136. art. Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruen gainjarritako baldintzatzaileak	63
V. TITULUA. UDALAREN ONDAREA BABESTEKO ARAUDIA	65
137. art. Ohar orokorrak	65
2. KAPITULUA. BABESTUTAKO ONDASUNAK	65
138. art. Babes maila	65
139. art. Babes zorrotza (I. maila)	65
140. art. Oinarrizko babes (II. maila)	65
141. art. Elementu berezien babes (III. maila)	66
142. art. Babes arkeologikoa (IV. maila)	66
3. KAPITULUA. OBRA MOTA EZBERDINEN DEFINIZIOA	66
143. art. Zaharberritze zientifikoa	66
144. art. Zaharberritze kontserbatzailea	67
145. art. Zaintzea eta apaintzea	68
146. art. Sendotzea	68
147. art. Berriztatzea	69
148. art. Berreraikitzea	69
4. KAPITULUA. BABES ERREGIMEN OROKORRA	69
149. art. Babes maila guztientzako arauak	69
150. art. Babes maila zorrotzeko erregimena (I. maila)	69

151. art. Oinarrizko babes mailako erregimena (II. maila)	70
152. art. Elementu berezien babes mailaren erregimena (III. maila)	70
153. art. Babes arkeologikoko mailaren erregimena (IV. maila)	70
I. ERANSKINA: JARDUKETA INTEGRATUEN HIRIGINTZAKO FITXAK	71
II. ERANSKINA: UNITATE MORFOLOGIKOEN HIRIGINTZAKO FITXAK	99
III. ERANSKINA: LURZORU URBANIZAGARRIKO HIRIGINTZAKO FITXAK	119
IV. ERANSKINA: SISTEMA OROKORRAREN HIRIGINTZAKO FITXA	125
V. ERANSKINA: BABESERAKO KATALOGOA	129

HIRIGINTZAKO ARAUDIA

I. TITULUA. HIRIGINTZAKO ARAUDI OROKORRA

1. KAPITULUA. XEDAPEN OROKORRAK.

1. art. Aplikazio eremua

1. Hiri Antolamendurako Plan Orokor hau indarrean sartzen denetik Itsasondoko udalerrri osoan aplikatuko da Lurzoria eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak ezartzen dituen baldintza eta irismenarekin.

2. Nolanahi ere, Plana aipatutako 2/2006 Lege horren eta Itsasondoko udalerrian indarrean dagoen hirigintza eta lurralde antolamenduko gainerako legeriaren esparruan interpretatu behar da.

2. art. Indarraldiaren baldintzak.

1. 1990ean behin betiko onetsitako Arau Ordezkatzaileen egungo agirian jasotako zehaztapenak ordezkatu eta indargabetzen dituzte honako Arau hauek, hala nola berauen geroagoko erreformak, osagarriak eta garapenak (horiek berariazkoak edo inplizituak izan).

2. Arau hauetako zehaztapenen bat baliogabetu, deuseztatu edo aldatzeak ez du gainerakoetan eraginik izango (baldin-eta, harekiko erlazio- edota mendekotasun-arrazoiengatik, baten bat aplikaezina ez bada).

3. art. Arau Ordezkatzaileak aldatzea.

1. Aldaketak interes orokorreko arrazoiengan funtsatu beharko dira, eta beharrezkoa izango da horiek zehatz justifikatzea; era berean, aldaketaren entitate edota garrantziaren arabera beharrezkotzat edo egokitatzat joz gero, ondoko puntuak aurreikusten dituzten Arauen ondorioak baloratuko dira: Biztanleria, enplegua, komunitate- eta tokiko ekipamendu orokorra, espazio libreak, bideak eta aparkalekuak, eta azpiegiturak, betiere aldaketaren izaerak edo irismenak hori beharrezko edo egoki egiten badu.

2. Aldaketa guztiak berauek justifikatzen dituen arrazoiarekin lotuta egongo dira. Hortaz, espediente batean arrazoi horrekin lotuta ez dauden, edo burututako deskribapen eta justifikazioen artean berariaz aipatzen ez diren Arauen aldaketak ezin izando dira sartu.

4. art. Arauak berrikusteko baldintzak.

1. Osoko Udalbatzak legezkotasuna, legedi aldaketak, lurralde antolaketa eta abar bezalako arrazoiengatik nahiz aukera/beharra bezalako arrazoiengatik har ditzakeen Arau Ordezkatzaileak berrikusteko ekimenak alde batera utzita, aipatu berrikuspenera egingo da ondorengo kasu hauetan:

a) Betiere Itsasondoko biztanleriak proiektu honetan planteatzen diren aurreikuspenak %15ean gainditzen duenean.

b) Planifikatutako etxebizitza berrien %75erako eraikuntza-lizentziak ematen direnean.

c) Proiektu honetan bertan jasotzen diren irizpideen arabera ebaluatutako etxebizitza hutsen %60 okupatzen direnean. Beraz, 2001eko etxebizitza erroldaren arabera 73 etxebizitza huts daudenez, berrikuspen baldintza hau etxebizitza errolda batek 30 etxebizitza huts baino gutxiago jasotzerakoan beteko da.

5. art. Dokumentazioa

1. Udal Planeamendu hau aplikatze aldera, Planeamendua osatzen duten agiri hauen edukia eta irismena definitu dira:

a) Memoriak HAPOaren helburuak aurkeztuko ditu, baita bildutako informazioaren ondorio garrantzitsuenak, eta hirigintza ereduaren eta izaera orokorreko zehaztapenen justifikazioa ere.

b) Ekonomi eta finantzen azterketa.

c) Ingurumen eraginaren baterako ebaluazioen estudioa.

d) Ingurumen eraginaren aurre txostena betetzearen justifikazioko memoria.

e) Informazio planoek (INF kodearekin daude identifikatuta eta jarraian zenbaki bat izango dute) Planaren eragin-eremuan barneratutako espazioaren topografia eta katastro errealitatea islatzen dute, eta lurzoruaren egungo erabilerak adierazten dituzte.

INF.1A Itsasondoko hegoaldea. Lurzoruaren kalifikazioa eta eraikuntzaren forma
 INF.1A Itsasondoko iparraldea. Lurzoruaren kalifikazioa eta eraikuntzaren forma
 INF.2A Itsasondoko hegoaldea. Lurzoruaren sailkapena eta transformagarritasuna
 INF.2A Itsasondoko iparraldea. Lurzoruaren sailkapena eta transformagarritasuna
 INF.3 San Juan. Lurzoruaren kalifikazioa eta eraikuntzaren forma eta lurzoruaren sailkapena eta transformagarritasuna

f) Ordenamendu eta Araudi Planoek (NOR kodearekin daude identifikatuta eta jarraian zenbaki bat izango dute) era grafikoan dituzte bilduta eta adierazten dituzte aurreikusitako ordenamendu berrearen elementuen, lurzoruaren sailkapenaren eta lurzoruaren eta eraikinaren erabileren arabera ezarritako zehaztapenak. Beraz, plano horiek osatzen dute Planaren Araudi Grafikoa, Araudi partikular izaera dute eta Planeamenduak berak xedatzen duen hirigintza-araudiaren beharrezko parte dira. Araudi grafikoaren banaketa plano ezberdinetan, hauen identifikazioa eta edukina hurrengo taulan jasotzen da.

Planoa	Edukina	Eremua	Eskala
ARA 1.0	Egiturazko antolamendua. Lurzoru ezurbanizagarriaren sailkapena eta kalifikazio orokorra	Udala	1:10000
ARA 1.1	Egiturazko antolamendua. Lurzoru ezurbanizagarriaren sailkapena eta kalifikazio orokorra	Udalaren hegoaldea	1:2000
ARA 1.2	Egiturazko antolamendua. Sailkapena eta kalifikazio orokorra. Hiri lurzoru eta lurzoru urbanizagarria.	Herrigunea	1:2000
ARA 1.3	Egiturazko antolamendua. Sistema orokorrak eta azpiegiturak	Herrigunea	1:2000
ARA 2.A	Antolamendua xehakatua. Kalifikazioa. Erabilerak	Hegoaldea	1:1000
ARA 2.B	Antolamendua xehakatua. Kalifikazioa. Erabilerak	Iparraldea	1:1000.
ARA 3.A	Antolamendua xehakatua. Lurzoruaren jabari araubidea. Eraikuntzaren forma baldintzak.	Hegoaldea	1:1000
ARA 3.B	Antolamendua xehakatua. Lurzoruaren jabari araubidea. Eraikuntzaren forma baldintzak.	Iparraldea	1:1000
ARA 4.A.	Antolamendua xehakatua. Lurzoru hiritarraren sailkapena eta kategorizazioa. Babes katalogoaren elementuak.	Hegoaldea	1:1000.
ARA 4.B	Antolamendua xehakatua. Lurzoru hiritarraren sailkapena eta kategorizazioa. Babes katalogoaren elementuak.	Iparraldea	1:1000
ARA 5.1.A	Antolamendua xehakatua. Azpiegituren sistema lokalak.	Hegoaldea	1:1000
ARA 5.1.B	Antolamendua xehakatua. Azpiegituren sistema lokalak.	Iparraldea	1:1000
ARA 5.2.A	Antolamendua xehakatua. Azpiegituren sistema lokalak.	Hegoaldea	1:1000
ARA 5.2. B	Antolamendua xehakatua. Azpiegituren sistema lokalak.	Iparraldea	1:1000
ARA 6	Antolamendua orokorra eta xehakatua. Sailkapena, kalifikazioa eta forma.	San Juan auzoa	1:1000

g) Hirigintza-araudi Orokor eta Partikularrak mugatu egiten du jabetza eskubidearen hirigintza edukia eta arautu egiten du Planen eragin-eremu osoko hirigintza jarduketan baldintzak eta zehaztapenak, bai planeamenduari, bai kudeaketari edo exekuzioari, bai eraikuntzari edo jarduketak eta erabilerak ezartzeari dagozkionak.

h) Ondarea Babesteko Araudiak ezartzen ditu Udallerriaren ondare historiko eta kulturala mantentzea eta erabiltzea bermatuko duten hirigintza baldintzak eta zehaztapenak;

horretarako, babestu behar diren eraikinen eta historia, arte edo ingurumen arloko elementuen katalogoa du barneratuta.

i) 1. atalean, g) eta h) ataletan adierazten den Araudiek agiri bakarra osatzen dute. Araudi hori honako Tituluetan dago banatuta:

- I. titulua. Hirigintzako Araudi Orokorra
 - I. titulua. Hiri lurzoruaren hirigintzako araudi berezia
 - III. titulua. Lurzoru urbanizagarriaren hirigintzako araudi berezia
 - IV. titulua. Lurzoru urbanizaezinaren hirigintzako araudi berezia
 - V. titulua. Udalaren ondarea babesteko araudia
- Hurrengo eranskinek ere Araudia osatzen dute:
- I. ERANSKINA. Jarduera integratuen hirigintzako fitxak
 - II. ERANSKINA. Unitate morfologikoen hirigintzako fitxak
 - III. ERANSKINA. Lurzoru Urbanizagarriko hirigintzako fitxa
 - IV. ERANSKINA. Sistema orokorraren hirigintzako fitxa
 - V. ERANSKINA. Babeserako katalogoa

2. KAPITULUA. LURZORUAREN SAILKAPENA.

6. art. Lurzoru motak eta kategoriak

1. 2/2006 Legeko 10. artikulua aurrez ikusten duenaren arabera, Planak Itsasondoko udalerriko lurraldea Hiri Lurzoru Urbanizagarri eta Urbanizaezin gisa sailkatzen du.

2. Horrez gain, lurzoru horietan ondorengo kategoria hauek zedarritzen ditu:

- a) Hiri Lurzoruan Hiri Lurzoru Finkatu eta Ez Finkatu kategoriak.
- b) Lurzoru Urbanizaezinean Euskal Herriko Lurralde Antolamendurako Zuzentarauetan (LAZ) aurrez ikusten diren kategoriak zedarritzen dira.
- c) Lurzoru Urbanizagarrian Sektoretan banatutako Lurzoru Urbanizagarria eta Sektoretan banatu gabekoa zedarritzen dira.

7. art. Hiri lurzoria

1. 2/2006 Legeko 11.1 artikulua arabera, planak Hiri Lurzoru gisa sailkatzen ditu dagoeneko eraldatutako lurrak, dagoen eta Planak berak onartzen duen herriaren egiturari barneratuta daudenak edo barneratu daitezkeenak. Beraz, 2/2006 Legeko 11.1.a) artikuluan adierazten diren hiri zerbitzuak dauzkatenak, edo zerbitzu horiek izan gabe ere, 11.1.b) artikuluan adierazten den zentzuan, antolamendu finkatua daukatenak ere bai.

2. Finkatu Gabeko Hiri Lurzoruaren kategorian urbanizazio finkaturik ez daukaten lurzoruak barne hartzen ditu, eta beharrezkoa da dauden zerbitzuak osatzea, bideak zabaldu edo aldatzea eta oro har, lurzatiaren egitura aldatzea eraikitzeke gai diren orubeak lortzeko.

8. art. Lurzoru Urbanizaezina

2/2006 Legeko 13. artikulua arabera, Planak Lurzoru Urbanizaezin gisa sailkatzen ditu ondorengo egoera honetan daudenak:

- a) Eraldaketa urbanistikoa desegokia denean.
- b) Hiri garapenerako desegokia denean.

9. art. Lurzoru Urbanizagarria

1. 2/2006 Legeko 14. artikulua arabera, Planak Lurzoru Urbanizagarri gisa sailkatzen ditu herriaren egiturari sartuta ez dauden eta bertan barneratu ezin diren, baina hiri garapenerako egokitzat jotzen diren lurrak.

2. Sektoretan banatutako Lurzoru Urbanizagarriaren kategorian sartzen du Plan Partziala formulatzeko, Sektore baten barruko lurra.

3. Sektoretan banatu Gabeko Lurzoru Urbanizagarriaren kategorian sartzen du gainontzeko Lurzoru Urbanizagarria eta hori, etorkizuneko herri garapenerako eskuragarri geratzen da.

a) Lurzoru Urbanizaezina: Lurzoru Urbanizaezina udalerriko gainerako espazioek osatuko dute.

10. art. Lurzoru mota desberdinen zedarripena

1. Lurzoru Urbanizaezinaren zedarripena eta haren sailkapena, kategoria desberdinetan sartzten duena, ARA 1.0 eta ARA 1.1 planoetan islatu da.

2. Hiri Lurzoruaren eta Lurzoru Urbanizagarriaren zedarripena, baita Sektoretan banatutako Hiri Lurzoruarena ere, agiri honen ARA 1.2 planoan islatu da eta bertan, egituraren inguruko zehazpen grafikoak sartzten dira.

3. Hala ere, 2/2006 Legeko 53.1.h) artikulua ezartzen duena betez, Plan honek maila eta kategoria desberdinen zedarripenak berriz aztertzeke irizpide gisa definitzen ditu ondorengoak:

a) Kategoria bakoitzean sartutako bata bestearen ondoko eremuak planoan markatutako azaleraren % 10 zabaldu edo murriztu ahalko dira.

b) Berriz aztertzea Planeko agiri desberdinen artean disfuntzioak egotea edo akats grafikoak egotearen edo eskala txikiagoak erabiltzearen ondoriozko egokitzapenen ondoriozkoa izango da.

4. Aldaketa horiek ez dute egitura ezartzen duten zehazpenak aldaketa eragingo.

11. art. Orubea

1. Orubea ondorengo baldintzak betetzen dituen hiri lurzoruaren azalera da:

a) Planak antolamendu eremu bakoitzean lurzati eraikigarria izateko bere neurri eta ezaugarrien inguruan ezartzen dituen baldintzak betetzen dituen azalera.

b) Dagokion hiri antolamendurako planaren arabera, antolamendu xehatua daukan azalera.

c) Hirigintzako plangintzako zehazpenen arabera urbanizatuta dagoen eta hura aplikatuz edo hark ezartzen dituen lerrokadura eta sestrak betetzen dituen azalera.

2. Ez dira orubetzat joko legerian ezarritakoaren arabera garatu eta gauzatutako jarduera isolatu eta integratu bat izan gabe urbanizatu diren lurzatiak.

12. art. Gutxieneko urbanizazioa

Planak antolamendu esparruren baterako exigentzia gehiago ezartzeko aukerari kalterik egin gabe, lurzati bat orubetzat hartzeko beharrezkoa den gutxienezko urbanizazioak ondorengo zerbitzu hauek eman beharko ditu:

a) Bide zolatuetatik eta benetan erabilera publikokoak diren bideetatik ibilgailuentzako sartzeko bideak, eta lurzatiaren aurreko aldeko bide guztiek bete beharko dituzte ezaugarri horiek. Udalaren hiri bideak soilik dira orubetzat jotzeko egokiak eta gainerakoak, publikoak diren eta hiri lurzorutik igarotzen direnean izango dira orube.

b) Oinezkoentzako sarbidea, espaloi zintarriak eta argi publikoa lurzatiaren aurreko aldeko bide guztietan.

c) Edateko ura eta argindarra lurzatiaren egongo den erabilerarako, edo, nolana ere, emango dio kalifikazioari dagokion erabilerarako nahikoa emari eta potentziakoa.

d) Hondakin-ura, euri-ura eta ur beltza estolderia-sarera husteko sarea, betiere lurzatiak duen erabileraren neurrikoa, eta, edonola ere, plangintzak lurzatiari ematen dion sailkapenak ekarriko duen erabileraren neurrikoa.

3. KAPITULUA. LURZORUAREN KALIFIKAZIOA

1. SEKZIOA. HIRIKO ERABILEREN OINARRIZKO SISTEMATIZAZIOA

13. art. Lurzoruaren erabilerak

1. Erabilera lurzati, egikaritze unitate, eraikuntza edo hirigintzako garapenaren emaitza den espazioko edozein zedarripenetan garatutako jarduera da. Planak erabilera desberdinak finkatzean jardueren antolamendu orekatua lortu nahi du eta horretarako, bat datozen eta bat ez datozen harremanak zehazten ditu eta aldi berean, udalerraren ezaugarri bereziak aintzakotzat hartzen ditu; hau da, gizarte eta familia esparruak eta ekoizpen jarduerak nola garatzen diren.

2. Kapitulu honetan hiri lurzuaren eta lurzoru urbanizagarriaren erabilerei soilik egiten zaie erreferentzia. Lurzoru urbanizaezinari dagokionez, plangintzak kategoriatan desberdinak ezartzen ditu, baita gainjarritako baldintzatzaileak eta azpiegitura eraginak ere, eta horietarako erabilera erregimen bat ezartzen du, Lurzoru Urbanizaezinaren Araudi Berezian ezartzen den bezala.

14. art. Erabileren sailkapena plangintzaren bidezko esleipenaren arabera

1. Itsasondoko Hiri Antolamendurako Plan Orokorra udalerriko esparru desberdinei erabilera orokor eta xehatuak egoten dizkie.

2. Erabilera orokor deritza hiri lurzoru eta lurzoru urbanizagarriko Plangintzako Esparru edo eremu desberdinetarako aurreikusten den jardura nagusiari, bide egitura eta hiri ekipamendu txikiagoaren inguruko erabilerak zeinahi izanda ere.

3. Erabilera xehatu deritza erabilera orokorren garapenerako erabiltzen den lurzuaren jardura zehatzari. Lurzoruen erabilera xehatuak dokumentazio grafikoan eta lurzati bakoitzari aplikatzen zaion Araudi Berezian zehaztu dira.

4. Beharrezkoa denean, erabilerearen zehazpen xehatuak lurzoru librea eta eraikuntzaren arteko bereizketa egiten du eta eraikuntzetan, eraikuntza gorputzak eta solairuak bereizten ditu.

15. art. Hirigintzarako erabileren sistematizazioa horien helburuaren arabera

1. Honako erabilera hauek bereizi eta definitu dira:

- a) Egoitza erabilerak.
- b) Industri erabilerak.
- c) Hirugarren sektoreko erabilerak.
- d) Komunikabide erabilerak.
- e) Espazio libreen erabilerak.
- f) Komunitatearen ekipamenduko erabilerak.
- g) Zerbitzu azpiegituren erabilerak.

16. art. Hirigintza-erabilerak bereiztea beren ezarpena erregulatzearen ondorioetarako.

1. Ezarpena arautzeari dagokionez, hirigintza erabilera horiek izan daitezke berezkoak, onargarriak edo debekatutakoak.

2. Erabilera globaleko edo erabilera xehatuko gune bateko berezko erabileratzat hartuko da bertan nagusitzen dena eta ikuspuntu funtzionala eta bertan garatzen den eraikuntza tipologiaren konfigurazioaren ikuspuntua kontuan hartuta beraz bereizten duena.

3. Halaber, erabilera jakin baten erabilera asimilatutzat ondorengo artikuluan espresuki hala identifikatzen diren bestelako erabilera horiek hartuko dira, betiere, horien ezarpen-baldintzak eta inguruan garatzen diren erabilerak aipatutako erabilerearen antzekoak direnean; hortaz, horren antzeko baldintzetan ezarri ohi dira.

4. Ildo beretik, beste erabileretako erabilera lagungarritzat aurrekoen zerbitzurako erabilerak hartzen dira. Horien ezarpenak lursailean bertan gauzatu behar du, erabilera nagusiarekin funtzionalki bat eginik.

5. Aitzitik, erabilera autonomoa independenteki ezartzen da. Hortaz, gune edo lursail jakin batean erabilera bat beste erabilera batzuen erabilera lagungarri gisa baimenduta egon daitekeen arren, debekatuta egon daiteke erabilera autonomotzat.

6. Erabilera bat esparru jakin batean erabilera baimendutzat hartzeak, esparru horretan bertan haren erabilera asimilatu eta lagungarritzat definitutako ezarpena onestea ekarriko du. Lursail-mota eraikigarri desberdinetako erabilera-erregimenaren erregulazioan espresuki aurkakoa adierazten duten erabilera lagungarriak salbuetsiko dira.

7. Horrez gain, erabilera guneetan, eta aurkakoa espresuki adierazten ez bada, onargarriak izango dira, egoera hori espresuki adierazteko beharrik gabe, oinarriko zerbitzuen erabilerak deitutakoak.

8. Halakotzat hartuko dira azpiegitura- eta zuzkidura-erabilerak, salbuespenak salbuespen, jabari publikoko erregimenean garatzen direnak eta hurrengo atalean zerrendatu eta halakotzat definitzen direnak:

- a) Ibilgailuen eta oinezkoen zirkulazioa.
- b) Aparkalekua.

- c) Espazio libreak.
- d) Ekipamendu komunitarioa.
- e) Zerbitzu-azpiegiturak.

17. art. Erabilera baimenduei aplikagarriak zaizkien baldintzak.

1. Hirigintza erabilera bat berezko edo onargarri gisa definitzeak ez du esan nahi zenbait kasutan ezarpena legezkatzen duen lizentzia eman aurretik baimentzeko berariazko tramite, txosten eta baimen osagarriak exijitu behar ez zaizkionik.

2. Horri jarraituz, jarduera gogaikarri, osasungaitz, kaltegarri eta arriskutsuen erregelamendua bete behar duten jarduerak, proiektu honetan ezarritako baldintza orokorrez gain, aipatu erregelamenduak ezarritako baldintzak bete beharko dituzte.

3. Udalaren zerbitzu teknikoaren txostenaren ondoren, euren tamaina eta ezaugarri funtzionalengatik ibilgailuentzako eta oinezkoentzako sarbideen baldintzei, aparkalekuen zuzkidura eta ezaugarriak edota karga eta deskargarako espazio libre osagarrien antolamenduari buruzko premia berezirik planteatzen duten instalazioak ezartzea eragotzi ahal izango da indarrean dagoen plangintzak ezartzen duen antolamendu xehatuaren esparruan behar bezala erabaki ezin daitezkeen premiak, bai eta horiek ezartzeko hautatutako esparrurako plangintzak definitutako antolamendu baldintzekin nabarmenki bateraezin diren bestelakoak ere, nahiz eta plangintzak espresuki eta izaera generikoz baimendu dituen.

4. Hautabidez, hala badagokio, adierazitako gatazkak zuzentzeari dagokionez, obligazioa bereziak ezarri ahal izango zaizkio, bidezko lizentzia-emakidan.

18. art. Aurreikusi ez diren erabilerak.

1. Arestian aipatutako sistematizazioa, bai eta hurrengo artikuluan egiten den beronen garapena ere definizio irekitzat eta ez-baztertzailatzat hartuko da; hortaz, Udalak bertan, bere hirigintza-eraginek aipatutako beste erabileren eraginekin duten parekotasuna dela eta, espresuki barne hartzen ez diren erabilerak tipifika ditzake.

2. Halaber, irizpide berari jarraiki, gune edota lursail jakin batean, espresuki ez baimenduta ez eta debekatuta ez dagoen erabilera baten ezarpena baimen edota debeka dezake.

2. SEKZIOA. HIRIGINTZA ERABILEREN EDUKIA.

19. art. Egoitzazko erabilerak.

Egoitzazko erabilerak etxebizitza-erabilerarekin identifikatzen dira.

a) Pertsona bati, familia-unitate bati edota edozein motatako kolektiboetako ostatu ematea ulertzen da «etxebizitza-erabileratzat».

b) Etxebizitza-erabileraren erabilera lagungarritzat ezkaratzak, trastelekuak, instalazio gelak, esekitegiak, lotegi pribatuak eta antzerako bestelakoak hartuko dira. Ez dira horrelakotzat hartuko barbakoak, tresnak gordetzeko etxolak, animalien etxolak edo antzekoak.

c) Halaber, garaje-erabilera, edo ibilgailuak gordetzea, beronen kategoria guztietan, eta etxebizitzak soilik erabiltzeko kirol instalazioak halakotzat hartuko dira, igerilekuak, frontoiak edota ingurumenaren edo paisaiaren gaineko eragin handia duen nahiz ura bezalako baliabideek gehiegizko kontsumoa behar duen beste edozein instalazio salbu, horiek etxebizitza-erabilerara xedatutako lursailetan ezartzeko berariazko baimena beharko da-eta.

d) 1. kategoriako erabilera industrialak, pentsioak –orotara hamabi ohe– eta bulego txikiak edo zerbitzu profesionalak ezartzen direneko lokalak –euren titularraren edota legezko ordezkariaren ohiko etxebizitza iraunkorra denean– eta horiei xedatutako azalera lokalaren azalaren erdia baino gehiago ez denean eta 125 m²(e) baino gutxiago dituen, etxebizitza-erabilerarekiko erabilera bateragarritzat hartuko ditugu.

e) Familiak ez diren edozein motatako kolektiboetako titulartasun pribatuko erregimenean egoitza ematea etxebizitza-erabilerarekiko bateragarria den erabileratzat hartuko da, betiere erabilera horrek izaera ez asistentziala izatez gain, zaharren egoitza, unibertsitate egoitza, kolegio nagusi, aterpetxe eta abar modalitateetako hirugarren sektoreko erabilera gisa hartuak izateko baldintzak betetzen ez dituztenean.

f) Egoitza erabileren inguruan kokatutako lokalek ezingo dute bertan sortutako zaratengatik molestiarik sortu. Zentzu honetan, jarraian azaltzen den taula jarraituz,

etxebizitzetako egontoki ezberdinetarako gehienezko zarata mailak ezartzen dira. Artikulu honen helburua lortu ahal izateko, Udalaren ikuskapen zerbitzuek, edozein unetan behar adina frogaketa egin ahal izango dituzte.

	18etatik 22etara	22etatik 8etara
Egongelak	45 DB	35 DB
Logelak	40 DB	30 DB

20. art. Industri erabilerak.

1. Honako jarduera hauek sar ditzakegu sail honetan:

- a) Edozein motako produktuak eraldatu eta eskuratzeko lantegiak.
- b) Produktuak zaindu, gorde eta banatzeko biltegiak, produktu horiek handizka eta txikizkako saltzaileei, instalatzaileei, fabrikatzaileei edota banatzaileei zuzenduak direnean. Oro har, debekatuta dago horiek jendeari zuzenean saltzea.
- c) Edozein motako ikerketa edo ekoizpenerako laborategiak. Hala ere, landutako osagaiak eta garatu beharreko ekintzek inolako kalterik eragiten ez badute, bulego gisa erabiltzen diren guneekin pareka daitezke.
- d) Ibilgailuak, makinak eta edozein motako tresneria konpontzeko tailerrak.
- e) Edozein motatako garajeak eta ibilgailuentzako hornitegiak eta garbiketarako gunekak.
- f) Era guztietako erregai deposituak eta biltegiak, salmentara bideratuta badaude.
- g) Garraioa errepidez burutzen duten agentziak, eta kamioiak, autobusak eta bestelako ibilgailuak gordetzeko aterpeak.
- h) Nekazaritza lantegiak, baldin eta nekazaritza ekoizpenerako jarduerak ez badira zuzenean burutzen jarduera bera kokatuta dagoen esparruan; hau da, horien garapenak dituen ezaugarriak eta baldintzak direla eta, derrigorrez Lur eremu Hiritarrezinean kokatu behar direnak.
- i) Oro har, erabili, eraldatu edo saldutako gaiak, edo erabilitako baliabide teknikoak direla eta, pertsonen eragozpenak eragin eta arriskuan jarri edo ondasunetan kalteren bat sor ditzaketen jarduera guztiak.
- j) Materialak, ibilgailuak, txatarra eta makineria gordetzeko xedea duten biltegi eta depositu estali gabeak, landa inguruneke ustiaketa onorioz eskuratutako produktu zuzenean dagozkien biltegiak izan ezik.
- k) Industriako lurzoruan garatutako erabilera osagarriak, hots, bulegoak, laborategiak, kalkulu-zentroak, zerbitzuetarako azpiegiturak, eta hondakinak arazteko instalazioak eta abar. Guarda edo jagolearen etxea ez da inolaz ere arlo horretan sartuko, berez planeamenduak espresuki eskaini beharko baitu baimena horrelakoak ezarri ahal izateko.

2. Industria erabilerak kategoria desberdinetan sailkatuko dira, ingurumenean izan dezaketen eraginaren arabera, hau da, sor ditzaketen eragozpen, kalte eta arriskuen arabera, alegia.

a) Lehenengo kategoria: Norbanakoa nahiz izaera familiarra duten eta instalatutako potentzia mekaniko finkorik ez duten jarduera produktiboak biltzen ditu. Jarduera hauek ez dute inolako gogaikarrtasun edo arriskugarritasunik sortzen eta beraz ez daude 3/1998ko Euskal Herriko ingurugiroa babesteko lege orokorrari lotuak. Erabilitako azalera, kasu guztietan, 125 m² baino txikiagoa izango da. Hirugarren sektorekoei eta komunitatearen ekipamenduko erabilerei asimilatutzat hartuko dira eta nagusiki erabilera horietara bideratutako lurzati eta lokaletan ezarri ahal izango dira.

b) Bigarren kategoria: Neurri txiki edo ertaineko industriako jarduerak barne hartzen ditu, eraikuntzak 3.600 m² baino lurzati okupagarri (lo) txikiagoa eta 5.000 m² baino gutxiagoko sabai eraikia (s) daukaten azalera, exijitzen diren betekizunetarikoren bat ez betetzeagatik lehenengo edo bigarren kategorian sartu ezin direnak, eta zuzenketa neurriak hartu arren, etxebizitzetara eraikin berean edo horien alboan kokatzeak eragozpenak eragin diezazkiekeenak.

- 1) Zehazki, kategoria honetan aire libreko biltegi eta deposituak; txapa eta pintura lantegiak, ibilgailu astunak edo makineria automobila konpontzeko lantegiak;

gasolindegiak; erregaia hornitzen duten unitateak eta autoak aire librean garbitzeko instalazioak.

- 2) 2. kategoriako industriako erabilerak industriako erabilerarako diren eremuetan soilik ezarriko dira ondoren aipatzen diren kasuetan izan ezik.
- 3) Ezarritako baldintzak betetzen dituzten nekazal industriak horiek baimentzen diren landa eremuetan instalatu ahalko dira.
- 4) Bere gasolindegi aldagaietan, autoak garbitzeko instalazioak horietan barneratutako erabileratzat joko dira, bestalde, erregaia hornitzeko unitateak, horrez gain, Lurzoru Urbanizaezin gisa sailkatutako lurzoruetan, bide sistema orokor gisa kalifikatuetan, edo horien aldamenekoetan instalatu ahalko dira.

c) Hirugarren kategoria: Industriako jarduera ertainak eta handiak -eraikuntzak 3.600 m² baino lurzati okupagarri (lo) handiagoa eta 5.000 m² baino gehiagoko sabai eraikia (s) daukaten azalera- eta neurri horretara iristen ez direnean, beste industria baten alboan zuzenean egon ezin dutenak, espazio librean erabilera komunak gatazka funtzionalak pizten dituelako edo eragindako kaltegarritasuna, osasungaitzasuna edo eragozpenen ondorioz, baita zuzenketa neurriak hartuta ere edo hurbil dauden partekatutako beste espazio publikoetan maniobra, zama-lan, biltegiatze edo aparkamendu jarduera osagarri asko eragiteagatik.

- 1) Horien artean, kasu guztietan dira 2.000 m²tik (s) gorako nekazaritza industriak.
- 2) Industriako erabileretarako soilik diren eremuetan ezarriko dira, eta nekazal industrien kasuetan baimendutako landa eremuetan, erabilera horretarako erabiltzekoak diren lurzatietan, eta jarduera esparru horretan soilik gauzatu beharko da, beharrezko erabilera osagarriak, aire libreko biltegiatzea, zama-lanak, maniobra, aparkatzea eta antzeko beste jarduera batzuk barne, kasuan kasu, horietarako ezarritako baldintzetan.

3. Zaratak sortzeko mugak kasu bakoitzean Administrazio eskudunak ezarriko ditu.

4. Industriako erabilerak kategoria jakin batean sartzeko kasu guztietan zenbatuko dira zama-lanetarako erabiltzen diren espazio estaliak, edo ibilgailuak konpontzeko lantegietan ibilgailuak hartzeko erabiltzen direnak. Aitzitik, ez da zenbatuko garaje gisa erabiltzeko diren lokalak azalera.

21. art. Hirugarren sektoreko erabilerak.

Honako modalitate hauek ezartzen dira hirugarren sektoreko erabileren artean:

- a) Hotel-erabilera.
- b) Merkataritza-erabilera.
- c) Bulego-erabilera.
- d) Atsedeen erabilera.
- e) Osasun- eta asistentzia-erabilera.
- f) Hirugarren sektoreko askotariko erabilerak.

22. art. Hotel-erabilera.

1. Pertsonen irabazizko xedez ostatu ematea ulertzen da hotel-erabileratzat, modalitatea edozein izanik ere: Hotelak, ostatuak, egoitza-hotelak, motelak, pentsioak eta aparthotelak.

2. Hotel erabileraren erabilera erantsi eta lagungarrien artean etxebizitza-lokal bat eta garaje-erabilera hartuko da kontuan hotel-instalazio bakoitzeko; garaje-erabilera bereziki arautu ahal izango da kasu bakoitzean.

3. Alogera-erregimenean ustiatutako apartamentu-multzoak, aparthotel gisa hartzeko dagokion legeria sektorialak ezarritako eskakizunak betetzen ez dituztenean, ezarpen-baimenaren ondorioetarako, etxebizitza-erabileratzat eta, horrenbestez, egoitza-erabileratzat hartuko dira.

23. art. Merkataritza-erabilera.

1. Merkataritza-erabilerak ondokoak bilduko dituzte: Artikuluen eta produktuen jendaurreko salmenta (handizkakoa nahiz txikizkakoa), ostalaritza-negozioak (tabernak, kafetegiak, pub-ak, jatetxeak eta sagardotegiak), jendearentzako zerbitzugintza eta dagozkien erabilera lagungarriak. Hala ere, merkataritza-erabilera ez diren erabilera bereizgarrietara zuzendutako lursailetan izaera hori duten garaje-erabilerak ezartzen badira (merkataritza erabileren lagungarriak, alegia), horiekiko independenteki arautu beharko dira.

2. Publikoaren sarbide-eskari desberdinak, horrentzako aparkaleku-zerbitzua eta maniobra, karga eta deskargarako espazibeharrak kontuan hartuta, ondoko kategorietan sailkatzen dira merkataritza-erabilerak:

a) 1. kategoria: Saltoki txikia, 25 m²-tik (e) beherako azalera erabilgarria duena, behin-behineko eraikinetan kokatutakoa, espazio publikoen berezko erabilerarekin (espaloiak, lorategiak eta oinezkoentzako eremuak eta bestelakoak) bateragarria dena eta, horrenbestez, horietan emakida administratiborako erregimenean ezartzeko baimena jaso dezakeena, plangintzak espresuki hala aurreikusi ez arren. Halaber, espazio pribatuetan ezarri ahal izango da, hala zehazten bada.

b) 2. kategoria: 25 m²-tik (e) gorako eta 250 m²-tik (e) beherako azalera erabilgarria duten merkataritza-jarduerak, egoitza, industria, hirugarren sektore edota ekipamendu komunitariorako erabilerekin bateragarriak direnak eta horietara nagusiki zuzendutako lursailetan berariazko eskakizunik gabe ezar daitezkeenak.

c) 3. kategoria: 250 m² (e) baino gehiagoko eta 750 m² (e) baino gutxiagoko azalera erabilgarria hartzen duten merkataritza-jarduerak. Horiei, egoitza, industria edota hirugarren sektoreko erabilerarako lursailetan ezartzeko, dagokion arau partikularrak edo plangintza xehatuak, edota, halakorik ezean, Udalak, lizentziaemakidan berariazko baldintzak zuzenean jarri ahal izango dizkie, publikoarentzako sarbideei, merkantziei, aparkaleku-zuzkidurari edota karga eta deskargarako espazioari dagokienez. Ezartzekotan, bide publikotik sarbide zuzena eta independentea duten lokaletan ezarriko dira, eta hala badagokio, zenbait merkataritza-instalazioek partekatua izan daiteke.

d) 4. kategoria: 750 m²-tik (e) gorako azalera erabilgarria okupatzen duten eta 2.000 m²-tik (s) beherako sabai-azalera duten merkataritza-jarduerak. Jarduera horiek okupatzen dituzten lokalen borneyan beharrezko sarbide, maniobra eta karga eta deskargarako espazioak eduki beharko dituzte. Halaber, dagokion arau partikularrak edo plangintza xehatuak, edota, halakorik ezean, Udalak, lizentzia-emakidan, aparkaleku-zuzkidurari dagokienez, berariazko baldintzak jarri ahal izango dizkiote.

3. Horrez gain, 1. kategoriako industria-erabilerak, bulegoak, atsedeen-elkarteak, gastronomia-elkarteak, ausazko jokoaren aretoak, lokal itxietako kirol-instalazioak (gimnasio, sauna eta antzeko instalazio publiko zein pribatuak), eta titulartasun publiko zein pribatuko irakaskuntza, erakunde, osasun, asistentzia, atsedeen, erlijio eta ekipamendu soziokulturalerako erabilerak 2, 3 eta 4. kategoriako merkataritza-erabilerara asimilatutzat hartuko dira, non eta kalifikazio orokorrean edo xehatuan ez den berariaz debekatzen merkataritza-erabilerako lokaletan ezartzea.

4. Beren ezaugarriak, erabilitako material edo bitartekoak, manipulatuak eta biltegitatuak direla eta, eragozpen garrantzitsurik nahiz pertsonen edo gauzen osasungarritasun zein segurtasunerako arriskurik sortzen duten merkataritza-erabilerak industria-erabilerari aplikagarri zaizkion arauak bete beharko dituzte, jarduera gogaikarri, osasungaitz, kaltegarri eta arriskutsuen erregelamenduak xedatutakoa betetzeaz gain.

5. Oro har, baimen berezia beharko da zenbait merkataritza-erabilera edo antzeko jarduera ezarri nahi izanez gero, baldin eta beren tamaina dela eta sarbideetan arazoak sortzen badituzte eta inguruetan ibilgailu asko aparkatzen badira edo jardueraren osagarri espazio libre handiak behar badituzte, eta ematekotan Hiri Antolaketako Arauetan ezarritako antolaketako xedeak betetzekotan emango da.

6. Bereziki merkataritza-erabileratik kanpo uzten da garaje erabilera, dena delako kategoria eta, beraz, garajeei merkataritza erabilera emateko berariazko baimena beharko da.

24. art. Bulego-erabilera, atsedeen erabilera, osasun- eta asistentzia-erabilera, hirugarren sektoreko askotariko erabilerak.

1. Bulego-erabilerak titulartasun pribatuko jarduera administratiboak biltzen ditu, hala nola, mota orotako enpresen egoista eta ordezkariak administratiboak, banku, burtsa eta aseguru-erabilera bulegoak, gestoriak, eta profesionalen bulegoak, beren xedeagatik aurrez aipatutakoekin bateragarri eta asimilagarri suertatzen diren kalkulu-zentroak eta laborategiak, eta antzeko beste batzuk, bai eta dagozkien erabilera lagungarriak ere.

2. Atsedeen-erabilerak, beren xedeengatik edo garatzen direneko irabazizko xedezko erregimenagatik ekipamendu komunitariorat ezin har daitezkeen titulartasun pribatuko aisia eta astialdiaren okupaziora zuzendutako adierazpen komunitario desberdinak biltzen dituzte. Horien artean, atsedeen-elkarteak edo gastronomikoak, zinemak, antzokiak, dantzalekuak,

kasinoak, lokal itxietako kirol-instalazioak, gimnasioak, igerilekuak ta aire zabaleko jolas- eta kirol-parkeak daude.

3. Osasun- eta asistentzia-erabilerek gaixoen tratamendua eta ostatua eta antzeko beste erabilera batzuk biltzen dituzte, batik bat irabazizko xedez garatzen direnean. Ospitaleak, klinikak, egoitza geriatrikoak eta mediku eta albaitaritza kontsultak.

4. Hirugarren sektoreko askotariko erabilerak dira titulartasun pribatuko atsedeen, kultura eta ekipamendu soziopolitikoetako jarduerak, bereziki gizarte ekipamenduztat hartzen ez direnak. Horien artean sartzen dira alderdi politiko, elkarte edo sindikatuen egoitzak, erakusketa areto pribatuak, akademia pribatuak eta beste batzuk.

25. art. Zirkulazioa eta aparkamenduarekin lotutako erabilerak

1. Erabilera horien barruan honakoak sartzen dira:

- a) Ibilgailuen zirkulaziorako erabilera.
- b) Aparkaleku erabilera.
- c) Garaje erabilera.
- d) Oinezkoen zirkulaziorako erabilera.
- e) Bizikleten zirkulaziorako erabilera.

2. Ibilgailu, oinezko eta bizikleten zirkulaziorako erabilerak eta eremuan onar daitezkeen eta egokiak diren eta oinezkoen zirkulaziorako gainerako erabileren zerbitzura zuzenean eta eskusiboki dagoen aparkaleku erabilerak beti izango dira oinarritzko zerbitzuak eta erabilera orokorreko eremu guzti-guztietan baimenduztat joko dira eta ez da beharrezkoa izango egoera hori espresuki adieraztea.

26. art. Aparkaleku eta garaje erabilera

1. Aparkaleku zera litzateke, esparru pribatu edo publikoetan aire zabalean ibilgailuak biltzeko gunea. Aldiz, garajeak ibilgailuak gordetzeko guneak lirateke, baina itxita daude eta estalkia ere badute. Lokalean okupatzen duten azaleraren arabera, garajeak bi kategoriatan banatzen dira:

- a) 1. kategoria: < 400 m^2 (t)
- b) 2. kategoria: > 400 m^2 (t)

2. Era berean, garaje erabileraren barruan bi aldaera daude: Erabilera pribatuko garajeak eta erabilera publikoak. Erabilera pribatuko garajetzat hartzen dira jabeek edota jabeen baimen berezia dutenek bakar-bakarrik erabiltzen dituztenak. Eta, erabilera publikoko garajeak, aldiz, edonork, doan edo ordainduz erabili ditzakeen garajeak dira, sarbide librekoak.

3. Azken horretan sartzen dira, halaber, honako erabilera lagungarri hauek ere: Komunak, instalazioetarako gelak, horien antzeko aretoak, ibilgailuak garbitzeko instalazioak eta konponketa bizkorreko tailerrak. Aitzitik, kategoria horretatik baztertuta daude erregaia banatzeko unitateak, hornitegiak eta bestelako konponketa tailerrak.

4. Garajeak eta aparkalekuak, oro har, etxebizitza, industria, komunitatearen ekipamendu eta hirugarren sektoreko jardueren osagarritzat hartuko dira, baina hala ere, kasu horretan, dagozkion lurzatian garatu beharreko aparkaleku edota garaje plazen gehieneko kopurua, dagokion erabilera nagusiaren zuzkidura premiei lotu beharko zaie.

27. art. Espazio libreen erabilerak.

1. Hiriko espazio libreak, izenak berak adierazten duenez, hiri aldean aurki ditzakegun eraikinik gabeko esparruak lirateke. Berez, jendearen aisialdirako mugatuak dira, bata landareak eta zuhaitzak landatzeko ere. Adibidez, plazak, oinezkoen alderdiak, jolasguneak, pasealekuak, lorategiak eta parkeak. Horiez gain, azpiegiturak edo eraikinak babesteko mugatu dituzten esparruak eta beren ezaugarriengatik eraikinak hartzerik ezin duten guneak ere sail honetan sartzen dira.

2. Era berean, horiekin lotutako zenbait zerbitzu eta jarduera sail honi dagozkio, besteak beste, lorezaintza –makineria, lanabesak, materiala eta antzekoak gordetzea– eta jendearentzako beharrezkoak diren bestelako zerbitzuak –komun publikoak eta antzekoak–.

3. Hiriko espazio libreen erabilera oinarritzko zerbitzu gisa hartuko da eta, hortaz, erabilera orokorreko gune guztietan onartuko dira, zirkunstantzia hori bereziki adierazteko premiarik gabe.

28. art. Komunitatearen ekipamendua.

1. Ekipamendu komunitariorako erabilerek, entitate publiko nahiz pribatuek biztanleen zerbitzurako irabazizko xederik gabe gauzatutako jarduerak biltzen dituzte.

2. Ildo horri jarraituz, Udalak entitate pribatu batek gauzatutako jarduera jakin bat ekipamendu komunitario gisa kalifikatzerik izango du, jarduera horrek sorospen izaera, zerbitzu publikoarena duela eta irabazizko xederik gabekoa dela baloratu ondoren.

3. Irabazizkotzat hartzen bada, jarduera hirugarren sektoreko erabilera gisa, edota, hala badagokio, egoitza erabilera gisa tipifikatuko da.

4. Komunitatearen ekipamendurako erabilerak honako honela bereizten dira:

- a) Irakaskuntza ekipamendua.
- b) Kirol ekipamendua.
- c) Erakundeen ekipamendua.
- d) Osasun eta sorospen ekipamendua.
- e) Gizarte eta kultur ekipamendua.
- f) Aisialdirako ekipamendua.
- g) Erljio arloko ekipamendua.

5. Irakaskuntza ekipamendurako erabilerak irakaskuntza biltzen du, bere modalitate guztietan, titularitate publiko zein pribatukoak, baita dagozkien erabilera lagungarriak ere.

6. Kirol ekipamendurako erabilerak kirol praktika eta kultura fisikoa biltzen ditu, beren modalitate guztietan, eta berorien irakaskuntza, hala eraikinetan, nola espresuki horretarako egokitutako espazio libreetan, baita dagozkien erabilera lagungarriak ere, titularitate publiko zein pribatuko erregimenean gauzatzen direnak.

7. Erakunde ekipamendurako erabilerak izaera publikoko erakundeen eta administrazioen erabilerak biltzen ditu. Horietan sartzen dira, besteak beste, polizia-etxeak eta postetxeak, baldin eta inguruko beste erabilera edo jarduerekin bat etortzen badira. Horiekin batera garatutako ekimen osagarriak ere sail honetan sartzen dira beti.

8. Sorospena eta laguntza eskaintzeko ekipamendua erabiltzea gaixoei tratamendua eman eta beroriek hartzen dituzten etxeak erabiltzea litzateke (kontsultategiak, erietxeak eta antzekoak), edota babes berezia behar duen jendeari bestelako zerbitzua eskaintzen diotenak, zahar-etxeak eta zaharren egoitzak. Irabaziak erdiesteko asmorik ez duten jarduerak lirateke, publikoak eta pribatuak.

9. Ekipamendu soziokulturalak, kultur sustapen edo sorkuntza artistikorako jarduerak biltzen ditu bere baitan, hala nola liburutegietan, museoetan, erakusketa eta hitzaldietako aretoetan, musika auditorioetan, antzokietan eta bestelakoetan gauzatutakoak. Horiekin batera garatutako ekimen osagarriak ere sail honetan sartzen dira.

10. Erljio arloko ekipamendurako erabilerak, eliza, ermita, kapera eta erljio katolikoko parroki zentroetan garatzen diren kultu edo erljio heziketarako jarduerak eta beste erljio batzuetako zentroetan gara litezkeenak biltzen ditu, baita dagozkien erabilera lagungarriak ere.

11. Aisialdiko ekipamendurako erabilerak antzokiak, zineak, ikuskizun eta jolas parkeak eta irabazizko xederik gabe gauzatutako bestelako atsedeen erabilerak biltzen ditu.

12. Zerbitzu publikoen ekipamenduaren sailean, aurreko sailetan aipatu ez diren bestelako jarduerak sartzen dira, jendeari zerbitzuren bat eskaintzearen garatutakoak alegia. Oso izaera ezberdineko jarduerak dira, bereziki administratiboak ez direnak, esaterako, suhiltzaileak, polizia, merkatuak, postetxeak, hilerriak, aterpetxeak, turismoko kanpamenduak eta antzekoak –horien erabilera osagarriekin batera–, baina denak Administrazio Publikoak burutuak lirateke eta beren ezaugarri funtzionalen ondorioz, bestelako jarduerak gauzatzeko mugatu diren lursail edo esparruekin bat ez datozenak. Hori dela eta, kasuan kasuko araudi berezia bete beharko dute.

13. Erabilera orokorreko guneak izanik, erabilera nagusia egoitza, industria edota hirugarren sektorekoa duten zonentzako gaur egun indarrean dagoen Planeamendu Erregelamenduak derrigorrezko zuzkidura gisa definitzen dituen ekipamendu komunitarioko erabilerak, oinarrizko zerbitzutzat hartuko dira aipatu gune guztietan –alorreko planik eskatzen ez duten guneak badira ere–. Beraz, ezarri ahal izango dira planeamenduak bereziki onartzen ez baditu ere.

29. art. Zerbitzu azpiegituren erabilera

1. Hurrengo modalitate ezberdinak aurreikusten dira:

a) Aireko lineak. Energia elektrikoa garraiatzeko edo banatzeko sareak, eta aireko beste linea batzuk (helburu anitza dute), baita sarearen euskarri eta instalazio osagarriak ere.

b) Lurpeko lineak. Gasa, petrolioia nahiz horren eratorriak eta ura garraiatzeko eta banatzeko sareak, baita saneamendurako, telekomunikazioetarako eta lurpeko beste azpiegitura-sare batzuetarako eta instalazio osagarrietarako garraioa eta banaketa ere.

c) Zerbitzu ez-linealen instalazio teknikoak, A motakoak: Instalazio multzo zabal bat barne hartzen du, esate baterako, ibilgailuak aire librean aparkatzeko azalera handiak, ura tratatu eta arazteko lantegiak, urtegiak edo ur biltegi handiak; energia elektrikoa ekoizten duten lantegiak; eraldaketa estazioak, azalera 100 metro karratu baino gehiago dauzkatenak; gasa biltegitratu edo ekoizteko zentralak; hondakin solidoak tratatzeko era arazteko lantegiak eta erabilera publikoko eta ingurune fisikoan antzeko eragina daukan bestelako edozein instalazio.

d) Zerbitzu ez-linealen instalazio teknikoak, B motakoak: Zenbait instalazio sartzen dira multzo honetan, adibidez: satellite bidezko komunikazioa, telebista eta irratia igorri eta jasotzeko dorreak, antenak eta guneak; faroak, irrati-faroak eta antzeko eragina daukaten komunikaziorako beste instalazio batzuk.

e) Hondakin solidoen zabortegiak eta hondakindegia. Hiriko edo industriako hondakin solidoan eta zaborrak isurtzeko erabiltzen diren tokiak dira.

3. SEKZIOA. KALIFIKAZIO OROKORRA.

30. art. Kalifikazio orokorraren sistematizazioa.

1. Kalifikazio orokorra ondorengo erabilera orokorreko eremu mota hauen arabera sistematizatzen da:

A. Etxebizitza eremuak.

A.10 Etxebizitza eremuak

A.11 Bateragarritasun erabilierak dituzten eremuak

B. Industria eremuak.

C. Hirugarren sektoreko inguruneak

D. Landa-inguruneak; horien artean honakoak:

D.11. Babes Bereziko eremua

D.12. Ingurumenaren Hobekuntzarako eremua

D.13. Basoko artatzeko eremua

D.14. Basoko ekoizpeneko eremua

D.15. Gainazaleko Uren babesteko eremua

D.16. Nekazaritza eta Abeltzaintzako eta Landazabaleko eremua

D.17. Balore estrategiko handiko nekazaritza eta abeltzaintzako eremua

D.18. Herrigunearen inguruaren eremua

E. Komunikazioen sistema orokorra; horren barruan honakoak nabarmentzen dira:

E.10. Herriz kanpoko bideak

E.12. Herri-bide nagusiak

E.13. Oinezkoentzako edota bizikletentzako bideak

E.30. Trenbide-sarea

E.40. Landa-bideak:

F. Espazio libreen sistema orokorra.

G. Ekipamendu kolektiboko sistema orokorra.

H. Azpiegituren eta zerbitzuen sistema orokorra.

31. art. Erabilera orokorreko eremuetako eraikuntza eta erabilera erregimen orokorra.

1. A.10 Etxebizitza Eremuak

a) Eraikuntza erregimen orokorra: etxebizitza gisa erabiltzeko eraikuntzak ezartzeko diren eremuak.

b) * Erabilera erregimen orokorra.

— Sustatutako erabilera: Etxebizitza.

— Erabilera onargarriak:

Osagarriak orokorrean

1. eta 2. mailako merkataritza erabilerak eta hirugarren sektoreko gainontzekoak.

— Debekatutako erabilerak: Aurreko modalitateetarikoa batean ere barne hartu ez direnak.

2. A.11 Bateragarritasun erabilerak dituzten eremuak

a) Eraikuntza erregimen orokorra: etxebizitza, hirugarren sektorea eta ekipamendua kolektibo gisa erabiltzeko eraikuntzak ezartzeko diren eremuak.

b) Erabilera erregimen orokorra.

— Sustatutako erabilera: Etxebizitza, hirugarren sektorea eta ekipamendua kolektiboa.

— Erabilera onargarriak:

Osagarriak orokorrean

Ekipamendu kolektibo pribatua

Merkataritzakoa, 1. eta 2. kategorietan

— Debekatutako erabilerak: Industriakoa eta aurreko modalitateetan sartu ez diren guztiak.

3. B.10 Industria eremuak

a) Eraikuntza erregimen orokorra: Nagusiki industriarako erabiltzen diren eraikuntza eremuak, horrelako jardueretara bideratutako egiturez osatutakoak, funtzional eta juridikoki unitarioak edo bereziak direnak.

b) Erabilera erregimen orokorra.

— Sustatutako erabilerak: Industriakoa, 1. eta 2. kategorietan

— Erabilera onargarriak: Hirugarren sektorekoa eta ekipamendu kolektiboa

— Debekatutako erabilerak: Gainontzeko guztiak.

4. C.10. Hirugarren sektoreko inguruneak

a) Eraikuntza-erregimen orokorra: Hirugarren sektoreko erabilerak edo erabilera bereziak izango dituzten inguruneak. Erabilerok modu partikularrean definituko dute area bakoitza, eta eraikuntza-erregimen berezitua izango dute. Erregimena erregulatzeko arau partikularretara igorri beharko da.

b) Erabilera-erregimen orokorra.

— Erabilera egokiak: Hirugarren sektorekoa, kategoria guztietan.

— Erabilera onargarriak: Ekipamendu kolektiboa eta hirugarren sektoreko erabilerarekin lotutako etxebizitza.

— Debekatutako erabilerak: Gainontzeko guztiak.

5. D.10 Landa-inguruneak

6. D.11 Babes bereziko eremua

a) Zonalde honetan balore ekologiko, kultural eta naturalistiko (edo guztia) handiko eremueak sartze dira. Itsasondan naturaltasun maila garrantzia mantentzen duten eta haren ondare natural nagusia osatzen duten eta bertako landareak dauzkaten tokiak dira. Kategoria honetan beste lurzoru batzuen artean ondorengo eremu hauek sartzen dira:

1) Murumendiko interes naturalistikoko eremua

2) "Aiako harria – Aralar" R.18 korridore ekologikoa

b) Eremu honerako beste irizpide eta helburu orokor bat esku-hartze antropikoa mugatzea da, hau da, lehendik existitzen den egoera mantentzea, eta eremua aprobetxamendupean egonez gero, modu iraunkorrean sustatzea erabilitako baliabidea berriztatzea eta ingurumeneko baloreak mantentzea ziurtatzeko. Paisaiaren aniztasuna

mantentzera eta eragin litezkeen ondorioak murriztera bideratutako jarduerak gauzatu beharko dira. Azken finean, ingurumena hobetu eta zaintzeko jarduerak sustatzen dira.

c) Erabileren erregimena orokorra honakoa da:

— Sustatutako erabilerak: Ekosistemak zaindu eta ingurumena hobetzeko jarduerak.

— Erabilera onargarriak: Aisialdia eta erabilera publiko estentsiboa, jarduera zinegetikoak eta uretakoak, horien inguruko arauak bete beharko dira. Abeltzaintza eta basogintza ere babesteko helburuarekin denean onargarria da.

Azpiegiturak eta instalazio tekniko ez linealak, B motakoak, onargarriak izango dira baldin eta ingurumenaren gaineko baterako ebaluazio edo ebaluazio sinplifikatu prozeduraren bitartez ingurumenarekiko analizatuak izan badira.

— Debekatutako erabilerak: Aurreko ataletan zerrendatu ez diren gainerako erabilera guztiak debekatuta daude.

Debekatuta daude eraikuntza berri guztiak erabilera publikoko eraikinak izan ezik eta horietarako, beharrezkoa izango da alde aurretik Plan Berezi bat izapidetzea.

7. D.12 Ingurumenaren hobekuntzako eremua

a) Balio gehien daukaten eremuen alboan edo barruan egoteagatik kalitate maila altuagoetarantz eboluzionatzea onuragarritzat jotzen den baso eta sasi eremuak eta lurzoru marjinalak aplikatzen zaie.

b) Irizpide eta helburu orokorra eremu horiek eboluzionatzea eragitea da, hau da, egungo egoera ekologikoki eboluzionatuagoak diren egoeretara bideratzea.

c) Erabileren erregimena honakoa da:

— Sustatutako erabilerak: Ekosistemak zaindu eta ingurumena hobetzeko jarduerak soilik sustatuko dira.

— Erabilera onargarriak: Aisialdia eta erabilera publiko estentsiboa, jarduera zinegetikoak eta uretakoak, horien inguruko arauak bete beharko dira. Aisialdiko jarduerak, esaterako, erabilera publiko intentsiboak, onargarriak izango dira baldin eta ingurumenaren gaineko baterako ebaluazio edo ebaluazio sinplifikatu prozeduraren bitartez ingurumenarekiko analizatuak izan badira.

Abeltzaintza eta basogintza ere babesteko helburuarekin denean.

Azpiegitura linealak eta B izaerako ez linealak.

— Debekatutako erabilerak: Aurreko ataletan zerrendatu ez diren gainerako erabilera guztiak debekatuta daude. Eraikuntza berri guztiak erabilera publikoak izan ezik.

8. D.13 Basoko artatzeko eremua

a) Basoko artatzekoa Basoko kategoriaren barruko azpikategoria bat da. Basoa higadura eragiten duten agenteen eta lerradura arriskuaren aurrean babesteko funtzioa, baliabide hidrikoen arauetan daukaten egitekoa edo ekologia edo paisaiaren alorretan daukaten balorea lehentasunezko kontutzat jotzen diren eremuak dira. Haien baliabideen aprobetxamenduak iraunkorra izan beharko du. Kategoria honetan gaur egun hondatuta edo gaztaro fasean dauden eta berreskuratzeko gaitasun maila altua daukaten bertako baso eremuak eta beren ezaugarri topografikoen, balore gehiago daukaten eremuen barruan edo alboan egotearen, higadura prozesuak garatzearen, aisialdirako erabili ohi diren eremuak izatearen edo oso hondatuta eta utzita egotearen ondorioz berreskuratu eta kalitate maila hobetara egiteko bideratu behar diren sasi eta lurzoru marjinalak ere sartzen dira.

b) Eremu horietarako irizpide eta helburu orokor gisa erabilera eta aprobetxamendu tradizionalak mantentzea proposatzen da, baina basoko baliabideak eta babesteko funtzioa mantentzea bermatzeko beharrezkoak diren mugekin. Eremu horietan lehentasuna dauka denboran zehar egoera naturalagoetarantz eboluzionatzea, elementurik interesgarrienak mantentzea eta arrisku naturalak (lerradurak, higadura) minimizatzearen alde egitea bermatzen duen basoa babesteko helburuak.

c) Erabileren erregimena honakoa da:

— Sustatutako erabilerak: Ekosistemak zaindu eta ingurumena hobetzeko jarduerak eta basoko artatzeko erabilera soilik sustatuko dira.

— Erabilera onargarriak: Aisia eta denbora librea, baita abeltzaintza estentsiboa ere.

Erabilera publikoko eraikinak onargarriak izango dira. Etxebizitza isolatua ere onargarria izango da baldin eta lurzoru urbanizaezineko eraikuntzen baldintza orokorrak eta bereziak betetzen badira eta Gipuzkoako Foru Aldundiaren Nekazaritza Sailaren aldeko txostena badauka.

Azpiegitura linealak eta B izaerako ez linealak.

— Debekatutako erabilerak: Aurreko ataletan zerrendatu ez diren gainerako erabilera eta eraikuntza guztiak debekatuta daude.

9. D.14 Basoko ekoizpeneko eremua

a) Basoko ekoizpenekoa Basoko kategoriaren barruko azpikategoria bat da. Kategoria honetan basoko baliabideen aprobetxamendu iraunkorrera bideratutako basoko eremuak sartzen dira.

b) Eremu horietarako irizpide orokorra basoko erabilera modu ordenatuan eta arrazoiz gauzatzea bermatzea da, masen ekoizpen iraunkorra ziurtatzeko, hori dela eta, irizpide hori ziurtatzen duten jarduerak onartuko dira, baina beti izango dituzte arrisku naturalen minimizazioaren ondoriozko mugak. Eremu horietan lehentasuna dauka ekoizpena optimizatzen duen eta aldi berean, ingurumena zaintzea eta hobetzea bermatzen duen basogintza aplikatuz basoko ekoizpen erabilerak. Ez dira hirigintzako hazkuntzak baimentzen. Ez da suak soildutako lurren erabilera aldatzea baimenduko.

c) Erabileren erregimena honakoa da:

— Sustatutako erabilerak: Basoko erabilera soilik sustatuko da.

— Erabilera onargarriak: Ingurumenaren babes, aisia eta denbora librea, baita abeltzaintza estentsiboa ere.

Azpiegitura linealak eta B izaerako ez linealak. Erabilera publikoko eraikinak onargarriak izango dira. Etxebizitza isolatua ere onargarria izango da baldin eta lurzoru urbanizaezineko eraikuntzen baldintza orokorrak eta bereziak betetzen badira eta Gipuzkoako Foru Aldundiaren Nekazaritza Sailaren aldeko txostena badauka.

— Debekatutako erabilerak: Aurreko ataletan zerrendatu ez diren gainerako erabilera guztiak debekatuta daude.

10. D.15 Gainazaleko urak babesteko eremua

a) Kategoria honen barruan udalerritik igarotzen diren ibai eta erreken ibilgua eta bazterrak sartzen dira, baita EAEko Ibaiertzak eta Errekaertzak Antolatzeako Lurraldearen Arloko Planak ezartzen duen babes eremukoak ere.

b) Kategoria honen zedarripena HAPOko dokumentazio grafikoan definituta dago; eta LAPeko arautegian definitzen diren zabaleren oinarrian ezartzen da, arro-hartzailearen azaleraren arabera. Ondorioz, lursailaren zerrenden zabalera ibilguaren arabera da, ibilgu publikoaren mugaren lerrotik neurtuta:

- 1) Ori ibaian 50 m
- 2) Berostegi ibaian 30 m
- 3) Erreka eta errekatxoetan 15 m
- 4) Isurketa-uretan 5 m

c) ARA 1.0 eta ARA 1.1 planoetan daude adierazita egoki diren babes zerrendak. Isurketa-uretako zerrendak ez daude bertan jasota, ordea; eta erabili den kartografian aurki daitezke.

d) Gainera, ongi zaindutako landaredia daukaten eremuetan, horrez gain, 10 metroko gutxieneko tartea utzi beharko da, ibaiertzeko landarediaren orlaren kanpoko muturreraino. Tarte hori lur naturala aldatzeko edozein esku-hartzetan aplikatuko da (edozein motatako eraikuntza, instalazio eta eraikinetan, bai finkoetan, bai desmontagarrietan, lurberdinketa eta lur mugimenduetan, etab.), obra publiko eta azpiegitura-instalazioei edo behar bezala justifikatutako kultura-ondarea babesteko jardueri buruzkoetan izan ezik.

e) Eremu horietan aplikatzen den irizpide orokorra ahal den neurria ibaiertzen baldintza naturalak zaintzea, ibaiertzeko landaredia zaintzea, hondatutako bazterrak (obra-hondakindegia eta zabortegeak egotearen ondorioz edo kanalizazioek edo bestelako obra batzuek aldatuak) soildutako ibaiertzak berriz landatuz berreskuratzea sustatzea da eta uren kalitatea bermatzea da. Ibilguak eta ibaiertzak okupatu edo aldatzea ekidingo da eta arrisku naturalen ondoriozko kalteak ahal den neurria murrizten saiatuko da.

f) Erabileren erregimena honakoa da:

— Sustatutako erabilerak: Ekosistemak zaindu eta ingurumena hobetzeko jarduerak soilik sustatuko dira.

— Erabilera onargarriak: Aisialdia eta erabilera publiko estentsiboa, jarduera zinegetikoak eta uretakoak, horien inguruko arauak bete beharko dira. Abeltzaintza eta basoko erabilera eta nekazaritza onargarriak dira.

Azpiegitura linealak eta B izaerako ez linealak.

— Debekatutako erabilerak: Aurreko ataletan zerrendatu ez diren gainerako erabilera guztiak debekatuta daude. Debekatuta egongo dira eraikuntza guztiak, baita sustatutako erabilerekin edo erabilera onargarriekin lotutakoak ere eta onargarriak izango diren bakarrak erabilera publikoko eraikuntzak izango dira.

Halaber, jabetza publiko hidraulikoan eta haren zortasun eremuan garatzen den edozein ekintza jabetza publiko hidraulikoen alorrean eskuduna den erakundeak onetsi beharko du.

11. D.16 Nekazaritza eta Abeltzaintzako eta Landazabaleko eremua

a) Kategoria honen barruan sartzen dira gaur egun nekazaritzakoak diren eta udalerraren barruan sakabanatuta dauden malda txikiko eremuak okupatzen dituzten lur guztiak.

b) Eremu hauetarako irizpide orokorra da lurzoruen ahalmen agrologikoa, nekazaritza eta abeltzaintzako jarduerak eta horiekin bateragarriak izateaz gain, ekosistema eta paisaiak zaintzea bermatzen dituzten beste jarduerak mantentzea. Hala ere, gainontzeko erabilera baimenduek, basokoak barne, nekazaritza eta abeltzaintzako erabileren menpe egon beharko dute.

c) Erabileren erregimena honakoa da:

— Sustatutako erabilerak: Nekazaritza eta abeltzaintza erabilerak soilik sustatuko dira.

— Erabilera onargarriak: Ingurumenaren babes, aisialdia eta denbora librekoa, basoko erabilera eta berotegiak, baldin eta araudi honetako 118. art. -a betetzen badute.

Nekazaritzako azpiegitura eta industriak onargarriak izango dira baldin eta ingurumenaren gaineko baterako ebaluazio edo ebaluazio sinplifikatu prozeduraren bitartez ingurumenarekiko analizatuak izan badira. Nekazaritza eta abeltzaintzako eraikuntzez gain, erabilera publikoko eraikinak ere onargarriak izango dira. Etxebizitza isolatua ere onargarria izango da baldin eta lurzoru urbanizaezineko eraikuntzen baldintza orokorrak eta bereziak betetzen badira eta Gipuzkoako Foru Aldundiaren Nekazaritza Sailaren aldeko txostena badauka.

— Debekatutako erabilerak: Aurreko ataletan zerrendatu ez diren gainerako erabilera eta eraikuntza mota guztiak debekatuta daude.

12. D.17 Balore estrategiko handiko nekazaritza eta abeltzaintzako eremua

a) Eremu horiek nekazaritzaren sektorerako ikuspegi estrategiko batetik hartzen dira aintzakotzat, eta horiek mantendu eta babesteari lehentasuna ematen zaio beste erabilera batzuen aurretik. Nekazaritzako gaitasun handiagoa daukaten lurzoruak eta beren modernotasuna, errentagarritasuna edo iraunkortasunaren ondorioz, sektorearentzako estrategikotzat jotzen diren lurrak sartzen dira.

b) Eremu horietan lurzoruen gaitasun agrologikoa, nekazaritza eta abeltzaintzako jarduerak eta horiekin bateragarriak diren eta nekazaritzako guneetako ekosistema eta paisaia babestea ziurtatzen duten beste jarduerak mantentzen saiatuko dira. Oro har, nekazaritzako azalera erabilgarria mantenduko da.

c) Erabileren erregimena honakoa da:

— Sustatutako erabilerak: Nekazaritza eta abeltzaintza erabilerak soilik sustatuko dira.

— Erabilera onargarriak: Ingurumenaren babes, aisialdia eta denbora librekoa, basoko erabilera eta berotegiak, baldin eta araudi honetako 118. art. -a betetzen badute.

Lurpeko lineak, B motako instalazio tekniko ez-linealak eta nekazaritzako industriak onargarriak izango dira baldin eta ingurumenaren gaineko baterako ebaluazio edo ebaluazio sinplifikatu prozeduraren bitartez ingurumenarekiko analizatuak izan badira. Erabilera publikoko eraikinak onargarriak izango dira. Etxebizitza isolatua ere onargarria izango da baldin eta lurzoru urbanizaezineko eraikuntzen baldintza orokorrak eta bereziak betetzen badira eta Gipuzkoako Foru Aldundiaren Nekazaritza Sailaren aldeko txostena badauka.

— Debekatutako erabilerak: Aurreko ataletan zerrendatu ez diren gainerako erabilera guztiak debekatuta daude.

13. D.18 Herrigunearen inguruaren eremua

a) Atal honen barruko lurra herriguneko inguruak dira. Gutxi gorabehera 100 metroko ingurua bildu da topografia, ikusgarritasuna eta haizeak kontuan izanik.

— Sustatutako erabilerak: Nekazaritza eta abeltzaintza erabilerak soilik sustatuko dira.

— Erabilera onargarriak: Basoko ekoizpeneko erabilera zuhaitz espezie autoktonoak bakarrik landatu ahal izango dira

— Debekatutako erabilerak: Eremu horretan debekatuta dago nekazaritza eta abeltzaintzako eraikuntzak eta etxebizitzak eraikitzea. Hala ere, 2/2006 legearen 30. artikulua araberak, baserrien berreraikuntza baimenduko da. Gaur egun etxebizitza gisa erabiltzen diren eraikuntzak finkatuta geratzen dira. Abeltzaintzarako erabiltzen diren eraikuntzak ez datoz plangintzarekin bat, eta nekazaritzako erabilerara egokitzen baldin badira soilik ahalko dira legalizatu. Gune hauetan obra-hondakindegia, hondakin solidoen zaborteak, erauzpen jarduerak nahiz bestelako hondakin materialen isurketa eta bilketa debekaturik geratuko dira. Sustatuko erabilera edo erabilera onargarri bezala aipatu den beste edozein erabilera debekatuta geldituko da.

14. E. Komunikazioen Sistema Orokorra.

15. E.11. Herriz kanpoko bideak

a) Eraikuntza-erregimen orokorra. Ez dira eraikuntzak baimenduko, errepideko elementu funtzionalak salbu: Kontserbazio- eta ustiaketa-areak; erregirako zerbitzuguneak; aparkatzeko eta atsedean hartzeko guneak; pisatzeko baskulak; laguntza-postuak eta bestelakoak; hemen sartuko dira ere mantentze-, konponketa-, betearazpen- eta hobekuntza-obretarako egiten diren eraikinak.

b) Erabilera-erregimen orokorra.

— Erabilera egokiak: Ibilgailuen zirkulazioa (publikoa).

— Erabilera onargarriak:

Errepideetako erabilera osagarriak, gaiari dagokion legeak baimentzen baditu.

Bizikleten zirkulazioa (publikoa).

Oinezkoen zirkulazioa (espaloiak).

— Debekatutako erabilerak: Gainontzeko guztiak.

16. E.12. Herri barruko bide nagusiak

a) Eraikuntza-erregimen orokorra. Ez da eraikuntzarik baimenduko.

b) Erabilera-erregimen orokorra.

— Erabilera egokiak: Ibilgailuen zirkulazioa (publikoa).

— Erabilera onargarriak: Oinezkoen zirkulazioa (ibilgailuen eta oinezkoen zirkulazioa batera egoteko ezaugarriak badituzte, edo espaloiak badituzte).

— Debekatutako erabilerak: Gainontzeko guztiak.

17. E.13. Oinezkoentzako edota bizikletentzako bideak

a) Eraikuntza-erregimen orokorra. Ez da eraikuntzarik baimenduko. Hala ere, hiri-altzariak eta bideetarako zerbitzu-eraikinak egin ahal izango dira: bizikletentzako aparkalekua, atsedean-gunea, etab.

b) Erabilera-erregimen orokorra.

— Erabilera egokiak: Oinezkoen edo txirrindularien zirkulazioa (publikoa). Zirkulazioak banatu ahal izango dira, bidearen zeharkako profilak horretarako aukera ematen badu.

— Debekatutako erabilerak: Gainontzeko guztiak.

18. E.30. Trenbide-sarea

a) Erabilera- eta eraikuntza-erregimen orokorra. EAeko trenbide-sarearen lurraldearen arloko planak (LAP) ezartzen duena.

b) Abiadura handiko trenbide-sare berrirako korridorea udalerritik igarotzen den zatian ARA.1.0 eta ARA.1.1 planoak mugatzen du, eta 100 metroko zabalera du. Aipatutako LAPeko 17.4 artikuluan ezarritakoarekin bat, azpiegitura hori egindakoan, trenbiderako

erabiliko ez den onura publikoko lurzorua kategorizatutako landa-ingurune sailkatuko da; plano horietan alboko lurzoruek duten kategoria berdina.

19. E.40. Landa-bideak

a) Eraikuntza-erregimen orokorra. Ez dira eraikuntzak baimenduko; bide horietara atxikitako elementu funtzionalak salbu.

b) Erabilera-erregimen orokorra.

— Erabilera egokiak: Ibilgailuen zirkulazioa (publikoa). Oinezkoen zirkulazioa (espaloiak). Bizikleten zirkulazioa (publikoa).

— Erabilera onargarriak: Berezko erabileraren erabilera osagarriak.

— Debekatutako erabilerak: Gainontzeko guztiak.

20. F.10. Espazio libreen sistema

a) Eraikuntza-erregimen orokorra. Apaintzeko eraikuntzak, eraikuntza finkoak edo espazio libreetan erabilera osagarrietan erabiltzeko behin-behineko eraikuntzak bakarrik baimenduko dira, baita zorupeko zerbitzu-azpiegiturak instalatzea ere.

b) Erabilera-erregimen orokorra.

— Erabilera egokiak: Espazio libreak.

— Erabilera onargarriak:

Hirugarren sektorekoen artean, 1. mailako saltokiak behin-behineko erabilera gisa, eta, zehaztasunezko plangintzak beren-beregi definitutako lurzatietan, emakida erregimenekoak eta 2. mailakoak.

Ekipazio kolektiboa espazio libreekin bateragarria denean, eta area bakoitzerako baldintza zehatzak errespetatuta.

— Debekatutako erabilerak: Beren-beregi baimendu gabekoak.

21. G.10 Ekipamendu Kolektiboaren Sistema Orokorra

a) Eraikuntza-erregimen orokorra. Eraikinen formaren erregulazio-sistema zehaztapenezko plangintzak ezarriko du kasu bakoitzean; eta beti proiektatutako eraikuntzen tipologia espezifikoaren ezaugarrien arabera.

b) Erabilera-erregimen orokorra.

— Erabilera egokiak:

Komunitate-ekipamendua araudi bereziak kasu bakoitzean ezarritako modalitateetan.

— Erabilera onargarriak:

Etxebizitza, ekipamenduaren erabilera lagungarri gisa (etxebizitza 1).

Ekipamenduaren erabilera osagarriak edo ekipamenduari atxikitako beste batzuk.

— Debekatutako erabilerak: Aurreko modalitateetan barne hartu ez direnak.

22. H.10. Azpiegituren eta zerbitzuen sistema orokorra

a) Eraikuntza-erregimen orokorra. Azpiegiturak funtzionatu dezan beharrezkoak direnak.

b) Erabilera-erregimen orokorra.

— Erabilera egokiak: Zerbitzuko azpiegiturak.

— Erabilera onargarriak: Berezko erabileraren erabilera osagarriak.

— Debekatutako erabilerak: Beren-beregi baimendu gabekoak.

4. SEKZIOA. KALIFIKAZIO XEHEA.

32. art. Kalifikazio zehatzaren sistematizazioa.

1. Kalifikazio xeheak ondorengo erabilera mota hauek bereizten ditu:

a. Egoitzetarako erabiltzeko diren lurzatiak.

a.10. Multzokatutako etxebizitzak

a.20. Etxebizitza isolatuak

a.30. Etxebizitza tradizionalak

- a.40. Bizitegi libreko lurzatiak
- b. Industriadako erabiltzeko diren lurzatiak.
 - b.10. Industriadako erabiltzeko diren lurzatiak.
- e. Komunikazio sistema.
 - e.11. Herri bitarteko bideak.
 - e.12. Ibilgailu bideak.
 - e.131. Oinezkoen bideak eta espaloiak.
 - e.132. Bidegrria
 - e.133. Koexistentziako bideak
 - e.14. Erabilea publikozko zortasuna orube pribatetan
 - e.20. Garajea
- f. Aisiguneak.
 - f.10. Plazak eta egoteko zonaldeak
 - f.20. Berdeguneak
- g. Komunitatearen ekipamendurako lurzatiak.
 - g.10. Komunitatearen ekipamendurako lurzatiak.
- h. Zerbitzu azpiegituretarako lurzatiak.
 - h.10. Zerbitzuen azpiegituretarako lurzatiak.

33. art. Etxebizitza gisa erabiltzeko diren lurzati guztien erregimena

Debekatuta dago lurzati hauetan telebista errepikagailuak eta telefoniarako antenak instalatzea, baita orubeko ortuak jartzea ere.

34. art. Etxebizitza multzoak eraikitzeke diren lurzati erregimena (a.10)

1. Eraikuntza erregimen orokorra: Lurzati hauetan etxebizitza multzo salbuetsien tipologiako eraikuntza edo, bestela, albotik atxikitako tipologiako eraikinak egingo dira. Eraikuntza horiek sarbide bertikalen nukleo komun baten gainean bertikalean nahiz horizontalean multzokatutako etxebizitzak izango dituzte, eta horiek eraikuntza-modulu bat edo gehiago eratu ahalko dute.

2. Formari eta lurzati banaketari buruzko baldintzak araudi bereziak arautzen ditu. Erabileren araubide orokorra ondorengo epigrafeetan ezartzen da.

3. Sustatutako erabilerak:

a) Etxebizitza. Araudi Bereziak etxebizitza gisako erabilera debekatu ahalko du eraikuntzaren beheko solairuetan, beste erabilera bat emanaz edo erabilera hori zehazpen espezifiko batzuk betetzeko baldintzaren menpe jarri ahalko du:

b) Teilatupeko espazioak etxebizitza hedatzeko erabili ahalko dira baldin eta agiri honetako 78. art. zehazten diren baldintza betetzen badira.

4. Erabilera onargarriak:

a) Etxebizitza kolektiboa.

b) Erabilera osagarriak orokorrean.

c) Beheko solairua, sotoak eta erdisotoak garaje gisa erabiltzea, araudi bereziak ezartzen duen bezala, eta garajetik gabeko finkatutako etxebizitzaren kasuan, horren kokapena Udalak kasu jakin bakoitzerako ezartzen dituen irizpideak jarraituz egingo da.

d) Beheko solairuan eta sotoan merkataritzako 1. eta 2. kategoriako erabilerak eta hirugarren sektoreko gainontzeko erabilerak onartzen dira.

5. Debekeatutako erabilerak: Aurreko modalitateetariko batean ere barne hartu ez direnak.

35. art. Etxebizitza isolatua eraikitzeke diren lurzati erregimena (a.20)

1. Eraikuntza erregimen orokorra. Lurzati hauetan, etxebizitza multzo salbuetsien tipologiako eraikuntza, edo bestela, albotik atxikitako etxebizitza bakarrek eraikinak egingo

dira. Eraikin bakoitzak bere sarbide propioa izango du eta eraikuntzarik gabeko espazio pribatuak izango ditu.

2. Formari eta lurzatiaren banaketari buruzko baldintzak araudi bereziak arautzen ditu. Erabileren araubide orokorra ondorengo epigrafeetan ezartzen da.

3. Sustatutako erabilerak:

a) Etxebizitza:

b) Beheko solairuko lokalak etxebizitza gisa erabili ahalko dira baldin eta agiri honetako 79. art. zehazten diren baldintzak betetzen badira.

c) Teilatupeko espazioak etxebizitza hedatzeko erabili ahalko dira baldin eta agiri honetako 78. art. -an zehazten diren baldintza betetzen badira.

4. Erabilera onargarriak:

a) Etxebizitza.

b) Erabilera osagarriak orokorrean.

c) Beheko solairua, sotoak eta erdisotoak garaje gisa erabiltzea, araudi bereziak ezartzen duen bezala, eta garajerik gabeko finkatutako etxebizitzaren kasuan, horren kokapena Udalak kasu jakin bakoitzerako ezartzen dituen irizpideak jarraituz egingo da.

5. Debekatutako erabilerak: Aurreko modalitateetariko batean ere barne hartu ez direnak.

36. art. Etxebizitza tradizionala eraikitzeko diren lurzatiaren erregimena (a.30)

1. Eraikuntza erregimen orokorra. Salbuetsitako eraikuntza bakarra daukaten lurzatiak. Eraikuntza hori etxebizitza baterako edo gehiagorako erabiltzen da. Etxebizitza bi edo gehiagorako komunikazio komuneko nukleo bertikala izan dezake ala ez, baina ezin daiteke eraikuntza bakoitzeko horrelako nukleo bat baino gehiago egon.

2. Formari eta lurzatiaren banaketari buruzko baldintzak araudi bereziak arautzen ditu. Erabileren araubide orokorra ondorengo epigrafeetan ezartzen da.

3. Sustatutako erabilerak: Etxebizitza, solairu guztietan; baina beheko solairuak eta teilatupeak ondorengo baldintza hauek bete beharko dituzte:

a) Teilatupeak agiri honetako 78. art. -an ezartzen dituen baldintzak bete beharko ditu.

b) Beheko solairuak gaur egun erabilera hori daukanean edo etxebizitza erabilerara aldatzen denean 78. art. -ak ezartzen dituen baldintzak bete beharko dira.

c) Tomasenean beheko solairuak ezin izango dira etxebizitza gisa erabili eremu urperagarria delako.

4. Erabilera onargarriak:

a) Etxebizitza.

b) Erabilera osagarriak orokorrean.

c) Merkataritzako 1. eta 2. kategoriako erabilera eta hirugarren sektoreko gainerako erabilerak beheko solairuan, Araudi Bereziak baimentzen duenean.

d) Garaje erabilera beheko solairu, soto eta erdisotoetan, eta eraikuntza gorputz atxikia, araudia bereziak ezartzen duen bezala. Garajerik ez daukaten etxebizitza finkatuen kasuan, Udalak kasu jakin bakoitzerako ezartzen dituen irizpideen arabera kokatu ahalko da.

5. Debekatutako erabilerak: Aurreko modalitateetariko batean ere barne hartu ez direnak.

37. art. Bizitegi libreko lurzatiaren erregimena (a.40).

Bizitegi libreko lurzatiaren kalifikazioa herrigunearen barruan eraikuntzarik ez duten lurzatiarentzat erabiltzen da. Araudi bereziak lurzati hauen eraikiezinak tratatzen ditu.

38. art. Industriadako erabiltzen diren Lurzatiaren erregimena (b.10)

1. Eraikuntza erregimen orokorra. Araudi Bereziak lurzati bakoitzeko gehienezko eraikigarritasuna ezartzen du eta lerrokadura eta garaiera maximoak ezartzen ditu: Erabilera pribatuko lurzati eraikiezin gisa sailkatuta geratzen den lurzatiaren eremua ere zehaztu dezake.

a) Araudi Bereziak ezarritako gehienezko garaiera tximiniek eta igogailuen kaxek soilik gainditu ahalko dute. Nolanahi ere, ezin izango dute teilatua 2,50 m baino gehiago gainditu.

b) Halaber, beren ezaugarri teknologikoen ondorioz derrigorrezkoa denean, instalazioetako elementuek eta industriako ekipoei garaiera muga hori gainditu ahalko dute. Lizentziapean jarritako proiektuaren oroitidazki teknikoak baimen hori ematea beharrezkoa izatea justifikatuko du.

c) Erabilera pribatuko eremu eraikiezin gisa kalifikatutako alorretan debekatuta egongo da honako hauek ezartzea: instalazioetako elementuak, zerbitzuetako azpiegitura zentroak, baskulak, biltegiak edo teilape arinak, itxi gabekoak eta ez iraunkorrak direnak, ibilgailu aparkatuak babesteko direnak; eta horiek ez dira zenbatuko ezarritako eraikuntza aprobetxamenduaren mugak ezartzeko.

d) Halaber, erabilera publikoko zortasuna daukan 5,00 metroko zerrendan, hau da, indarrean dagoen legeriaren arabera ibaien ibilguen ondotik hasita libre utzi beharreko zerrendan, ezin izango da eraikitako elementurik instalatu, ezta lurzati industrial jakin bateko zati bada ere.

e) Industriadako lurzatietan eraikinen lurzati urbanizatuarekiko sestrak urbanizazioa finkatzen den eremuetan urbanizazio horrek dauzkan sestra berberak izango dira. Nolanahi ere, hiritartze obren proiektuetan ere sestrak finkatu ahalko dira Hirigintzako Arau Berezian ezarritako erreferentziazko mailerik jarraituz.

f) Lurzati barruan erabilera publikoko zortasunak dauzkaten eremuek, barneratuta daudenean espazio publikoetako sestrak eta urbanizazio mailak moldatu beharko dituzte beren sestrak. Era berean, erabilera pribatuko eremu eraikiezinak, aurrez aurre dauzkaten espazioetako perimetroak, sestrak eta mailak mantenduko dituzte, berariaz aurkakoa adierazten ez bada, behintzat.

g) Baimendutako solairuak. Oro har, lurzati barruan sotoko solairu bat eraikitzea baimentzen da. Horren garaiera libre ezin du 2,30 m baino gutxiagokoa izan, ezta 2,60 m baino gehiagokoa ere.

h) Halaber, bulego edo komun gisa erabiltzeko goitegiak izan ahalko dira, baina ezin izango dira inolaz ere erabili biltegi gisa edo antzeko erabileretarako, araudi bereziak ezartzen duen proportzioan.

i) Industriako eraikuntzen sotoak biltegi eta garaje gisa soilik erabili ahalko dira eta debekatuta egongo da pertsonak bertanaldi luzea egotea exijitzen duten jardura guztiak. Lurzati eraikiezinetakoko erabilera pribatuko azalera ibilgailuek maniobratzeko eta aparkatzeko, barruko biderietarako, etab. erabiliko dira.

j) Ezin da ezarritako eraikuntza lerrokadurak gainditzen dituzten hegalkinik jarri, hala ere, alde aurretik existitzen direnak finkatu egin beharko dira.

k) Hiri Antolamendurako Plan Orokorrek zehaztutako aprobetxamendu zein bolumen baldintza orokorrak betetzen ez dituzten eraikinen ordeztu egiten diren eraikuntza berriak eraikuntza erregimen berriari egokitu beharko dira.

2. Erabileren erregimen orokorra:

a) Sustatutako erabilerak: Industriakoa, 1. eta 2. kategorietan Araudi Bereziak eremu jakin batean ezar daitezkeen kategoriak mugatu ahalko ditu.

b) Erabilera onargarriak: Hirugarren sektorekoak

Merkataritzakoak, 2., 3. eta 4. kategorietakoak. Industriako jarduerekin lotuta egon gabe, jendetza erakar dezaketenak izan ezik.

Bulegoak: Industriako jarduerekin lotuta egon gabe, kanpoko jendetza handia erakar dezaketenak izan ezik.

Hotelak, dagokion Arau Bereziak berariaz baimentzen duenean.

Aisialdikoak, merkataritzako erabileren baldintza beretan.

Komunikabideak, zehazki, ibilgailuen zirkulazioa, aparkalekua eta garajera.

Komunitate-ekipamendua, industriako jarduerekin zerikusirik ez duen kanpoko jendetza handia erakarriko ez duen aldaera orotan.

c) Debebatutako erabilerak: Aurreko modalitateetan barne hartu ez direnak.

39. art. Erabilera kutsakorra izan dezaketen industria-lurzati erregimen berezia

1. Lurzoruaren kutsadura prebenitu eta konpontzeko 1/2005 Legeko II. eranskinean sartutako jardunek legean bertan ezartzen den prozedura jarraitu beharko dute Lurzoruaren

Kalitate Aitorpena eskuratzeko. Hori guztia jardun bat instalatzeko edo handitzeko lizentzia eskatu aurretik egin beharko dute.

2. Eskakizun hori kasu guztietan aplikatuko da, jarduna egongo den lurzorua kalifikazioa eta sailkapena edozein dela ere.

40. art. Komunikabideen Sistemako erabilera eta eraikuntza erregimena (e)

1. Planak honako bideak bereizten ditu:

- e.11. Herri bitarteko bideak.
- e.12. Ibilgailu bideak.
- e.131. Oinezkoen bideak eta espaloiak.
- e.132. Bidegrria
- e.133. Koexistentziako bideak

2. Komunikabideen sistema barruan hurrengoak ere sartzen dira:

- e.14. Erabilia publikozko zortasuna orube pribatetan
- e.20. Garajea

3. Herri arteko bideak (e.11) ibilgailuen erabilerarako dira; hala ere, oinezkoentzako bide (e.131) paraleloa izan dezakete lagungarri. Ibilgailuentzako bideak (e.12) herri barruan daude, eta beti eragiten dute oinezkoen eta ibilgailuen bideen arteko banaketa. Ondorioz, beti izango dituzte espaloiak (e.131).

4. Oinezkoen bideak (e.131) landaretzako akabera duten espazio librean barruan jar daitezke, baita herri-nukleotik kanpora ere. Bizikleta-bideak (e.132) oinezkoentzako bideen antzeko erabilera dauka; hala ere, ibilgailuen eta oinezkoen bideen ondoan jar daitezke ere. Horrela, erabilerak banatzen dira: ibilgailuen trafikoa (e.12), bizikleten trafikoa (e.131) eta oinezkoen trafikoa (3.132).

5. Oinezkoentzako bideetarako eta espaloietarako (e.131) erabiltzen diren formak eta dimentsioek aukera ematen badute, lurzoru horretan hiri-altzariak jarri daitezke, eta egoteko inguru gisa erabil daitezke. Altzarien posizioak egokia izan behar du, oinezkoak eroso mugitzen direla bermatzeko. Altzariak oztopo arkitektoniko izatea saihestu behar da.

6. Kasu batzuetan, lurzati edo lurzatien atal batzuetarako onura publikoko zortasuna (e.14) ezarri da; horrela, sestra azpiko eraikinerako ezartzen den zehaztapenezko erabilera edozein dela ere, espazio publikoaren mailan dagoen azalerak onura publikoko zortasuna dauka, oinezkoentzako bide gisa erabiltzeko.

7. Garaje-erabilera (e.20) bizitegi-eraikin batzuetako solairu batzuetan ezarri ohi da; baina arau partikularrek sestra azpiko edo sestra gaineko eraikinetarako aplika dezakete, ibilgailuen aparkaleku izateko.

41. art. Espazio libreetako lurzatietako erabilera eta eraikuntza erregimena (f.10)

1. Araudi grafikoak beti banatuko ditu berdeguneetako (f.20) plazak eta egoteko guneak (f.10). Lehenengoak zoladura duten espazioak edo jolasguneak eta plazak izan ohi dira, oro har; bigarrenak lorategiak eta zuhaitziak izaten dira. Kasu bietan eraikuntza kanpo uzten da, printzipioz.

2. Eraikuntza erregimen orokorra. Apaindurazko eraikuntzak, emakida erregimeneko erabilera publiko zein pribatuen lagungarriak hartuko dituzten eraikuntza finakoak edo behin-behinekoak, eta lurpeko zerbitzuen azpiegitura zentroak soilik baimenduko dira. Hirigintza «biguna», burutuko da, zuhaitzez hornituta eta eremurik gehienak soropilez tratatuta egongo dira. Komun publikoetarako eraikuntzak eta hiri zerbitzuen azpiegitura zentroak.

3. Erabilera erregimen orokorra.

a) Sustatutako erabilerak: Hiriko espazio libreak; zehazki, jolasteko eremuak eta parkeak.

b) Erabilera onargarriak: Eraikuntza baldintzetan jasotakoak, hirugarren sektoreko erabilera barne, merkataritzako 1. kategoriako modalitatean (kioskoak, etab.), aldi baterako edo behin-behinekoak direnean.

c) Debekatutako erabilerak: Aurreko modalitateetan barne hartu ez direnak.

4. Erabiltze publikoko zortasuna duten lurzoruen erabilera baldintzak

a) Lurzoru hauek egonguneetarako eta oinezkoentzako sarbideetarako (aterpeetarako) erabiliko dira. Jabegoak, erabiltze eta lupertze publikoko zortasuna izango du, Udaletxeak zein zortasunaren tituludunak, lurzoru hauei espazio libreen jarduera eta erabilerak ezar diezazkiekelarik.

b) Lurzoru hauen mantentzeari dagokionez, Udaletxearen erantzukizun bakarra zoladura eta hiri-altzariak izango dira. Egitura, malda eraketa, isolamendua, irazketa nahiz beste material eta instalakuntzen ondorioz sortutako kostu eta mantentze lanak, jabego pribatuaren kontura izango dira.

42. art. Komunitate-ekipamenduen lurzatiien erregimena (g)

g.10. Komunitate-ekipamendurako lurzatiak.

1. Eraikuntza erregimen orokorra. Araudi Bereziak kasu bakoitzean ezarritakoa.

2. Erabilera erregimen orokorra.

a) Sustatutako erabilerak: Komunitate-ekipamendua Araudi Bereziak kasu bakoitzean ezarritako modalitateetan.

b) Lurzati batean erabilera nagusiak izango diren komunitate-ekipamenduko aldaerak finkatu ondoren, lurzati horretan bestelako ekipamendu batzuk ere ezarri ahal izango dira baldin eta hasieran esleitutako modalitateen hornidura-maila nahikoa dela ikusten bada edo herriaren intereseko edo gizartearen onurako arrazoiek hala agintzen badute. Lehen kasuan, gaiaren arabera eskumena daukaten beste organismo edo erakundeen (publiko nahiz pribatuen) iritzia eskatuko da, halakorik baldin badago.

c) Erabilera onargarriak: Etxebizitza, ekipamenduaren erabilera lagungarri gisa (etxebizitza 1). Ekipamenduaren edo horri atxikitako beste erabilera lagungarri batzuk.

d) Debekatutako erabilerak: Aurreko modalitateetan barne hartu ez direnak.

43. art. Zerbitzuen azpiegituretarako lurzatiien erregimena (h.10)

1. Eraikuntza erregimen orokorra. Sektore horretan aplikatzen den legeriak kasu bakoitzean zehazten dituen baldintza orokorrek eta Araudi Bereziak ezartzen diren baldintzek araututako eraikuntza.

2. Erabilera erregimen orokorra.

a) Sustatutako erabilerak: Zerbitzuetarako azpiegiturak. Arau berezietan eta plangintzan ezartzen diren modalitateetan.

b) Debekatutako erabilerak: Gainontzeko guztiak.

4. KAPITULUA. PLANAREN GARAPENA ETA BURUTZAPENA

44. art. Plan orokorra garatzeko tresnak

1. Planak udalerriko hiru-lurzoru eta lurzoru urbanizaezin guztia antolatzen du, zehaztasunez. Hala ere, zehaztasunezko azterlan batera igortzen du planak, antolamendua osatzeko, Oria ibaiaren eskuineko ertzean ezarritako espazio libreen sistema orokorrari dagokionez.

2. Beste edozein kasu planak ezartzen duen zehaztasunezko antolamenduarekin osatu edo egokitu behar bada, edo komeniko bada, egoki den zehaztasunen azterlana izapidetu ahal izango da. Nolanahi ere, beharra edo komeni izatea justifikatu beharko dira, hala agintzen baitu 2/2006ko Legeko 73.1 artikulua.

3. Lurzoru urbanizagarriaren antolamendu zehaztua kasuan kasuko zatiko planaren bidez egingo da.

4. Sektoreetan banatu gabeko lurzoru urbanizagarria sektorizatze-proiektu batekin eta zatiko plan batekin garatuko da. Gainera, plan bereziak izapidetu ahal izango dira 2/2006 Legeko 69-72. artikuluetan ezarritako edozein gaiekin.

5. Plana esparru guztietan garatu eta betearazteko instrumentuek neurri babesle eta zuzentzaileak izan behar dituzte zehaztapenetan jasota, ingurumenaren gaineko eraginaren azterlan bateratuko 6. eta 7. ataletan ezarritakoarekin bat eta esparru horri dagozkion hirigintzako fitxek diotenari jarraiki.

6. Neurriak ondo zehaztuta sartu beharko dira, eraginkorrak izan daitezten. Ildo horretan, aurrekontua izan dezaketen neurriak egoki zaien agirietan jasota egon beharko dira

(zatiko planen eta plan berezien azterlanaren ebaluazio ekonomiko-finantzarioa, hirigintzako jardunen programen zenbatespen ekonomikoa eta urbanizazio edo obra-proiektuen aurrekontuak). Aurrekontua egitea ezinezkoa den neurrien kasuak plangintzako tresnen zehaztapenetan sartuko dira, edo urbanizazio- edo obra-proiektuen baldintza teknikoaren agirian.

45. art. Jarduera isolatuak

1. Finkatutako hiri lurzoruko lurzatiak jarduera isolatuen bitartez eraiki ahalko dira, eta beti bete beharko dira Planak lurzati horietariko bakoitzerako ezartzen dituen baldintzak.

2. Jarduera horiek bai dauden orubeetan, Plan Orokorrek horien urbanizazioa bere gain hartu duenean, bai orube izaera lortzea bakarrik behar duten eta eraikigarriak diren lurzatiengan gauzatuko dira, urbanizazio lan osagarriak alde aurretik edo aldi berean egiten direnean, horien kostuak lizentzian baimendutako eraikuntzak kontratatutako burutzapen aurrekontuaren % 5 gainditzen ez duenean, Lurzorua eta Hirigintzari buruzko Legeko 195. artikulua ezartzen duen bezala.

46. art. Tokiko Sistemen Hedapena

Finkatutako hiri lurzoruan Plan honetan aurrez ikusitako tokiko sistemen hedapena desjabetzeaz eskuratuko da 2/2006 Legeko 186.2 artikuluan aurrez ikusten denaren arabera.

47. art. Jarduera integratuak

1. Finkatu gabeko hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian Plana jarduera integratuen bitartez gauzatuko da, Jarduera Integratuko Programa baten bidez, eta haren bitartez, orube bat edo gehiago lortuko dira, baita dagozkien tokiko sistemak ere.

2. Jarduera Integratuko Programak egikaritze unitate batez edo gehiagoz gauzatu ahalko dira.

48. art. Jarduera Integratuko Programen eta Egikaritze Unitateen esparrua

Itsasondoko Hiri Antolamendurako Planak bere antolamendu xehatuko zehazpenen barruan Jarduera Integratuko Programen eta Egikaritze Unitateen esparruak mugatzen ditu.

49. art. Jarduera Integratuko Programen (JIP) onarpena eta edukia

1. JIPek Lurzorua eta Hirigintzaren Legeko 153. artikulutik 155. artikulura ezartzen diren zehazpen tekniko eta juridikoak eta dokumentazioa jasoko dituzte.

2. Horien onarpena lege testu horretako 156. artikulutik 158. artikuluan aurrez ikusitakoaren arabera izapidetuko da.

3. JIPek Jarduera Integratuan sartutako Egikaritze Unitateen zedarripena Plana aldatu ahalko dute eta horrek ez du Plana aldatzea ekarriko. Halaber, Jarduera Integratu berean antolamendu esparru desberdinetan kokatutako lurzoruak sartu ahalko dituzte.

4. Hala ere, Jarduera Integratuaren multzoaren zedarripena aldatzea beharrezkotzat joz gero, Hiri Antolamendurako Plan Orokorra aldatu beharko da, edo bestela, Plan Orokorrek zedarritutako hirigintza antolamendu Eremua esparru gisa daukan Plan Berezi bat idatzi beharko da eta bertan, Jarduera Integratua kokatu beharko da.

5. 2/2006 Legeko 153. artikuluen arabera, Urbanizazioaren eskemak JIP barne hartu beharko du eta eskemak kasuan kasu aplikatzen den Araudi Partikularrak ezartzen dituen kota eta sestrak kontuan hartu beharko ditu, tokiko topografiara egokitzeari kalterik egin gabe.

50. art. Egikaritze unitateen zedarripena

1. JIPek Jarduera Integratuaren esparrua Egikaritze Unitate bat edo gehiagoren artean banatuko dute. Hala ere, Udalak, ofizioz ala alde batek eskatuta, Egikaritze Unitateen zedarripena onartu edo Udal Plan Orokorrek edo JIPek ezarritako zedarripena aldatu ahalko du.

2. Hala ere, Egikaritze Unitateari aplikatzen zaion jarduera sistemaren aldaketa JIP baten bitartez edo indarrean dagoen Plana aldatuz soilik gauzatu ahalko da.

3. Zedarripenak egikaritze unitate berean ezin izango du antolamendu esparru desberdinetan kokatutako lurzoruak barne hartu.

4. Egikaritze Unitatearen zedarripena 2/2006 Legeko 145. artikulua ezarritako prozeduraren arabera gauzatuko da.

51. art. Kudeaketa sistema Hiri Lurzoruan

1. Egikaritze Unitate bakoitzaren araudi berezian jarduera sistema zehazten da, baita erabilera eta hornidura publikoetarako espazioetarako derrigorrezko lagapenak eta Unitatean sartutako lurzatien jabeek esleitu beharreko eraikigarritasuna ere.

2. Kontzertazioaren bitartez kudeatzen diren egikaritze unitateetan jardueraren ekimena pribatua izango da, hala ere, 2/2006 Legeko 159.4. artikulua ezartzen duenaren arabera, Hiri Antolamendurako Plan Orokor hau behin betiko onartzen denetik bi urteko epean ez baldin bada dagokion JIP formulatu eta sustatzen, interesdunei entzun ondoren, jarduera publikoko sistema batera aldatu ahalko da.

52. art. Egikaritze unitateak gauzatzea

1. Egikaritze unitateak hirigintza proiektua eta birziketa proiektuaren onarpenaren bitartez gauzatuko dira, 2/2006 Legeko 135. artikulua ezartzen duen bezala.

2. Urbanizazio proiektuak lege horretako 194.3 artikulua ezartzen duen dokumentazioa jaso beharko du eta eskuragarri dauden hiriko zerbitzu guztietarako lotura aurrez ikusi beharko du, gasa barne. Zoladura, kaleargi eta hiriko altzarietarako materialen aukeraketa Udalak hiriko espazioaren homogeneotasuna mantentzeko Udalak aukeratutako ezaugarri edo eruedetara egokitu beharko dute.

53. art. Lurzoruko jabetzak eta eraikigarritasunaren esleipena.

1. Araudi berezian plangintzatik lurzoru pribatu gisa geratuko den lurzoru zehazten da, baita jabari publikorako den egikaritze unitate bakoitzari dagozkion lagapenak ere. Oro har, lurzoru pribatua bat dator kalifikazio xehatuan adierazitako etxebizitza eta industria lurzatiekin.

2. 2/2006 Legeko 27. artikulua arabera, Egikaritze Unitate batetako eraikigarritasun kalkulatu honela banatuko da:

a) % 10 Udalari dagokio, zamarik gabe, edo bestela, legearen arabera dagokion ehuneko.

b) Gainerako % 90a, nahiz legalki ezarritako portzentaia, unitate bakoitzean sartutako lurzatien jabeen artean banatuko da, beren lurzatien azaleraren proportzioan.

3. Aurreko zenbakian adierazten den eraikigarritasunaren esleipena orubeak esleituz gauzatuko da eta horietan dagokien eraikigarritasuna gauzatu ahalko da.

4. Nolanahi ere, banatzen diren orubeek dagokien Egikaritze Unitatearen Araudi Berezian ezartzen diren zatiketa baldintzak bete beharko dituzte.

5. 2/2006 Legeko 27.5. artikulua arabera, Udalari dagokion eraikigarritasunak Udalari ez baldin badio gutxienez orube baten jabetza osoa izateko eskubidea ematen, dagokion eraikigarritasunaren zati bat ala osoa dirutan ordaintzeko aukera egongo da.

54. art. Kalkulatutako eraikigarritasuna

Kalkulatutako eraikigarritasunari dagokionez, unitatearen multzoan neurtutako eraikigarritasuna eta Udalari eta jabeek dagozkienak 2/2006 Legeko 35.4. artikulua arabera, kalkulatu dira.

55. art. Urbanizazio lanak

1. Hiri lurzoruan aurrez ikusitako egikaritze unitateen urbanizazio lanen finantzaketa eragina jasaten duten lurren jabeek dagokie.

2. Egikaritze Unitate baten jabeen kargura gauzatzen diren urbanizazio lanen zenbatekoak 2/2006 Legeko 147. artikuluan jasotzen diren kontzeptuak barne hartuko ditu.

3. Jabari publikoko lurzorutzat jotzen diren urbanizazio lanen finantzaketa Itsasondoko Udalari dagokio eta beste Herri Erakunde batzuk ere parte hartu ahalko dute.

56. art. Lurzatien zatiketak Hiri Lurzoruan

1. Hiri lurzoruaren mugen barruan Hiri Antolamendurako Plan Orokor honetan aurrez ikusitakoa gauzatzea ahalbidetzeko beharrezkoak diren lur banaketa, zatiketa eta multzokatzeak egin ahalko dira.

2. Hala ere, 32.2 artikulua ezartzen duen bezala, JIPrik ez daukaten finkatu gabeko hiri lurzoruaren ezin izango da inolako hirigintzako zatiketarik egin. JIP onartu ondoren, hirigintzako zatikatzea dagokion Egikaritze Unitatearen exekuzioan gauzatu beharko da.

57. art. Antolamendutik kanpoko eta Plangintzarekin bat ez datozen eraikin eta eraikuntzak

1. 2/2006 Legeko 101. artikulua araberako, Planak lurzuaren sailkapen eta kudeaketarako ARA 4A eta 4B planoaren bitartez ondorengo hauek identifikatzen ditu:

a) Antolamendutik kanpo: indarrean dagoen hirigintzako plangintza baino lehendik existitzen diren eraikin, eraikuntza, instalazio eta erabilerak eta sistema orokorrak edo tokiko sistemak gauzatzeko jarduera, jarduera isolatu edo integraturen baten sartuta geratzen direlako kentzea aurrez ikusten direnak.

b) Hirigintzako plangintzarekin bat ez datozenak: Indarrean dagoen hirigintzako plangintzarekin bat ez datozen eraikin, eraikuntza, instalazio eta erabilerak eta plangintzak horiek kentzea aurrez ikusten ez duenean edo horretarako epea ezartzen ez duenean.

2. Hirigintzako plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzen kasuan, lurzuaren sailkapen eta kategorizazioa kudeaketarako ARA 4A eta 4B planoan espresuki adierazten da eraikuntza osoa ala haren zati bat dagoen egoera horretan.

3. Halaber, udal-lizentzia gabe nahiz lizentziaren baldintzak errespetatu gabe altxatutako eraikuntzak ordenazioz kanpo geratuko dira.

4. Artikulu honetako 1. atalean adierazten diren egoera bietariko edozeinetan sartutako eraikuntzak ondorengo erregimen honen menpe egongo dira:

a) eraikuntza bizigarritasun eta osasungarritasun baldintza minimoetan mantentzeko beharrezkoak diren artapen lanak eta hirugarren pertsonen kalteak egitea ekiditera bideratutakoak soilik gauzatu ahalko dira, hori guztia lege honetan aurri buruz zehaztutako araubideari kalterik egin gabe.

b) Nolanahi ere, ezingo dira antolamendutik kanpoko edo plangintzaren kontraktat jo diren eraikuntza eta eraikinak modernizatzeko, sendotzeko, bolumena areagotzeko edo hobetzeko lanak baimendu. Hirigintzako plangintzarekin bat ez datorrena eraikuntzaren zati bat soilik denean, ez da eragozpenik egongo obra horiek eraikinaren gainerako zatian ere egitea baimentzeko.

c) Hala ere, aparteko kasuetan, egoeraren araberrako eta zati batean sendotzeko lanak baimendu ahalko dira eraikuntza 15 urteko epean desjabetu edo eraistea aurrez ikusita ez dagoenean, baina obra horiek ezingo dute eraikina errebalorizatzea eragin. Epe hori lanak hasi nahi diren egunetik aurrera zenbatuko da.

58. art. Kutsatuta egon daitezkeen lurzorueta eman daitezkeen jarduketak

1. Kutsatuta egon daitezkeen jarduera berri bat ezartzeko edo haunditzeko Autonomi Erkidegoko ingurumen-organoak eman beharko du lurzuaren kalitateari buruzko adierazpena 1/2005 legeak, lurzoru ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzeko, 17. artikuluan esaten duen araberrako. Baldintza berdina behartuko da egikaritze unitate baten urbanizazio proiektuaren onarpenarentzat, unitatearen barruan kutsatuta egon daitezkeen lurzoru dagoenean.

2. Gaur egun kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak Plan Orokor honen araudian jasota daude.

a) Lurzoru ez bainizagarri bezala sailkatutako lurzorueta, gainjarritako baldintzatzaileen mugapenaren bitartez, ARA 1.0 eta ARA 1.1 planoetan jasotzen den araberrako.

b) Lurzoru hiritarrean, kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak jarduketa integratuen hirigintza fitxetan jasotzen dira.

5. KAPITULUA. ERAIKUNTZAREN BALDINTZAK.

1. SEKZIOA. FORMA ETA DEFINIZIOEN BALDINTZAK

59. art. Kontzeptuen terminologia

Arau Ordezkatzaile hauen aplikazioaren ondorioetarako, jarraian azaltzen diren kontzeptuek dagokien definizioetan zehazten den esanahia izango dute.

a) Lerrokatze ofiziala: lerro honek lurzatiak mugatzen ditu lursailaren azalera – publikoak zein pribatuak izan–. Lurzatiak erabilerako lurzurutik eta onura publikotik banantzen ditu.

b) Gehieneko lerrokadura: Lur hiritartuaren azaleraren gainean, baimendutako eraikinaren oinplanoko gehieneko azalera inguratzailea zehazten duen lerroa da, hori sestra gainekoa nahiz azpikoa izan. Sestra gaineko lerrokadurak bakarrik zehazten direnean, horiek ezinbestekoak izango dira baita ere sestra azpiko aprobetxamendua gauzatzeko.

c) Nahitaezko lerrokadura: ezinbestean bete beharrezko lerrokadura.

d) Erretiroa. Plano horizontal batean neurtuta, lurzatiaren lerrokadura baten edozein puntutatik eraikinaren sestra gaineko punturik hurbilenera doan distantzia da, hegalkinak barne hartuz –«teilategalak » ez dira kontuan hartuko–.

e) Fatxadaren azalera. Eraikuntzaren lerrokaduratik hasita bertikalki altxatzen den azalera da.

f) Atzeraemangunea. Fatxada azalerarekiko atzera egiten duen edozein puntutatik fatxadaren azalerarainoko distantzia da.

g) Tarteko horma. Bi eraikuntza adosatu mugatzen dituen azalera bertikala da, biek amankomun duten lurzatiaren lerrokadura gainean.

h) Espazio estali baten altuera librea. Espazio eraiki bateko sabai amaituaren behealdearen puntu jakin batetik zoru amaituaren azaleraraino dagoen distantziarik laburrena da.

i) Eraikuntzaren profila.

1) Sestra gainean: Hiritartutako lurraren sestra gainean kokatzen diren edo eraikin baten fatxadarantz ematen duten oinkopurua.

2) Sestra azpian: Sestra gaineko lehenengo oin konputagarriaren azpian dauden edo baimentzen diren oin-kopurua.

j) Bereizian, marra bereizlearen bi aldeetan egongo diren zenbaki erromatarrez adieraziko da –horiek oinkopuruaren balioak izango dira–; ezkerreko zenbakia sestra azpiko profila izango da eta eskuinekoa, berriz, sestra gainekoa (adibidez, III/II, hiru oin sestra azpian eta bi sestra gainean). Hori beti gehieneko profil gisa ulertuko da.

k) Estalkiaren profila. Estalkiaren bolumenaren baimendutako azalera inguratzailearen ebakidura da, fatxadaren azalerarekiko plano bertikal eta perpendikular batez sortua.

l) Sotoko oina. Sestra azpian eta erabat edo partzialki lurperatuta kokatzen den oina. Bere fatxadaren altuera, bere perimetroaren %60an gutxienez, 1,20 m baino gutxiagokoa izango da kasu guztietan.

m) Erdisotoa. Bere zorua, bere perimetroaren %60an gutxienez, lur hiritartuaren sestra azpitik 1,20 m baino gehiagotan kokatuta duena eta bere forjatu amaitua, perimetroaren %60an gutxienez, 0,70 m baino gehiagoko altueran dagoena da. Baldintza horiek ez dira zertan bete behar oin horretarako sarbide-zonaldean (sarbidea kanpoaldetik egongo balitz).

n) Beheko oina. Sestra gaineko, soto gaineko edo erdisoto gaineko lehenengo oina.

o) Goiko oinak. Beheko oinaren gainean dauden oinak.

p) Estalkipea. Zuzenean forjatuaren edo estalkiaren pean dagoen oina.

q) Fatxada. Eraikinaren kanpoaldeko itxiera parametroa edo plano da.

r) Hegalkinak. Fatxadatik kanporatzen diren elementu bizigarri eta okupagarriak dira. Hegalkinak itxiak edo irekiak izan daitezke. Hegalkinaren sakontasun, bere zati edo elementurik irtenenetik dagokion fatxadara dagoen distantziari deitzen zaio.

s) Teilategalak. Fatxadaren planotik kanpo estalkien errematea eratzen duten elementu irtenkariak dira.

t) Patioak. Eraikinen barruan irekitzen diren espazioak dira, eta horien helburua etxebizitzaren bizigarritasun-baldintzak bermatzea da.

60. art. Eraikigarritasun motak

1. Lurzoria eta Hirigintzaren Legeko 35. artikulua aurrez ikusten duenaren arabera, Itsasondoko Hiri Antolamendurako Plan Orokorra ondorengo eraikigarritasun mota hauek bereizten ditu:

a) Eraikigarritasun fisikoa edo gordina, eraikitako edo eraikitzeke dagoen sabai azalera osoa, bai sestra gainean, bai sestra azpitik, esparru zehatz baterako hirigintzako antolamenduak ezarritakoa.

b) Eraikigarritasun urbanistikoa: Esparru zehatz baterako hirigintzako antolamenduak ezarritako irabazizko erabilerei dagokien eraikigarritasun fisikoari dagokio. Eraikigarritasun horren kalkulua ondorengo artikuluan ezartzen diren irizpideen arabera gauzatzen da.

c) Esparru bateko kalkulaturako eraikigarritasuna esparru honetan erabilera edo tipologia bakoitzerako bideratutako azalaren produktuen batuketa bider erabilera horri egotzitako kalkulu koefizientea da. Erabilera bereizgarriaren sabaiko azalaren arabera neurtzen dira.

2. Kalkulu koefizienteek urbanizatutako lurzorua eraginaren baloreen arteko harremana ezartzen dute erabilera bakoitzerako esparruko erabilera bereizgarriaren eraginaren baloreari dagokionez.

61. art. Eraikuntza-aprobetxamenduaren konputurako irizpideak.

1. Honako espazio hauek eraikin baten eraikuntza-aprobetxamenduaren zati bezala konputatuko dira izaera orokorrez:

—1.80 m baino gehiagoko altuera libre duten espazio irekiak nahiz itxiak, estalkipekoak barne —aipatutako altuera gainditzen duten zatiak konputatuko dira—.

—Eraikuntzaren elementu trinkoak.

—Patioak eta $\varnothing < 1.50$ m-ko instalazioen eroanbideak.

—Iggogailuen baoak.

—Balkoien, terrazen eta etxe-eguteren kasuan, horiek estalita daudenean eta erabilera publikoko zortasunen pean ez daudenean, azalaren %50 konputatuko da.

—Karrerape-mota orotan, azalaren %100 konputatuko da.

2. Aitzitik, ez dira konputatuko, inolaz ere ez, eraikuntza aprobetxamenduaren zati gisa, ondorengo espazio eta elementu hauek:

—Sotoak eta erdisotoak, ondorengo salbuespen hauekin:

1) Egikaritze-Unitateetan osoki konputatuko dira, bakoitzari dagokion hirigintza-fitxan ezarritako homogeneizazio-koefizientearekin.

2) Hiri lurzoruan aprobetxamendu gisa konputatuko da luraren sestra gaineratik 1,20 m-tik gora fatxada duen zatia. Hori kalkulatzeko, dagokion oinaren azalera osoari fatxadan 1,20 m baino gehiagoko altuera duen perimetroaren portzentaia aplikatuko da. Konputu horretatik kanpo geratuko da garaje-ateak jartzeko beharrezkoa den fatxada zatia

—Altueran 1,80 metro baino gutxiago duten espazio estali eta itxiak.

—Patioak eta 1.50 metro baino gutxiagoko diametroa duten instalazioen eroanbideak.

—Erabilera publikoko karrerapeak.

62. art. Eraikuntzaren garaiera neurtzeko irizpideak eta eraikuntzaren profila

1. Eraikuntzaren altuera. Fatxadaren erdiko puntuan, espazio publikoaren sestra eta fatxada eta estalki hegalkinaren beheko aldearen arteko ebakiduraren bitarteko segmentuan, trazatutako bertikalaren gainean neurtzen da. Estalki laueta fatxadaren erdiko puntuan, espazio publikoaren sestra eta fatxada eta azken solairua estaltzen duen forjaduaren beheko aldearen arteko ebakiduraren bitarteko segmentuan, trazatutako bertikalaren gainean neurtzen da.

2. Eraikuntza bi kale edo espazio publikora begira dagoenean, Araudi grafikoak garaiera neurtzeko erabiliko den fatxada adierazten du. Irizpide hori bai garaieraren dimentsioari dagokionean, bai eraikuntzaren profileko solairu kopuruari aplikatzen zaie.

3. Solairu baten altuera solairua estaltzen duen forjatuaren gainaldeak oinarri hartzen duen forjatuaren (edo azpi-harritik) gainaldetik hasita neurtzen da. Estalki azpiko solairuetan altuera fatxadaren kanpoaldean neurtzen da.

63. art. Eraikinaren profila zehazteko irizpideak.

1. Sestra gaineko eraikuntzaren profila zehazteko erdisotoak, behe-oinak, goi-oinak eta estalipekoak konputatuko dira kasu guztietan, horien altuera 1.80 m baino gehiagokoa denean, eraikinaren gehieneko altuera neurtzen den fatxadan.

2. Sestrapeko oin gisa hartzen dira sotoak.

64. art. Lerrokadurak eta sestrak.

1. Lurzoru hiritarrean errespetatu beharreko lerrokadurak eta sestrak Plan honetan ezarritakoak dira.

2. Araudi grafikoak gehienezko eta nahitaezko lerrokaduren arteko bereizketa egiten du. Lehenengoek partzelaren gehienezko okupazioa mugatzen dute, eta hori ez da zertan agortu behar jarduketa desberdinetan.

3. Nahitaezko lerrokadurek aldiz eraikuntzaren fatxada-lerroaren kokapena derrigortzen dute.

4. Finkatutako eta antolaketaz kanpokotzat hartu ez diren eraikinetan, eta horiek zaharberritu edo ordeztu nahi izango balira, egungo lerrokadurak gehieneko azalera inguratzaile gisa hartuko dira. Hala ere, sestrak aldatu daitezke, betiere baimendutako eraikuntza-bolumena gainditzea eragiten ez duenean.

65. art. Profilak eta garaierak.

1. Eraikin berrien profilak eta garaierak Hirigintzako Araudi Bereziak aipatzen dira. Horiek gehienezkoak dira eta beste irtenbide batzuk planteatu ahalko dira, beti ere, adierazten den gehienezko inguratzailea errespetatzen baldin bada.

2. Finkatutako eraikuntzei dagokienez, gehienezko garaiera gaur egungo eraikuntzari dagokiona izango da eta ordezkapen kasuan, jatorrizko bolumetria mantenduko da, Araudi Bereziak garaiera areagotzea ahalbidetzen duenean izan ezik.

66. art. Eraikinen bolumenak.

1. Proiektatzen diren eraikinen bolumenak trinkoak izango dira eta lurrean berमतuta egongo dira, eremuko eraikin ezaugarrien antzera.

2. Finkatutako eraikinetan eta erreforma edo ordezkapen kasuan, egungo bolumena etorkizuneko eraikinaren gehienezko inguratzaile gisa hartuko da, aurreko artikuluan adierazitako salbuespenekin.

67. art. Teilatuak.

1. Etxebizitza erabilera daukaten lurzatietakako eraikuntzak bi, hiru edo lau isurkiko teilatu bakarrarekin ebatzi beharko dira eta isurkiek kanporantz isuriko dute. Araudi Bereziak isurki kopuruari, gailurraren kokapenari, materialen ezaugarriari, etab. buruzko baldintza zehatzagoak ezarri ahalko ditu. Teilatuaren malda gehienez % 35koa izango da.

2. Teilatuaren gehienezko garaiera kontrako aldeetako fatxada bitako teilatu-hegaletatik abiatzen diren lerro makurtuen bateratzeak zehaztuko du (baimendutako gehienezko bat ezartzen bada izan ezik).

3. Teilatu-hegalak edozein fatxadarekin alderatuta gehienez izango duen hegada 1,00 metrokoa izango da, fatxada nagusietan izan ezik, izan ere, bertan 1,20 metrorainokoa izan ahalko da.

4. Dauden eraikinen birgaitzean egungo teilatuen antolamendua eta forma aldatzen duten obrak gauzatu ahalko dira, baina ezingo dute baimendutako gehienezko bolumena gainditu.

5. Debekatua dago eraikuntzen estalkietan mantsardak eraikitzea. Hala ere, daudenak, finkatu egingo dira.

6. Teilatuen leihoak edo veluxak ezartzeari dagokionez, ondorengo baldintza hauetan baimenduko da:

a) Atari bakoitzeko bat, eta elementu komun batetik irisgarria izan beharko du.

b) Kanpotik sarrera independentea daukan eta elementu komunetik beste sarbiderik ez daukan etxebizitza bakoitzeko bat.

c) Etxebizitza gisa erabiltzen diren teilatupeetan etxebizitza bakoitzeko bat baimenduko da. Beharrezkoa eta komenigarria dela justifikatzen baldin bada gehiago ere instalatu ahalko dira, baldin eta horren aldeko txostena egiten bada eta Udalak onartzen bada.

d) Leiho horietariko bakoitzaren azalera gehienez 1 m²koa izango da; eta haren gaineko plano auzingoa da teilatuaren planoaren gainetik 20 cm baino gehiago atera.

e) Leiho horiek kontuan izan gabe, barruko patioan eta eskailera komunetan argia sartzeko eta/edo aireztapenerako argizuloak jarri ahalko dira.

7. Erabilera industrialeko eraikuntzetan teilatu lauak, edo makurtuak baimentzen dira, Araudi Bereziak ezar ditzakeen mugekin soilik.

68. art. Estalkiaren lerro gaineko elementuak.

1. Estalkiaren lerro gainetik tximiniak edo instalazioen eta estalkien elementuak bakarrik eraiki ahal izango dira, hala nola antenak, tximistorratzak, igogailu-kutxak –teknikoki justifikatuta–, eta abar. Horiek inoiz ez dira 1,20 m baino altuagoak izango. Aplikagarri den araudi teknikoak hala eskatzen duelako altuera hori gainditzea beharrezkotzat jotzen bada hau espreski justifikatu eta baimendu beharko da.

2. Telebistako antenei edo telekomunikazioetako beste zerbitzuei dagokienez, horiek kolektiboak izango dira atari bakoitzeko, eta estalki nagusian jarriko dira. Horien kokapena lizentzia eskatzeko aurkeztu behar den dokumentazioan zehaztu beharko da, eta hori ez zehaztea lizentzia ukatzeko nahikoa arrazoi izan daiteke.

69. art. Irtenguneak (hegalkinak).

1. Hegalkin irekian nahiz itxiak eraiki ahal izango dira, betiere ingurune baldintza estetikoetara egokitzen direnean. Hala ere, irizpide orokor gisa, horien tamaina, fatxadaren, fatxaden guztizko luzeraren %40koa izango da gehienez. Hegalkinak fatxada guztietatik banatu daitezke, baina horietan ez da inoiz gaindituko fatxadaren luzeraren %60.

2. Hegalkin irekiak edo balkoiak baimenduko dira, fatxadalerrotik gehienez ere 1,00 m irteten direlarik. Neurri hori hegalkin itxiei ere aplikatuko zaie.

3. Ezingo da bide publikoaren gainean inolako hegalkinik eraiki, bide publikoaren sestratik hegalkinaren azpiko aldera 2,80 m-ko gutxieneko altuera errespetatzen ez bada.

4. Egungo hirigunean oinezkoentzako zonaldeen gainean bakarrik eraiki daitezke hegalkinak. Irtenguneek gehieneko muga 1,00 m-koa izango da, eta beti egongo da 20 cm espaloilerrotik barrurantz.

5. Aldibereko gune baten aurrean kokatutako fatxadak hegada eduki ahal izango du, hegadaren azpialdearen proiektzio osoa sestratik gutxienez 3 metrotara kokatzen baldin bada.

70. art. Oin bakoitzaren gutxieneko altuera librea.

1. Egoitzazko eraikinetan, oin bakoitzaren gutxieneko altuera librean ondorengo hauek izango dira:

2. Sotoak eta erdisotoak: 2,6 m. Egiturazko elementuek edo sabaitik esekitako instalazioek inoiz ezingo dute murriztu altuera librea 2,30 m baino gutxiagora.

3. Beheko oina: 2,60 m. Altuera hori 2,30 m-ra murriztu daiteke komunetan, bainugeletan, sarreratan eta korridoreetan, beheko oinak etxebizitza-erabileretara xedatzen direnean. Gainerako geletan, altuera 2,30 m-ra murriztu daiteke, baina puntualki soilik, eta beti egiturazko elementuak daudelako edo sabaitik esekitako instalazioak daudelako.

4. Goiko oinak: 2,60 m, aurreko puntuan ezartzen diren salbuespenekin.

5. Eraikin industrialen altuera librea ez da 4 m baino gutxiagokoa izango, bulegoetara xedatutako lokal horietan izan ezik (horietan 2,50 m-ra murriztu daiteke).

6. Edozein kasutan, bizigarritasun arautegiak ezarritako gutxieneko altuerak beteko dira.

7. Birgaitze-obren kasuan, eraikuntzaren erabateko altuera eskasagatik, gutxieneko altuera hauek lortzerik ez badago, eraikuntzaren erabateko altuera handitu ahal izango da gutxieneko altuera lortu arte.

71. art. Eskailerak.

1. Etxebizitzetako erabilera komuneko eskailerak Babes Ofizialeko Etxebizitzen diseinurako ordenantzak onesten dituen Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailburuak 2002ko

abenduaren 30ean emandako Aginduan ezarritako baldintzen arabera eraikiko dira (Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria 249. zk., 2002/12/31).

2. Erabilera pribatuko eskailerak, etxebizitzaren barrualdean egon ohi direnak, 80 cm-ko gutxienezko zabalera librekoa izango dute.

72. art. Patioak.

1. Patioak ondorengo baldintza hauetan baimentzen dira:

2. Barruko patioaren edo lursailaren tamaina barruan bere altueraren heren bateko diametroa duen zirkulu bat egiteko modukoa izango da, gutxienez 3 m-ko diametroarekin, eta inon ezingo da 2 m baino gutxiagoko tamainara jaitsi.

3. Patioak, gailurrean, sabaileihoekin itxi ahal izango dira, betiere sabaileihoaren eta patioaren hormen artean gutxienez patioaren oinplanoaren %20koa izango den aireztapen-azalera bat inolako itxierarik gabe utziz.

4. Patioaren zoruan kainu-zuloak jarriko dira, eta zoru horren gainean ezingo da inolako eraikuntzarik egin. Patioaren zoladura ez da 0,60 m baino gehiagoko altueran kokatuko, aireztatu edo argiztatu beharreko gelaren lurzorua mailaren gainetik.

73. art. Igogailuak.

1. Ezinbestean ezarri beharko dira igogailuak Behe-oina + 1 profila edo handiagoa duten oin berriko egoitzazko eraikuntza guztietan (betiere familiabakarreko tipologia ez dutenean). Horiek etxebizitzaren barrualdean jarriko dira; inoiz ez kanpoaldean.

2. Finkatutako egoitzazko eraikinen kasuan, horiek barrualdetik instalatuko dira beti; hala ere, barrutik ezartzeko aukerarik ez dagoenean, eta hori teknikoki justifikatzen denean, kanpotik ezartzeko baimena emango da. Kanpotik ezarri beharko balitz, horren tratamendu estetikoa dagokion eraikinaren fatxadaren estetikarekin bat etorriko da, eta beti errespetatuko dira 39. artikuluan (eraikinetan erabili beharreko materialak) ezarritako irizpideak.

74. art. Garajeen baldintzak egoitzazko eraikinetan.

1. Garaje bakoitzaren gutxienezko azalera erabilgarria ibilgailuko 20 m²-koa izango da; horren barruan espaloiei, maniobretarako korridoreei eta abarri dagozkien horiek sartuko dira.

2. Sarbideak eta horrelakoak kontuan hartu gabe, garaje-plaza bakoitzaren gutxienezko neurria, 2,50 m x 5,00 m-koa izango da plaza irekientzat, eta 3,00 m x 5,00 m-koa, berriz, plaza itxientzat.

3. Garajeetarako sarbideak 3 metroko gutxienezko zabalera izango du, eta barruko korridoreek, berriz, 5,00 metroko gutxienezko zabalera. Arrapala zuzenek ez dute %16koa baino gehiagokoa izango den maldarik edukiko, eta buelta emateko edo biratzekoek, berriz, %12koa baino gehiagokorik. Azken horietan, ardatzean neurtutako bihurtze-erradioa 6 metrokoa izango da gutxienez. Bide eta/edo espaloietara emango duten arrapalatan, bidera edo espaloira iritsi aurreko azkeneko zatiak %5eko gehieneko malda izango du, gutxienez metroko luzeran.

75. art. Aparkalekuak.

Eraikuntza jardura berrietan Araudi Bereziak ezartzen duen arabera gutxienezko aparkaleku toki kopuru bat aurreikusi beharko da.

76. art. Gutxienezko eta gehienezko etxebizitza kopurua.

1. Plan honek, Hiri Lurzoruko partzela bakoitzean kokatu ahal izango den etxebizitzaren gutxienezko eta gehienezko kopurua ezartzen du. Familia biko etxebizitza egin daitezken partzeletarako, eraikuntza proiektu bakarra aurkeztu beharko da, etxebizitza bat ezingo delarik bestea gabe egin.

2. Hiri Lurzoruko eraikuntzen gutxienezko eta gehienezko etxebizitza kopurua unitate morfologiko bakoitzari dagokion hiriginta-fitxak ezartzen du.

Kontsolidatutako eraikuntzetan egungo etxebizitza kopurua mantenduko da. Hala ere, jarraian aipatuko diren bizitegi-eraikuntza kontsolidatuetan etxebizitza kopurua handitu ahal izango da: Toki Alai Etxea, Guknai Etxea, Loretxuri Etxea, Estanko, Senpertegi, Ibarre, Eguzki-soro, Erretore-etxe, Barberotegi, San Juan. Honen helburua, hiri lurzoru kontsolidatuan dauden 200 metro koadro baino gehiago izanik, duten kokalekuagatik erabilera komertzial nahiz

hirugarren arlorako erabilerarako bokazioa ez duten eta egun etxebizitza bat edo bi dituzten bizitegi eraikuntzen handitzea ahalbideratzea da.

3. Honen emaitza diren etxebizitza guztiek ondorengo baldintzak bete beharko dituzte:

a) Ondoriozko etxebizitza guztien kopurua kontuan izanik, etxebizitzaren batzbesteko azalera eraikia 75 m² edo gehiagokoa izango da, (90) gune amankomunak, garajeak eta etxebizitzari lotutako gune lagungarriak kontuan hartu gabe.

b) Partzela barruan etxebizitza bakoitzeko 1,5 aparkaleku kokatu beharko dira (emaitza frakzioa bada, horren ondorengo zenbaki osoa hartuko da).

c) Egun indarrean dagoen bizigarritasunari buruzko araudiak ezarritako baldintzak bete beharko dira. Era berean, osagarri bezala, babes ofizialeko etxebizitzari ezartzen zaizkien bizigarritasun baldintzak aplikatuko dira eta eraikuntza bakoitzak, dagokion hirigintza-fitxak zehazten duen erabilera jarraitu beharko du.

d) Prozedura, interesa dutenek eskabidea egitean hasiko da. Honekin batera, ezarritako baldintzak betetzen direla egiaztatzen duen proiektua aurkeztu beharko dute. Etxebizitza kopurua handitzeko baimena, interesatua eta Udalaren arteko hitzarmen baten bitartez egiaztatuko da, bertan interesatuaren kargukoak izango diren urbanizatzeko-kargak eta hauen ordaintze-modua azalduko direlarik.

e) Halaber, lokalak etxebizitza bihurtzeko eta hiri lurzoruko bizitegi gune kontsolidatuetan etxebizitza kopurua handitzeko ezarritako gainontzeko baldintzak bete beharko dira.

2. SEKZIOA. BIZIGARRITASUN BALDINTZAK.

77. art. Bizigarritasun baldintzak.

Gelen gutxieneko dimentsioei, bizitzeko egokiak diren gelen eta eskaileretako kutxen argiztapen eta aireztapenari buruzko bizigarritasun baldintzei eta erosotasuna hobetzen duen bestelako edozein baldintzei dagokienez, indarrean dagoen Etxebizitza eta Babes Ofizialeko legerian ezartzen dena beteko da.

78. art. Teilatupearen erabilera eta erabilera aldaketak.

1. Egikaritze-unitateen kasuan, erabilera hau unitate bakoitzari dagokion hirigintza-fitxak arautzen du.

2. Egun dauden eraikuntza kontsolidatuen kasuan, teilatupearen etxebizitzarako erabilera ondorengo baldintzetan baimentzen da.

a) Teilapearen etxebizitzarako erabilera beheko solairuko etxebizitzari atxikia badago, unitate erregistral banaezin bezala lotu beharko zaio eta ez da inolaz ere baimenduko horren etxebizitzarako erabilera independentea. Aurreko artikuluan azaldutako bizigarritasun baldintzak bete beharko ditu. Beheko solairuko etxebizitzak, jatorriz gutxienez 60 m² erabilgarri izan beharko ditu.

b) Teilapeko etxebizitzaren erabilera independentea baimenduko da 1983ko Arau Subsidiarioen onspena baino lehen teilape horiek erabilera hori zutela frogatzen bada. 77. art. -az gain honako baldintzak bete beharko dituzte:

- Osasungarritasuna: Babes Ofizialeko Etxebizitzaren Diseinurako Ordenantzetako 5.2 idatz-zatia (1994ko maitzaren 18ko Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurumen Sailburuaren Agindua).

- Suteen kontrako babesa: Eraikuntzaren Kode Teknikoko SI Oinarrizko Dokumentua.

- Etxebizitzara eraikinaren komunikazio nukleotik sartu beharko da.

- 77. art. -an azaldutako bizigarritasun baldintzak bete beharko dituzte.

3. Eraikin berrien kasuan, hauei dagokien hirigintza-fitxak aipatutako baldintzak ezarriko zaizkie.

79. art. Etxebizitza erabilera beheko solairuan

1. Egikaritze-unitateen kasuan, erabilera hau unitate bakoitzari dagokion hirigintza-fitxak arautzen du.

2. Egun hiri lurzoruan dauden eraikuntza kontsolidatuen kasuan, hauen behe solairuak etxebizitzetarako erabil ahal izango dira haien hirigintza-fitxak hala baimentzeaz gain ondorengo baldintzak betetzen badira:

a) Goiko solairuko etxebizitzari loturiko behe solairuaren etxebizitzarako erabilera honako kasuetan baimenduko da: Goiko Kalen; Eliz-bide Etxean eta Loretxurin San Juanen; Anaiena Etxean Kale Nagusian; Guknai Etxean eta Tokialai Etxean. Gainontzekoetan ez da baimenduko. Lehenengo solairuko etxebizitzari loturiko behe solairuaren etxebizitzarako erabilera besterik ez da onartuko. Unitate erregistral banaezin bezala lotu beharko zaio goiko etxebizitzari eta haren etxebizitzarako erabilera independentea ez da inolaz ere baimenduko. Gaineko solairuko etxebizitzak, jatorriz gutxienez 60 m² erabilgarri izan beharko ditu.

b) Behe solairuetan etxebizitza erabilera baimenduko da, 60 m² baino gehiago izanik, duten kokalekuagatik erabilera komertziala nahiz hirugarren arlorako erabilerarako bokazioa ez duten Hiri Lurzoru kontsolidatuko etxebizitza eraikuntzetan. Horrelako eraikuntza dira Toki-Alai Etxea, Guk nai, Loretxuri, Senpertegi, Kalea, Barberotegi eta Anaiena. Gainera, honako baldintzak bete beharko dituzte:

- Dagoen guneko araudi bereziak baimendu beharko du.

- Etxebizitzara eraikinaren komunikazio nukleotik sartu beharko da.

- Egun indarrean dagoen bizigarritasunari buruzko araudiak ezarritako baldintzak bete beharko dira. Era berean, osagarri bezala, babes ofizialeko etxebizitzari ezartzen zaizkien bizigarritasun baldintzak aplikatuko dira eta eraikuntza bakoitzak, dagokion hirigintza-fitxak zehazten duen erabilera jarraitu beharko du.

- Prozedura, interesa dutenek eskabidea egitean hasiko da. Honekin batera, ezarritako baldintzak betetzen direla egiaztatzen duen proiektua aurkeztu beharko dute. Behe solairua etxebizitza bihurtzeko baimena, interesatua eta Udalaren arteko hitzarmen baten bitartez egiaztatuko da, bertan interesatuaren kargukoak izango diren urbanizatzeko-kargak eta hauen ordaintze-modua azalduko direlarik.

- Halaber, lokalak etxebizitza bihurtzeko eta hiri lurzoruko bizitegi gune kontsolidatuetan etxebizitza kopurua handitzeko ezarritako gainontzeko baldintzak bete beharko dira (76. art.).

3. Eraikin berrien kasuan, hauei dagokien hirigintza-fitxak aipatutako baldintzak ezarriko zaizkie.

3. SEKZIOA. ESTETIKO ETA KONPOSIZIOZKO BALDINTZAK

80. art. Fatxadak.

1. Eraikin berrien fatxaden osaerak Itsasondon lehendik dauden eraikinen fatxaden osaera errespetatuko du.

2. Egun dauden eraikuntzetan bao berriak irekitzerakoan lehendik daudenen lerrokaduren eta tamainen arabera irekiko dira, fatxadaren konposaketa egoki gera dadin.

3. Eraikuntza-lizentzia ukatu egin ahal izango da, estetikarekin zerikusia duten arrazoiengatik, fatxadak, nabarmen, beren kokalekurako desegokiak direnean.

4. Kanpoko fatxadetan esekitokiak jartzen direnean, horiek estali egin beharko dira, esekitako arropa kanpoaldetik ikustea eragozteko. Gainera, horren diseinua eraikinaren fatxada osoan integratu beharko da.

5. Fatxaden gainean jarriko diren errotuluak, iragarki argitsuak edo apaingarriak 0,20 m irtengo dira gehienez ere, eta gutxienez 3 m-ko altuerara kokatuko dira. Fatxadaren osaera orokorrekin bat etorri eta antolaketa orokorra aldatu edo deformatu gabe jarriko dira. Horiek ezingo dituzte zanpatu behe-oineko fatxadan dauden elementu iraunkorrak, eta ezingo dira, ezta ere, fatxada horrekiko perpendikularki kokatu.

81. art. Eraikinetan erabili beharreko materialak.

1. Eraikuntza berrietan edo lehendik dauden eraikinak zaharberritzeko lanetan erabili beharreko materialak ondorengo hauek dira:

2. Fatxadak: Harria edo adreiluz edo pintatutako eta kanpotik zarpeatutako blokeez egindako itxitura egingo da. Fatxadako zenbait osagaitan harri itxura duten hormigoizko blokeak

erabili ahal izango dira, fatxadaren egituraketak nekazaritza giroko ohiko itxurarekin bat etortzen bada. Beste materialbatzuk erabili ahal izango dira, fatxaden azaleraren %30 baino gehiagokoa izango ez den proportzioan.

3. Estalkiak: Hauek osatzeko zeramikazko teilak erabiliko dira euren kolore naturalarekin, edo, horien ordean, zeramikazkoen itxura eta kolore beretsua duten hormigoizko teilak. Ezin izango dira honelakoak erabili: Fibroporlanazko plakak, asfaltozko materialak, arbela, metalezko xaflak, eta abar. Azalera txikiko elementuetan (begiratokiak, teiltagalak) kobrea bezalako material nobleak erabili daitezke horiek estaltzeko.

4. Arotzeria: Kanpoko arotzeria egur naturala edo tonu egokietan pintatutakoa izango da. Tonu egokietan margotutako edo lakatutako PVC-ezko arotzeria ere onartuko da, bai eta metalezkoa ere.

82. art. Lursailaren itxierak.

1. Lursail pribatuen itxitura harri txapeatuko hormigoizko hormez burutuko da. Hesi edo horma horien gehienezko altuera metro batekoa izango da. Bestela, 1,50 m-ko altuera duten landareak ezarri ere egin ahal izango da itxiera.

2. Lurzatietan sortuko diren lorategi-espazio pribatuek lorategi-tratamendua jasoko dute azaleraren %50ean gutxienez.

3. Lursailen itxieretatik bidearen aurrealdera arteko distantzia gutxienez metro batekoa izango da.

83. art. Bestelako xedapen orokor batzuk.

1. Hiri lurzoruan ezin izango da berotegirik jarri, ezta etxebizitza aurrefabrikaturik, txabolarik, teilaperik edo bestelako edozein elementu mugikor edo instalazio eramangarririk, etab. ezarri.

2. Udalerrian jarriko diren kaleargi berriek goiko aldean argi-foku estali bat eduki beharko dute eta ezingo dute argia gorantz proiektatu.

3. Agiri honetan definituta geratu ez diren eraikigarritasun eta bizigarritasun baldintza guztiei dagokienean, BOEen araudira joko da edo kasuan kasu, horren eta Planaren artean kontraesanak baldin badaude, bien arteko murriztaileena aplikatuko da, etxebizitza azalerei dagokienean izan ezik.

4. Teilatuan energia alternatiboak erakartzeko sistemak instalatzea baimenduko da (adib. eguzki-energiakoak). Eskaera egiten duen pertsonak instalazioaren datu tekniko eta funtzionalekin batera, kokapena (behar bezala grafiatuta) aurkeztuko du eta Udalak kokapenik egokiena zehaztu ahalko du, baita horren ikusizko eragina murrizteko neurriak exijitu ere.

II. TITULUA. HIRI LURZORUAREN HIRIGINTZAKO ARAUDI BEREZIA

1. KAPITULUA. ANTOLAMENDU XEHATUA

84. art. Hirigintzako Araudi Bereziaren edukia

1. Hirigintzako Araudi Bereziak hiri lurzoru finkatua eta ez finkatuaren antolamendu xehatua barne hartzen du eta modu, erabilera eta kudeaketari buruzko zehazpenak ezartzen ditu.

2. Zehazpen horiek hirigintza fitxen bitartez zehazten dira etz araudi grafikoan jasotakoek osatzen dituzte, bereziki ARA 2A, 2B, 3.A, 3.B, 4.A, 4.B, 5.1A, 5.1B, 5.2A, 5.2B eta ARA 6 planoetakoek.

3. Hirigintzako Araudi Bereziaren sartu ez diren alderdietan Hirigintzako Araudi Orokorrean ezartzen diren zehazpenak izaera subsidiarioarekin aplikatuko dira.

85. art. Araudi honen sistematizazioa

1. Finkatu gabeko hiru lurzoruko lurzatiaren bete behar diren baldintzak zehazteko, bai araudi grafikoan bai hirigintza fitxetan azaltzen diren Jarduketa Integratuaren mugapenak erabiltzen dira.

- JI-1. Agarreko Bidea
- JI-2. Biltegia
- JI-3. Etxeberri_Sempertegi
- JI-4. Salida hacia Ordizia
- JI-5. Merkalde y adyacente
- JI-6. Zapatarienea
- JI-7. Zentral
- JI-8. Errementari

2. Horren antzera, araudi grafikoak, hirigintza fitxen bitartez, hiri lurzoru finkatuaren ondorengo Unitate Morfologiko hauek zedarrizten ditu.

- 1-UM. Eraikuntza tradizionala
- 2-UM. Eraikuntza isolatua
- 3-UM. Multzokatutako eraikuntza
- 4-UM. San Juan Auzoa
- 5-UM. Paimansa
- 6-UM. Jaso
- 7-UM. Burdinbidearen alboan dagoen industria eremua

86. art. Hirigintzako fitxak

1. Araudi honen eranskin gisa eta haren zati gisa Jarduketa integratu eta Unitate Morfologiko bakoitzaren hirigintzako fitxa bat eranstean da (fitxa bakoitzak plano txiki batzuek ere daukate).

2. Fitxan Jarduketaren edo Unitate Morfologikoaren deskribapena, antolamenduaren helburuak, ezaugarri orokorrak, forma, erabilera eta kudeaketaren inguruko baldintzak jasotzen dira.

3. Hirigintzako zehazpenak ezartzen dituen neurrian, fitxen edukiak Araudi honen artikuluek besteko indarrarekin derrigortzen du.

4. 1-UM Unitate Morfologikoaren fitxak, formaren inguruko baldintzak ezartzean, baldintza estetiko eta bolumetrikoei dagokienean, Titulu honetako II. Kapituluaren jaso diren Eraikuntza Tradizionalerako Ordenantzetara jotzeko adierazten du. .

87. art. Eraikigarritasuna kalkulatzeko ponderazio-koefizienteak

1. Ponderatutako eraikigarritasuna kalkulatzeko honako ponderazio edo homogeneizazio-koefizienteak ezartzen dira.

Etxebizitza librea	1,00
Etxebizitza libreko garajea	0,67
Etxebizitza babestua	0,20
Etxebizitza babestuko garajea	0,05
Merkataritzako lokala	0,47

2. Komunikazio-nukleo bertikalek okupatzen duten azalaren eraikigarritasun-ponderatua lortzeko, solairu bakoitzeko solairu oso horretarako ezarri den erabilerari dagokion koefizientea hartzen da kontuan.

88. art. Egikaritze unitateen eta sistemaren mugapena

1. Araudi honetako 51. art. 52. art. -etan jasotzen diren aukerei kalterik egin gabe, Egikaritze Unitateen eta horiek Gauzatzeko Sistemaren aldaketei dagokienez, jarduketa integratu bakoitzaren hirigintzako fitxaren bitartez ezarritako sistema eta zedarripena aurreko zenbakian adierazten den prozeduraren bitartez hori aldatu arte egongo da indarrean.

2. Nolanahi ere, hirigintzako fitxetan adierazten diren birzatiketa eta urbanizazio proiektuko gainerako baldintzak antolamendu xehatua aldatzeko aurrez ikusten diren hirigintzako instrumentuen bitartez soilik aldatu ahalko dira.

2. KAPITULUA. TIPOLOGIA TRADIZIONALEKO ERAIKUNTZEI APLIKATZEN ZAIZKIEN ORDENANTZAK

89. art. Eraikuntzaren forma

1. Eraikuntza berriak, obra berriaren ondorioz nahiz dagoen eraikuntza ordezkatzearen ondorioz, bolumen trinko bakarra osatuz antolatuko dira eta lau angeluko oinplanoa izango du. Ahal denean, azalera eraikigarririk galdu gabe, lau angeluko oinplano hori laukizuzena izango da.

2. Bolumen desberdin bi mantentzea finkatzen da dagoeneko existitzen direnean.

90. art. Teilatua.

1. Teilatua zeramika makurrezko teila gorrixkaz osatuta egongo da, gehienez % 35eko malda izango du eta kanporantz isuriko duten bi, hiru edo lau isurki ezarriko dira. Ezingo da teilatu laurik eraiki.

2. Planean aurrez ikusten diren eraikuntza berrietan ez dira espazio publikoranzko horma pikoak baimentzen. Aitzitik, dauden horma pikoak finkatuta geratu dira eta ordezkatzu gero, mantendu ahalko dira, beti ere, kokapen bera mantentzen baldin bada. Horma pikoak eraikin bateko fatxadako hiruki formako goiko aldea eta teilatuaren edo estalkiaren isurki biak bertan bermatzen dira.

3. Teilatu-hegalak.

a) Teilatu hegalek dagokien fatxadaren lerrotik 1 metroko hegadura izan ahalko dute gehienez.

b) Teilatu-hegalak estalkiaren jarraipen gisa eraikiko dira, egurrezkoak ala hormigoizkoak izango dira eta beren formari dagokionez, eremuko irtenbide klasikoaren arabekoak izango dira. Azken solairua forjatu lau batek estaltzen baldin bada eta teilatua horren gainean ezartzen baldin bada, forjatuak ezin izango du fatxadaren lerrotik hegaturarik izan.

4. Teilatuaren bolumenak.

a) Ezin da txapitularik jarri, ezta teilatuaren bolumena aldatzen duten bestelako elementurik ere, ezinbesteko tximiniak izan ezik.

b) Kristalezko leihoak ireki daitezke (velux delakoak) 67. art. -an orokorrean ezartzen diren baldintzetan.

c) Teilatuan eguzki panelak jarri ahalko dira Eraikuntzaren Kode Teknikoaren gutxieneko exijentziak betetzen diren neurrian. Gainera, bere forma eta neurriei dagokienez, 67. art. -an ezartzen diren baldintzak bete beharko dituzte.

91. art. Fatxadaren osaketa

1. Fatxaden osaketako hutsuneek ardatz bertikal eta horizontalak jarraituko dituzte, baina horrek ez du exijituko ardatzak gurutzatzen diren puntu bakoitzean hutsune bat egotea.

2. Fatxaden multzoan trinkoaren proportzioa hutsuneena baino handiagoa izango da.

3. Hutsuneak laukizuzen formakoak izango dira, proportzio bertikala izango dute eta gehienez 1,20 m izango dute zabaleran.

4. Ahal denean, garajeen atea espazio publikoan edo horien aurrean dauden fatxadetan jartzea ekidingo da. Ate horiek gehienez 3 m izango dute zabaleran, egurra barneko sortetan kokatuko da eta fatxadako gainerako hutsuneetako egurraren kalitate berekoa izango da.

92. art. Hegaldura itxien debekua

Hegaldura itxiak debekatuta daude, ixteko materiala (fabrika, egurra, beira, etab.) eta daukaten aurrealdea (fatxada osoan ala zati batean soilik) zeinahi izanda ere.

93. art. Balkoiak eta galeriak.

1. Balkoiak goiko solairuetan kokatu ahalko dira, estalkiartean izan ezik; gehienez 1 metroko hegaldura izango dute fatxadatik, fatxada gehienezko edo derrigorrezko lerrokadurak betetzera behartuta egon zein ez. Eraikineko ertzetik 40 zentimetroko gutxienezko tartea errespetatu beharko da.

2. Balkoia espazio publikoaren gainetik ateratzen denean, haren garaierak, espazio publikoko sestratik balkoiko lauzaren azpiko alderaino neurtuta, gutxienez 3,5 metrokoa izan beharko du.

3. Debekatuta dago balkoietako harlauzen ertzek 15 cm baino gehiago izatea. Harlauzen gainazala irtena egotea debekatuta dago eta ertzari dagozkion 15 zentimetroen barruan sartzen da. Airean geratzen diren harlauzek oinplano erregularra izan behar dute eta sarbidearen ardatzarekiko simetrikoak izan behar dute. Debekatuta daude forma zorrotzak eta kurbatuak eta 90 graduak ez diren angeluak dituzten izkinak.

4. Balkoien baranda egurrezkoa, burdin forjatuzkoa edo galdaketazkoa izan ahalko da. Ez dira karek trinkoak baimentzen, ezta harri natural edo artifizialezko balaustradak ere.

5. Estalkiartean hegada-galeria irekiak baimentzen dira; baita atzeraemandako galeriak ere eta horiek fatxadaren planoan beiraz estali ahalko dira.

94. art. Atzeraemanguneak.

Atzeraemanguneak debekatuta daude eraikuntzako fatxada guztietan, aurreko artikuluan aipatzen diren atzeraemandako galeriak izan ezik.

95. art. Erretenak, zorrotenak eta instalazio elektrikoak.

1. Erretenak eta zorrotenak kobrezkoak izango dira eta ahal den neurrian, espazio publikora ematen ez duten fatxadetan jarriko dira.

2. Instalazio elektrikoak edo argiztapenerako direnak ez dira eraikinen fatxadetatik igaroko; beti geratuko dira horman sartuta eta jarraibide teknikoek eta konpainia hornitzaileen jarraibideek exijitzen dituzten baldintzak beteko dira.

96. art. Fatxadako materialak.

1. Fatxadako material gisa erabiltzeko harrizko harlangaitz edo harlanduzko fabrika nahiago izaten da; ordezkapen edo berregituratze lanetan ordezkaturako eraikuntzan dagoen harria erabilera horretarako berreskuratuta beharko da. Kasu horretatik kanpo, mugarik gabe, masan koloretu edo pintatutako morteroarekin zarpiatutako beste material bat fabrikatzea onartzen da. Zuri, okre eta siena (lur koloreko marroiak) antzeko koloreak erabiliko dira. Hala ere, beste kolore batzuk ere baimendu ahalko dira udal arkitektoaren aldeko txostena eta Udalaren onespena eskuratuz gero.

2. Harriak leuntzea baimenduta dago inguruko eraikinetako harrien forma, kokapena, egitura eta kolorea imitatzen baldin badute.

3. Zokaloak harrizkoak edo margotuak (gris koloreetan edo tonu marroietan) izan ahalko dira, baina beti izango dira fatxadakoak baino kolore ilunagokoak. Gehienez leihoko ertzaren garaiera izango du eta ezingo da harriaren zatiketa pinturarekin imitatu.

4. Janetan eta izkina-kateetan antolatzen badira, harlanduz, harlangaitzez edo harrizko xaflez gauzatuko dira.

5. Hormetan ezin dira harria edo beste material batzuk imitatzen dituzten margoak erabili; debeku honen barne sartzen da janbak, hutsuneen leihoburuak nahiz izkina-kateak pintura bitartez imitatzea.

6. Debehatuta dago modu masiboan erabiltzea; eta hala ere, baimenduta dago estalkiartearen egurrezko tramaketa; masan koloretu edo pintatutako morteroarekin zarpiatutako beste material baten fabrika betegarri gisa erabiliz.

97. art. Arotzeria.

1. Leiho eta ateetako egurra, garajekoak barne, ahal izanez gero, kolore naturalekoa izango da eta marroi ilun kolorez margotutakoa. Hala ere, horrez gain kolorea eta egiturari dagokionez egurra imitatzen duten materialak erabiltzea ere onartzen da, baita kolore gorrixka, urdin ilun edo botila-berdean lakatuta daudenak ere. Itxidura hormetan barruko sortetan kokatu beharko dira.

2. Eguzkitik babesteko, ahal izanez gero, kendu daitezkeen pertsiana bilgarriak edo leiho-ateak erabiliko dira.

3. Hala ere, pertsiana bilgarri finkoak ere erabili ahalko dira baldin eta pertsianaren kutxa ez baldin bada kanpora islatzen. Leiho-ate edo pertsiana finkoak egurrezkoak edo egurraren kolore berekoak izango dira.

98. art. Lurzati librearen itxiduren baldintzak.

Araudi Nagusikoetan ezarritakoak (82. art.).

III. TITULUA. LURZORU URBANIZAGARRIAREN HIRIGINTZAKO ARAUDI BEREZIA

99. art. Lurzoru urbanizagarrian HAPO garatzeko beharra

1. Hiriko Antolamendurako Plan Orokorrak dagokion hirigintzako fitxaren bitartez, Lurzoru Urbanizagarriko Sektoreko zehazpen egituratzaileak ezartzen ditu.

2. Sektore honen barruan sartutako lurzorua garatu eta gauzatzeko Plan Partzial bat idatzi beharko da eta bertan, Lurzorua eta Hirigintzako Legeko 67. artikuluan aurrez ikusten dena jaso beharko da, eta ondorioz, Sektorearen antolamendu xehatua barne hartuko da.

3. Dagokion Plan Partziala onartu ondoren, haren hirigintzako antolamendua Araudi honetako II. Tituluko 4. Kapituluaren ezarritakoaren arabera gauzatu da.

100. art. Behin-behineko erregimena

1. Dagokion Jarduera Integratuko Programa onartzen ez den bitartean:

a) Bertan Lurzoru Urbanizaezinean aurrez ikusitako erabilera eta jarduerak baimendu ahalko dira Lurzorua eta Hirigintzaren Legeko 21.1. artikuluan ezartzen diren salbuespenekin.

b) Debehatuta daude hirigintzako lurzatiketak, Lege horretako 49. artikuluan aurrez ikusten den salbuespenarekin.

2. 1.a) atalean adierazten diren erabilera eta jarduerak udalaren lizentzia behar dutenean, lizentzia hori Lurzoru Urbanizaezinean aurrez ikusitakoaren arabera izapidetuko da.

101. art. Sektoretan zatitutako Lurzoru Urbanizagarria

Plan Orokorrak sektoretan banatutako lurzoru urbanizagarriko Sektore bat zedarrizten du, eta industriarako erabiltzen da. Araudi horren eranskin gisa, dagokion hirigintzako fitxa atxiki da eta bertan, Sektore horren inguruko Plan Partzialak bete beharko dituen egituraren alorreko zehazpenak jasotzen dira.

102. art. Sektoretan zatituta ez dagoen Lurzoru Urbanizagarria.

1. Plan Orokorrak Oria ibaiaren eskuineko aldean dagoen Sektoretan banatu Gabeko Lurzoru Urbanizagarriko eremu bat sailkatu eta zedarrizten du.

2. 2/2006 Legeko 64. artikuluan aurrez ikusitakoaren arabera, gero lurzoru hori garatzeko beharrezkoak diren egitura antolamenduko zehazpenen ezarpena Sektoretan banatzeko Proiektu bat izapidetuz gauzatu da.

3. Araudi honen III. Eranskinean sektorizatze proiektuak errespetatu beharko dituen egiturazko zehaztapenekin fitxa bat sartzen da.

IV. TITULUA. LURZORU URBANIZAEZINAREN ARAUDI BEREZIA

1. KAPITULUA. XEDAPEN OROKORRAK.

103. art. Lurzoru urbanizaezinaren zedarripena

1. Lurzorua eta Hirigintzako 2/2006 Legeko 28. artikuluaaren arabera, Itsasondoko udalerrian urbanizaezin gisa sailkatzen dira basogintza, nekazaritza edo abeltzaintzaren inguruan daukaten baloreagatik edo paisaia eta kulturarekin lotuta daukaten baloreagatik urbanizatuak izateko aukeratik babestuak izan behar diren lurrak.

2. HAPOk lurzoru urbanizaezinaren esparruan eremu jakin batzuk zedarritzen ditu lurzoru bakoitzari aplikatu beharreko erabilera baldintzak ezartzeko helburuarekin. Horrela, ondorengo artikuluetan azaltzen den bezala, eremuak beren kategoria eta baldintzatzaile gainjarrien arabera zedarritzen ditu.

3. Gainera, hainbat baldintza gainjartzen dira, eta horiek eragina dute aplikatzen diren lurzoruetan gauzatu daitezkeen erabilera eta jardunetan.

104. art. Gainjarritako baldintzatzaileak

1. Azaldutako lurzoruaren zonalde orokor bakoitzaren ganean ondorengo gainjarritako baldintzatzaileak ezartzen zaie behar denean:

- a) Eremu urperagarriak
- b) Higatu daitezkeen eremuak edo higadura arriskua daukatenak
- c) Korredore ekologikoak
- d) Arkitektura presuntzioa duten eremuak
- e) Lerradura arriskua daukaten eremuak
- f) Abandonatutako meategi egiturak
- g) Burdinbide sistemaren babes eremua
- h) Potentzialki kutsatuta dauden lurzoruak

2. KAPITULUA. BAIMENEN ERREGIMENA

105. art. Erabileren arauketa

1. LAZetan aurrez ikusitakoaren arabera, lurzoru urbanizaezineko erabilerak erabilera sustatu, onargarri eta debekatuen artean sailkatzen dira:

2. Erabilera nagusi edo sustatutzat jotzen dira eremu jakin batean nagusitzen direnak eta hura ezaugarritzen dutenak eta esleitutako antolamenduko kategorian lortu nahi den helburua erdiesteko eragin positiboa izan dezaketenak.

3. Erabilera onargarritzat jotzen dira esleitutako antolamenduko kategorian lortu nahi den helburua erdiesteko eragin negatiboa ez daukatenak eta sustatutako erabilera orokorra eta eremuko ezaugarriak arriskuan ez jartzeko baldintzaren menpe daude.

4. Erabilera nagusietan edo onargarrietan sartu ez direnak erabilera debekatuak dira, espezifikoki adierazita egon zein ez, eremuko inguruneke ezaugarrietan eragin negatiboa izango luketela eta lortu nahi den helburua erdiestea galaraziko luketela irizten delako.

5. Sustatutako erabilerak eta erabilera onargarriak oro har aipatzeko, Arautegi honetan baimengarri terminoa erabiltzen da.

106. art. Eraikuntza erabilerak.

1. Udalaren lizentzia behar duten erabilerak zehazteko, eraikuntza erabilerak eta eraikuntzakoak ez direnak bereizten dira.

2. Eraikuntzako erabileratzat jotzen dira lurraldean lurzoruarekin lotutako elementu finkoak modu jarraituan ezartzea dakarten guztiak.

3. Eraikuntza erabilerako multzo honen barruan sartzen dira lurrak mugitzea eta topografia aldatzea eskatzen duten erabilerak, esaterako, zapaldak, ezpondak eta lubetak sortu

edo aldatzen direnean, jarduera horiek erabiltzen diren tokitik kanpo lortutako materialak behar izatea kontuan izan gabe.

4. Eraikuntzako erabilera dira kasu guztietan edozein motako eraikuntza edo bideratzeen lurperatzeak, baita azpiegituren instalazioak ere.

5. Artikulu honetako 2. puntutik 4.era sartu ez diren lurzoruaren gainerako erabilera guztiak eraikuntzakoak ez diren erabileratzat jotzen dira.

107. art. Udalaren Lizentzia

1. 2/2006 Legeko 107.1 artikuluan jasotako ekintza guztiek udal-lizentzia behar dute, aplikatu behar den sektoreko legeriak eskatzen dituen bestelako baimenen kaltetan izan gabe.

2. Lizentzia eskatu behar den kasuetan: eraikuntzako erabilerak direnean proiektu teknikoa eta obren zuzendaritza aurkeztu beharko dira, indarreko legeak hala eskatzen badu.

3. Lizentzia emateko beharrezkoa izango da erabilera hori baimengarria izatea eta Araudia lurzoru horretarako ezartzen dituen baldintza zehatzak betetzea.

4. Dagokion artikuluan hala adierazten denean, sustatzaileak bertan adierazten den Erakunde edo Administrazioaren Sailaren aldeko txostena edo baimena eskuratzea ere lizentzia emateko exijitu daitezkeen baldintzetariko bat da.

5. Gainera, eraikuntza edo jarduera motaren arabera, kapitulu honetako hurrengo Sekzioan ezartzen diren baldintza zehatzak bete beharko dira.

6. Halaber, udalaren lizentzia eskatzen dute objektuak uztea edo hondakin solido edo likidoak isurtzea eskatzen duten jarduerak (hala ere, egokia denean, horren lizentzia sortzen dituen elementuaren eraikuntzan sartuta gera daiteke).

7. Gainera, 165/1999 Dekretuan ezartzen denaren arabera 3/98 Legean aurrez ikusten den jarduera lizentzia lortzetik salbuetsita dauden jardueren kasuan, beharrezkoa izango da jarduerari ekin baino lehen, aipatutako Dekretuko 3. artikuluan adierazten diren agiriak Udalean aurkeztea.

108. art. Sektoreko legeriaren ondoriozko betebeharrak

1. Araudi Berezian exijitzen diren baldintzez gain, udalaren lizentzia emateko beharrezkoa izango da aplikatzen zaion legeria espezifikoa betetzea.

2. Nolanahi ere, udalaren lizentzia lortzeak ez du indarrean dagoen legeriak kasuan kasu exijitzen duen zerbitzuak ematen dituzten edo administrazioko erakundeen baimena eskuratzeko beharretik salbuesten.

109. art. Debeku orokorrak

1. Lurzoru kategoria edo azpikategoria bakoitzari aplikatzen zaion babes erregimena zeinahi izanda ere, oro har, debekatuta daude lurzoru urbanizaezinean eraikuntzakoak ez diren jardueri buruzko ekintza edo ez-egite guztiak ondoren aipatzen diren eraginak dakartzatenean:

a) Higadura areagotzea eta lurzoruen kalitatea galtzea.

b) Landaredia masak suntsitzea, indarrean dagoen Gipuzkoako Mendiei buruzko 2/2006 Foru Arauan basoko espezie interesgarrien inguruan aurrez ikusitakoari kalterik egin gabe.

c) Espezie babestuen, beren hondakinen edo zatien edo beren arrautzen jazarpena, ehiza eta harrapaketa, eta horiek merkaturatzea, baita animalia basatien artean espezie arraro kaltegarriak sartzeari eta animalien kontrako indarkeria ere.

d) Ereku hezeak edo horien inguruak suntsitu edo kutsatzea, Uraren Legean jasotakoa kaltetu gabe.

e) Espresuki baimendutako tokietatik kanpo gauzak, hondakinak edo bestelako zaborrak isru edo uztea, baita horiek baimenik gabe erretzea ere. Debeku honen barruan sartzen da ere zaborrak birziklatu edo jaso baino lehen behin-behinean biltegitratzea, egoera horrek 30 egun baino luzeago irauten duenean.

2. Nolanahi ere, ezingo da baimendu hondakin horiek babes bereziko, ingurumenaren hobekuntzarako, basoko lurzoru kategorian edo hiriguneko baldintzatzaile gainjarrian sartutako eremuetan isuri edo biltegitratzea.

3. Halaber, debekatuta dago Planaren esparru osoan biodegradagarriak ez diren hondakinak isuri edo uztea eta akuiferoak hondatu edo kutsatu ditzaketen likido edo solidoak isurtzea.

4. Artikulu honetan exijitzen diren baldintzez gain, eraikuntzakoak ez diren jarduera eta erabilerak guztiek aplikatzen den legeria espezifikoa bete beharko dute.

110. art. Hirigintzako lurzatiketen debekua

Hirigintzako lurzatiketak debekatuta daude eta ezingo da inolaz ere nekazaritzako, basoko edo antzeko legerietan ezarritakoaren kontrako edozein moduko banaketa edo zatiketa gauzatu.

111. art. Udal Plana indarrean sartu baino lehendik dauden eraikuntzak

1. Ondorengo eraikin eta instalazio hauek Lurzoru Urbanizaezinaren antolamendutik kanpokotzat joko dira, eta ondorioz, ezingo dira legalizatu:

a) Babes Berezia, Basoko Ingurumenaren Hobekuntza eta Gainazaleko Uren Babesa kategorietan sartutako lurzoruan, ezarritako eraikuntza erregimena betetzen ez duten guztiak.

b) Gainerako lurzoruetan (Nekazaritza eta Abeltzaintza eta Landazabala eta balore estrategiko handiko Nekazaritza eta Abeltzaintza kategoriak) bere ezaugarriak direla eta, espresuki debekatutako erabilerak ezartzeko soilik erabili daitezkeenak.

c) Dauden eraikuntza eta instalazioak mantentzeak Hiriko Antolamendurako Plan Orokor honetan aurrez ikusten diren hornidura publikoak ezarri edo zabaltzeko aurreikuspenak gauzatzea eragozten duenean, baita beren ezaugarriak direla eta, espresuki debekatutako erabilerak ezartzeko soilik erabili daitezkeen guztiak ere.

d) Edozein kategoriako lurzoruetan dauden txabolak eta etxolak, eraikuntza horietarako Araudian ezartzen diren baldintzak ez baldin badituzte betetzen.

2. Artikulu honetako 1. atalean jasotzen diren egoeretan egon ez arren, Arau hauetan ezartzen diren zehazpenetarikoren bat betetzen ez duten eraikuntza eta instalazioak ez datozela hirigintzako plangintzarekin bat irizten da. Kasu horietan, Udalak horiek osoki edo zati batean egokitzeko exijitu ahalko du eraikin edo instalazio horiek dauden lursailari eragiten dion hirigintzako edozein lizentzia emateko alde aurretik edo aldi bereko baldintza gisa.

a) Ordenazioz kanpo deklaraturako eraikuntzak izan ezik, Plan hau onartu aurretik zeuden bizitegi-eraikuntzak kontsolidatuak geratuko dira. Kontsolidatuak geratuko dira, halaber, 10.000 m²tik beherako finketan dauden eraikuntzak, nahiz eta hauek bereiztezinak izango diren.

112. art. Behin-behineko elementuak

1. Aurreko artikuluko d) paragrafoan ezartzen denari kalterik egin gabe, behin-behineko elementuak, esaterako, egurtegiak, estalpeak, etab. eta oro har, igeltserotzako lanak ez dauzkaten eta ondorioz, desmuntatu daitezkeen guztiak itxura, higiene eta inguruarekiko egokitasun baldintza egokietan mantendu beharko dira, eta Udalak kasu bakoitzean egokitzat jotzen dituen zuzenketa neurriak exijitu ahalko ditu.

2. Debekatuta dago behin-behineko elementu berriak ezartzea eta jarduera berri guztiek beren erabileraren arabera eraikuntza mota desberdinetarako xedaturako baldintzak bete beharko dituzte.

3. KAPITULUA. INGURUMEN BABES ETA INTEGRAZIORAKO BALDINTZA OROKORRAK

113. art. Ingurumen babes eta integrazioarako oinarritzko arauak

1. Lurzoru urbanizaezinaren jarduera eta kategoria desberdinetarako ezartzen diren zehazpen eta baldintzez gain, HAPOren Ingurumenaren gaineko Eraginaren Azterlanean zehaztutako zuzenketa neurriak ere kontuan hartu beharko dira. Udalaren esku geratuko da neurri horiek eta ingurumenaren gaineko eraginaren ebaluazioetatik ezartzen diren baldintza guztiak betetzen direla zaindu eta kontrolatzea.

2. Oro har, ondorengo neurri hauek hartu beharko dira:

a) Lurzoru urbanizaezineko eraikuntzek egungo arkitektura harmonia ez hausteko eta horiek paisaian integratzeko, 5. kapituloan eta IV tituloan, ezartzen dena bete beharko dute.

b) Paisaia lehengoratzeko ekintzetarako, ahal izanez gero, bertako espezieak eta dagoen paisaiaren antzeko formak erabiliko dira, ez dira forma geometrikoak erabiliko eta albo lausoko landaketak gauzatuko dira.

c) Linea elektrikoak, ahal den neurrian, lurpean egongo dira eta beti ezarri beharko dira ahalik eta eraginik txikiena izateko moduan. Aireko energia elektrikoaren kasuan, hegaztiak babesteko eta horiek talka egitea eta elektrokutatzea ekiditeko neurriak instalatuko dira.

d) Eraikuntza berriek nahiz alde zuzenetik existitzen direnek indarrean dagoen araudia bete beharko dute hondakin-urak isuri eta arazteari dagokionean.

e) Debehatuta dago kanpoan landako eremuaren baldintza estetikoak eta ingurumenarekin lotutakoak kaltetzen dituen isurketak egitea eta zaborrak eta ontziak pilotzea.

f) Oro har, % 50ekoak baino aldapa gogorragoak dauzkaten eremuetako zuhaitzeko estaldura errespetatuko da eta % 30ekoak baino aldapa gogorragoak dauzkaten eremuetan babes zuhaitziak mantenduko dira.

g) Ezingo da basoko bide eta pista berriak ireki nekazaritza, abeltzaintza edo basoko aprobetxamendurako beharrezkoa dela behar bezala justifikatzen ez baldin bada eta horiek landare komunitate interesgarriari eragitea ekidindo da. Edozein kasutan, bide edo pista berriak egiteko eskaerarekin batera trazatuaren aukera ezberdinak sartu beharko dira, baita ingurumenaren gaineko eraginaren ebaluazio sinplifikatua ere. Hala ezartzen da 3/1998 Legean, Ingurumenari buruzko Orokorrean, alegia.

h) Euren artean isolatuta dauden landaredia orbanen arteko konexioa sustatuko da, baita zuhaitziak, zuhaixkak eta landaredi-orkak sortu eta mantentzea ere.

i) Gauzatzen diren lur-berdinketa, ezpona eta lur mugimendu guztietan, obraren titularrak landaredia naturala berri jarri beharko du edo bestela, belarra edo bertako zuhaixka espezieak landatu beharko ditu paisaian eragindako ikusizko eragina murrizteko moduan eta beharrezkoa den lurrezko geruza jarriko du obraren ondorioz geruza hori suntsitu den eremuetan.

j) Bertako zuhaitz espezieak basoan landatzea sustatuko da. Hala ere, koniferoak landatzeko baimena eman ahalko da baldin eta nekazaritza edo mendi ingeniari batek landutako proiektuaren bitartez justifikatzen bada eta haren batera Foru Aldundiko Sail eskudunaren txostena aurkezten bada.

k) Debehatuta dago bertako landarediaren baso-soilketak egitea. Halaber, debehatuta dago ibilgu publikoen bazter eta ibaiertzetan zuhaitzak eta zuhaixkak moztea, garbiketa eta hobekuntzarako esku-hartzeak izan ezik.

l) Oso lurzoru higatuak dauzkaten edo higadura arrisku altukoak diren eremuetan lur-erazketak, azalera eta lurrazpia drainatzeko sareak aldatzea eta landaredia desagertzea ekidindo dira. Eredu horietarako basoak ezarriko dira eta horien ustiaketa estentsiboa/selektiboa eta txanda luzeetakoa izango da.

114. art. Basoko landaketak eta dauden baserrien arteko tartea

1. Basoko ekoizpen landaketak eta dauden baserrien artean 40 metroko tartea utzi beharko da gutxienez, baserrien ingurua mantentzeko.

2. Halaber, Gipuzkoako Mendiei buruzko 7/2006 Foru Arauko 91. artikuluan ezartzen diren gutxienerako distantziak bete beharko dira.

4. KAPITULUA. JARDUERA ETA ERAIKUNTZEN FORMA ETA IZAERA TEKNIKOAREN INGURUKO BALDINTZAK

115. art. Lurzoru urbanizaezinean eraikuntza guztiek bete behar dituzten baldintzak

1. Eraikuntzak igeltserotzako lanekin tratatzea eremuko berezko eraikuntza eta arkitektura ezaugarriekin bat etorriko da osaketa, bolumetria, kolore eta bukatuen elementuei dagokienez.

2. Eraikuntzan gailurrera arte garaieran gehienez 10 m izatea baimenduko da. Garaiera hori gainditu ahalko duten bakarrak abereen ustiaketekin lotutako siloak izango dira.

Garaiera muga horretatik salbuetsita geratzen dira 119. art. -an ezartzen diren baldintza zehatzak bete beharko dituzten baserriak.

3. Eraikuntza eta mugen artea gutxienez 10 metroko tartea utzi beharko da. Aparteko kasuetan mugara arteko tartea txikiagoa izatea ere ahalbidetuko da, eta orduan, tartea 3 metrokoa izango da gutxienez. Horretarako, beharrezkoa izango da kasu bakoitzeko baldintza zehatzak aintzakotzat hartu ondoren, 10 metroko tartea betetzeak lurzatiaren aprobetxamendu naturala zailtzen duela iriztea. Baimen horiek eman baino lehen, aldameneko lursailaren jabeari entzunaldia emango zaio.

4. Teilatuek makurtuta egon behar dute, baita bi edo lau isurki eduki ere. Bukaera material gisa honako hauek erabili ahalko dira: zeramikazko teila, beti izango da gorri-buztin kolorekoak izango dira eta gainerako koloreak debekatuta egongo dira, baita baimendutakoen arteko tonuak ere ingurumenean modu desatseginean nabarmendu daitezkeenean. Aparteko kasuetan, nekazaritzako eraikinetan gorri-buztin koloreko eta harea antzeko tonu argiko txapa lakatuzko teilatuak erabiltzea baimentzen da, hortaz, gainontzeko koloreak debekatuta egongo dira, baita baimendutakoen arteko tonuak ere ingurumenean modu desatseginean nabarmendu daitezkeenean.

5. Bolumen soilak, laukizuzen formako oinplanoa daukatenak. Fatxadak material soilekin bukatuko dira: harria, kolore argiko zarpiatuak, hormigoi-blokeak edo hormigoizko aurrefabrikatuak, area edo zuri koloreko, eta eraikuntza kalitate ona lortu beharko da.

6. Azpiegituren sare orokorretako harguneak (ura, argia, telefonoa) lurperatu egin behar dira eta espresuki debekatuta daude aireko lineak.

7. Energia sorgailuak eta ur zikinak arazteko baliabide autonomoak baimenduta daude, baita maila freatikoko ur-hargunea ere baldin eta potabilizazioa behar bezalakoa dela ziurtatzen bada. Eztanda-motoreak erabiliz gero, akustikoki isolatu beharko dira. Instalazio horiek beti izan beharko dute alde zurretik alor horretan eskudunak diren erakundeen onespina. Abereen instalazioetan debekatuta dago saneamendu sare orokorrera lotzea.

8. Debeekatuta dago ibilgu publikoetara araztu gabeko urak isurtzea. Baimenduta dago putzu septikoen bidezko saneamendua eta horiek NTE-ISD Arauak arautzen du.

9. Lurzoru urbanizaezinean kokatutako eraikuntzek, bertan egiten den jarduerarekiko menpekotasun eta proportzio egokia izango dute. Horrela, egindako erikuntzaren tamaina bertan burutu beharreko jarduerarekiko proportzionala izango da.

116. art. Lurzoru urbanizaezineko eraikuntzen baldintza espezifikokoak

1. Ondorengo artikuluetan 5. kapituluaren arabera ezartzen diren baldintzen arabera lurzoru urbanizaezinean gauzatu daitezkeen eraikuntza jarduera mota desberdinetarako Ordenantza bereziak jasotzen dira:

- a) Nekazaritzako jarduerekin lotutako jarduerak
- b) Mintegiak eta berotegiak
- c) Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiakarekin lotutako etxebizitza: Baserriak
- d) Abeltzaintzako ustiakarekin lotutako eraikuntzak
- e) Txabolak edo etxolak
- f) Landako inguruetan ezar daitezkeen beste eraikuntza batzuk

117. art. Nekazaritzako jarduerekin lotutako jarduerak

1. Nekazaritzarekin lotutako eraikuntza guztiek ondoren adierazten diren gehienezko baloreak errespetatu beharko dituzte. Betebehar horretatik salbuetsita geratzen dira mintegiak eta nekazaritza edo abeltzaintzako ustiakarekin lotutako etxebizitzak, horietarako beste parametro berezi batzuk ezartzen dira.

- a) Eraikigarritasuna: 0,20 m² eraiki/m² lurzati
- b) Eraikuntza dagoen lurzatiaren gutxienezko azalera 5.000 m². Edonola, ustiapenaren titularrak, udalerrian 4 Hektarearen jabetza duela justifikatu beharko du, azalera hau eraikuntza berriari atxikita eta banaezinik geratuko delarik.
- c) Gehienezko solairu kopurua: 1, solairuartera ere baimentzen da
- d) Erlaitzera edota teilategaletara bitarteko garaiera: 5 m lurreko sestraren gainetik
- e) Teilatuaren gehienezko malda % 35

f) Gailurraren gehienezko garaiera, erlaitzaren gehienezko garaieratik eta maldatik ondorioztatzen dena

g) Metroak mugara: 10 m.

2. Lurzatiaren geometriak ez duenean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzea ahalbidetzen, mugekiko 10 metroko tartea uztea exijitzen baldin bada, udalak tarte txikiagoa uzteko baimena eman ahalko du, baina beti izango da 3 metrotik gorakoa.

118. art. Mintegiak eta berotegiak

1. Mintegiak edo berotegiak dira nekazaritzako landaketa intentsiboak (orduokak, apaingarriak) behartu edo babesteko artifizialki material gardenekin babestutako instalazio iraunkor, sagarri eta estalia, horien barneko aldeak landaketa beren begetazio ziklo osoan edo zati batean garatzea ahalbidetzen du. Berotegiak nabe isolatuak edo batera bat sortuz bata bestearen atzetik lotutako nabe multzo bat izan daitezke. Landatzeko sistema lurzoruduna edo gabekoa (hidroponia) izan daiteke. Lurraren gainean finkatuta egon daitezke, edo bestela mugikorrek ere izan daitezke, denboran zehar landaketa eremu bat baino gehiago hartzeko helburuarekin, instalazioa tokiz aldatuz.

2. Landareak ekoizteko soilik erabili ahalko dira. Baldintza hori ez betetzeak hori desmuntatzeko agintzeko arrazoi nahikoa izango da.

3. Paisaian izango duten eragina arintze aldera, mota honetako eraikinak egitean honakoa irizpideak jarraituko dira:

a) Negutegien dimentsioak eta kokapen jakinak aukeratuko dira, lerro zuzenak beharrik gabe sartzea saihesteko.

b) Ahal den neurrian heskaiak eta bestelako elementuak jarriko dira, paisaian integrazioa egokia ahalbidetzeko.

c) Erabilera hau bista-bistan dauden guneeetan jartzea saihestuko da, baita herritarrek paisaia gehien ikusten duten zonetan. Era berean, zeruertzeko lerroan saihestuko dira.

d) Kasu guztietan beteko dira artikuluko honetako hurrengo ataletan ezarritako baldintzak.

4. Instalazioaren parametroak:

a) lurzatiaren gehienezko okupazioa % 50

b) Mugetaraino utzi beharreko gutxieneko tartea: 5 m.

c) Hiri lurzoru edo lurzoru urbanizagarriaraino beharreko gutxieneko tartea: 20 m.

5. Berotegiek edo mintegiek 50 m² baino azalera handiagoa daukatenean:

a) ustiaketan ekoiztutako landare hondakin guztiak tratatzeko ahalmena daukan konpostaje instalazio bat izan beharko dute.

b) Sortutako gainontzeko hondakin solidoak kutsadura edo ingurumenean kalteak eragiteko arriskurik ez izateko moduko baldintzetan biltegitratuko dira eta horiek indarrean dagoen araudiaren arabera suntsitu beharko dira, eta debekatuta dago aire librean suaren bitartez suntsitzea.

6. 50 m²-tik beherako azalera daukaten berotegien edo mintegien lizentzia 118. art. -an txabola edo etxoletarako ezartzen diren baldintza berberetan emango da.

119. art. Nekazaritzako ustiaketarekin lotutako etxebizitza: Baserriak

1. Nekazaritzako ustiaketarekin lotutako eraikuntza berriko etxebizitza bat ezartzeko, lurzoru eta hirigintzako 2/2006 Legeko 31. artikuluan ezartzen diren baldintzak bete beharko dira.

2. Horrez gain, lizentzia emateko, beharrezkoa izango da ondorengo baldintza hauek betetzea:

a) Gutxieneko lurzati hartzailea 10.000 m²

b) 0,05 m²/m², lurzati hartzailearen gaineko eraikigarritasuna

c) Lotutako lurzatiek, lurzati hartzailea barne, 3. puntuan ezartzen diren koefizienteak aplikatuz 40.000 m²-ko azalera emaitza lortzeko adinako azalera izan beharko dute.

d) Eraikuntzei exijitu dakizkiekeen baldintzak: tipologia tradizionalako eraikuntzetarako Ordenantzan ezartzen diren baldintzak, 89. art. -an eta hurrengo artikuluetan;

beheko solairua eta beste solairu bat eta teilatupea izango dute eta teilatu-hegalaren gehienezko garaiera 9,5 metrokoa izango da.

e) Tokiko bideriaren aurrean 50 m (bideriarekin mugan dagoen eta horren paraleloa den lurzatiaren mugatik 10 metrotara neurtuta).

f) Eskaera egin duen pertsonaren jabetza izan ezik alde zuzenetik zegoen eraikuntzaraino utzi beharreko tartea 150 m. Baldintza honetatik kanpo ere geratzen da alde zuzenetik zegoen eraikuntzak solairu bakarra daukanean eta okupatzen duen lurzorua 50 m² baino gutxiagokoa denean.

g) Mugaraino utzi beharreko tartea 10m.

h) Babestutako ibaiaren ibilguaren kotaraino utzi beharreko gehienezko tartea 20 m.

i) Etxebizitza gisa erabiltzen diren eraikin kopuru maximoa 1.

3. Bi etxebizitzako baserria eraikitzea edo gaur egun etxebizitza bakarra daukan eraikin batean bigarren etxebizitza ezartzea baimenduko da baldin eta etxebizitza bien erabiltzaileek 2/2006 Legeko 31.1 artikuluan ezartzen diren baldintzak betetzen badituzte, eta kasu horretan, bakoitzari artikuluko horretako 3. puntuan aipatzen den nekazaritzako jarduera mantentzeko legezko baldintza aplikatu ahalko zaio. Nolanahi ere, etxebizitza horien erabiltzaileek Gipuzkoako Foru Aldundiaren nekazaritza Sailaren aurrean dagokion baimena izapidetu eta eskuratu beharko dute, Udalak lizentzia eman baino lehen.

4. Etxebizitza gisa erabiltzeko gehienezko azalera (ondorioz, erabilera osagarrian kontuan hartu gabe) 250 m²-koa izango da baserriak etxebizitza bakarrak daukanean, edo 500 m²-koa izango da bi etxebizitza daukanean.

5. Baserriari lotutako lurzatiaren azalera baliokidea kalkulatzeko lurzati bakoitzeko lurzoru urbanizaezin kategoria kontuan hartu da eta horien azalerak ondorengo koefizienteekin biderkatuko dira:

a) Basoa, ingurumenaren hobekuntza, babes berezia: 0,75

b) Nekazaritza eta abeltzaintzakoa eta landazabalekoa: 1,00

c) Balore estrategiko altuko nekazaritza eta abeltzaintzakoa: 1,30

6. Kudeaketa baldintzak. Eraikuntza Proiektua urbanizazio osagarriarekin:

a) Agirien bitartez ur eskuragarri nahikoa dagoela frogatu beharko da, udalaren saria zein norbere biltegitratzekoa izanik, eta gutxienez 200 litro bizt./egun izan beharko du. Horrez gain, argi-hargunea eta ur beltzak eta hondakin-urak arazteko sistema egokia izan beharko du, eta hori bertan bizi ahal diren pertsonen eta ustiaketan aurreikusten diren animalien kopuruaren arabera kalkulatu beharko da.

b) Nolanahi ere, debekatuta dago pista eta bide berriak irekitzea.

c) Eraikinera sartzeko eta zerbitzuak (ura, energia, telekomunikazioa keta ur beltzen arazketa eta saneamendua) hornitzeko bideriak interesdunaren kontura izango dira eta eraikuntza Proiektuak horiek jaso beharko ditu.

7. Baserriak nekazaritzako beharrak eta justifikazioa aurkezten denean edo nekazaritzaren ekonomiari laguntzen dioten hotel erabilera ezartzeko soilik hedatu ahalko dira eta gehienez, dagoen bolumenaren % 25 hedatu ahalko da. Hedapen horiek baldintza estetikoak mantendu beharko dituzte.

8. Dauden baserriak berriz eraikitzeko, lurzorua eta hirigintzako 2/2006 Legeko 30. artikuluan ezartzen dena beteko da. Horretaz gain, Udaletxeak ezartzen duen bezala, era sinesgarrian, eskriturak (2002ko abenduaren 31 baino lehenagokoak) eta 1950a eta 2002ko abenduaren 31a arteko erroldatze-ziurtagiria aurkeztuz gero etxebizitza moduan erabilitako baserria existitu dela ulertuko da. Behin etxebizitza erabilera duela frogatu ondoren, eraikuntza batek, ur, argindar, telefono nahiz bestelako zerbitzuak ez baditu, horien instalazioa jabetzaren kontura izango dira, beti ere, Udaletxeak ezarritako baldintza tekniko eta trazadura baldintzak jarraituz eta Udaletxeak berak posible ikusten baldin badu (inguruko nahiz jatorri berdinetatik hornitzen diren eraikuntzek, beraien horniduran kalterik jasango ez dutela aztertuz).

9. Aurreko atalean aipatutako berreraikitze obrek ondorengo bete beharko dute:

a) Existitzen diren eraikuntzen erreforma nahiz birgaitze lanak. Irizpide orokor gisa, baserrietan egindako erreforma nahiz birgaitze lanek, eraikuntza horien oinarritzko ezaugarriak errespetatu beharko dituzte.

b) Kanpo elementuak ukitzen dituzten obrak jatorrizko baserriaren tipologia mantenduz burutuko dira eta jatorriz egurrezkoak ziren teilatu-hegalak, egurrez egingo dira.

Estalkietan aldaketak egin ahal izango dira, beti ere lurzoru urbanizaezinean etxebizitza eraikuntza berriak eraikitzeke ezarritako altuerak errespetatuz. Halaber, jatorrizko bolumenak altuera horiek gainditzen baditu ere, estalkiaren aldaketa posible izango da jatorrizko bolumena gainditzen ez den bitartean. Ahal den heinean, obra hauetan landa-eraikuntza tradizionaletan erabilitako materialak erabiliko dira. Existitzen diren eraikuntzen handitze kasuetan berriz, jatorrizko eraikuntzen material berberak erabiliko dira. Eraikuntzen armarrri, ateburu, fatxada-fronte nahiz bestelako balio bereziko elementu arkitektoniko zein artistikoak mantendu egingo dira.

c) Baserrien erabateko eraberritze-obra, handitze-obra nahiz aurri-deklarazio kasuetan, partzela-azalera minimoaren, udalerrian 4 hektareako azaleraren jabetza eta eraikuntza berria lurzoru horri loturik eta zatiezirik egotearen inguruan, eraikuntza berriei ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira. Baldintza hauek betetzea ezinezkoa den kasuetan, Udaletxeak, justifikatuz, egoki deritzona ebatziko du.

d) Baserri nahiz eraikuntza horren erabateko eraberritze-obra, bere barnebanaketaren arrazionalizazioarekin batera, txabola, eranskin itsusgarri eta inguruko teilapeen desagertzea ekarriko du, eraikuntza eta horren inguruaren antolaketa eta itxura hobetzeko helburuarekin. Ez dira bota behar ordea, udal teknikari eta udalbatzaren iritziz eraikin nagusiaren estruktura, eraikuntza-modu eta kalitate estetiko bera duten eraikuntza eta eranskinak. Eta zentzu honetan, batez ere eraikuntza nagusian integraturik dauden eraikuntza eta eranskinak uztea baimenduko da.

e) Eranskitzat ulertuko da baserria dagoen partzela berean nahiz jabe berdinen ondoko partzela batean, eraikin nagusiari atxikia nahiz atxikigabea dagoen edozein eraikin edo teilape. Hala ere, erabilera hauetarako partzeletan, iraunkorki ezarritako eraikuntza prefabrikatu finko nahiz mugikor, karabana edo noizbehinka ala iraunkorki bizitzeko nahiz aisiarako erabil daitekeen edozein eraikuntza, bizitegi-erabilaren laguntzarako eraikuntzat hartuko da eta aplikagarriak izango zaizkio eraikuntza mota honi ezarritako baldintzak.

f) Baserriaren eranskina bota behar den kasuetan, eraikin nagusiaren behe solairuaren okupazio-azalera %25ean handitzea baimenduko da. Handitze hori, bolumen nagusiaren isurkien bitartez estaliko da, baserriaren osotasunean estetikoki integratuz eta Lurzoru Urbanizaezineko bizitegi-eraikuntza berriei ezarritako determinazioak betez.

g) Aurreko salbuespenean jasotako eranskinak mantenduz gero, hauen behe solairuaren okupazio-azalera, baimentzen den %25eko handitze horren parte izango da, eranskin hauek eraikin nagusiari atxikiak nahiz atxikigabeak egonda arren.

h) Handitze eskubidea behin bakarrik erabili ahal izango da, %25eko handitzea agortu ala ez agortu arren.

i) Eraikin nagusiaren eranskinen altuerak ez du inolaz ere eraikin nagusiaren batazbesteko altuera gaindituko eta, kasu guztietan, landa-erabilerarako ez diren eraikuntzentzako ezarritako altuera eta profilaria buruzko mugak bete behar dira.

j) Eraikuntza berriak ezarri ala daudenak ordezkatzeko, Udaletxeak, era arrazoituan, eraikuntza horiek beste leku batean kokatzea baimendu ala adostu ahal izango du, paisaia, ingurumen-eragin, higiene edo osasungarritasun-baldintzak nahiz egoki deritzaizkion bestelako arrazoiak irizpidetzat hartuz.

120. art. Nekazaritako ustiaketarekin lotutako etxebizitzako lizentzia izapidetzea

Udalaren lizentzia emateko, eskaera egiten duen pertsonak ondorengo agiri hauek aurkeztu behar ditu:

a) 2/2006 Legeko 31. artikulua aipatzen duen Nekazaritza Sailaren baimena.

b) Eraikuntza Proiektua eta urbanizazio osagarria.

c) Jabetza erregistroko ziurtagiria. Bertan, exijitutako azalerara iristen den lurzati multzoa eta eraikuntzaren lotura jasoko da.

121. art. Baserri bakoitzeko gehienezko etxebizitza kopurua

1. Baserri bakoitzeko etxebizitza bi jarri daitezke gehienez. Eraikuntza bakarrean egingo dira eta behin eraiki ondoren, Jabego-Erregistroan jatorrizko partzelari loturik inskribatuko dira.

2. Muga hori bai dauden baserriei, bai Plan Orokorra indarrean sartzen denetik eraikitzen direnei aplikatuko zaie.

122. art. Abeltzaintzako ustiaketekin lotutako eraikuntzak

1. Nekazal-ustiapen berri baten eraikuntzarako gutxieneko azalera 4 Hakoa izango da. Hala ere, modu arrazoituari, Gipuzkoako Foru Aldundiak azalera handiagoa ezarri ahal izango du aurkeztutako ustiapenaren ekonomia eta bideragarritasun baldintzei adituz.

2. Abeltzaintzan sartutako eraikuntza erabileretako basoko ekoizpenekoa azpikategorian ukuiluak soilik baimentzen dira eta horiek ondorengo parametro hauek bete beharko dituzte:

a) Eraikigarritasuna: 0,10 m² eraiki/m² lurzatia

b) Eraikuntza dagoen lurzatiaren gutxienezko azalera 5.000 m². Ustiapenaren titularrak, udalerrian 4 Hektarearen jabetza duela justifikatu beharko du, azalera hau eraikuntza berriari atxikita eta banaezinik azaldu beharko delarik.

c) Gehienezko solairu kopurua: 1, solairuartea ere baimentzen da

d) Erlaitzera edota teilatu-hegaletara bitarteko garaiera: 5 m lurreko sestraren gainetik

e) Teilatuaren gehienezko malda % 35

f) Gailurraren gehienezko garaiera, erlaitzaren gehienezko garaieratik eta maldatik ondorioztatzen dena

g) Metroak mugara: 10 m.

3. Gainontzeko lurzoruetan abeltzaintzako ustiaketekin lotutako eraikuntzek nekazaritzako jarduerekin lotutako eraikuntzek bete behar dituzten parametro berberak bete beharko dituzte (124. art.).

4. Kasu batean edo bestean, eraikuntzak abeltzaintzako ustiaketen arau tekniko, higieniko eta sanitarioak eta ingurumenekoak ezartzen dituen uztailaren 6ko 141/2004 Dekretuko I. Eranskineko 2. kapituluari ezartzen diren gutxieneko tartek utzi beharko ditu.

123. art. Txabolak edo etxolak

1. Txabola iraunkor deritze laborantzako lanabesak gordetzeko erabiltzen diren eraikuntzak.

2. Erabiltzeko baldintzak:

a) Debehatuta dago horiek aisiialdirako edo etxebizitza gisa edo animaliak gordetzeko erabiltzea, baita nekazaritzako jardueretatik eratorritakoak ez diren beste erabilera guztiak ere.

b) Ezingo dute energia elektrikoko edo saneamenduko hornikuntzarik izan.

3. Lurzatiaren baldintzak:

a) Hura kokatuta dagoen lurzatiak 500 m²-ko azalera izan beharko du gutxienez.

b) Lurzatiak ustiaketa bereko beste eraikuntzetatik 150 metrora egon beharko du gutxienez. Hala ere, Udalak baldintza hori barkatu ahalko du hurbil dagoen eraikuntzan ez dagoela lanabesak gordetzeko nahikoa leku justifikatzen baldin bada eta tartea murriztu ahalko da.

c) Nolanahi ere, lurzatiaren jabe bakoitzeko txabola bakarra eraiki ahalko da.

4. Eraikuntza baldintzak:

a) Lurzatiaren mugetatik 5 metrora eta bideetatik 10 metrora egon beharko du gutxienez; eta beti errespetatu beharko ditu Gipuzkoako Errepideei buruzko 1/2006 Foru Arauak eraikuntzetarako ezarri dituen tartek.

b) Eraikuntzak gehienez 12 m²-ko oinplanoa izango du, barruko zatiketarik gabe.

c) Gehienezko garaiera 2,20 metrokoa izango da teilatu-hegal horizontaleraino.

d) Bi isuriko teilatua, gehienez % 35eko malda izango du, baina isuri bakarrekoa ere izan ahalko da horrela paisaia duen eragina murrizten baldin bada.

e) Eraikuntzarako erabili ahalko diren materialak honakoak izango dira:

— Teilatua zeramikazko teilarekin egingo da

— Egurra edo antzeko materialak erabiliko dira

— Hormak harrizkoak edo zarpiatuak eta pintatuak izango dira

5. Lizenziaren baldintzak:

a) Eraikuntza horiek behin-behinekoak izango dira eta lizentzia lau urtetan behin berri beharko da, horretarako dagokion eskaera aurkeztuko da, baita txabolaren egoera erakusten duten argazkiak ere.

b) Lizentzia eskuratzeko beharrezkoa izango da indarrean dagoen lizentzia izapidetzeko Ordenantzaren ezartzen den zenbatekoko bermea ordaintzea, eta hori eraikuntza kentzen denean eta hura eraikita zegoen lurra lehengorutzen denean berreskuratu ahal da.

c) Lizentzia berritzeko nahiz bermea itzultzeko, beharrezkoa izango da Udalean horren eskaria aurkeztea, baita txabolaren edo hura kokatuta zegoen tokiaren egoera erakusten duten argazkiak ere.

124. art. Landa eremuan ezar daitezkeen erabilera publikoko eta gizarte-intereseko eraikuntzak

1. Udalak edo Administrazioako beste organo batek erabilera publiko eta gizarte-interesekotzat jo dituen eraikuntza eta ezarpenetarako ondorengo parametro zehatz hauek ezartzen dira, eta horiek hiru multzotan sailkatzen dira:

- a) eraikigarritasuna: 0,1 m³/m²
- b) lurzatiaren okupazioa: % 10
- c) solairu kopurua: beheko solairua eta beste bat
- d) erlaitzaren gehienezko garaiera: 6 m.
- e) gutxieneko lurzatia: 10.000 m²
- f) mugetarainoko tartea: 10 m.

2. Lurzatiaren okupaziorako eraikuntza estali osoa zenbatzen da, markesina eta arkupeak barne. Eraikigarritasuna perimetro osoa itxita eta estalita daukan azalera da.

3. Gasolina-zerbitzuguneen ezarketa berariaz debekatua geratuko da, erabilera hau Onura publikoko edo gizarte-intereseko eraikuntzetarako hirugarren arlokoen artean aurreikusia dagoelarik.

125. art. Eraikuntzen gutxieneko tarreak errepide sarearekiko

1. Gipuzkoako Errepideei buruzko 1/2006 Foru Arauan ezartzen denaren arabera, eraikuntzek errepide sareraino utzi behar dituzten gutxieneko tarreak ondorengoak izango dira:

HIRI ARTEKO BIDEA	METROAK
Lehentasunezko Intereseko eta Oinarrizko Sareko autopista eta autobideak (Sare Gorria eta Laranja)	50
Lehentasunezko Intereseko eta Oinarrizko Sareko gainerako errepideak (Sare Gorria eta Laranja)	25
Eskualdeko Sareko errepideak (Sare Berdea)	18
Tokiko Sareko errepideak (Sare Horia)	18
Tokiko Sareko errepideak (Sare Grisa)	12

126. art. Lursaileko itxidurak

1. Lurzoru urbanizaezineko lursailtako itxidurek ezingo dute 1,60 metroko garaiera gainditu eta ondorengo ezaugarri hauek beteko dituzte.

2. Itxidura arinak delakoak metalezko, egurrezko edo hormigoizko (zimendurik gabe) eskorez eta metalezko alanbre-hesi edo sare-begiz osatuta egongo dira.

3. Itxidura trinkoak, fabrikazko obra daukatenetan, alde itsua obrazkoa izango da eta garaieran ez du 80 cm baino gehiago izango. Derrigorrezkoa izango da harriz edo kanpoko aldea harriz xaflatuta dagoen materialarekin gauzatzea, gainerakoa metalezko sare-begiz gauzatuko da, 1,60 metroko gehienezko garaieraraino.

4. Trinkotzat ere jotzen dira landarezko hesiz osatutako itxidurak.

5. Gipuzkoako Errepideei buruzko 1/2006 Foru Arauak ezartzen duenaren arabera galtzadako kanpoko lerreraino utzi behar den gutxieneko tartea errespetatuko da, itxidura arinak ala trinkoak izatearen arabera, ondorengo taulan adierazten den bezala:

Itxidura mota >	arina	trinkoa
Autopistak eta autobiak	8 m	8 m
Lehentasunezko Intereseko Sareko errepide arruntak (Sare Gorria)	3 m	8 m
Oinarrizko Sareko errepide arruntak (Sare Laranja)	3 m	8 m
Eskualdeko Sareko errepideak (Sare Berdea)	3 m	3 m
Tokiko Sareko errepideak (Sare Horia eta Grisa)	2 m	3 m
Bideak	1 m	3 m

127. art. Lurra mugitzea edo topografia aldatzea eskatzen duten jarduerak

1. Lurra mugitzea eskatzen duten jardura guztietan (eraikuntzakoak nahiz ez), geroago ezponda edo lubetei paisaiarekin integratuta geratzeko gero zein tratamendu aplikatu zaien jasoko da, baita zein zuhaitz eta landare landatuko diren ere. Baldintza hori bete ezean ez da lizentzia emango.

2. Debekatuta dago eraikuntzarik gabeko espazioetan topografia aldatzea, hau da, garaieran 2 m baino gehiago dauzkaten ezpondak edo eustormak agertzea eragin dezaketen lur mugimenduak gauzatea. Ezpondak % 60 baino malda gehiago daukaten azalera dira.

3. Nolanahi ere, lurra egokitzeko azaroaren 2ko 423/1994 Dekretuak ezartzen dituen baldintzak bete beharko dira.

5. KAPITULUA. GAINJARRITAKO BALDINTZAK EZARTZEN ZAIZKIEN LURZORUEN BALDINTZA PARTIKULARRAK

1. SEKZIOA. GAINJARRITAKO BALDINTZAPENAK.

128. art. Gainjarritako baldintzapenak eraginkortasuna

1. Gainjarritako baldintzapenak lurzoru horretan esleitu zaion kategorian edo azpikategoriaren arabera aplikatzen den arautegiak baimendu edo onartu dezakeen erabilera edo eraikuntza bat ezartzeko aukerak murriztuz jarduten dute.

2. Ondorioz, lurzoru hauetan bai kategoriak edo azpikategoriak, bai dagokion baldintzapen gainjarriak ezartzen dituen baldintzak betetzen dituzten erabilera eta eraikuntzak soilik ezarri ahalko dira.

3. Baldintzapen horien zedarripena lurzoru urbanizaezinaren antolamendurako planoetan azaltzen da aurreko kategorien trama gainjarri batekin.

129. art. Eremu urperagarrien baldintzapen gainjarria

1. Baldintzapen hau bere kokapena, erliebea eta ezaugarri topografikoen ondorioz Eusko Jaurlaritzaren "EAEko barneko arroetako biztanleria nukleoetako eremu urperagarriak zedarrizteko azterlanak" datozen 100 eta 500 urteko errepikapen epeetako uholde arruntetan benetan urperatuta geratzeko arriskuan dauden eremuei egozten zaie baldintzapen hau.

2. Eremu honetan irizpide orokor gisa ezartzen da ura bere ibilgutik oztoporik gabe joango dela eta ibilgua itxiko ez dela bermatzea, gainezkabideak jarriko dira eta urak gainezka egiten duenean kalteak jasan ditzaketen instalazio, azpiegitura eta eraikuntzen kalteak ekiditea. EAEko Ibaierak eta Errekaertzak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planeko arautegiak ezartzen dituen jarraibideak jarraituko dira.

3. Erabileren erregimena honakoa da:

a) Sustatutako erabilerak: Artatzea eta ingurumenaren hobekuntza soilik sustatuko dira.

b) Erabilera onargarriak: aisialdia eta denbora libre, nekazaritza, abeltzaintza eta basoko erabilera, erabilera horiei lotutako eraikuntzak izan ezik, horiek espresuki debekatuta daude.

c) Azpiegitura linealak eta B izaerako ez linealak.

d) Debekatutako erabilerak: Aurreko ataletan zerrendatu ez diren gainerako erabilera guztiak debekatuta daude.

4. Kategoria honetan espresuki debekatuta dago sustatutako erabilerekin edo erabilera onargarriekin lotutako edozein eraikuntza: adibidez, nekazaritza, baso eta abeltzaintzako intentsiboak, baita golf zelaiak, aire libreko kirolerako instalazioak eta kanpinak ere.

130. art. Eremu higagarrien edo higadura jasateko arriskua daukatenen baldintzapen gainjarria

1. Atal honetan sartutako lur guztiak hori definitzen duten baldintzapenaren menpe daude. Baldintzapen hori aurreko kategoria eta azpikategoriei gainjartzen zaie eta horietan jarduera jakin batzuk garatu ahal izateko modua mugatzen du. Horien zedarripena lurzoru urbanizaezinaren antolamendurako planoetan azaltzen da aurreko kategorien trama gainjarri batekin.

2. EAEko mapa Geomorfologiko Sintetikoko irizpideen arabera, beren ezaugarri litologikoak eta erliebearenak direla eta higadura eragiten duten fenomenoak izateko joera handia daukatena dira.

3. Eremu honetarako irizpide orokor gisa, zuhaitzezko estaldura mantentzea sustatuko da gaur egun estaldura hori dagoenean, bestela, lurzoruak biluzik daudenean, estaldura sartu eta hedatzea sustatuko da higadura fenomenoan aurrean babesteko funtsezko elementu gisa. Lurzoruaren egonkortasunari eragiten dituen jarduerak ekidingo dira. Zuhaitzik gabeko eremuetan hazkuntza ertain edo moteleko espezieekin basoberritzea sustatuko da, belar-sastraken garbiketa estentsiboak eta lur mugimenduak ahal beste murriztuko dira eta lehentasuna emango zaio eskuzko landaketari landaketa mekanizatuaren aurretik, baita bakanketak eta mehazketak ere.

4. Erabileren erregimena honakoa da:

a) Sustatutako erabilerak: Artatzea eta ingurumenaren hobekuntza soilik sustatuko dira.

b) Erabilera onargarriak: aisialdia eta denbora libre, nekazaritza, abeltzaintza eta basoko erabilera, erabilera horiei lotutako eraikuntzak izan ezik, horiek espresuki debekatuta daude.

c) Azpiegitura linealak eta A eta B izaerako ez linealak.

d) Debekatutako erabilerak: Aurreko ataletan zerrendatu ez diren gainerako erabilera guztiak debekatuta daude.

e) Espresuki debekatzen da dauden landaketa kentzea, hazkuntza bizkorreko zuhaitzekin berehala basoberritzea ziurtatzen denean izan ezik. .

5. Kategoria honetan espresuki debekatuta dago sustatutako erabilerekin edo erabilera onargarriekin lotutako edozein eraikuntza: adibidez, nekazaritza, baso eta abeltzaintzako intentsiboak, baita golf zelaiak, aire libreko kirolerako instalazioak eta kanpinak ere.

131. art. Korridore ekologikoetako baldintzapen gainjarria

1. Itsasondon korridore ekologiko gisa zedarritutako eremua R-18 korridoreari dagokio, Aralar eta Aiako Harria batzen ditu, baita tokiko korridore ekologikoak ere.

2. Eremu horietako antolamendu irizpideak gaur egun dauden hesiak antzeman eta sailkatzera eta horiek iragazkortzeko proposamenak egitera, eta bertatik ateratzen den funtzionaltasun helburuekin bateragarriak diren korridore gisa sailkatutako eremuetan erabileren arauketa bat ezartzera bideratuta egon behar du.

3. Nekazaritzaren alorrean eskuduna den Sailaren baimena beharko da zuhaixka, ezponda, zuhaitzi eta ibaiertzen landarediaren gainean edonola jarduteko horiek animalia basatientszako babesleku gisa erabili ahal izateko aukera murriztea eragin dezaketan korridore ekologikoetan.

4. Erabileren erregimena honakoa da:

a) Sustatutako erabilerak: Ekosistemak zaindu eta ingurumena hobetzeko jarduerak soilik sustatuko dira.

b) Erabilera onargarriak: Aisialdia eta denbora libre dira. Nekazaritza, abeltzaintza eta basogintza ere babesteko helburuarekin denean onargarria da.

c) Azpiegitura linealak eta A eta B izaerako ez linealak.

d) Debekatutako erabilerak: Aurreko ataletan zerrendatu ez diren gainerako erabilera guztiak debekatuta daude.

5. Eraikuntza eta obren erregimena honakoa da: Debekatuta daude eraikuntza berri guztiak erabilera publikokoak izan ezik.

132. art. Arkitektura presuntzioa daukaten eremuen baldintzapean gainjarria

1. 1997ko irailaren 17ko Kultura sailburuordearen Erabakiaren bitartez, Arkeologia Presuntzioa daukaten Eremuen adierazpenaren arabera grafiatu da, erabaki horretan, deklarazio gai izan diren eremuen zerrenda zehazten da, eta gako alfabetikoen bitartez, horietako bakoitzaren zedarrirpena ere bai.

2. Adierazpenean bertan adierazten denaren arabera, eta Euskal Herriko Kultura Ondarearen Legeko 49. artikuluaaren arabera, lurrak mugitzea edo erauztea eskatzen duen edozein eraikuntza erabilera edo jarduera gauzatu baino lehen azterlan bat egin beharko da eta bereziki, ondorengoetarako:

- a) Lurrazpiko hondealanak eskatzen dituen nekazaritzako edozein lan.
- b) Harrobiak.
- c) Zabortegiak eta hondakindegia.
- d) Lur-berdinketak, berdintzeak eta zapaltzeak.
- e) Bideriak, kanalizazioak eta eroanbideak.
- f) Sare elektrikoak edo telekomunikazioen aireko eta lurpeko lineak.
- g) Basoberritzeak.

3. Gipuzkoako Foru Aldundiaren Kultura Sailak azterlanean oinarrituta, proiektu arkeologikoa egin behar den ala ez ezarriko du, horiek gauzatu baino lehen.

133. art. Lerradura arriskua daukaten eremuetako baldintzapean gainjarria

1. Kategoria honetan zedarriritutako eremua estratuen orientazioa eta dagoen maldaren ondorioz lerradura arriskua daukaten eremuei dagokie.

2. Erabilera, eraikuntza obren erregimena kapitulu honetako 1. sekzioaren arabera dagoen kategoriena izango da.

3. Eraikuntzako erabilerak eta/edo lur mugimenduak baldin badira, proiektuarekin batera txosten geotekniko bat eta azalerako lerraduren arriskua murrizteko defentsa neurriak aurkeztu beharko dira.

4. Gune hauetan debekatua geratuko da zuhaitz-mozketa. Mozketa ezinbestekoa balitz, zoruak sakonki sustraitzen diren hazkunde azkarreko zuhaitz berrien landaketa eskatuko da.

134. art. Abandonatutako meategi egituren baldintzapean gainjarria.

1. Kategoria honetan zedarriritutako eremua Itsasondoko udalerrian dauden meategi egiturei dagokie.

2. EAEn abandonatutako meategi egituretan arriskuen Analisi Proiektuaren arabera, ondorengo erabilera erregimena ezartzen da:

3. Erabileren erregimena honakoa da:

a) Sustatutako erabilerak: Ekosistemak zaindu eta ingurumena hobetzeko jarduerak soilik sustatuko dira.

b) Erabilera onargarriak: Aisialdia eta erabilera publiko estentsiboa, jarduera zinegetikoak eta uretakoak dira, eta horien inguruko arauak bete beharko dira. Nekazaritza, abeltzaintza eta basoko erabilera ere onargarriak dira, erabilera horiekin lotutako eraikuntzak izan ezik.

c) Azpiegitura linealak eta A eta B izaerako ez linealak.

d) Debekatutako erabilerak: Aurreko ataletan zerrendatu ez diren gainerako erabilera guztiak debekatuta daude.

4. Eraikuntza eta obren erregimena honakoa da: debekatuta daude eraikuntza guztiak, baita sustatutako erabilerekin eta erabilera onargarriekin lotutakoak ere.

135. art. Burdinbide sarearen babes eremuko baldintzapean gainjarria

1. Bide Sistema Orokorrean sartutako Burdinbide sarearentzako (E.30) ezarritako erregimenari kalterik egin gabe, zortasun zerrenda bat ezarri da eta hori HAPOn dokumentazioa grafikoan zedarriritutakoaren arabera 20 metrokoa izango da lurzoru

urbanizagarrian eta urbanizaezinean eta 8 metrokoa da hiri lurzoruan. Afekzio zonalde bat era zedarriztan da, zortasun eremutik 50 metroko zerrenda bat osatu arte lurzoru urbanizagarrian eta urbanizaezinean eta hiri lurzoruan 25 metroko zerrenda bat osatu arte.

2. Artikulu honetako 5. atalean ezarritakoari kalterik egin gabe, ondorengo erabilera erregimena ezartzen da:

a) Erabilera onargarriak: Aisialdia eta denbora libre dira. Nekazaritza, abeltzaintza eta basoko erabilera ere onargarriak dira, erabilera horiekin lotutako eraikuntzak izan ezik.

b) Berotegiak onargarriak izango dira 118. art. -an adierazten diren baldintzak betetzen baldin badira.

c) Azpiegitura linealak eta A eta B izaerako ez linealak.

d) Debekatutako erabilerak: Aurreko ataletan zerrendatu ez diren gainerako erabilera guztiak debekatuta daude.

3. Artikulu honetako 5. atalean ezarritakoari kalterik egin gabe, eraikuntza eta obra erregimena ondorengo izango da: debekatuta daude eraikuntza guztiak, baita erabilera onargarriekin lotutakoak ere.

4. EAEko Burdinbide LSPren arabera, zortasun eremuan ondorengo erabilera eta eraikuntza erregimena ezartzen da:

a) Zortasun eremuaren barruan ezingo da eraikuntza berririk edo berreraikuntzarik egin, aparteko kasuetan izan ezik, ematen diren baldintzen ondorioz eta burdinbideari kalterik eragiten ez diola justifikatuta, linearen titularrak baimenduz gero eta alde zuzenetik horiekin ados dagoela adierazten badu.

b) Aurreko puntuaren alde zuzenetik obra desberdinak gauzatzeko edo bidea zeharkatzeko duen edo zortasunen bat edo burdinbidea, haren lur, instalazio edo etxebizitzaren gaineko mugaketaren bat eskatzen duen beste edozein jarduerakoak gauzatzeko, beharrezkoa izango da alde zuzenetik linearen titularraren baimena lortzea eta horrek jarduera hori zein baldintzatan gauzatu beharko de ezarri ahalko du, obra edo jarduera horiek burdinbideari ez diotela inolako kalterik eragiten justifikatu ondoren.

c) Eremuko eraikuntza eta lurzoruen erabilera ondorengo muga hauen arabera gauzatu da:

1) Zuhaitzak landatu ahalko dira, beti ere, burdinbidearen eta haren elementu funtzionalen ikusgarritasunari kalterik eragiten ez zaionean eta bidean zehar bideko segurtasun falta eragiten ez baldin bada.

2) Zuhaitzak moztea baimendu beharko da eta baimena horrek uren ibilgua aldatzea edo ezponden ezegonkortasuna eragitearen ondorioz edo ukatze justifikatzen duten arrazoen ondorioz soilik ukatuko da.

3) Ez da tentsio altuko linea elektrikoak ezartzeko baimenik emango.

4) Tentsio baxuko linea elektrikoak, telefonikoak eta telegrafikoak baimendu ahalko dira, baldin eta zutabetik lubetaren edo lur-erazketaren oineko ertzera dagoen tartea gutxienez haren garaiera eta erdikoa bada. Gutxienezko distantzia hori aireko gurutzaketan zutabeei ere aplikatuko zaie.

5) Ez dira lurpeko eroapenak baimenduko, herrietako zeharbideak izateagatik edo baldintza berezien ondorioz, ez baldin badago beste irtenbide teknikorik izan ezik.

6) Lur-erazketa eta lubetako eustormak eraikitze baimena aparteko kasuetan soilik eman ahalko du linearen titularrak den enpresak, beti ere, horrek burdinbideari kalteak eragingo ez dizkiola nahikoa bermatuta geratzen baldin bada. Kasu horretan, linearen titularrak eskaerarekin batera proiektu bat aurkeztu beharko du eta bertan, hura eraikitzeak lur-berdinketan, euri-uren hustuketan eta zirkulazioaren segurtasunean dauzkan ondorioak aztertu beharko dira.

d) Linearen titularrak interes orokorreko arrazoen ondorioz edo burdinbidearen zerbitzu hobek eskatzen duenean zortasun eremua erabili edo erabiltzeko baimena eman ahalko du.

5. Eragina jasaten duen eremuan ondorengo erabilera erregimena ezartzen da:

a) Eragina jasaten duen eremuan eraiki edo berreraikitze baimena aparteko kasuetan edozein motako behin-behineko edo behin betiko obra eta instalazioak gauzatzeko, horien erabilera edo helburua aldatzeko eta zuhaitzak landatu edo mozteko, eta orokorrean, burdinbideari, haren lur, instalazio edo egoitzei mugak eragiten dizkion edozein jarduera

gauzatzeko, beharrezkoa izango da linearen titularraren baimena lortzea eta horrek jarduera hori zein baldintzatan gauzatu behar den ezarri ahalko du.

b) Lur-erazketa eta lubetetako eustormak eraikitzeke beharrezkoa izango da linearen titularra den enpresaren baimena izatea. Horretarako, linearen titularra den enpresak eskaerarekin batera proiektu bat aurkeztu beharko du eta bertan, hura eraikitzeak lurberdinketan, euri-uren hustuketan eta zirkulazioaren segurtasunean dauzkan ondorioak aztertu beharko dira.

6. Halaber, ondorengo erabilera eta eraikuntza baldintza hauek ezartzen dira dagoeneko existitzen den burdinbidearen alboan dauden eremu guztientzako:

a) Urbanizazio eta zentro edo establezimendu berriak (esaterako ospitaleak, kirol zentroak, ikastetxeak eta kultura-etxeak edo horien baliokideak diren ekipamenduak) instalatzeko beharrezkoa izango da maila desberdineko bidegurutzak eraikitzea, eta egokia izanez gero, alde zehatzetik existitzen zen trenbide-pasagune kentzea, horietara sartzeko trenbidea gurutzatu behar denean eta eraikuntza horren eta kasuan kasu, pasagunea kentzearen kostua urbanizazio edo establezimendu berriaren sustatzailearen kontura izango da.

b) Nolanahi ere, Erakunde sustatzaileak bertara iristeko sarbideen proiektu zehatz bat aurkeztuko du, eta bertan, eremu horretako jabetza publikoko, zortasun eta burdinbidearen eraginpeko eremuetako lurzatiaketa, bideria eta hiri-zerbitzuekin lotutako alderdiak jasoko dira.

c) Burdinbidea igarotzen den lurzoru urbanizazina berriz sailkatzea eta hiri lurzoru edo lurzoru urbanizagarri gisa sailkatzeak berez esan nahiko du beharrezkoa dela lurzoru horien jabeek itxidura egokia gauzatzeko sailkapen berri hori gauzatzen duen plangintzako zehazpenen exekuzio urbanistikoa egiten denean; edo baita lehenago ere, segurtasunarekin lotutako arazoak direla eta, burdinbideen azpiegituren alorrean eskuduna den Administrazioak dagokion Udalaren alde zehatzetik txostena edo proposamenaren ondorioz hori erabakitzen baldin badu.

d) Itxidurak zamarik gabe lagako zaizkio linearen titularrari eta ordutik aurrera, hura izango da horien mantentze-lanak gauzatzeko arduraduna.

e) Zortasun eta eraginpeko eremuetan dauden lurzoru urbanizazinen jabeek linearen titularra den enpresaren baimena beharko dute, eta bertan, zein itxidura mota gauzatzeko den zehaztuko da.

136. art. Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruen gainjarritako baldintzatzaileak

1. Lurzorua kutsa dezaketen jarduerak erabili zuten lurzoruetan aplikatzen den gainjarritako baldintzatzailea da hau.

2. Lurzoru horietan ezarri daitezkeen edozein jarduera 1/2.005 legeak 17. artikuluan jasotako eskakizunenpean daude, Hirigintza Araudi honetan 58. artikuluan ezartzen den arabera.

V. TITULUA. UDALAREN ONDAREA BABESTEKO ARAUDIA

137. art. Ohar orokorrak

1. Itsasondoko udalerriko interes historiko eta kulturala daukan ondarea Babesteko Araudi honen bitartez babesten da, kasu bakoitzean lurzati bakoitzerako ezartzen diren baldintza bereziekin. Modu berezian babes hori katalogo bat ezarriz bermatzen da. Hori babesteko araudiaren ondoren erantsi da eta bertan, eraikuntza, elementu eta toki interesgarriak babes maila desberdinetan sailkatzen dira eta babesteko araudiak maila horietariko bakoitzari aplikatu beharreko erregimena zehazten du.

2. Babesteko Araudiaren eraginkortasunak eraikuntza gauzatu daitezkeen jarduera eta obra posible desberdinak alde aurretik definitzea dakar.

3. Katalogoak eraikuntza edo elementu bakoitzari aplikatzen zaion maila edo mailak egozten dizkio; kasu batzuetan, maila bat baino gehiago aplikatu daiteke eta horrela jaso da katalogoko fitxen babes bereziko atalean.

4. Fitxa bakoitzean babestutako ondasunaren ezaugarrien deskripzio bat jasotzen da. Babestutako ondasun edo elementuaren gainean gauzatzen diren obrek adierazitako ezaugarriak kontuan hartu eta errespetatu beharko dituzte. Fitxan kokapenaren plano bat ere jasotzen da eta bertan, babestutako eraikina dagoen tokia beste kolore batekin markatzen da. Gainera, katalogoko fitxek bertan gauzatu nahi diren jarduerari aplikatzen zaizkien baldintza bereziak zehazten dituzte.

5. Katalogoa lantzea ondorengo agiri hauek hartu dira kontuan: Eusko Jaurlaritzaren Kultura Saileko Euskal Herriko Historia eta Arkitektura Ondarearen Behin-behineko inbentarioa; Gipuzkoako Historia eta Arkitektura Ondare Higiezinaren inbentarioa, Foru Aldundiko Kultura Sailarena; eta Kultura, Gazteria eta Kirol sailburuordearen 1997ko irailaren 11ko erabakia, arkeologia presuntzioa daukaten eremuak ezartzen dituena.

6. Agiri horietan oinarrituz, elementu eta eraikinak jaso dira eta ondorengo ataletan beren interes mailaren arabera multzo desberdinetan sailkatzen dira.

2. KAPITULUA. BABESTUTAKO ONDASUNAK

138. art. Babes maila

1. Itsasondoko balore historiko eta kulturalak babesteko, babes maila desberdinak ezartzen dira, eta babesa merezi dute eraikuntza eta elementu guztiak horien artean banatzen dira. Zehazki, ondorengo mailak ezartzen dira:

- Babes zorrotza (I. maila)
- Oinarrizko babesa (II. maila)
- Elementu berezien babesa (III. maila)
- Babes arkeologikoa (IV. maila)

139. art. Babes zorrotza (I. maila)

1. Maila hau kultura, arkitektura eta historiaren alorretako interesa eta interes tipologikoa dela eta, urtarrilaren 25eko 14/2000 Dekretuaren bitartez Sailkatutako Monumentu Multzo gisa ibilbide historikoaren deklarazioan Done Jakue Bidearekin lotutako elementu gisa sartu diren elementuei aplikatzen zaie.

2. Ondasun horiek ondorengoak dira:

- a) Gurutze Santuaren baseliza
- b) Letrango San Juan baseliza

1. Fitxa

2. Fitxa

3. Maila honetan ere sartzen da Jasokundeko Parroki Eliza (3. Fitxa). Eusko Jaurlaritzak monumentu deklaratzeko proposamena aurkeztu du.

140. art. Oinarrizko babesa (II. maila)

1. Beren balore arkitektoniko eta tipologikoagatik tokiko oroimen historiko eta kulturala mantentzen laguntzen duten ondasun higiezinak sartzen dira maila honetan. Herriaren paisaiari mesede egiten dioten eraikuntzei ere aplikatzen zaie.

2. Multzo honetan ondorengo ondasunak sartzen dira:

- a) Erretoretxe, Goiko Kale 15

4. Fitxa

b) Serpentegi, Goiko Kale 21	5. Fitxa
c) Eskola, Goiko Kale 2	6. Fitxa
d) Eskola etxea, Goiko Kale 4	7. Fitxa
e) Estanko; Nagusi 19	8. Fitxa
f) Lukasain, San Juan 9-10	9. Fitxa
g) Isasaga, Goierri Auzoa 2	10. Fitxa
h) Sarobe, Goierri Auzoa 4	11. Fitxa
i) Otamendi, Goiko Kale 14	12. Fitxa
j) Beitiako iturria, Goiko Kale	13. Fitxa
k) Urkigoena, Urkia Auzoa 14	14. Fitxa
l) Urkigoenazpi, Urkia Auzoa 15	15. Fitxa
m) Iraola, Goiherri Auzoa 9	16. Fitxa
n) Domingotegi, Urkia Auzoa 6	17. Fitxa
o) Sorondegi, Urkia Auzoa 8	18. Fitxa
p) Ibarre, Nagusi 26	19. Fitxa

141. art. Elementu berezien babesa (III. maila)

1. Erregimen hau beren interes historiko eta kulturala dela eta, babesa merezi duen eraikuntzaren batean edo espazio publikoan dauden elementuei aplikatuko zaie.

2. Katalogoko fitxetan IV. maila honetarako ezarritako erregimen orokorrarekin babestu beharko diren higiezinako elementu bereziak jasotzen dira (egonez gero) eta kasuan kasu, fitxan bertan adierazten diren berezitasunekin babestu beharko dira.

3. Multzo honen barruko elementuak ondorengoak dira:

a) Otamendi baserriko armarrria	12. Fitxa
b) Iturri-txiki, Goiko Kale	20. Fitxa
c) Iturria, Beheko Kale	21. Fitxa

4. Nolanahi ere, lizentzia eskatu eta emateko izapideetan, babestu edo zaharberritu beharreko beste elementu interesgarri batzuk ere identifikatu ahalko dira. Bereziki, izapide honetan eraikuntzaren barruan egon litezkeen elementuak hartuko dira kontuan.

142. art. Babes arkeologikoa (IV. maila)

1. Eusko Jaurlaritzaren Kultura, Gazteria eta Kirol sailburuaren 1997ko irailaren 11ko Erabakiaren eragina jasaten duten esparru eta elementuak dira. Erabaki horren arabera, Itsasondon ondorengo eremu mota hauek daukaten arkitektura presuntzioa:

a) «A» motako arkeologiako presuntzioa. Eraikinaren horma barruko eremua barne.

Urkigoena baserria	14. Fitxa
Urkigoena – Azpi baserria	15. Fitxa
Isasaga baserria	10. Fitxa
Lukasain Goiko baserria	9. Fitxa
Etxeberrri baserria	22. Fitxa

b) «B» motako arkeologiako presuntzioa. Eraikuntzako horma barruko eremua barne hartzen du, haren inguruko 15 metro baino gehiagoko ingurua, haren kanpoko muturretatik zenbatzen hasita.

Jasokundearen Eliza	3. Fitxa
---------------------	----------

c) «E» motako arkeologiako presuntzioa. Katalogoko fitxan adierazten den eremua barne hartzen du.

San Gregorio basiliza (ageriko egiturarik gabea)	23. Fitxa
Murumendiko herria	24. Fitxa

3. KAPITULUA. OBRA MOTA EZBERDINEN DEFINIZIOA

143. art. Zaharberritze zientifikoa

1. Arkitekturaren ikuspegitik berariazko balioak dituela-eta hiri-ehunean berebiziko garrantzia duen eraikin edo instalazio batean eta, hala badagokio, eraiki gabeko lurretan egindako eraikuntzako esku-hartzea da zaharberritze zientifikoa, bere nolakotasunak zaintzera eta balioa ematera bideratutakoa, bere barnean aipatutako balio horiei dagokienez egoki izango den edo diren erabilerak ahalbidetuko dituena.

2. Eraikuntzaren gai tipologikoak, formalak eta egiturazkoak errespetatuz egindako zaharberritze zientifikoak honako obrak har ditzake barne:

a) Arkitektura-itxura zaharberritzea eta aldatutako zatiak jatorrizko egoerara lehengoratzea honako hauek egitearen bidez: Barruko edo kanpoko fatxadak zaharberritzea, barruko espazioak zaharberritzea, eraitsi edo erraustutako eraikinaren zati baten edo batzuen berreraikitze filologikoa, jatorrizko espazioen banaketa eta antolaketa zaintzea edo lehengoratzea, eraikuntza-unitatearen zati diren eraikitako lurren (patio, klaustro, plaza, baratze, lorategi eta abarren) jatorrizko egoera zaintzea edo lehengoratzea.

b) Berreskuratu ezin diren zatiak ordezkatzearen bidezko sendotzea, ondoren adierazitako egituraren inguruko elementuen kokapena edo kotak aldatu gabe: kanpoko eta barruko sostengu-hormak, forjatuak eta gangak, eskailerak, estalkia, estaltzeko jatorrizko materiala lehengoratzea.

c) Eranskin itsusgarriak eta orain gutxiko interesik gabeko obra-motak edo eraikuntzaren, eraikuntza-unitatearen edo bere inguruaren jatorrizko arkitektura-ezaugarriekin bat ez datozenak kentzea.

d) Funtsezko instalazio teknologikoak eta higienearen eta osasunaren ingurukoak jartzea, aurretiaz adierazitakoa errespetatzen den heinean.

144. art. Zaharberritze kontserbatzailea

1. Arkitekturaren ikuspegitik berariazko baliorik izan ez arren eraikitako ondarearen alderdi interesgarria den eraikin edo instalazio batean eta, hala badagokio, eraiki gabeko lurretan egindako eraikuntzako esku-hartzea da zaharberritze kontserbatzailea. Alderdi interesgarri izan ohi dira tipologiaren ikuspuntutik garrantzizko elementua delako, barruko banaketa, banaketa bertikaleko elementuen antolaketa, lur-zatiko kokapena eta antolaketa edo beste edozein ezaugarri morfologikori dagokienez.

2. Zaharberritze kontserbatzailea eraikuntza zaintzera eta bere funtzionalitatea ziurtatzera bideratutakoa izan ohi da. Horretarako betiere eraikuntzaren elementu tipologikoak, formalak eta egiturazkoak errespetatuko dituzten obrak egingo dira eta horien barnean ez da baimenduko horiekin bat ez datorren erabilerarik. Esku-hartze horrek eraikuntza osatzen duten elementuak sendotzea, zaharberritzea eta berriztatzea, baimendutako erabilerak egiteko beharrezko elementu berriak gehitzea eta eranskin itsusgarriak kentzea hartuko ditu barne.

3. Zaharberritze kontserbatzaileak honako kategorietan sailka ditzakegu:

a) A kategoriako zaharberritze kontserbatzailea.

b) B kategoriako zaharberritze kontserbatzailea.

c) C kategoriako zaharberritze kontserbatzailea.

4. Zaharberritze zientifikoan aurreikusten diren ekintzez gain, A kategoriako zaharberritze kontserbatzaileak honako obra hauek har ditzake barne: alderdi arkitektonikoari balioa ematea, hau da, jatorrizko balioak berreskuratzea, ondoren adierazitakoak eginez: kanpoko eta barruko fatxadak zaharberritzea, azken horietako zati batzuk aldatzea ahalbidetuko da, betiere osaketaren batasuna hausten ez den eta balio estilistiko bereziko elementuak errespetatzen diren bitartean; barneko espazioak zaharberritzea, arkitektura edo kulturaren inguruko garrantzi nabarmena duten elementuak direnean;

5. Zaharberritze zientifikoan aurreikusten diren ekintzez gain, B kategoriako zaharberritze kontserbatzaileak honako obra hauek har ditzake barne:

a) Alderdi arkitektonikoari balioa ematea, honako hauek eginez:

Kanpoko eta barruko fatxadak zaharberritzea. Azken horietan baoak irekitzea ahalbidetuko da, betiere osaketaren batasuna hausten ez den bitartean.

Barneko espazioak zaharberritzea. Horietan bertako forjatuen kotak aldatzea ahalbidetuko da, betiere leihoen kotei eta erlaitzen lerroei bere horretan eusten zaien bitartean.

b) Egoera txarrean dauden egitura-elementuak sendotzea eta, beharrezkoa denean, ordezkatzeta. Eraikuntzaren zati handi batean forjatuen kotak aldatzeko aukera izango da.

6. C kategoriako zaharberritze kontserbatzailea hurrengo elementuen jatorrizko egoera lehengoratzea ahalbideratzen du:

a) elementu bertikalak eta horizontalak —atariak, eskailera-blokeak, arkupeak, galeriak eta abar.

b) eraikuntza-unitatearen forma, dimentsioak eta eraikuntzaren eta eraikuntza-unitatearen zati irekien —patio, klaustro eta abarren— arteko erlazioa.

c) eraikuntzako tipoa osatzen duten gainerako elementu guztiak.

145. art. Zaintzea eta apaintzea

1. Zaintzea eta apaintzea eraikuntzako esku-hartzeetako bat da, honakoak lortzea helburu duena: dauden eraikuntzetako akabera-elementuak konpontzea, berriztatzea edo ordezkatzeta, eraikuntza horietako gutxieneko bizigarritasun-baldintzei (gutxieneko higiezerbitzuen, bainu, komun eta sukaldeko gasen aireztapenaren eta bizitzeko egoki diren gainerako gelen ingurukoei) eustea edo horiek eskaintzea, uraren hornidura, elektrizitate, berogailu eta saneamenduari dagokienez indarrean dagoen legeriaren arabera instalazio egokiak jartzea, geletako argitasuna eta aireztapena hobetzea, beharrezko izanez gero fatxada-baoak konponduz edo berriak eginez, eta eraikinak narriatzea saihesteko gutxieneko baldintzak eta Dekretu honen II. eta III. eranskinetan zehazten diren gutxieneko bizigarritasun-baldintzak izateko obra txikiak.

2. Zaintzeko eta apaintzeko esku-hartze batean barne hartutako obrek ez dute eraginik izango eraikuntzaren egonkortasunean, ez zimenduei, ez sostengu-egiturei, ez estalkiaren egiturari dagokienez. Alabaina, nolabaiteko eragina izan dezake azalera erabilgarriaren barne-banaketan, baina eraikinean funtsezko instalazio teknologikoak eta higienaren eta osasunaren ingurukoak jartzeko eta aurrez adierazitako gutxieneko bizigarritasun-baldintzak betetzeko helburuarekin bakarrik.

3. Honakoak izan daitezke zaintzeko eta apaintzeko esku-hartze batean barne hartutako obrak:

a) Fatxaden itxura aldatzen duten obra txikiak, baei eragiten dietenak edo bao berriak irekitzea ondorio dutenak, horiek lehendik dagoen azalera erabilgarriaren banaketa eta fatxaden osaketa orokorra aldatzen ez dituztenean.

b) Estalkia konpontzeko obrak. Hala badagokio, petralak eta bestelako egitura-elementuak ere aldatu ahal izango dira, baina betiere horien formari eutsiz.

c) Eraikinaren edozein elementu impermeabilizatzeko obrak.

d) Fatxada, balkoietako hegalkin, begiratoki, erlaitz eta sarbideetako ateetako egurra ordezkatzeko obrak. Horrelakoetan lehendik zeuden material eta diseinuen antzekoak erabili beharko dira, lehengoak hobetzeko horiek aldatzea aholkatzen denean izan ezik.

e) Narriatuta dagoen beste akabera-elementuren bat konpontzea helburu duten obrak, horiek egitura- edo sostengu-funtzioren bat dutenean izan ezik.

f) Eraikinaren banaketan eragiten edo hori aldatzen ez duten barneko obrak, besteak beste, luzitzea, pintatzea, zolatzak egitea eta konpontzea, barneko arotzeri-lanak, iturgintza, berogailu eta fumisteriako konponketak, sukaldeak eta aparatu sanitarioak aldatzea eta funtsezko instalazio teknologikoak eta higienaren eta osasunaren ingurukoak jartzea.

g) Aurrekoen garrantzi bera edo antzekoa duen beste edozein obra.

4. Zaintzeko eta apaintzeko esku-hartzean barne hartutako obrek eranskin itsusgarriak kentzea eragin dezakete eta egokiak ez diren kanpoko estalduraren tratamenduetan ere eragin dezakete, bai estaldura-materialari, bai, hala badagokio, pintura, kolore eta ehundurari dagokienez.

146. art. Sendotzea

1. Sendotzea eraikuntzako esku-hartze bat da, honako helburuetara bideratutakoa: zaintzeko eta apaintzeko esku-hartzeen kasuan adierazitako helburuetara, batetik, eta eraikuntzaren egonkortasuna hobetzera, bestetik. Hori egitura-elementuak berriztatzearen eta ordezkatzearen bidez egingo da.

2. Sendotzeko esku-hartze batean barne hartutako obrak honakoak izango dira, zaintzeko eta apaintzeko esku-hartzen kasuan adierazitakoez gain: egoera txarrean dauden egitura-elementuak ordezkatzeta, nahiz eta berriak beste material batekoak izan, eta egonkortasuna eta segurtasuna areagotzea ondorio izango duten egituraren eta zimentazioaren osaketaren inguruko gainerako lanak.

3. Egitura-elementuak ordezkatzeko obrek forjatuen kotak aldatu ahal izango dituzte pixka bat, erlaitzaren eta leihoen kotei bere horretan eutsiz.

4. Egitura sendotzeko obrak egin ondoren, eraikinaren gainerako elementuak berregin beharko dira jatorrian zituzten formaren eta banaketaren inguruko ezaugarrien arabera, aipatutako obra horiek berriz egiteko erraustea eskatzen duten kasuetan.

147. art. Berriztatzea

1. Berriztatzea eraikuntzako esku-hartze bat da, sendotzeko esku-hartzearen kasuan adierazitakoez gain, honako helburuetakoren bat edo guztiak dituena:

a) Barruko espazioen banaketa eta antolamendua aldatzea, aldaketak instalazio teknologikoak eta higiearen eta osasunaren ingurukoak barne hartzean egindako egokitzapenak baino harantzago doazenean.

b) Ondorengo egitura-elementuen kokapena, kota, forma eta dimentsioak aldatzea: barruko eta kanpoko hormak, pPilareak, forjatuak eta gangak, eskaierak, estalkia.

c) Kanpoko eta barruko fatxadak aldatzea, balio estilistiko berezia duten elementuei eutsiz. Betiere osaketaren batasunari eutsi beharko zaio.

148. art. Berreraikitzea

1. Berreraikitzea eraikuntzako esku-hartze bat da, honakoa helburu duena: aurrez erraustu egingo den eta zaharberritze zientifikoa edo kontserbatzailea egitea eskatzen duen berriazko arkitektura-baliorik ez duen jatorrizko eraikuntza bat berriz eraikitzea.

2. Berreraikitzeko esku-hartzeetan berreraikitako eraikuntzaren solido inguratzaile berria bat etorriko da, espazioari dagokionez, jatorrizkoarekin. Horrenbestez, lur eta espazio berean kokatu behar du, solairu guztietan azalera berdina izan behar du (bai sotoan, bai goikoetan), azalera eraikigarri berdina izan behar du eta solairuen kopuruak ere berdina izan behar du.

3. Berreraikitzeko esku-hartzeetan ez da ezinbestekoa izango erabiliko diren materialek jatorrizko eraikuntzan erabilitakoen ezaugarri berdinak izatea, ezta barneko banaketa berdina eta fatxaden diseinua zehatza izatea ere. Alabaina, eutsi egin beharko zaie eraikuntzako tipoaren oinarritzko antolamenduari, fatxadaurpegiaren osaketaren oinarritzko elementuei eta estalkiaren antolamendu eta formari.

4. KAPITULUA. BABES ERREGIMEN OROKORRA

149. art. Babes maila guztientzako arauak

1. Katalogatutako ondasun eta elementuak ezingo dira hondatu. Dena dela, baliorik gabeko eranskinak edo benetako balioa duten elementuak gutxiesten dituztenak kentzeko lanak egin ahal izango dira.

2. Aldez aurretik beharrezko udal baimena eskatu ondoren, ondasunaren jabeak edo sustatzaileak proiektatutako lanak egokiak diren kontsultatuko du udaletxean. Kontsulta hori ezarritako babes neurriak betetzen diren jakiteko egingo da, baita eraikinean babestu beharreko elementu ezberdinak zein diren zehazteko ere. Horretarako, jabeak edo sustatzaileak aurreproiektu bat edo egin nahi dituen lanak zehazki azaltzen dituen dokumentu bat aurkeztu beharko du udaletxean. Udaletxeak, aipatutako kontsulta aztertu ondoren, ebazpen bat emango du, eta ebazpen horretan, lanetarako baimena emateaz gain, baldintza gehigarriak ere eman ditzake.

3. Hala ere, jabeak edo sustatzaileak baimen eskaera zuzenean bete dezake. Hala ere, aurkeztutako proiektua aurrera eraman ahal izateko, udal ebazpenean zehaztutako baldintzak bete beharko dituzte, eta kasu batzuetan, igorritako txosten teknikoek babes neurriak betetzen ez direla esaten badute, eskaera atzera bota dezake udalak.

4. Kontsulta edo eraikuntza proiektua edo lan proiektua dagokion erakundetara bidali beharko da, hau da, Eusko Jaurlaritzara edo Gipuzkoako Foru Aldundira, betiere proiektatutako lanak erakunde horietan eskuartzeko ahalmen legala badute.

5. Katalogatutako ondasunetan egiten diren lanek aurreko paragrafoetan zehaztutako ebazpenetan xedatutako babes baldintzak bete beharko dituzte.

150. art. Babes maila zorrotzeko erregimena (I. maila)

1. Zaharberritze zientifikoko lanak eta zaintza lanak soilik baimentzen dira.

2. Aparteko kasuetan, bestelako zaintza eta apainketa lanak ere baimendu ahalko dira eta horretarako, eraikuntzaren erabilera egokirako beharrezkoa den ikusiko da eta lanek ez diote babesa merezi duten balore historiko eta kulturalari kalterik eragingo.

3. Proiektua burutzeko lizentzia emateko, aldez aurretik zaharberritze (zientifikoa edo artatzekoa) lanen nahiz zaintza eta apainketa lanen inguruan Gipuzkoako Foru Aldundiko kultura ondareko erakunde eskudunak txosten lotesle bat egin beharko du.

4. Katalogoko fitxek baimen hori emateko baldintza bereziak zehaztu ahalko dituzte.

5. Debekatuta daude gainontzeko eraikuntza jarduera guztiak.

6. Ondasun sailkatu edo inbentariatuen deklarazioaren alde aurretiko edo geroagoko ekintza guztiek Euskal Herriko Kultura Ondarearen 7/1990 Legeko 36. artikuluan eta 305/1998 Dekretuan jasotzen diren aurreikuspenak bete beharko dituzte.

151. art. Oinarrizko babes mailako erregimena (II. maila)

1. Babes maila hori daukaten eraikuntzetan, oro har, aurreko atalean baimendutako esku-hartzeez gain, zaintzeko eta apaintzeko lanak ere onartzen dira.

2. Birgaitze lanak ahalbidetuko dira, baldin eta araudi honekin batera erantsitako katalogoko fitxetan hala jasotzen bada. Kasu batzuetan, fitxa bakoitzeko babes bereziko atalean, erreforma lan hauetan bete behar diren baldintzak ezartzen dira.

3. Bestalde, aparteko kasuetan, berreraikitze obrak ere baimendu ahalko dira katalogoko fitxetan hala jaso baldin bada.

4. Debekatuta daude gainontzeko eraikuntza jarduera guztiak.

152. art. Elementu berezien babes mailaren erregimena (III. maila)

1. Elementu horiek osoki babestu beharko dira eta horietan zaintzeko lanak soilik gauzatu ahalko dira, eta beharrezkoa denean, zaharberritze teknikak aplikatuko dira, baina beti ekidingo dira horiek hondatu ditzaketen erabilera edo ekintzak.

2. Horrez gain, eraikuntza eraisten baldin bada edo bertan obrak egiten badira, babestutako elementua hondatzea ekiditeko beharrezkoak diren neurriak hartuko dira.

3. Eraikinean tokiz aldatzea beharrezkoa izanez gero, ongi pentsatuko da non kokatuko diren, eta kokatuko diren tokiaren ingurua zainduko da.

4. Halaber, horiek dauden fatxada aldatzen duten obrak gauzatzen baldin badira, obra horiek babestutako elementuaren inguruan daukaten eragina kontuan hartu beharko da.

5. Jarduera horietariko edozein gauzatze (2tik 4ra) beharrezkoa den Udalaren lizentzia eta elementua zaharberritzeko, beharrezkoa izango da alde aurretik Gipuzkoako Foru Aldundiaren kultura ondarean eskuduna den erakundearen txosten loteslea eskuratzea.

153. art. Babes arkeologikoko mailaren erregimena (IV. maila)

1. Babes maila honetan sartutako eremuak Euskal Herriko Kultura Ondarearen 7/1990 Legeko 49. artikuluan arkeologia presuntzioa daukaten eremuetarako aurrez ikusitako erregimenaren menpe geratuko dira. Ondorioz, aipatutako eremu horietan gauzatu nahi diren obren jabe edo sustatzaileak orubearen edo eraikuntzaren balore arkeologikoari eta obren proiektuan izan ditzakeen eraginei buruzko azterlan bat aurkeztu beharko da urriaren 8ko 234/1996 Dekretuko 7. artikuluan eta horrekin lotutakoetan ezartzen den bezala.

2. Lizentzia eskaeraren aurrean, Udalak

a) Obraren sustatzaileari aplikatzen den hirigintzako araudia betetzeari buruzko txosten bat helaraziko dio.

b) Halaber, azterlan hori gauzatzeko behar-beharrezkoak diren obrak gauzatzeko baimena ere eman ahalko du eta hori bukatu ondoren, Udalak Eusko Jaurlaritzaren Kultura Ondarearen Zentrora bidali beharko du eta hark Gipuzkoako Foru Aldundira igorriko du.

c) Sustatzaileari lizentzia ematearen gaineko erabakia Foru Aldundiak alde aurretik baimena eman ondoren soilik hartu ahalko dela gogoraraziko dio.

3. Foru Aldundiak prestatutako azterketa arkeologikoan oinarrituz, proiektu arkeologikoa beharrezkoa den zehaztuko du, eta hori guztia ikusirik, obra lizentzia baino lehen baimena emango du eta Udalari jakinarazi beharko dio.

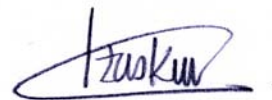
Donostian, 2010ko Martxoaren 11an

Talde idazlaria

José Luque



Izaskun Aseginolaza



I. ERANSKINA: JARDUKETA INTEGRATUEN HIRIGINTZAKO FITXAK

1-JI. AGARREKO BIDEA

Deskripzioa. Jarduera integratua Agarrera doan bidean dago. Herrigune historikoan, Goiko Kaleko alderik altuenean, Kale izeneko eraikuntzaren atzean dagoen udal lurzati bat besarkatzen du.

Antolamenduaren helburuak. Antolamenduak lurkontrako eraikuntza bat aurrez ikusten du, eta horrela, dagoen malda gogorra gaintitzea lortzen du. Etxebizitzetara eraikinaren aurrean dagoen kale batetik sartzen da.

Eremu horretarako aurrez ikusitako antolamendua, proposatutako bolumen eta sestrei dagokienez, topografiara ahal izan den neurrian egokitu da.

Jarduketaren ezaugarri orokorrak.

Lurzoruaren sailkapena	Hiri lurzoru finkatugabea
Azalera totala	1.623,83 m ²
Jardunean sartu diren lurzati azalera, eta, ondorioz, aprobetxamendu-eskubidea dutenak	1.392,00 m ²
Jarduketan barne dagoen jatorrizko orubea	nº 690
Erabilera nagusia	etxebizitza (a.20)
Aisigunetarako zuzkidura erreserbak	380,16 m ²
Berdeguneak eta plazak	380,16 m ²
Ondoriozko lurzoru pribatuaren azalera	657,22 m ²
Orube pribatuetan okupatu daitekeen gehinezko azalera	279,67 m ²
Eraiki daitekeen gehienezko azalera sestra gainekoa	839,01 m ²
Gehienezko etxebizitza kopurua	4
Etxebizitza libreen kopurua	4
Etxebizitza babestuen kopurua	0
Hirigintza-aprobetxamendu	
Garaje eta sarlekurako azalera: 279,67 m ² X 0,67	187,38 AU
Etxebizitza libreen azalera: 559,34 m ² X 1,00	559,34 AU
Lurzati librea (657,22-279,67) m ² X 0,10	37,76 AU
Jarduketan dagoen aprobetxamendu guztia	789,24 AU

Kudeatzeko baldintzak.

Jardun urbanizatzaileko programa onartzea, 2/2006 Legeko 152. artikuluari eta hurrengoari jarraiki.

Birzatiketa proiekturako baldintzak:

Grafiatutako lurzatiak gutxienekoak eta derrigorrezkoak dira.

Hirigintzako proiekturako baldintzak:

Urbanizazio proiektuak aldibereko gune bezala antolatuko du bide-sistema eta oinezkoari autoarekiko lehentasuna emango dio. Bestalde, hiri-tresneriaz gain, gutxienez 4 aparkalekurentzako eta berdegunearen alboan 4 zuhaitzentzako toki izango du. Unitatearen hegoaldean geratzen den gune maldatsuak, egontoki bezala erabil dadin, landare-tratamendua izango du.

Formaren planoan unitateko urbanizazioak errespetatu beharko dituen sestrak jasotzen dira, baina horrek ez dio kalterik egingo Urbanizazio Jarduera Programak egin dezakeen moldaketari eta beti errespetatuko dira Arautegiko 49. art. puntuan ezartzen diren mugak.

Azterlan geotekniko bat barne hartu beharko da eta horrek, beharrezkoa izanez gero, aurrez ikusitako indusketa eta lur mugimenduek aldapa gehien daukaten eremuetan lurzoruen ezegonkortasun eta higadurarik ez eragiteko hartu beharreko neurriak zehaztu beharko ditu.

Urbanizazio kargak:

Egikaritze-unitatearen kargukoa izango da egungo saneamendu eta ur-hornikuntzarako sareen trazaduraren aldaketa, egungo ordenazioa eta ordenazio berriarekin bat datorren soluzio bat proposatuz.

Azpiegitura planoan hauentzako eskema posible bat aurkezten da.

Erabiltzeko baldintzak

Erabilerak

Sotoko solairua ez da baimentzen

Beheko solairua Etxebizitza, garajea eta etxebizitzako beste erabilera osagarri batzuk

Goiko solairuak Etxebizitza

Etxebizitza bakoitzeko gutxieneko plazak

8 aparkaleku exijituko dira, hauek lurzati pribatuaren barruan kokatuko dira (eraikuntzan nahiz lurzati librean).

Eraikuntzaren formarekin loturako baldintzak

Lurzatiaren gehienezko okupazioa 279,67 m²

Eraikuntza profila

Beheko solairua(terrenoaren kontra) + 2 solairu

Sotoko solairua ez da baimentzen

Erlaitzaren gehienezko garaiera: 9,9 m

(62. art. -k ezarri bezala, eraikuntzaren altuera eta profila fitxa honekin batera doan forma planoan adierazitako puntuaren sestrarekiko hartuko da).

Solairuen gehienezko garaierak:

beheko solairua: 3,50 m

goiko solairuak: 3,20 m

Eraikuntza bolumenak gehienez: bolumen 1

Errespetatu beharreko gehienezko lerrokadurak

Formaren planoetan grafiatu eta zedarritzen direnak.

Baldintza bolumentrikoak eta estetikoak

HEGALDURAK ETA TEILATU-HEGALAK. Araudi Nagusian ezartzen diren baldintzak betetzen baldin badituzte baimentzen dira (69. art. hegaldurentzako eta 67. art. -koak teilatu-hegalentzako).

TEILATUA. Teilatuak gehienez % 35eko malda izango du. Gailurra fatxada luzeenarekiko paraleloa izango da eta isurki kopurua blokearen alde kopurua izango da. Ezingo da teilatu laurik eraiki.

FATXADAREN OSAKETA ETA MATERIALAK. Fatxadako materialei dagokienez, ez da baldintza berezirik ezartzen, ingurumeneko baldintzen araberrakoak baldin badira. Zentzu horretan, material tradizionalak gomendatzen dira, nahiz eta teknika modernoekin tratatu. Gainera, kanpoko parametroetan etxebizitza gisa erabiltzeko eraikuntzetan ohikoak ez diren bukatuak ekidingo dira.

Fatxadaren osaketa librea da, baina unitarioa, alboetako fatxadak barne. Horietan, fatxada nagusikoen antzeko ezaugarriak dauzkaten hutsuneak jarri beharko dira; atzekoan, aldiz, ahal izanez gero, sukaldea eta garbitokia jarriko dira.

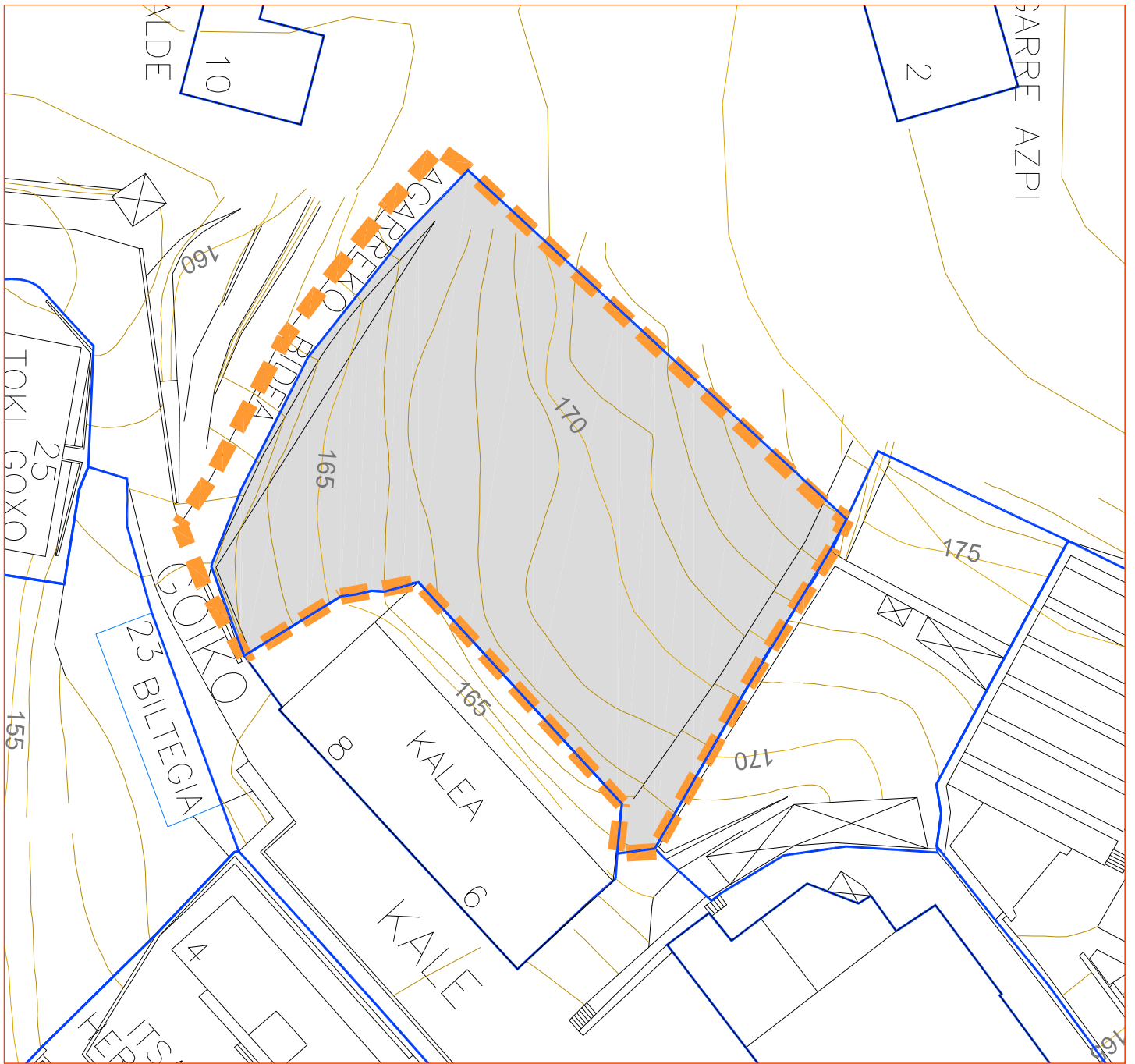
Ez dira inolaz ere baimenduko behin-behineko bukaerak hedapenak edo erabilera aldaketak egin bitartean.

Arotzeria elementu guztiak, garajekoak barne, antzeko kalitatea izango dute.



LURZATI LIBREAREN ITXIDUREN BALDINTZAK. Araudi Nagusikoetan ezarritakoak (82. art.).

TEILATUPEKO ERABILERA BALDINTZAK. Araudi Nagusiko 78. art. artikuluan ezarritakoak.

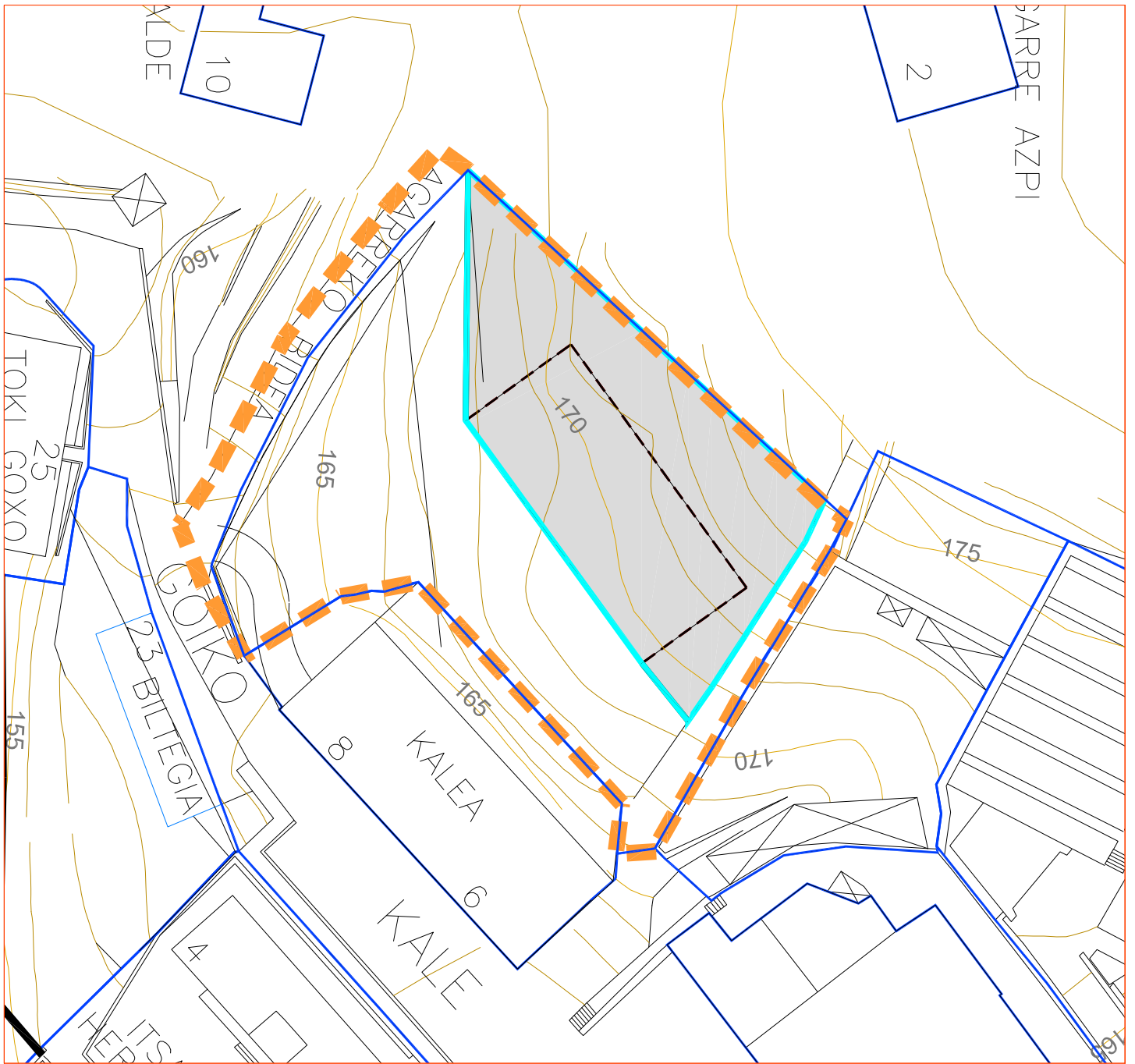
IBILGAILUENTZAKO SARRERAK. Garaje komun bakarra jarriko da multzo bereko etxebizitza guztietarako.







escala 1:500

- 
jarduketa integratuaren eremua
ámbito de la actuación integrada
- 
lehendikako partzelazioa
parcelación existente

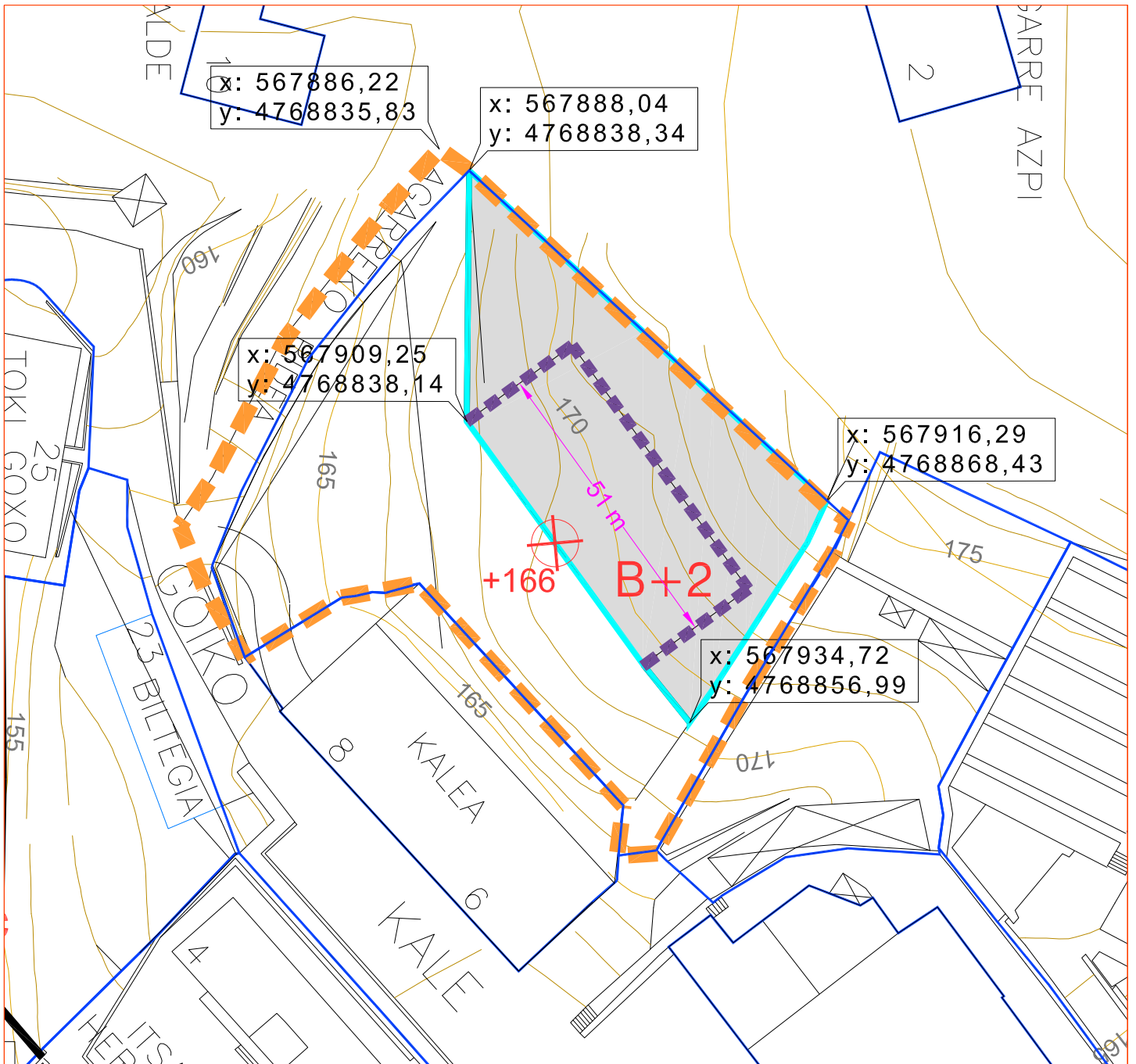
EGUNGO EGOERA / ESTADO ACTUAL
 JI/AI-1. AGARREKO BIDEA



escala 1:500

- 
jarduketa integratuaren eremua
ámbito de la actuación integrada
- 
lehendikako partzelazioa
parcelación existente
- 
ondorjoko orube pribatuak
parcelas privadas resultantes
- 
proposatutako eraikuntzak
edificaciones propuestas

KUDEAKETA / GESTIÓN
JI/AI-1. AGARREKO BIDEA



escala 1:500



jarduketa integratuaren eremua
ámbito de la actuación integrada



eraikuntza berrien kotak
cotas para la nueva edificación

x: 567917,53
y: 4768804,98

UTM koordenadak
cordenadas UTM



lehendikako partzelazioa
parcelación existente



ondoriozko orube pribatuak
parcelas privadas resultantes



proposatutako eraikuntzak
edificaciones propuestas



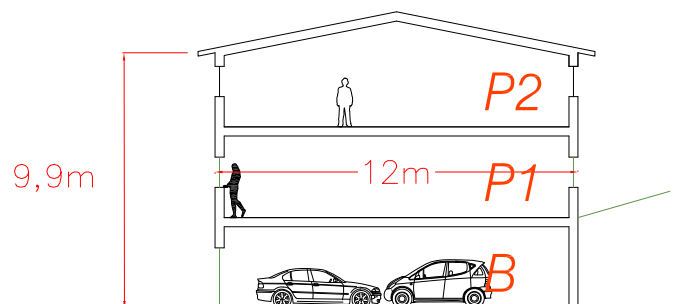
gehinezko lerrokadura behe eta goi solairuetan
alineación máxima en planta baja y elevadas



Eraikuntzaren gehinezko altura neurtzeko puntua
punto sobre el que medir la altura máxima de cornisa

+154

urbanizazio berriaren rasanteak
rasantes de la nueva urbanización



FORMA / FORMA
JI/AI-1. AGARREKO BIDEA

2-JI. BILTEGIA

Deskripzioa. Jarduketa integratua Goiko Kalen dago Irurena, Toki Goxo eta Ikastolaren artean. Biltegiako lurzatiak besarkatzen du eta alde lau bat dauka, goiko aldean Goiko Kalera ematen duena eta beste alde batek oso aldapa handia dauka eta kale horretako beheko aldera ematen du, udal lurzati txiki batekin batera.

Antolamenduaren helburuak. Antolamenduak ekipamenduzko lurzati bat lagatzea aurrez ikusten du Goiko Kaleren goiko aldean dagoen Ikastola beharbada hedatzeko eta Toki Goxo eta Irurena arteko beheko aldean etxebizitza txiki bat eraikitzea (lurkontra) ere bai.

Eremu horretarako aurrez ikusitako antolamendua, proposatutako bolumen eta sestrei dagokienez, topografiara ahal izan den neurrian egokitu da.

Unitatearen ezaugarri orokorrak.

Lurzoruaren sailkapena	Finkatu gabeko hiri lurzorua
Azalera osoa	6.057,00 m ²
Jardunean sartu diren lurzatiaren azalera, eta, ondorioz, aprobetxamendu-eremuek dutenak	4.980,92 m ²
Jarduketan barne dauden jatorrizko orubeak	
0601077 0601081 0601069 0601A70	
0601079 0601A82 0601083	
Erabilera nagusia	etxebizitza (a.30)
<hr/>	
Aisigunetarako zuzkidura erreserbak	2.392,09 m ²
Berdeguneak eta plazak	1.207,35 m ²
Koexistentziako bideak	1.184,74 m ²
Ekipamendu kolektibo publikorentzako orubea	535,00 m ²
Ekipamendu publikoak	535,00 m ²
<hr/>	
Ondoriozko lurzoru pribatuaren azalera	2.054,00 m ²
Orube pribatuetan okupatu daitezkeen gehinezko azalera	873,00 m ²
Eraiki daitezkeen gehienezko azalera	3.453,00 m ²
Gehienezko etxebizitza kopurua	16
Etxebizitza libreen kopurua	14
Etxebizitza babestuen kopurua	2

Hirigintza-aprobetxamendua

Orubeak>	P1	P2	P3	P4	partziala	Homog. k.	AU
Etxebizitza librea	647,61	323,81	647,61	647,61	2.266,64	1,00	2.266,64
Etxebizitza libreko garajea	215,87	107,93	215,87	215,87	755,54	0,67	506,21
Etxebizitza babestua		323,81			323,81	0,20	64,76
Etxebizitza babestuko garajea		107,93			107,93	0,05	5,40
Bizitegiko lurzati librea	531,71	106,64	277,49	275,09	1.190,93	0,10	119,093
Jarduketan dagoen aprobetxamendu guztia							2.962,10

Egikaritze-unitateen mugapena

Plan orokorrak bi egikaritze-unitate mugatzen ditu jardun integratu honetan, fitxa honekin batera dagoen kudeaketa-planoak adierazten duen moduan; hori guztia 2/2006 Legeko 145. artikuluan ezarritako prozeduren bidez mugaketa aldatzeko aukeren kaltetan izan gabe.

Kudeatzeko baldintzak.

Jardun urbanizatzaileko programa onartzea, 2/2006 Legeko 152. artikuluari eta hurrengoari jarraiki.

Birzatiketa proiekturako baldintzak:

Grafiatutako lurzatiak gutxieneoak eta derrigorrezkoak dira.

Hirigintzako proiekturako baldintzak:

Formaren planoan unitateko urbanizazioak errespetatu beharko dituen sestrak jasotzen dira, baina horrek ez dio kalterik egingo Urbanizazio Jarduera Programak egin dezakeen moldaketari eta beti errespetatuko dira Arautegiko 49. art. puntuan ezartzen diren mugak.

Urbanizatzekeo proiektuak onura eta jabetza publikoko espazioa bideratuko du, eta baldintza hauek bete beharko ditu:

—Goiko Kale handituko da, ekipaziorako lurzati berriaren aurrean. Zati hori urbanizatzekeo Ikastolaren eta Goiko Kalek hartzen duen eraikinaren arteko urbanizazio eta jarraitasuna hartuko dira kontuan.

—Goiko Kaletik sarbidea duen ingurua, partzela pribatu berriaren ondokoa, aldibereko bide gisa urbanizatuko da, eta, gutxienez, 6 aparkalekurako toki erabilgarria izango du. Era berean, altzariak eta, gutxienez, 4 zuhaitz jarriko dira berdegunearen ondoan.

—Kale Nagusitik barrena dagoen sarbidea bideria aldibereko bide gisa ebatziko du hirigintza-proiektuak, eta, gutxienez, 10 aparkalekurako toki erabilgarria, altzariak eta, gutxienez, 12 zuhaitz barne hartu ditu urbanizatzen den herri-eremuko zabalketetan. Gune horietan oinezkoari autoaren aurretik lehentasuna ematen saiatuko da.

—A1-3 jardunaren mugan dagoen inguru malkartsuari tratamendu begetala emango zaio. Bertan 2 metroko zabalera oinezkoentzako igoera jarriko da, jardun honetako espazio publikoraino. Zabalera hori lortzeko zailtasun teknikoak edo ekonomikoak badaude, egoera hori justifikatu beharko da; eta udalak metro bateko zabalera edukitzea baimendu ahal izango du.

Azterlan geotekniko bat barne hartu beharko da eta horrek, beharrezkoa izanez gero, aurrez ikusitako indusketa eta lur mugimenduek aldapa gehien daukaten eremuetan lurzoruen ezegonkortasun eta higadurarik ez eragiteko hartu beharreko neurriak zehaztu beharko ditu.

Urbanizazio kargak:

2/2006 Legeko 147. artikuluan aurrez ikusitakoak. Antolamendutik kanpo geratzen direnak, besteak beste.

Antolamendutik kanpo dauden eraikinak.

Antolamendutik kanpo geratzen diren eraikuntzak erantsitako fitxa grafikoan eta ARA 4A planoan grafiatu dira.

Etxebizitza eraikuntzak erabiltzeko baldintzak

Erabilerak

Sotoko solairua

garajea eta etxebizitzako beste erabilera osagarri batzuk

Beheko solairua

Etxebizitza, garajea eta etxebizitzako beste erabilera osagarri batzuk

Lehenengo solairua

Etxebizitza

Teilatupea

Etxebizitza

Etxebizitza bakoitzeko gutxieneko plazak

Lurzoru pribatuan dauden aparkaleku-tokien gutxieneko kopurua.

Eraikinaren barruan edo lurzati librearen barruan, gutxienez, 32 aparkaleku-toki ezarri beharko dira.

Etxebizitza eraikuntzaren formarekin loturako baldintzak

Orube bakoitzeko ezaugarriak				
Orubeak	Orubearen azalera	Orubearen okupazioa	Azalera eraikia	
			Sestra azpikoa	Sestra gainekoa
P1	747,00	215,87	215,87	647,61
P2	322,51	215,87	215,87	647,61
P3	493,36	215,87	215,87	647,61
P4	490,96	215,87	215,87	647,61

Eraikuntza profila Sotoko solairua + beheko solairua + solairu bat + teilatupea

Erlaitzaren gehienezko garaiera: 9,5 m

(62. art. -k ezarri bezala, eraikuntzaren altuera eta profila fitxa honekin batera doab forma planoan adierazitako puntuaren sestrarekiko hartuko da).

Solairuen gehienezko garaierak:

Sotoko solairua: 3 m

Beheko eta lehenengo solairua: 3,50 m

Teilatupea: 2,50 m

Eraikuntza bolumenak gehienez: 4 bolumen (1 orube bakoitzeko)

Eraikinaren sotoko solairua kampotik sarrera bakarra izango du. Beharrezko arrapalada orubearen barruan kokatu behar da baina ez da beharrezkoa izango eraikinaren bolumenaren barruan sartzea.

Errespetatu beharreko gehienezko lerrokadurak

Forma planoetan espazio publikoaren sestra gaineko oinplanoentzako marraztu eta akotaturakoak.

Eraikinaren sotoko solairuak ere, behe solairuarentzako ezarritako gehienezko lerrokadurak jarraitu behar dituzte.

Beste baldintza bolumetrikoak eta estetikoak

Eraikuntzak, Ordenantzaren 89. art. -an eta hurrengoetan tipologia tradizionalako eraikuntzei ezarritako baldintzak bete behar dituzte.

Ekipamenduko eraikuntzak erabiltzeko baldintzak (PD): ekipamendua solairu guztietan

Ekipamendu eraikuntzaren formarekin loturako baldintzak (PD)

Lurzatiaren gehienezko okupazioa 175 m²

Eraikuntza profila Sotoko solairua + beheko solairua + bi solairu

Erlaitzaren gehienezko garaiera: 11 m

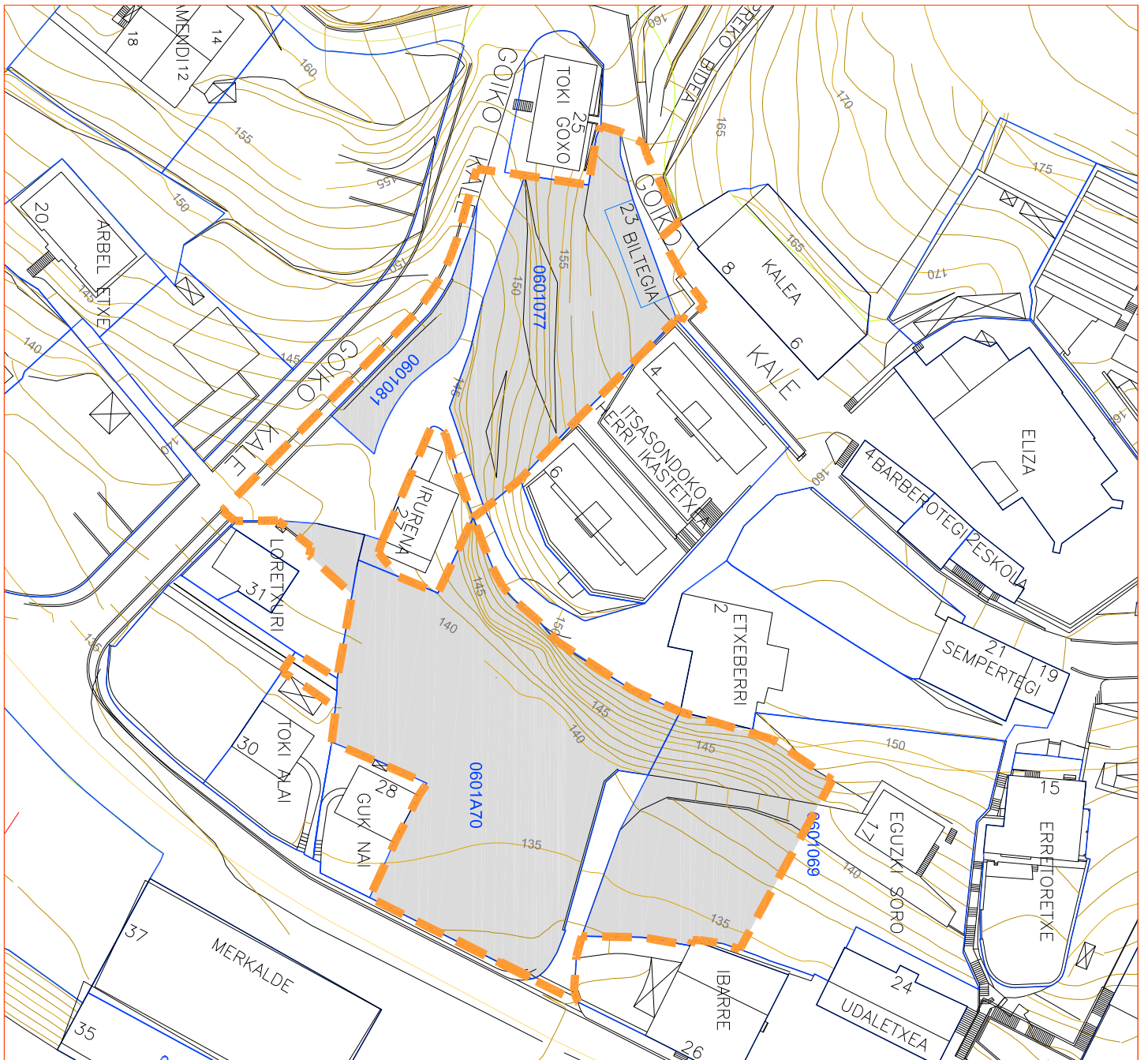
Solairuen gehienezko garaierak: libre

Eraikuntza bolumenak gehienez: bolumen 1



Errespetatu beharreko gehienezko lerrokadurak

Formaren planoetan grafiatu eta zedarritzen direnak.

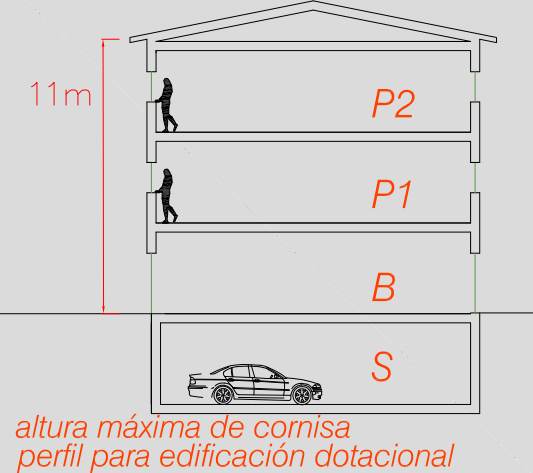
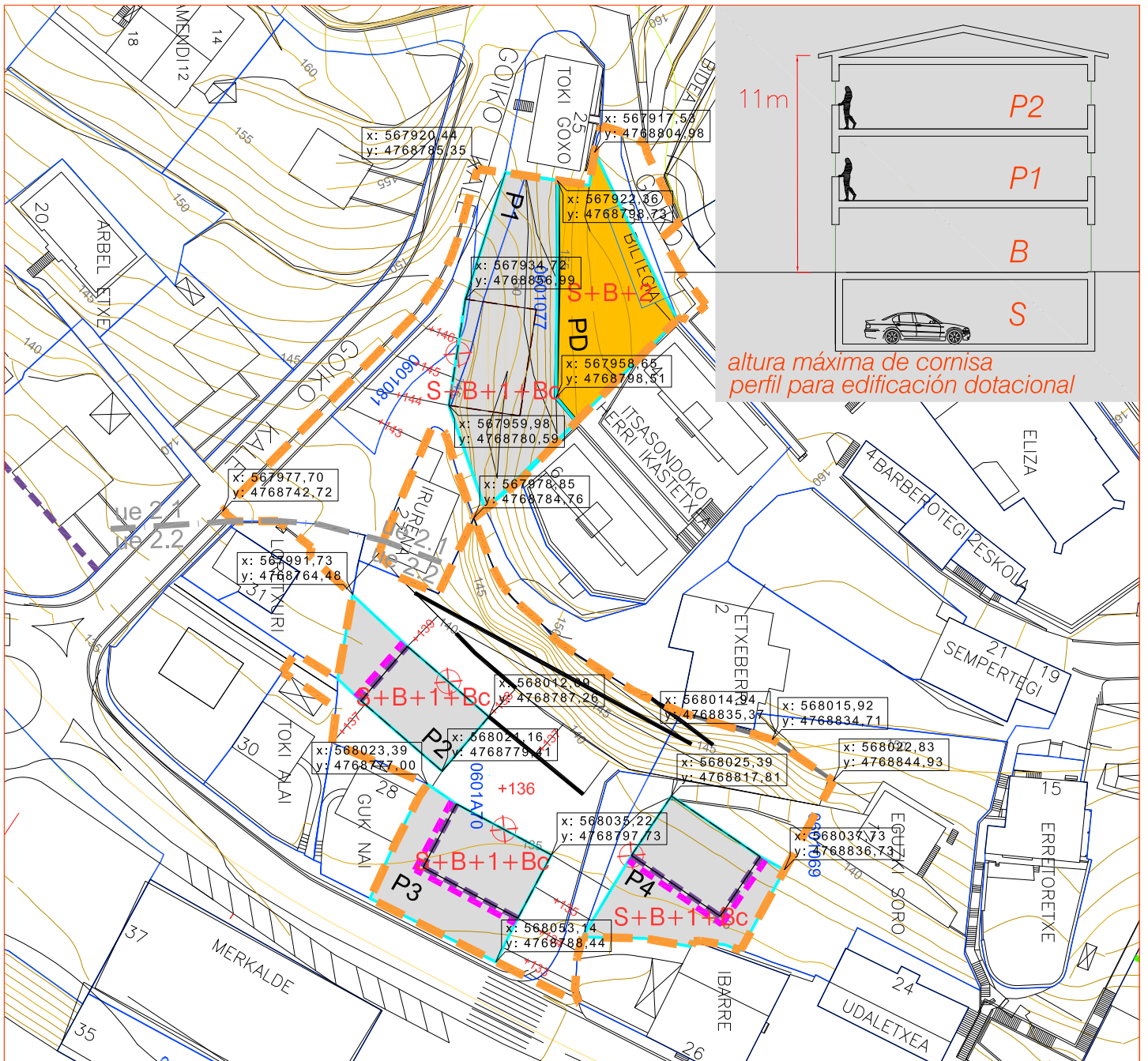
Ez dira beste baldintza bolumetrikoak eta estetikoak ezartzen








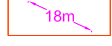
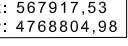





escala 1:750

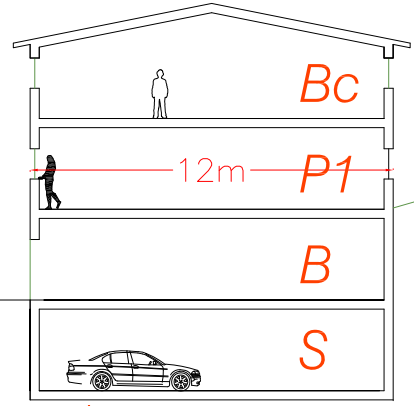
-  jarduketa integratuaren eremua
ámbito de la actuación integrada
-  lehendikako partzelazioa
parcelación existente

EGUNGO EGOERA / ESTADO ACTUAL
JI/AI-2. BILTEGIA



escala 1:750

-  jarduketa integratuaren eremua
ámbito de la actuación integrada
-  proposatutako egikaritze unitateen mugapena
delimitación de las unidades de ejecución propuestas
-  gehiezeko lerrokadura behe eta goi solairuetan
alineación máxima en planta baja y elevadas
-  gehiezeko lerrokadura sotoko solairuan
alineación máxima en planta sótano
-  eraikuntza berrien kotak
cotas para la nueva edificación
-  18m
-  UTM koordenadak
cordenadas UTM
-  lehendikako partzelazioa
parcelación existente
-  ondoriozko orube pribatuak
parcelas privadas resultantes
-  ondoriozko ekipamendurako orubeak
parcelas equipamentales resultantes
-  +154 urbanizazio berriaren rasanteak
rasantes de la nueva urbanización
-  Eraikuntzaren gehiezeko altura neurtzeko puntua
punto sobre el que medir la altura máxima de cornisa



FORMA / FORMA
JI/AI-2. BILTEGIA

3-JI. ETXEBERRI _ SEMPETEGI

Deskripzioa. Jarduketa integratua herrigune historikoko goi aldean dago, Ikastola eta Sempertegi artean Etxeberri baserriko orubea okupatuz.

Antolamenduaren helburuak. Antolamenduak bi eraikuntza eraikitzea aurrez ikusten du, horiek herrigune historikoan daudenen antzeko neurrikoak izango dira eta beren beheko solairua erdi lurperatuta egongo da eta goiko solairuetan etxebizitzak egingo dira. Eraikuntza horiek biak maila desberdinetan daude eta horrela, ikuspegiak aprobetxatzen dira, eta enparantza moduan proposatzen diren espazio publikoko hedapen txikitara ematen du. Enparantza horiek bi eraikuntza horietara ibilgailuz sartzeari ahalbidetuko dute, baina horrez gain, 2-JI-an osatuko den oinezkoentzako bide baten bidez lotuta geratuko dira elizatik Kale Nagusira doan beheranzko bide zuzen eta zabal batekin.

Eremu horretarako aurrez ikusitako antolamendua, proposatutako bolumen eta sestrei dagokienez, topografiara ahal izan den neurrian egokitu da.

Unitatearen ezaugarri orokorrak.

Lurzoruaren sailkapena	Finkatu gabeko hiri lurzorua	
Azalera osoa	2.398,58 m ²	
Jardunean sartu diren lurzati azalera, eta, ondorioz, aprobetxamendu-eskubidea dutenak	1.616,96 m ²	
Jarduketan barne dauden jatorrizko orubeak		
0601067	0601068	0601075
Erabilera nagusia	etxebizitza (a.30)	
Aisigunetarako zuzkidura erreserbak	1.014,92 m ²	
Berdeguneak eta plazak	177,22 m ²	
Koexistentzia bideak	837,70 m ²	
Ondoriozko lurzoru pribatuaren azalera	602,04 m ²	
Orube pribatuetan okupatu daitekeen gehinezko azalera	513,73 m ²	
Eraiki daitekeen gehienezko azalera sestra gainekoa	1.540,50 m ²	
Gehienezko etxebizitza kopurua	10	
Etxebizitza libreen kopurua	10	
Etxebizitza babestuen kopurua	ez dira aurreikusten	
Hirigintza-aprobetxamendua		

Orubeak>	P1	P2	partziala	Homog. k.	AU
Etxebizitza librea	520,25	520,25	1.040,50	1,00	1.040,50
Etxebizitza libreko garajea	250,00	250,00	500,00	0,67	335,00
Bizitegiko lurzati librea	32,26	56,28	88,54	0,10	8,85
Jarduketan dagoen aprobetxamendu guztia					1.384,35

Kudeatzeko baldintzak.

Jardun urbanizatzaileko programa onartzea, 2/2006 Legeko 152. artikuluari eta hurrengo jarraiki.

Birziketa proiekturako baldintzak:

Grafiatutako lurzatiak gutxienezkoak eta derrigorrezkoak dira.

Birziketa proiektua gauzatzen den aldi berean, 0601068 eta 0601069 lursailak arautuko dira eta horrela, emaitza gisa ateratzen den 0601069 zikiko lursaila guztiz geratuko da Egikaritze Unitate kanpo.

Hirigintzako proiekturako baldintzak:

Formaren planoan unitateko urbanizazioak errespetatu beharko dituen sestrak jasotzen dira, baina horrek ez dio kalterik egingo Urbanizazio Jarduera

Programak egin dezakeen moldaketari eta beti errespetatuko dira Arautegiko 49. art. puntuan ezartzen diren mugak.

Hirigintza proiektuak bideria aldibereko bide gisa ebatziko du eta gutxienez 10 aparkalekurako toki erabilgarria, altzariak eta gutxienez 10 zuhaitz barne hartu ditu urbanizatzen den herri eremuko zabalketetan eta oinezkoari autoaren aurretik lehentasuna ematen saiatuko da.

Funtzionaltasuna dela eta, unitatearen eremuan sartzen ez diren zuhaitzak 1-JI jarduketan aurrez ikusitako berdegunean landatuko dira. 2-JIarekin lotzeko aurreikusitako oinezkoentzako bideak 2 metroko zabalera izango du gutxienez.

Azterlan geotekniko bat barne hartu beharko da eta horrek, beharrezkoa izanez gero, aurrez ikusitako indusketa eta lur mugimenduek aldapa gehien daukaten eremuetan lurzoruen ezegonkortasun eta higadurarik ez eragiteko hartu beharreko neurriak zehaztu beharko ditu.

Urbanizazio kargak:

2/2006 Legeko 147. artikuluan aurrez ikusitakoak.

Antolamendutik kanpo dauden eraikinak.

Antolamendutik kanpo geratzen diren eraikuntzak erantsitako fitxa grafikoan eta ARA 4.A planoan grafiatu dira.

Erabiltzeko baldintzak

Erabilerak

Sotoko solairua ez da baimentzen

Beheko solairua (lurkontrakoa)

Garajea eta etxebizitzako beste erabilera osagarri batzuk

Lehenengo solairua Etxebizitza

Teilatupea Etxebizitza

Lurzoru pribatuan dauden aparkaleku-tokien gutxieneako kopurua.

Eraikinaren barruan edo lurzati librearen barruan, gutxienez, 15 aparkaleku-toki ezarri beharko dira.

Eraikuntzaren formarekin loturako baldintzak

Lurzatiaren gehienezko okupazioa 256,75 m² lurzati bakoitzeko

Eraiki daitekeen gehienezko azalera 770,25 m² lurzati bakoitzeko

Eraikuntza profila

Beheko solairua (lurkontrakoa)+ solairu bat + teilatupea
(ez da sotoa baimentzen)

Erlaitzaren gehienezko garaiera: 9,5 m

(62. art. -ak ezarri bezala, eraikuntzaren altuera eta profila fitxa honekin batera forma planoan adierazitako puntuaren sestrarekiko hartuko da).

Solairuen gehienezko garaierak:

Teilatu-hegalaren altuera, solairu bakoitzak, hurrengo irizpideak jarraituz izan dezaken gehienezko garaieragatik dator ezarria:

Beheko eta lehenengo solairua: 3,50 m

Teilatupea: 2,50 m

Eraikuntza bolumenak gehienez: 2 bolumen

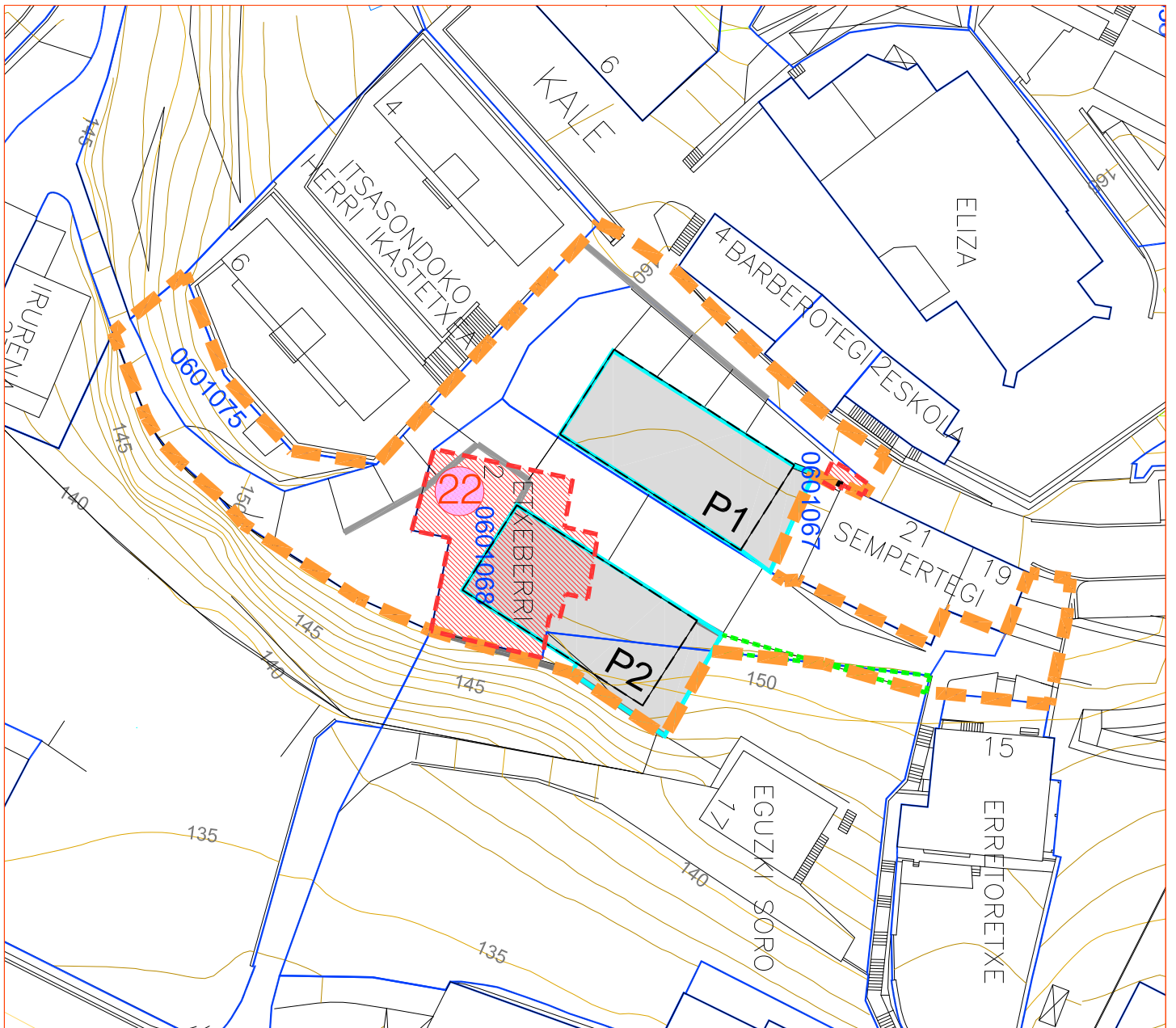
Errespetatu beharreko gehienezko lerrokadurak

Formaren planoetan grafiatu eta zedarritzen direnak.

Beste baldintza bolumetrikoak eta estetikoak

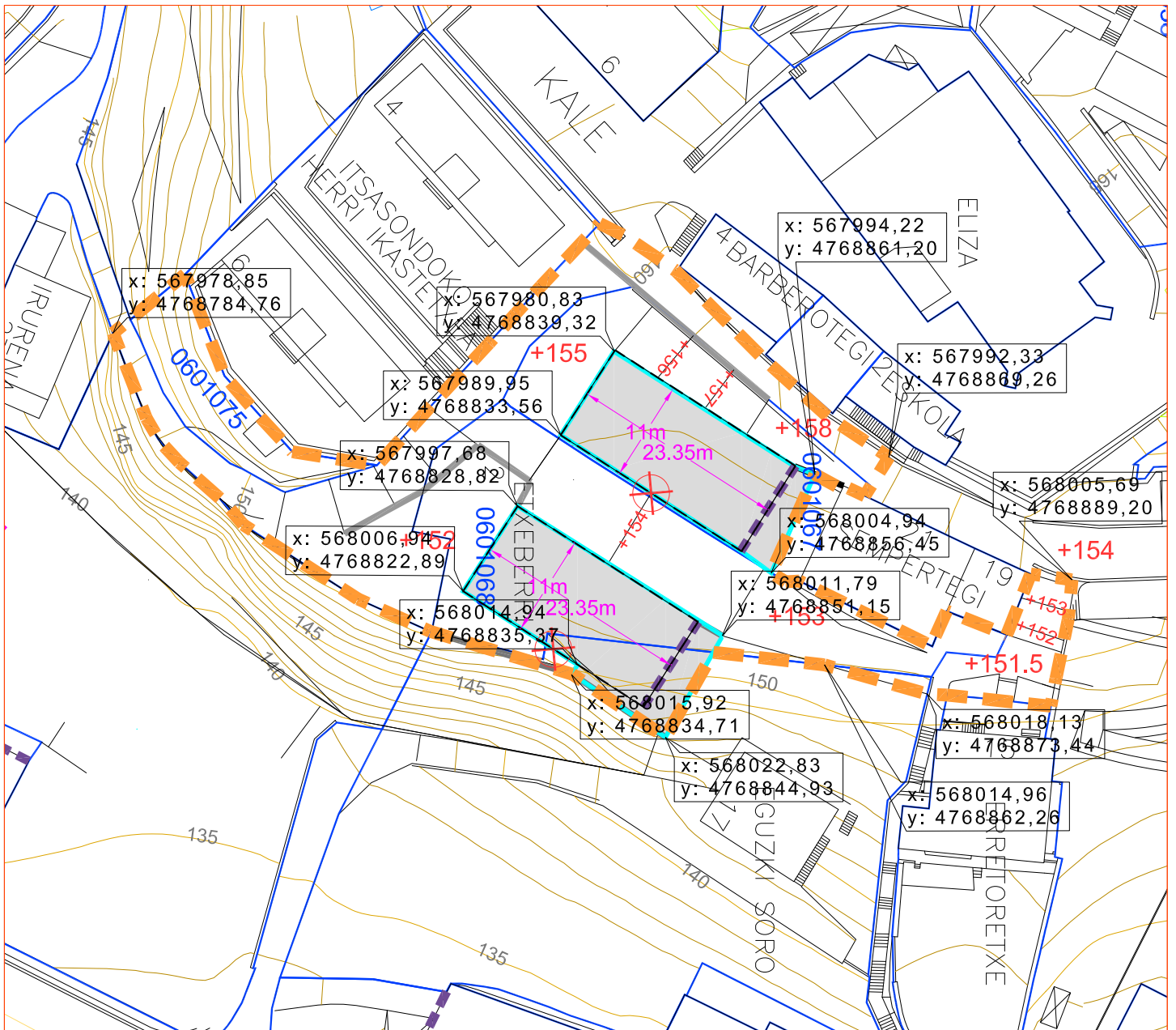
Garajeak beheko solairuan kokatuko dira, kanpoko sarrera bakar egongo da eraikuntza bakoitzean.

Eraikuntzak, Ordenantzaren 89. art. -an eta hurrengoetan tipologia tradizionalako eraikuntzei ezarritako baldintzak bete beharko ditu.



escala 1:750

-  jarduketa integratuaren eremua
ámbito de la actuación integrada
-  lehendikako partzelazioa
parcelación existente
-  ordenazioz kanpoko eraikuntzak
edificios fuera de ordenación
-  ondoriozko orube pribatuak
parcelas privadas resultantes
-  proposatutako eraikuntzak
edificaciones propuestas
-  katalogoko fitxaren zenbakia
número de la ficha del catálogo
-  finken erregularizazioa
regularización de fincas



escala 1:750



jarduketa integratuaren eremua
ámbito de la actuación integrada



gehinezko lerroakadura behe eta goi solairuetan
alineación máxima en planta baja y elevadas



eraikuntza berrien kotak
cotas para la nueva edificación

x: 567917,53
y: 4768804,98

UTM koordenadak
cordenadas UTM



lehendikako partzelazioa
parcelación existente



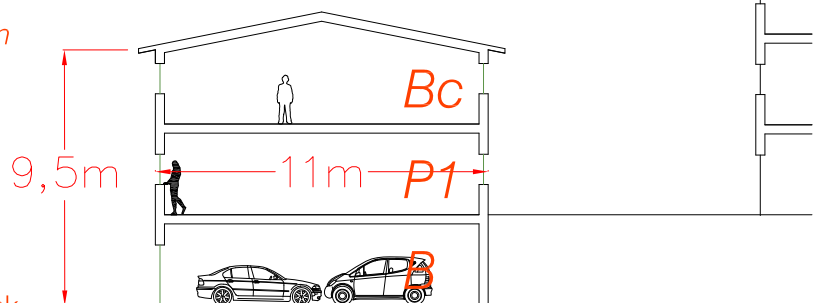
ondoriozko orube pribatuak
parcelas privadas resultantes

+154

urbanizazio berriaren rasanteak
rasantes de la nueva urbanización



Eraikuntzaren gehinezko altura neurtzeko puntua
punto sobre el que medir la altura máxima de cornisa



FORMA / FORMA

J1/AI-3. ETXEBERRI - SEMPORTEGI

4-JI. ORDIZIARANZKO IRTEERA

Deskripzioa. Jarduketa integratua gaur egun kamioientzako aparkaleku gisa erabiltzen den udal lurzati baten gainean dago. Herriguneko irteeran dago, Ordiziarako bidean, irteteko bidea eta burdinbidearen artean.

Antolamenduaren helburuak. Antolamenduak Kale Nagusia aintzakotzat hartzea eta Goiko Auzora igotzen den kalearekin zuzenean lotzea, ibaia herriko eremura behin betiko sartzeara eta horrez gain, Ordiziatik udalerrira sartzeko bidea osatzea aurrez ikusten du. Horretarako, antolamenduak etxebizitza multzo batzuk eraikitzea proposatzen du, horiek beheko solairua eta beste hiru solairu izango dituzte eta Ordiziako sarrerara emango dute eta beren atzeko aldean ibiltoki bat osatuko dute ibaian zehar. Halaber, sarrera hori behar bezala osatzeko, biribilgune bat eraikitzea planteatzen da. Horrek herriko eremua hasten dela adieraziko du eta horrez gain, ibilgailuek herrigunearan sartzearan daramaten abiadura egokituko du.

Antolamenduak burdinbidearen eragina jasaten duen ingurua eta Oria ibairako EAEko Ibaierantzak eta Errekaertzak Antolatzen LSPn ezartzen denaren arabera ibaiarekiko utzi behar den tartea errespetatzen du.

Unitatearen ezaugarri orokorrak.

Lurzoruaren sailkapena.	Finkatu gabeko hiri lurzorua
Azalera osoa	5.310,56 m ²
Jardunean sartu diren lurzati azalera, eta, ondorioz, aprobetxamendu-eskubidea dutenak	3.213,56 m ²
Jarduketan barne dauden jatorrizko orubeak	nº 0801090
Erabilera nagusia	etxebizitza (a.10)
<hr/>	
Aisigunetarako zuzkidura erreserbak	2.269,76 m ²
Berdegunek eta plazak	2.269,76 m ²
<hr/>	
Ondoriozko lurzoru pribatuaren azalera	1.997,23 m ²
Orube pribatuetan okupatu daitekeen gehienezko azalera	1.997,23 m ²
Eraiki daitekeen gehienezko azalera sestra azpikoa	1.997,23 m ²
Eraiki daitekeen gehienezko azalera sestra gainekoa	3.831,84 m ²
Gehienezko etxebizitza kopurua	40
Etxebizitza libreen kopurua	16
Etxebizitza babestuen kopurua	24

Hirigintza-aprobetxamendua

Orubeak>	P1	P2	P3	partziala	Homog. k.	AU
Etxebizitza librea	1.581,44			1.581,44	1,00	1.581,44
Etxebizitza libreko garajea	486,15		773,06	1.259,21	0,67	843,68
Etxebizitza babestua		2.250,40		2.250,40	0,20	450,08
Etxebizitza babestuko garajea		738,00		738,00	0,05	36,90
Bizitegiko lurzati librea	90,81	175,40		266,21	0,10	26,62
Jarduketan dagoen aprobetxamendu guztia						2.938,73

Kudeatzeko baldintzak.

Jardun urbanizatzaileko programa onartzea, 2/2006 Legeko 152. artikuluari eta hurrengoei jarraiki.

Birzatiketa proiekturako baldintzak:

Grafiatutako lurzatiak gutxienekoak eta derrigorrezkoak dira.

Planoan "erabilera publikoko zortasun" erabilera gisa markatutako azalera horrela jaso behar da birzatiketa proiektuan Jabetza Erregistroan inskribatzeko.

Hirigintzako proiekturako baldintzak:

Formaren planoan unitateko urbanizazioak errespetatu beharko dituen sestrak jasotzen dira, baina horrek ez dio kalterik egingo Urbanizazio Jarduera Programak egin dezakeen moldaketari eta beti errespetatuko dira Arautegiko 49. art. puntuan ezartzen diren mugak.

Urbanizazio proiektuak Kale Nagusiko luzapenean espaloi zabala aurrez ikusiko du. Ibaian zeharreko espazioa ibiltoki gisa urbanizatuko da, zuhaitzekin eta berdeguneekin, Merkalde eta alboko jarduketa eremuari jarraitasuna emanez; unitate hori dagoeneko burututa egonez gero, diseinuaren homogeneousotasuna kontuan hartu beharko da. Ibiltokiaren bukaeran parke bat egongo da eta hori udalerrri honetatik Ordiziarantz irteteko bidean dagoenaren jarraipena izango da. Espazio publikoaren multzoan gutxienez 35 ibilgailurako aparkalekua eta 40 zuhaitz egon beharko dira.

Urbanizazio kargak:

2/2006 Legeko 147. artikuluan aurrez ikusitakoak.

Birbilunea egikaritze unitatearen kargukoa izango da.

Erabiltzeko baldintzak

Erabilerak P1 eta P2

Sotoko solairua

Garajea eta etxebizitzako beste erabilera osagarri batzuk

Beheko solairua

Etxebizitza, garajea eta etxebizitzako beste erabilera osagarri batzuk

Goiko solairuak

Etxebizitza

Erabilerak P3

Sotoko solairua

Garajea eta etxebizitzako beste erabilera osagarri batzuk

Etxebizitza bakoitzeko gutxienezko plazak

Gutxienez, 70 aparkaleku-toki ezarri beharko dira.

Eraikuntzaren formarekin loturako baldintzak

Orube bakoitzeko baldintzak					
Orubeak	Orubearen azalera	Orubearen okupazioa	Eraiki daitekeen gehienezko azalera		Eraikuntzaren profila
			Sestra azpikoa	Sestra gainekoa	
P1	486,17	395,38	486,17	1.581,44	S+B+3
P2	738,00	562,60	738	2.250,40	S+B+3
P3	773,06	—	773,06	(nota)	S (nota)

Nota: P3 lurzatian, beheko solairuan egin daiteke beharrezko eraikuntza garajea bertan egoteko (ibilgailuentzako arrapala zein oinezkoentzako nukleo bertikala). Eraikin hori ez da beharrezkoa izango, baldin eta lurzati honetarako sarbidea alboko lurzatiko (P2) garajetik egiten bada.

Erlaitzaren gehienezko garaiera: 13,10 m

Solairuen gehienezko garaierak:

sotoko solairua: 3,5 m

beheko solairua: 3,50 m

goiko solairua: 3,20 m

Errespetatu beharreko gehienezko lerrokadurak

Formaren planoetan grafiatu eta zedarritzen direnak.

Sotoan lurzati osoa hartu ahalko da.

Eraikuntza burdinbideraino 18 metroko tartea utzi beharko du eta errepideraino, aldiz, 9,70 metroko tartea.

Baldintza bolumetrikoak eta estetikoak

HEGALDURAK ETA TEILATU-HEGALAK. Araudi Nagusian ezartzen diren baldintzak betetzen baldin badituzte baimentzen dira (69. art. hegaldurentzako eta 67. art. -koak teilatu-hegalentzako).

TEILATUA. Teilatuak gehienez % 35eko malda izango du. Gailurra fatxada luzeenarekiko paraleloa izango da eta isurki kopurua blokearen alde kopurua izango da. Ezingo da teilatu laurik eraiki.

FATXADAREN OSAKETA ETA MATERIALAK. Fatxadako materialei dagokienez, ez da baldintza berezirik ezartzen, ingurumeneko baldintzen arabekoak baldin badira. Zentzu horretan, material tradizionalak gomendatzen dira, nahiz eta teknika modernoekin tratatu. Gainera, kanpoko parametroetan etxebizitza gisa erabiltzeko eraikuntzetan ohikoak ez diren bukatuak ekidingo dira.

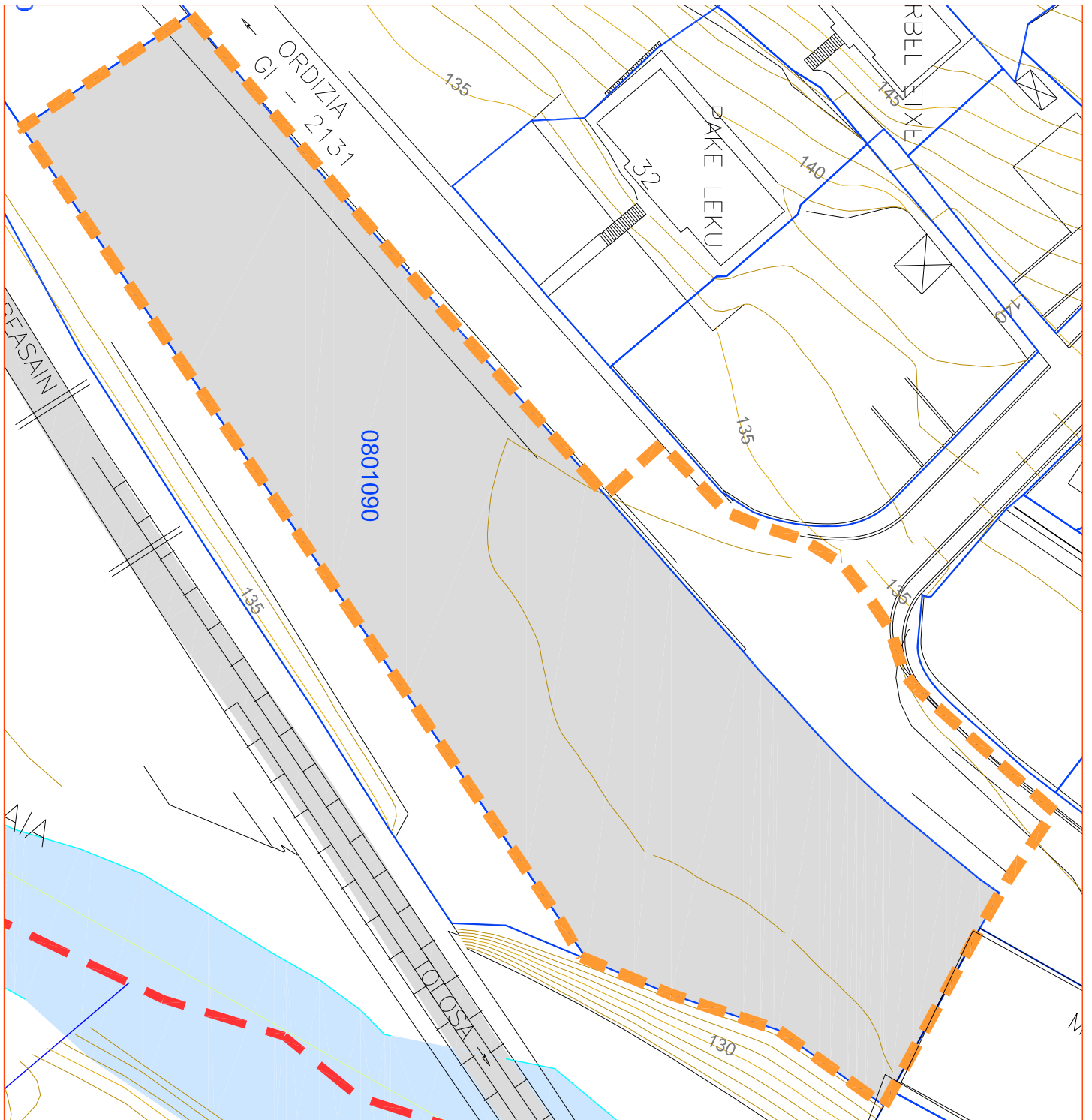
Fatxadaren osaketa librea da, baina unitarioa, alboetako fatxadak barne. Horietan, fatxada nagusikoen antzeko ezaugarriak dauzkaten hutsuneak jarri beharko dira; atzekoan, aldiz, ahal izanez gero, sukaldea eta garbitokia jarriko dira.

Ez dira inolaz ere baimenduko behin-behineko bukaerak hedapenak edo erabilera aldaketak egin bitartean.


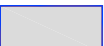
Arotzeria elementu guztiak, garajekoak barne, antzeko kalitatea izango dute.

TEILATUPEKO ERABILERA BALDINTZAK. Araudi Nagusiko 78. art. –an ezarritakoak.

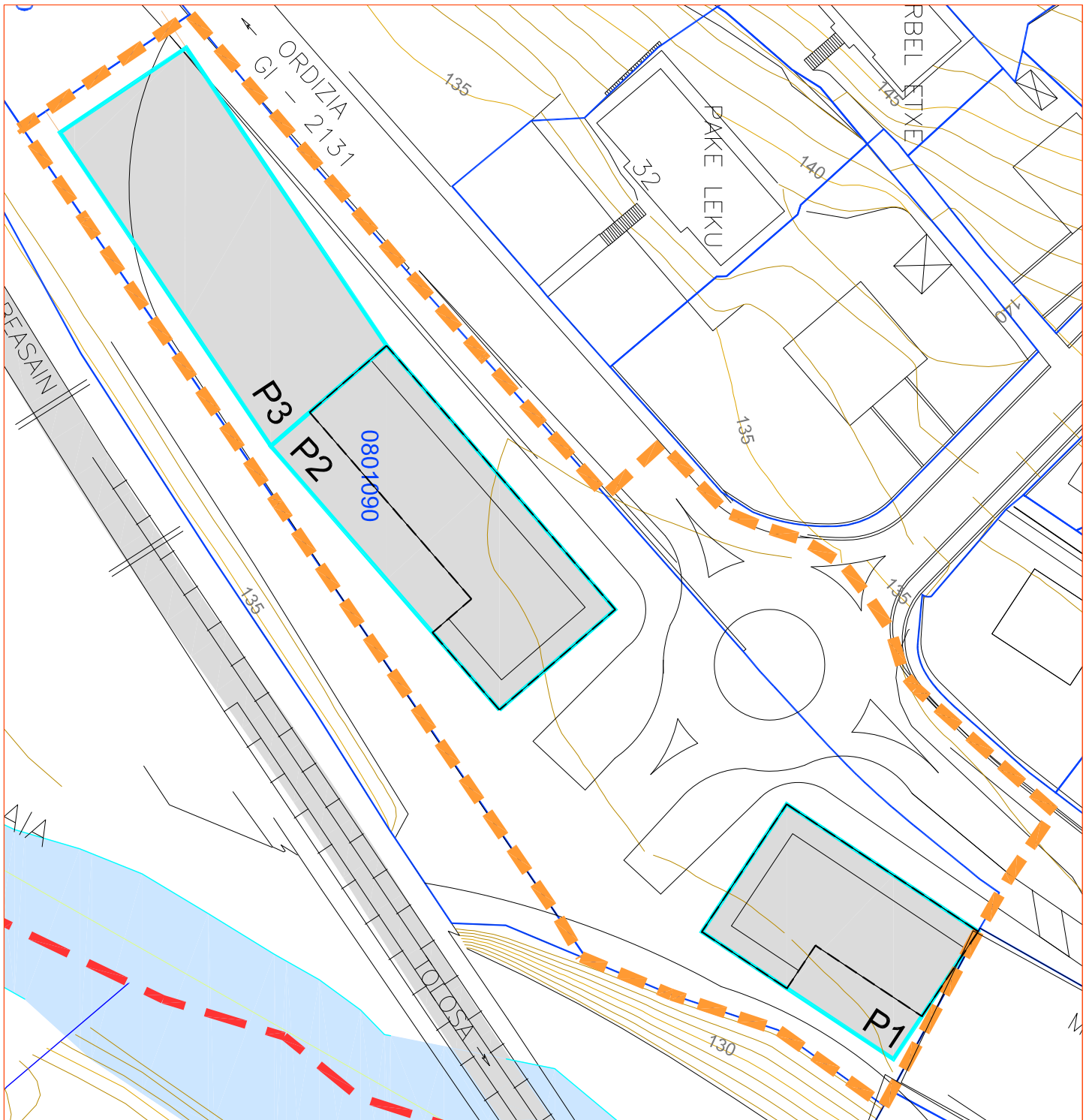
IBILGAILUENTZAKO SARRERAK. Garaje komun bakarra jarriko da multzo bereko etxebizitza guztietarako.







escala 1:750

- 
jarduketa integratuaren eremua
ámbito de la actuación integrada
- 
lehendikako partelazioa
parcelación existente

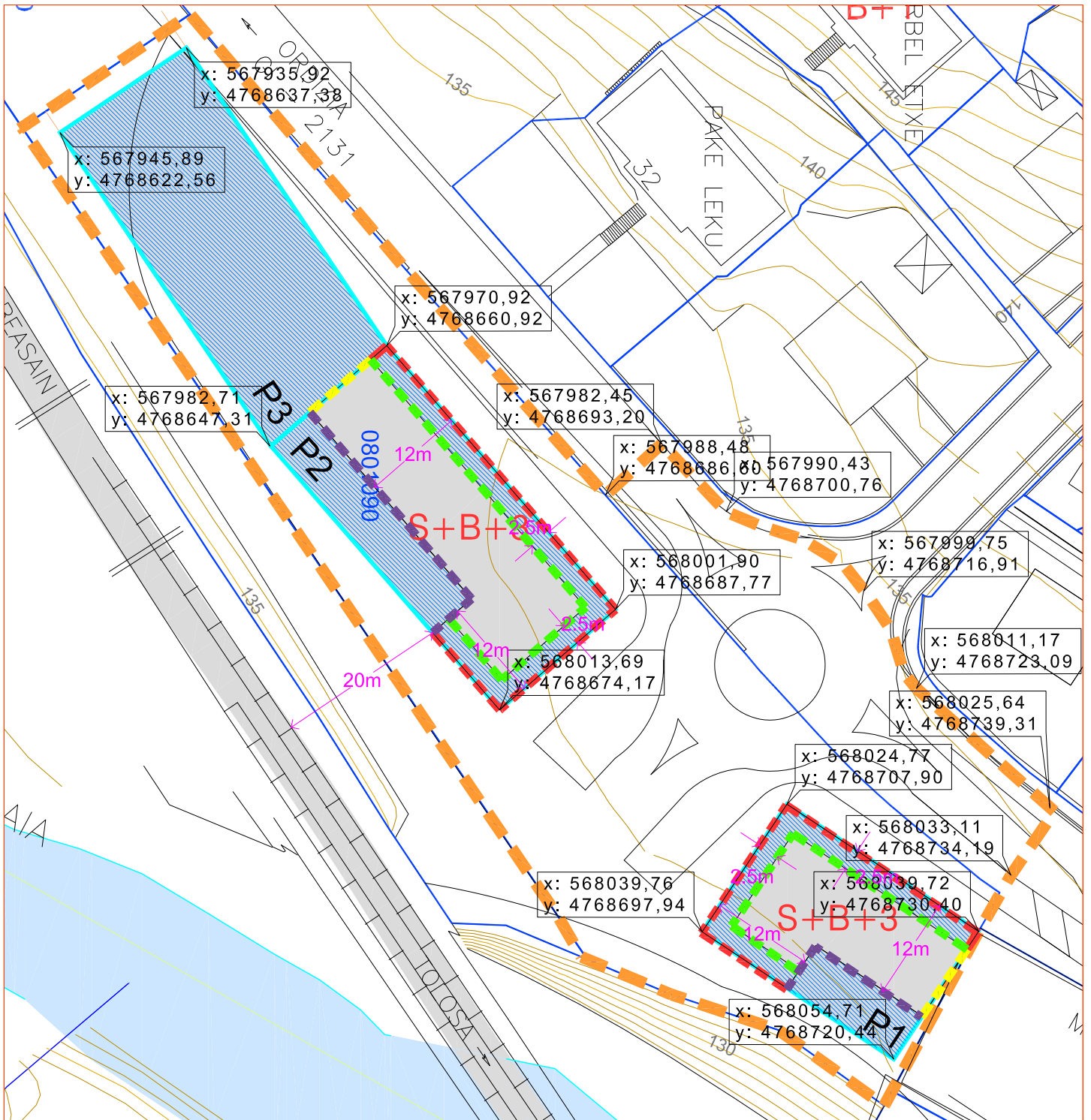
**EGUNGO EGOERA / ESTADO ACTUAL
JI/AI-4. SALIDA HACIA ORDIZIA**



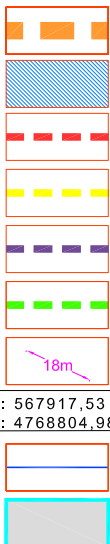
escala 1:750

- 
jarduketa integratuaren eremua
ámbito de la actuación integrada
- 
lehendikako partelazioa
parcelación existente
- 
ondoriozko orube pribatuak
parcelas privadas resultantes
- 
proposatutako eraikuntzak
edificaciones propuestas

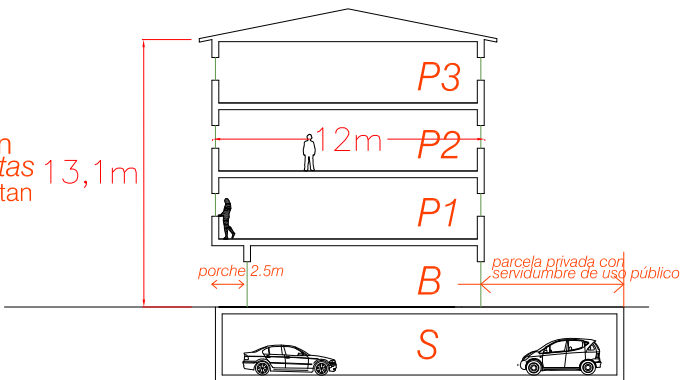
KUDEAKETA / GESTIÓN
JI/AI-4. SALIDA HACIA ORDIZIA



escala 1:750



jarduketa integratuaren eremua
 ámbito de la actuación integrada
 erabilera publikozko zortasuna
 servidumbre de uso público
 nahitaezko lerrokatadura goi solairuetan
 alineación obligatoria en plantas altas
 nahitaezko lerrokatadura solairu guztietan
 alineación obligatoria en todas las plantas
 gehieneko lerrokatadura behe eta goi solairuetan
 alineación máxima en planta baja y elevadas
 nahitaezko lerrokatadura behe solairuan
 alineación obligatoria en planta baja
 eraikuntza berrien kotak
 cotas para la nueva edificación
 UTM koordinadak
 cordenadas UTM
 lehendikako partzelazioa
 parcelación existente
 ondoriozko orube pribatuak
 parcelas privadas resultantes



altura máxima de cornisa

FORMA / FORMA
JI/AI-4. SALIDA HACIA ORDIZIA

5-JI. MERKALDE ETA ALBOKOA

Deskripzioa. Jarduketa integratua gaur egun Merkaldetik eta haren alboko industrietatik hartzen duten lurzatia da.

Antolamenduaren helburuak. Antolamenduak Kale Nagusia osatzea, ibaia herrigunearekin behin betiko lotzea eta Ordiziatik udalerrira sartzeko bidea osatzen laguntzea aurrez ikusten du. Horretarako, antolamenduak etxebizitza multzo bat eraikitzea proposatzen du, horiek beheko solairua eta beste hiru solairu izango dituzte eta Ordiziako sarrerara emango dute eta beren atzeko aldean ibiltoki bat osatuko dute ibaian zehar, eta hori alboko beste unitate batzuetan aurrez ikusten denarekin osatzen da.

Antolamenduak Oria ibairako EAEko Ibaiertzak eta Errekaertzak Antolatzeko LSPn ezartzen denaren arabera ibaiarekiko utzi behar den tartea errespetatzen du.

Unitatearen ezaugarri orokorrak.

Lurzoruaren sailkapena.	Finkatu gabeko hiri lurzorua
Azalera osoa	4.175,00 m ²
Jardunean sartu diren lurzatiaren azalera, eta, ondorioz, aprobetxamendu-eskubidea dutenak	3.105,76 m ²
Jarduketan barne dauden jatorrizko orubeak	0601B76 0601076
Erabilera nagusia	etxebizitza (a.10)
Aisigunetarako zuzkidura erreserbak	1.466,89 m ²
Berdeguneak eta plazak	1.208,00 m ²
Bideak	258,89 m ²
Ekipamendu kolektibo publikorentzako orubea	429,00 m ²
Ekipamendu publikoa	429,00 m ²
Ondoriozko lurzoru pribatuaren azalera	1.209,87 m ²
Orube pribatuetan okupatu daitezkeen gehienezko azalera	860,58 m ²
Eraiki daitezkeen gehienezko azalera sestra azpikoa	1.209,87 m ²
Eraiki daitezkeen gehienezko azalera sestra gainekoa	3.442,24 m ²
Gehienezko etxebizitza kopurua	24 viviendas
Etxebizitza libreen kopurua	24 viviendas
Etxebizitza babestuen kopurua	ez dira aurreikusten
Hirigintza-aprobetxamendua	

Orubeak>	P1	P2	partziala	Homog. k.	AU
Etxebizitza librea	1.274,95	1.513,45	2.788,40	1,00	2.788,40
Etxebizitza libreko garajea	593,17	616,70	1.209,87	0,67	810,61
Local komertziala	307,17	346,67	653,87307	0,47	307,30
Jarduketaren aprobetxamendu osoa					3.906,32

Egikaritze-unitateak

Plan orokorrak bi egikaritze-unitate mugatzen ditu jardun integratu honetan, fitxa honekin batera dagoen kudeaketa-planoak adierazten duen moduan; hori guztia 2/2006 Legeko 145. artikuluan ezarritako prozeduren bidez mugaketa aldatzeko aukeren kaltetan izan gabe.

Kudeatzeko baldintzak.

Jardun urbanizatzaileko programa onartzea, 2/2006 Legeko 152. artikuluari eta hurrengoari jarraiki.

Jardun integratuaren esparruan kutsatuta egon daitezkeen lurrak daude, eta fitxa honekin batean dagoen planoan zehaztuta dago haien kokapena. UJP onartzeko lurzoruaren kalitate-aitorpena eskuratu behar da eskumena duen organotik; hala

adierazten da araudi honetan: 58. art. -an. Jasotako informazioaren arabera, UJPn betebeharrak ezarriko dira, unitatearen egikaritze-unitatean beharrezko badaezpadako neurriak egoteko.

Gainera, jarduerak jabetza publiko hidraulikoari eragiten dionez, UJP onartzeko, beharrezkoa izango da jarduera gauzatu ahal izateko erakunde eskudunaren baimena lortzea.

Birzatiketa proiekturako baldintzak:

Grafiatutako lurzatiak gutxienezkoak eta derrigorrezkoak dira.
Planoan "erabilera publikoko zortasun" erabilera gisa markatutako azalera horrela jaso beharko da birzatiketa proiektuan Jabetza Erregistroan inskribatzeko.

Hirigintzako proiekturako baldintzak:

Formaren planoan urbanizazioak errespetatu beharko dituen sestrak jasotzen dira, baina horrek ez dio kalterik egingo Urbanizazio Jarduera Programak egin dezakeen moldaketari eta beti errespetatuko dira Arautegiko 49. art. -an ezartzen diren mugak.

Egikaritze unitate bakoitzeko urbanizazio proiektuak Kale Nagusiaren hedapenean gutxienez 12 zuhaitz eta 18 ibilgailuentzako aparkalekua izango duen espaloia aurrez ikusiko du. Ibaian zeharreko herri espazioa ibiltoki gisa urbanizatuko da, zuhaitziak eta berdeguneak jarriko dira eta alboko unitateak jarraituz eraikiko da horiek dagoeneko eraikita baldin badaude.

Egikaritze unitate bakoitzeko urbanizazio proiektuak bere oroitidazkian bere integrazioa eta ingurumen eta paisaiaren lehengoratzea justifikatu beharko du eta jabetza publiko hidraulikoen korridore ekologiko moduko funtzioa erraztuko du, eta ahal denean, ibaitik hurbil dauden eremuetan espazio libreak utziko ditu. Halaber, aurrez ikusitako landaredia tokira egokitzen dela ziurtatu beharko du, eta horretarako, bertako landarekia eta ibaiertzek berezko dutena hautatuko dute.

Urbanizazio kargak:

2/2006 Legeko 147. artikuluan aurrez ikusitakoak. Antolamendutik kanpo geratzen direnak, besteak beste.

Antolamendutik kanpo dauden eraikinak.

Antolamendutik kanpo geratzen diren eraikuntzak erantsitako fitxa grafikoan eta ARA 4.A planoan grafiatu dira.

Erabiltzeko baldintzak

Erabilerak

Sotoko solairua	Garajea eta etxebizitzako beste erabilera osagarri batzuk
Beheko solairua	Hirugarren sektorea
Goiko solairua	Etxebizitza

Etxebizitza bakoitzeko gutxienezko plazak

Eraikinaren barruan edo lurzati librearen barruan, gutxienez, 36 aparkaleku-toki ezarri beharko dira.

Eraikuntzaren formarekin loturako baldintzak

Orube bakoitzeko baldintzak					
Orubeak	Orubearen azalera	Orubearen okupazioa	Eraiki daitekeen gehienezko azalera		
			Sestra azpikoa	Beheko solairuan	Goi solairuetan
P1	593,17	395,38	593,17	307,17	1.274,95
P2	616,70	465,03	616,70	346,67	1.513,45

Eraikuntza profila

Sotoko solairua + beheko solairua + 3 solairu

Erlaitzaren gehienezko garaiera: 13,10 m

Solairuen gehienezko garaierak:

Sotoko solairua: 3,50 m

Beheko solairua: 3,50 m

Goiko solairuak: 3,20 m

Errespetatu beharreko gehienezko lerrokadurak
Formaren planoetan grafiatu eta zedarrizten direnak.
Sotoan lurzati osoa hartu ahalko da.

Baldintza bolumetrikokoak eta estetikoak

HEGALDURAK ETA TEILATU-HEGALAK. Araudi Nagusian ezartzen diren baldintzak betetzen baldin badituzte baimentzen dira (69. art. hegaldurentzako eta 67. art. -koak teilatu-hegalentzako).

TEILATUA. Teilatuak gehienez % 35eko malda izango du. Gailurra fatxada luzeenarekiko paraleloa izango da eta isurki kopurua blokearen alde kopurua izango da. Ezingo da teilatu laurik eraiki.

FATXADAREN OSAKETA ETA MATERIALAK. Fatxadako materialei dagokienez, ez da baldintza berezirik ezartzen, ingurumeneko baldintzen arabera baldin badira. Zentzu horretan, material tradizionalak gomendatzen dira, nahiz eta teknika modernoekin tratatu. Gainera, kanpoko parametroetan etxebizitza gisa erabiltzeko eraikuntzetan ohikoak ez diren bukatuak ekidindo dira.

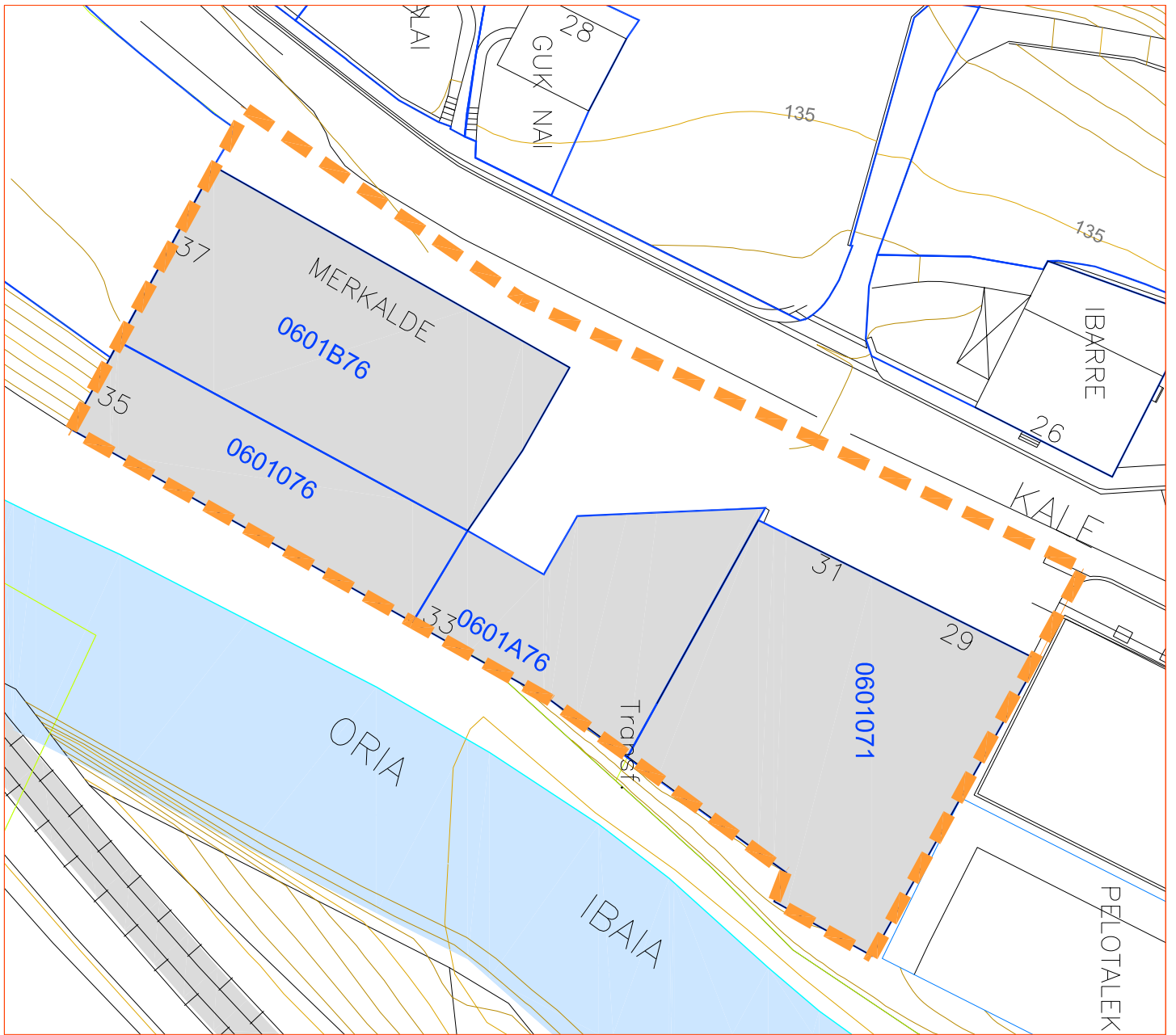
Fatxadaren osaketa librea da, baina unitarioa, alboetako fatxadak barne. Horietan, fatxada nagusikoen antzeko ezaugarriak dauzkaten hutsuneak jarri beharko dira; atzekoan, aldiz, ahal izanez gero, sukaldea eta garbitokia jarriko dira.

Ez dira inolaz ere baimenduko behin-behineko bukaerak hedapenak edo erabilera aldaketak egin bitartean.



Arotzeria elementu guztiak, garajekoak barne, antzeko kalitatea izango dute.

TEILATUPEKO ERABILERA BALDINTZAK. Araudi Nagusiko 78. art. –an ezarritakoak.

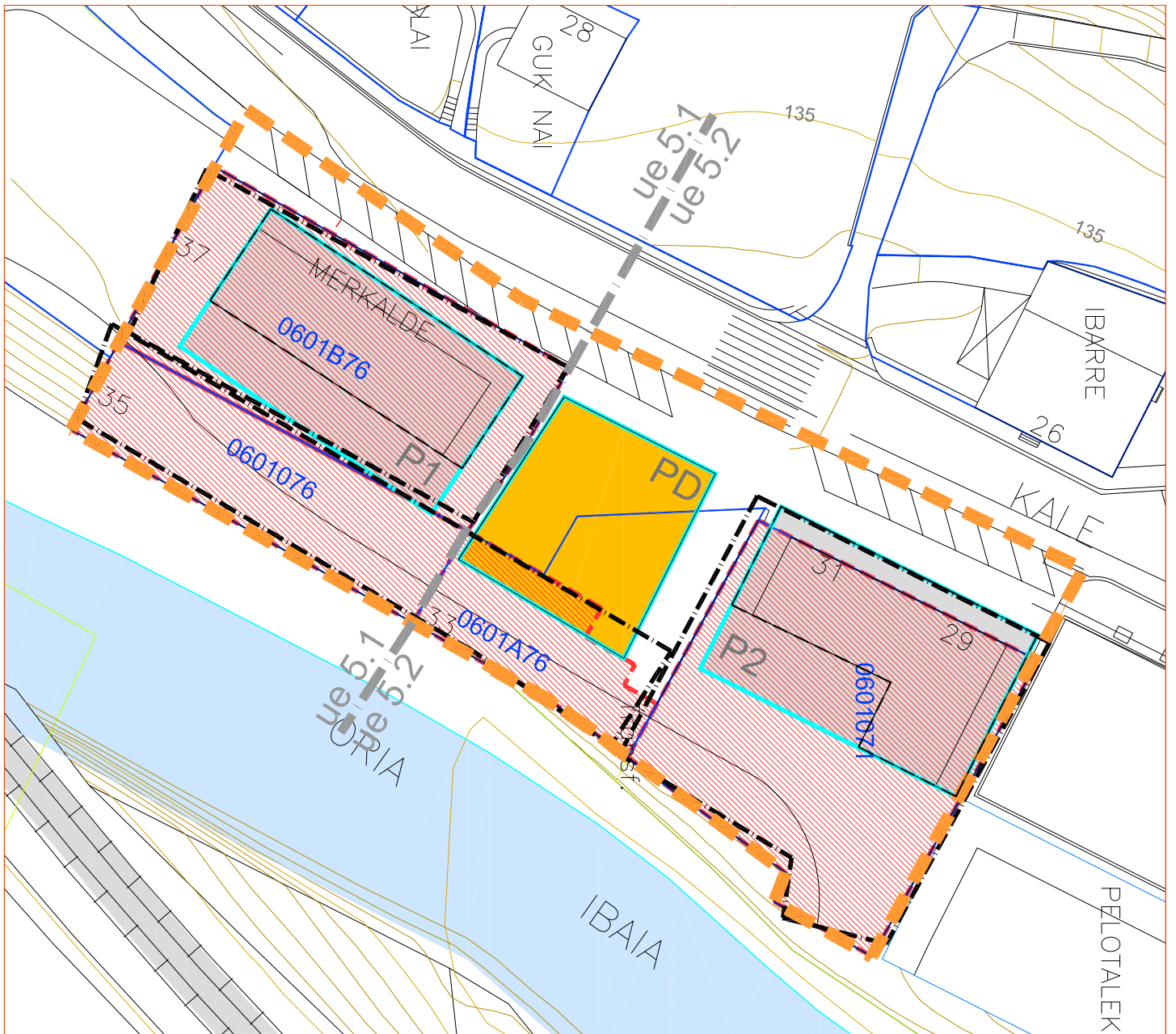
IBILGAILUENTZAKO SARRERAK. Garaje komun bakarra jarriko da multzo bereko etxebizitza guztietarako.



escala 1:750

- 
jarduketa integratuaren eremua
ámbito de la actuación integrada
- 
lehendikako partzelazioa
parcelación existente

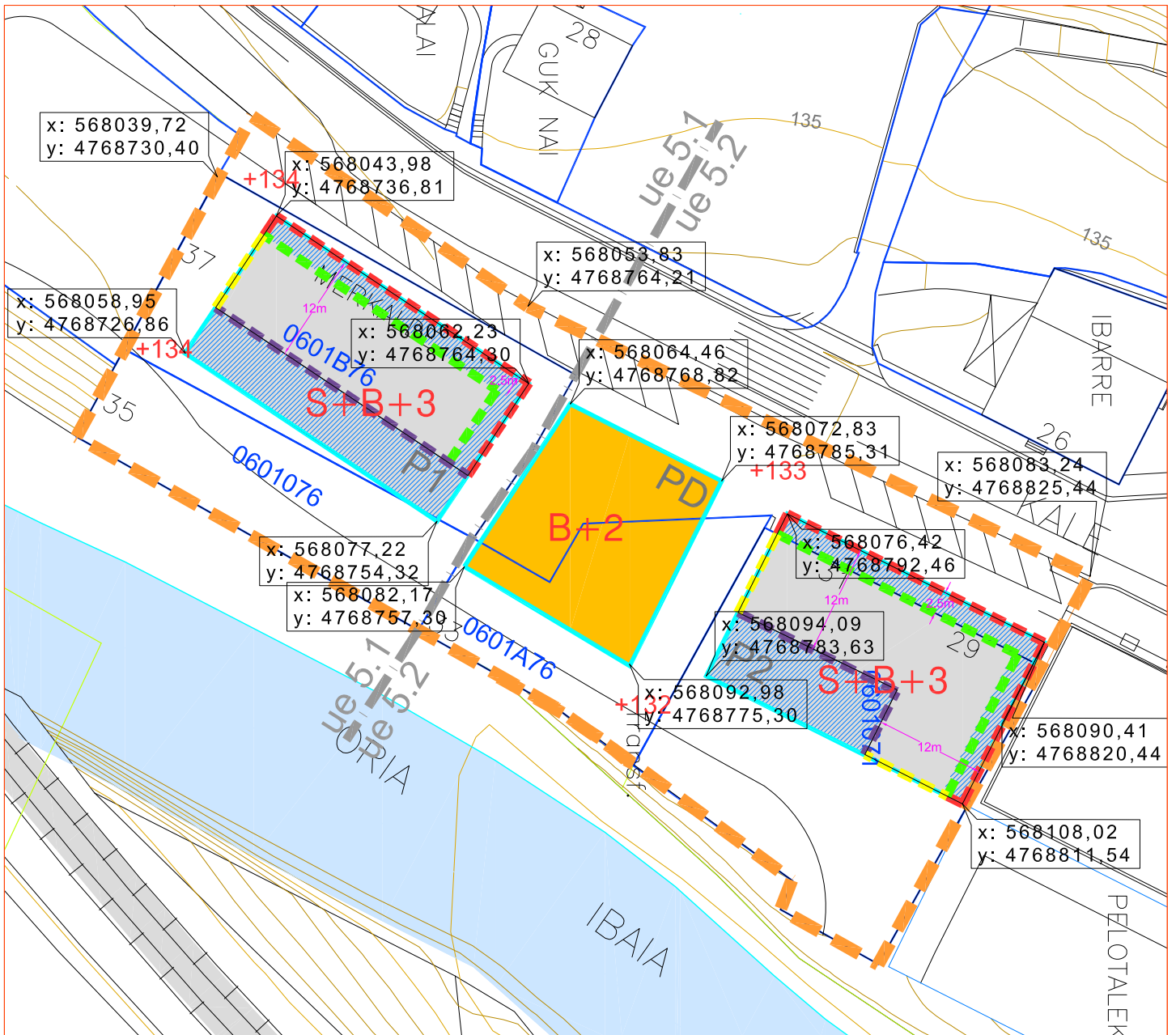
EGUNGO EGOERA / ESTADO ACTUAL
 JI/AI-5. MERKALDE Y ADYACENTE



escala 1:750

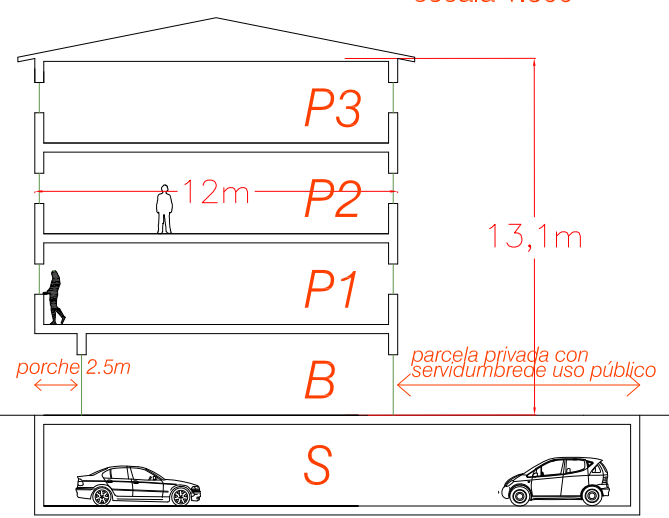
-  jarduketa integratuaren eremua
ámbito de la actuación integrada
-  lehendikako partzelazioa
parcelación existente
-  ordenazioz kanpoko eraikuntzak
edificios fuera de ordenación
-  ondoriozko orube pribatuak
parcelas privadas resultantes
-  ondoriozko ekipamendurako orubeak
parcelas equipamentales resultantes
-  proposatutako eraikuntzak
edificaciones propuestas
-  ahalezko lurzoru kutsatuak
suelos potencialmente contaminados

KUDEAKETA / GESTIÓN
JI/AI-5. MERKALDE Y ADYACENTE



escala 1:500

- jarduketa integratuaren eremua
ámbito de la actuación integrada
- erabilera publikozko zortasuna
servidumbre de uso público
- nahitaezko lerrokatadura goi solairuetan
alineación obligatoria en plantas altas
- nahitaezko lerrokatadura solairu guztietan
alineación obligatorio en todas las plantas
- nahitaezko lerrokatadura behe solairuan
alineación obligatoria en planta baja
- gehienezko lerrokatadura behe eta goi solairuetan
alineación máxima en planta baja y elevadas
- eraikuntza berrien kotak
cotas para la nueva edificación
- UTM koordenadak
cordenadas UTM
- lehendikako partzelazioa
parcelación existente
- orube pribatuak
parcelas privadas
- ekipamendurako orubeak
parcelas equipamentales



altura máxima de cornisa

FORMA / FORMA
JI/AI-5. MERKALDE Y ADYACENTE

6-JI. ZAPATARIENEA

Deskripzioa. Jarduketa integratua Kale Nagusian dago, Udaletxearen alboan.

Antolamenduaren helburuak. L formako eraikuntza bat eraikitzea proposatzen da. Kale Nagusira eta Udaletxearen aurrean dagoen enparantzara emango du, eta horrela, Kale Nagusian azken urteotan gauzatu den antolamendua osatuko da eta Udaletxeko enparantza bukatuko da.

Unitatearen ezaugarri orokorrak.

Lurzoruaren sailkapena.	Finkatu gabeko hiri lurzorua
Azalera osoa	1.236,53 m ²
Jardunean sartu diren lurzati azalera, eta, ondorioz, aprobeixamendu-eskubidea dutenak	910,00 m ²
Jarduketan barne dauden jatorrizko orubeak	
0601049	0601050
0601052	y 0601053
Erabilera nagusia	residencial (a.10)
Aisigunetarako zuzkidura erreserbak	122,91 m ²
Berdegunek eta plazak	122,91 m ²
Ondoriozko lurzoru pribatuaren azalera	910,05 m ²
Orube pribatuetan okupatu daitekeen gehienezko azalera	525,55 m ²
Eraiki daitekeen gehienezko azalera sestra azpikoa	525,55 m ²
Eraiki daitekeen gehienezko azalera sestra gainekoa	1.576,65 m ²
Gehienezko etxebizitza kopurua	8
Etxebizitza libreen kopurua	4
Etxebizitza babestuen kopurua	4
Hirigintza-aprobeixamendua	
Etxebizitza librea:	619,20 X 1,00 619,20 AU
Etxebizitza libreko garajea:	619,20 m ² X 0,67 308,20 AU
Etxebizitza babestua:	433,00 m ² X 0,20 86,60 AU
Etxebizitza babestutako garajea sotoko solairuan:	215,79 m ² X 0,05 10,79 AU
Lokal komertziala	387,50 m ² x 0,47 182,13 AU
Jarduketaren aprobeixamendu osoa	1.206,92 AU

Kudeatzeko baldintzak.

Jardun urbanizatzaileko programa onartzea, 2/2006 Legeko 152. artikuluari eta hurrengoei jarraiki.

Birzatiketa proiekturako baldintzak:

Grafiatutako lurzatiak gutxienekoak eta derrigorrezkoak dira.

Planoan "erabilera publikoko zortasun" erabilera gisa markatutako azalera horrela jaso behar da birzatiketa proiektuan Jabetza Erregistroan inskribatzeko.

Hirigintzako proiekturako baldintzak:

Urbanizazio proiektua azken urteotan Kale Nagusian aparkamendua eta espaloiarene zabalerari dagokionez gauzatu diren jardueren irizpide berberen arabera gauzatu da. 8 aparkaleku eta gutxienez 8 zuhaitz egongo direla ziurtatuko da.

Urbanizazio kargak:

2/2006 Legeko 147. artikuluan aurrez ikusitakoak. Antolamendutik kanpo geratzen direnak, besteak beste.

Antolamendutik kanpo dauden eraikinak.

Antolamendutik kanpo geratzen diren eraikuntzak erantsitako fitxa grafikoan eta ARAUDIA 4.A planoan grafiatu dira.

Erabiltzeko baldintzak

Erabilerak

Sotoko solairua

Garajea eta etxebizitzako beste erabilera osagarri batzuk

Beheko solairua

Hirugarren sektorea

Goiko solairuak

Etxebizitza

Etxebizitza bakoitzeko gutxieneko plazak

Eraikinaren barruan edo lurzati librearen barruan, gutxienez, 12 aparkaleku-toki ezarri beharko dira.

Eraikuntzaren formarekin loturako baldintzak

Lurzatiaren gehienezko okupazioa

Goiko solairuetan ARA 3.B forma planoetan grafiatutako lerrokaduretatik eratorritakoak. Beheko solairuan hiru metroko arkupe bat jarriko da kale Nagusira ematen duen aldean.

Eraikuntza profila

Sotoko solairua + Beheko solairua + 2 solairu

Erlaitzaren gehienezko garaiera:

9,90 m

Solairuen gehienezko garaierak:

Sotoko solairua:

3,5 m

Beheko solairua:

3,5 m

Goiko solairuak:

3,20 m

Errespetatu beharreko gehienezko lerrokadurak

Formaren planoetan grafiatu eta zedarritzen direnak.

Baldintza bolumentrikoak eta estetikoak

HEGALDURAK ETA TEILATU-HEGALAK. Araudi Nagusian ezartzen diren baldintzak betetzen baldin badituzte baimentzen dira (69. art. hegaldurentzako eta 67. art. -koak teilatu-hegalentzako).

TEILATUA. Teilatuak gehienez % 35eko malda izango du. Gailurra fatxada luzeenarekiko paraleloa izango da eta isurki kopurua blokearen alde kopurua izango da. Ezingo da teilatu laurik eraiki.

FATXADAREN OSAKETA ETA MATERIALAK. Fatxadako materialei dagokienez, ez da baldintza berezirik ezartzen, ingurumeneko baldintzen arabera baldin badira. Zentzu horretan, material tradizionalak gomendatzen dira, nahiz eta teknika modernoekin tratatu. Gainera, kanpoko parametroetan etxebizitza gisa erabiltzeko eraikuntzetan ohikoak ez diren bukatuak ekidingo dira.

Fatxadaren osaketa librea da, baina unitarioa, alboetako fatxadak barne. Horietan, fatxada nagusikoen antzeko ezaugarriak dauzkaten hutsuneak jarri beharko dira; atzekoan, aldiz, ahal izanez gero, sukaldea eta garbitokia jarriko dira.

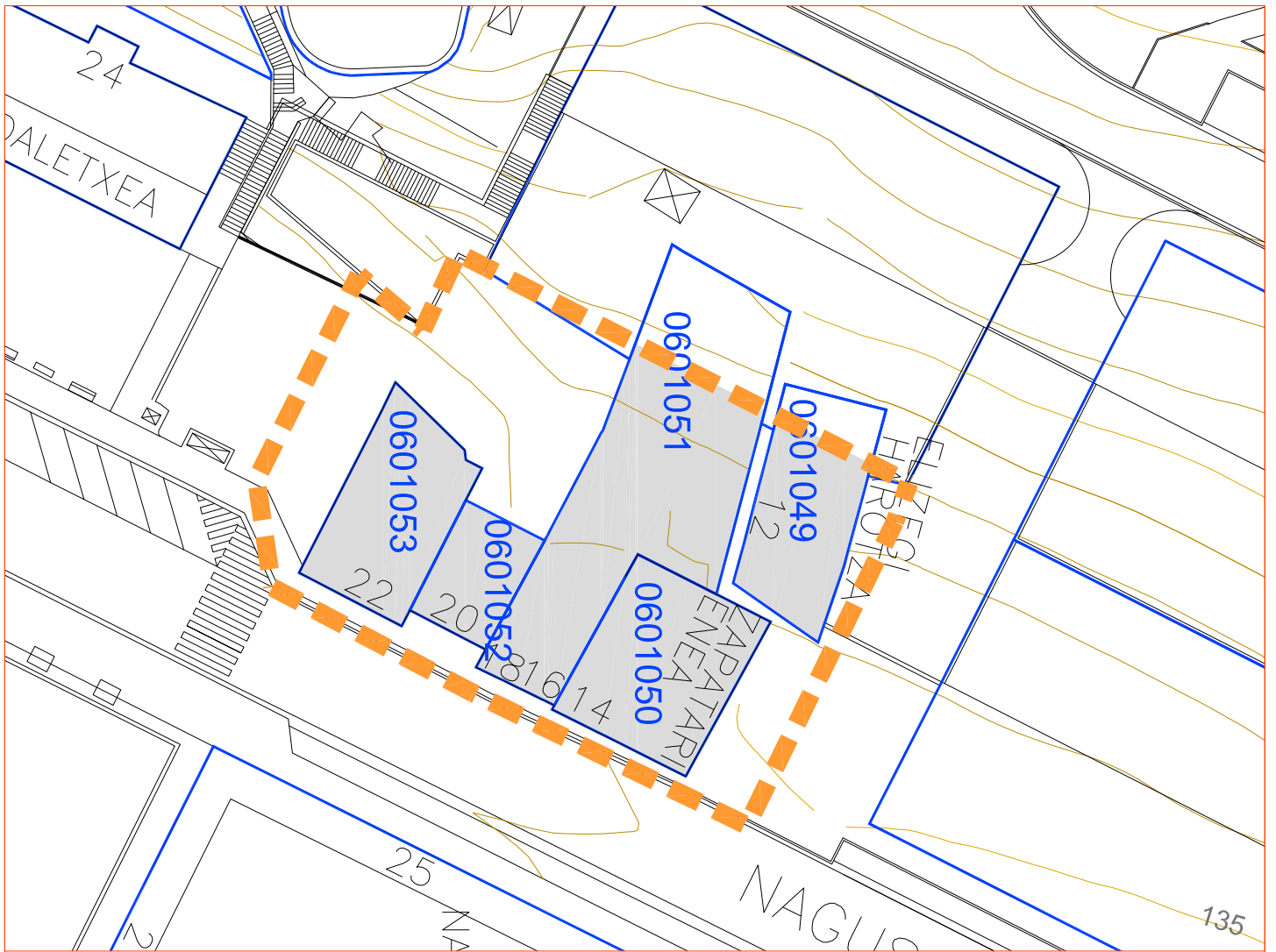
Ez dira inolaz ere baimenduko behin-behineko bukaerak hedapenak edo erabilera aldaketak egin bitartean.

Arotzeria elementu guztiak, garajekoak barne, antzeko kalitatea izango dute.

LURZATI LIBREAREN ITXIDUREN BALDINTZAK. Araudi Nagusikoetan ezarritakoak (82. art.).

TEILATUPEKO ERABILERA BALDINTZAK. Araudi Nagusiko 78. art. -an ezarritakoak.

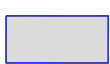
IBILGAILUENTZAKO SARRERAK. Garaje komun bakarra jarriko da multzo bereko etxebizitza guztietarako.



escala 1:500

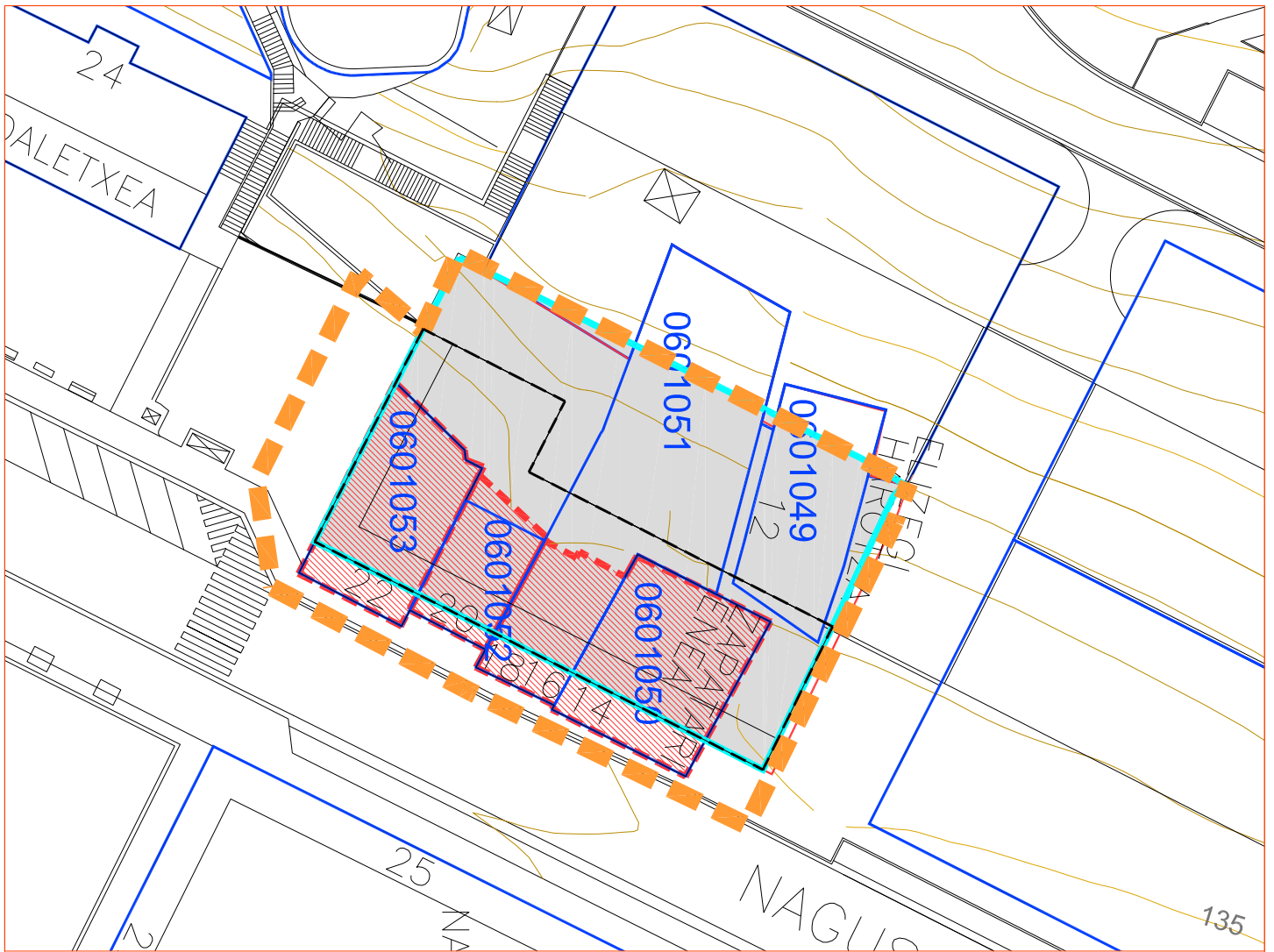


jarduketa integratuaren eremua
 ámbito de la actuación integrada



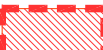

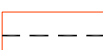


lehendikako partzelazioa
 parcelación existente

EGUNGO EGOERA / ESTADO ACTUAL
 JI/AI-6. ZAPATARIARENA



escala 1:500

-  jarduketa integratuaren eremua
ámbito de la actuación integrada
-  lehendikako partzelazioa
parcelación existente
-  ordenazioz kanpoko eraikuntzak
edificios fuera de ordenación
-  ondoriozko orube pribatuak
parcelas privadas resultantes
-  proposatutako eraikuntzak
edificaciones propuestas

KUDEAKETA / GESTIÓN
JI/AI-6. ZAPATARIARENA

7-JI. ZENTRALA

Deskripzioa. Jarduketa integratua Kale Nagusian dago, Zentralaren lurzatian.

Antolamenduaren helburuak. Kale Nagusiaren aurrean eraikuntza berri bat eraikitzea proposatzen da eta ibaiaren alboan ibiltoki bat uzten du atzeko aldean eta dagoeneko Nagusian dagoena eta Estankoren atzean aurrez ikusten dena osatzen ditu.

Antolamenduak Oriá ibairako EAeko Ibaiertzak eta Errekaertzak Antolatzeko LSPn ezartzen denaren arabera ibaiarekiko utzi behar den tartea errespetatzen du.

Unitatearen ezaugarri orokorrak.

Lurzoruaren sailkapena.	Finkatu gabeko hiri lurzorua:	
Azalera osoa		798,96 m ²
Jardunean sartu diren lurzatiaren azalera, eta, ondorioz, aprobeixamendu-eskubidea dutenak		798,96 m ²
Jarduketan barne dauden jatorrizko orubeak		nº 0601040
Erabilera nagusia		residencial (a.10)
<hr/>		
Aisigunetarako zuzkidura erreserbak		206,70 m ²
Berdeguneak eta plazak		206,70 m ²
<hr/>		
Ondoriozko lurzoru pribatuaren azalera		444,95 m ²
Orube pribatuetan okupatu daitezkeen gehienezko azalera		276,81 m ²
Eraiki daitezkeen gehienezko azalera sestra azpikoa		444,95 m ²
Eraiki daitezkeen gehienezko azalera sestra gainekoa		1.107,24 m ²
Gehienezko etxebizitza kopurua		6
Etxebizitza libreen kopurua		6
Etxebizitza babestuen kopurua		ez dira aurreikusten
<hr/>		
Hirigintza-aprobeixamendua		
Garajea sotoko solairuan:	444,95 m ² X 0,67	298,12 AU
Etxebizitza librea:	830,43 m ² X 1,00	830,43 AU
Local Komertziala	219,00 m ² X 0,47	102,93 AU
<hr/>		
Jarduketaren aprobeixamendu osoa		1.231,48 AU

Kudeatzeko baldintzak.

Jardun urbanizatzaileko programa onartzea, 2/2006 Legeko 152. artikuluari eta hurrengoari jarraiki.

Jardun integratuaren esparruan kutsatuta egon daitezkeen lurrak daude, eta fitxa honekin batean dagoen planoan zehaztuta dago haien kokapena. UJP onartzeko lurzoruaren kalitate-aitorpena eskuratu behar da eskumena duen organotik; hala adierazten da araudi honetan: 58. art. . Jasotako informazioaren arabera, UJPn betebeharrak bat ezarriko da, unitatearen egikaritze-unitatean beharrezko badaezpadako neurriak egoteko.

Gainera, jarduerak jabetza publiko hidraulikoari eragiten dionez, UJP onartzeko, beharrezkoa izango da jarduera gauzatu ahal izateko erakunde eskudunaren baimena lortzea.

Birzatiaketa proiekturako baldintzak:

Grafiatutako lurzatiak gutxienekoak eta derrigorrezkoak dira.

Planoan "erabilera publikoko zortasun" erabilera gisa markatutako azalera horrela jaso behar da birzatiaketa proiektuan Jabetza Erregistroan inskribatzeko.

Hirigintzako proiekturako baldintzak:

Urbanizazio proiektuak 6 aparkaleku egoteko aukera ematen duen espaloia egotea aurrez ikusiko du.

Ibaiaren aurrean lortzen den herri espazioa ibiltoki gisa urbanizatuko da eta zuhaitzak eta berdeguneak izango ditu. Gutxienez 8 zuhaitz landatuko dira. Urbanizazio proiektuak bere oroitidazkian bere integrazioa eta ingurumen eta paisaiaren lehengoratzeari justifikatu beharko du eta jabetza publiko hidraulikoaren korridore ekologiko moduko funtzioa erraztuko du, eta ahal denean, ibaitik hurbil dauden eremuetan espazio libreak utziko ditu. Halaber, aurrez ikusitako landaredia tokira egokitzen dela ziurtatu beharko du, eta horretarako, bertako landarekia eta ibaiertzek berezko dutena hautatuko dute.

Urbanizazio kargak:

2/2006 Legeko 147. artikuluan aurrez ikusitakoak. Antolamendutik kanpo geratzen direnak, besteak beste.

Antolamendutik kanpo dauden eraikinak.

Antolamendutik kanpo geratzen diren eraikuntzak erantsitako fitxa grafikoan eta ARAUDIA 4.A planoan grafiatu dira.

Erabiltzeko baldintzak

Erabilerak

Sotoko solairua

Garajea eta etxebizitzako beste erabilera osagarri batzuk

Beheko solairua

Hirugarren sektorea

Goiko solairuak

Etxebizitza

Etxebizitza bakoitzeko gutxienezko plazak

Eraikinaren barruan edo lurzati librearen barruan, gutxienez, 12 aparkaleku-toki ezarri beharko dira.

Eraikuntzaren formarekin loturako baldintzak

Beheko solairuan, partzelaren okupazio azalera (276,81 m²), eraikitako azalera (219,00 m²) eta Kale Nagusirantz begiratzen duen atari baten (57,81 m²) tartean banatzen da, horrela agertzen da fitxa honekin doan planoetan.

Eraikuntza profila

Sotoko solairua + Beheko solairua + 3 solairu

Erlaitzaren gehienezko garaiera:

13,10 m

Solairuen gehienezko garaierak:

Sotoko solairua:

3,50 m

beheko solairua:

3,50 m

goiko solairuak:

3,20 m

Errespetatu beharreko gehienezko lerrokadurak

Formaren planoetan grafiatu eta zedarritzen direnak.

Sotoan lurzati osoa hartu ahalko da.

Baldintza bolumetrikoak eta estetikoak

HEGALDURAK ETA TEILATU-HEGALAK. Araudi Nagusian ezartzen diren baldintzak betetzen baldin badituzte baimentzen dira (69. art. hegaldurentzako eta 67. art. -koak teilatu-hegalentzako).

TEILATUA. Teilatuak gehienez % 35eko malda izango du. Gailurra fatxada luzeenarekiko paraleloa izango da eta isurki kopurua blokearen alde kopurua izango da. Ezingo da teilatu laurik eraiki.

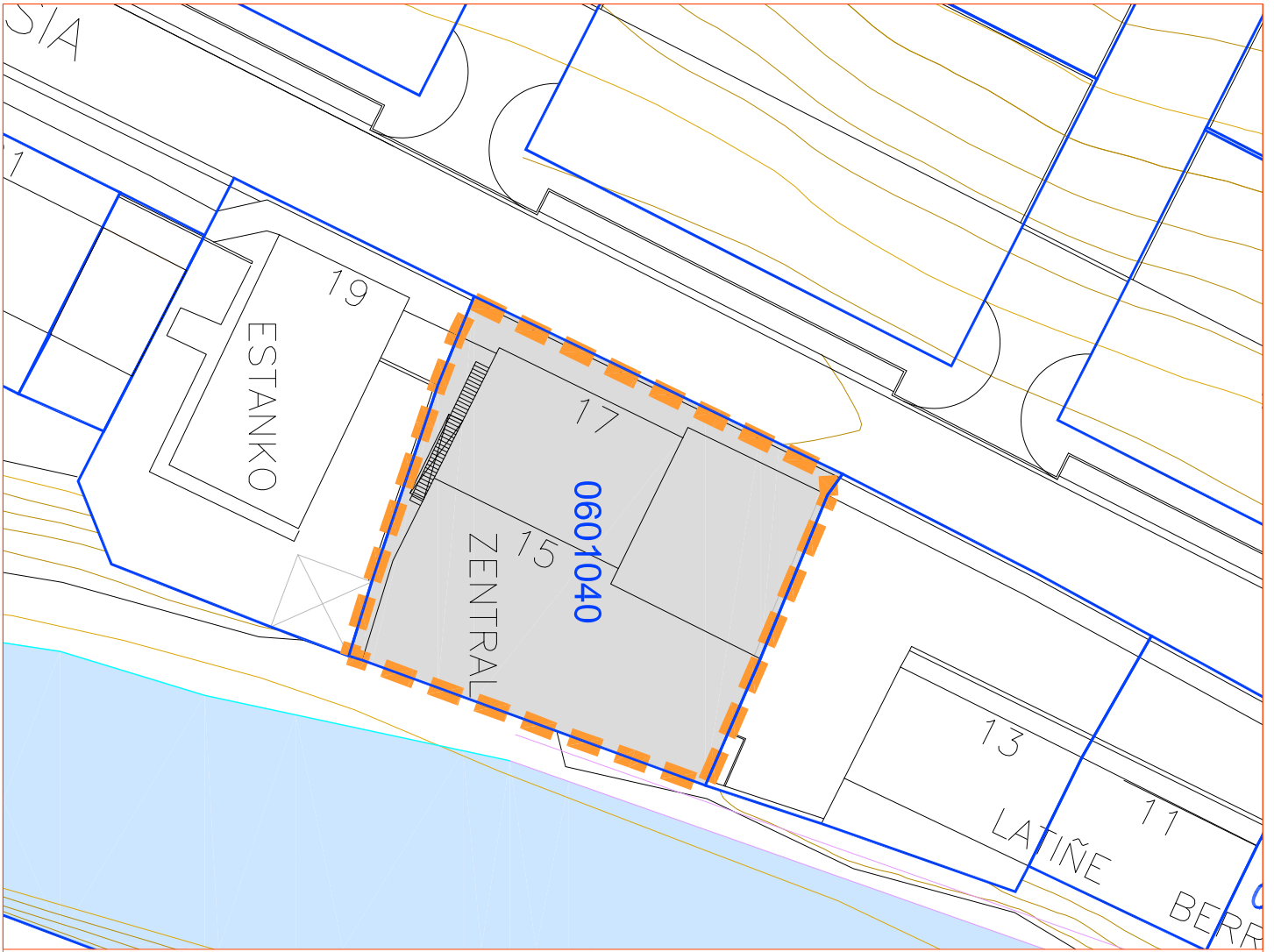
FATXADAREN OSAKETA ETA MATERIALAK. Fatxadako materialei dagokienez, ez da baldintza berezirik ezartzen, ingurumeneko baldintzen arabera baldin badira. Zentzu horretan, material tradizionalak gomendatzen dira, nahiz eta teknika modernoekin tratatu. Gainera, kanpoko parametroetan etxebizitza gisa erabiltzeko eraikuntzetan ohikoak ez diren bukatuak ekidingo dira.

Fatxadaren osaketa librea da, baina unitarioa, alboetako fatxadak barne. Horietan, fatxada nagusikoen antzeko ezaugarriak dauzkaten hutsuneak jarri beharko dira; atzekoan, aldiz, ahal izanez gero, sukaldea eta garbitokia jarriko dira.



Ez dira inolaz ere baimenduko behin-behineko bukaerak hedapenak edo erabilera aldaketak egin bitartean.

AROTZERIA. Arotzeria elementu guztiak, garajekoak barne, antzeko kalitatea izango dute.

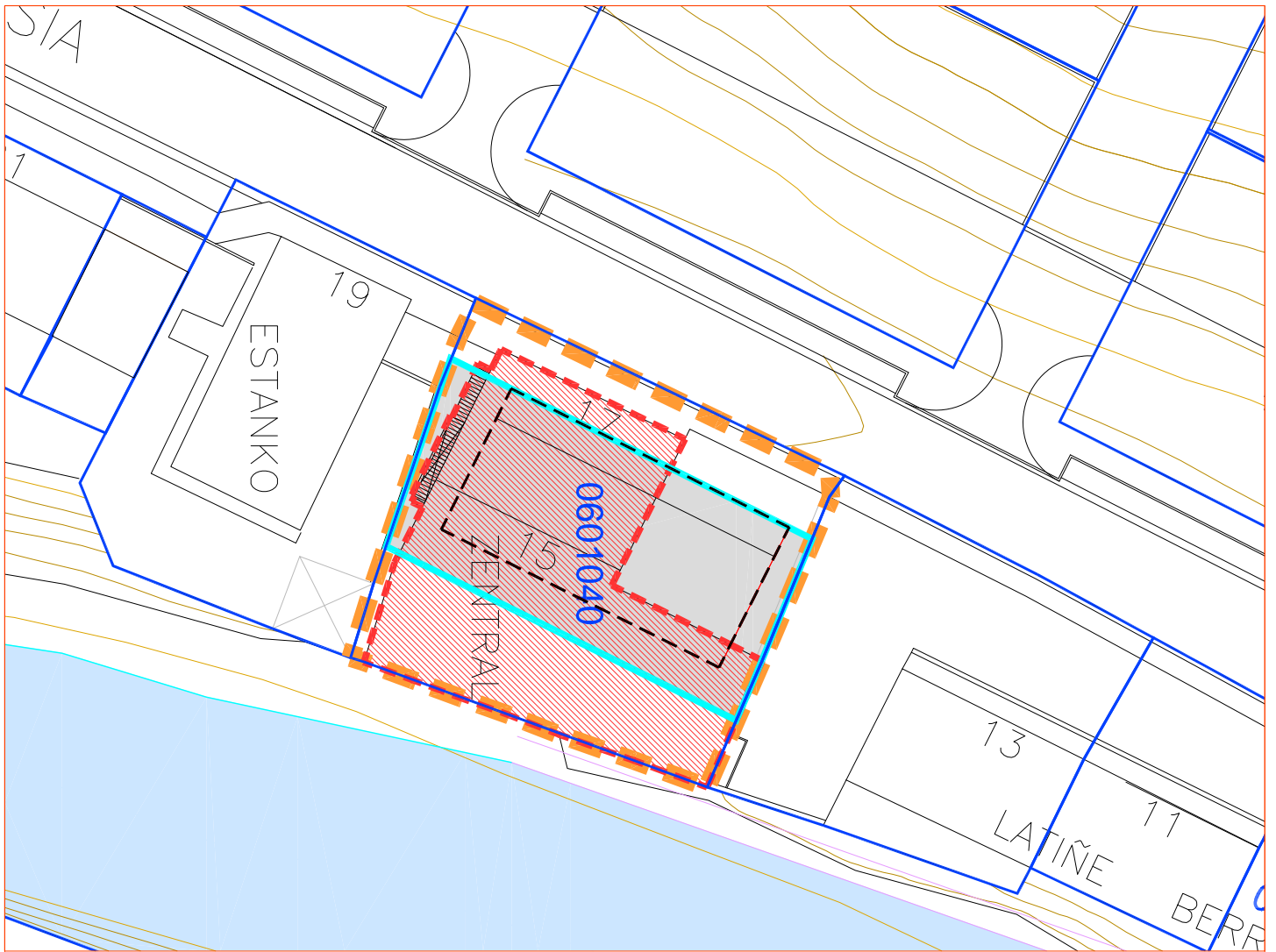
IBILGAILUENTZAKO SARRERAK. Garaje komun bakarra jarriko da multzo bereko etxebizitza guztietarako.








escala 1:500

- 
jarduketa integratuaren eremua
ámbito de la actuación integrada
- 
lehendikako partzelazioa
parcelación existente

EGUNGO EGOERA / ESTADO ACTUAL
 JI/AI-7. ZENTRAL

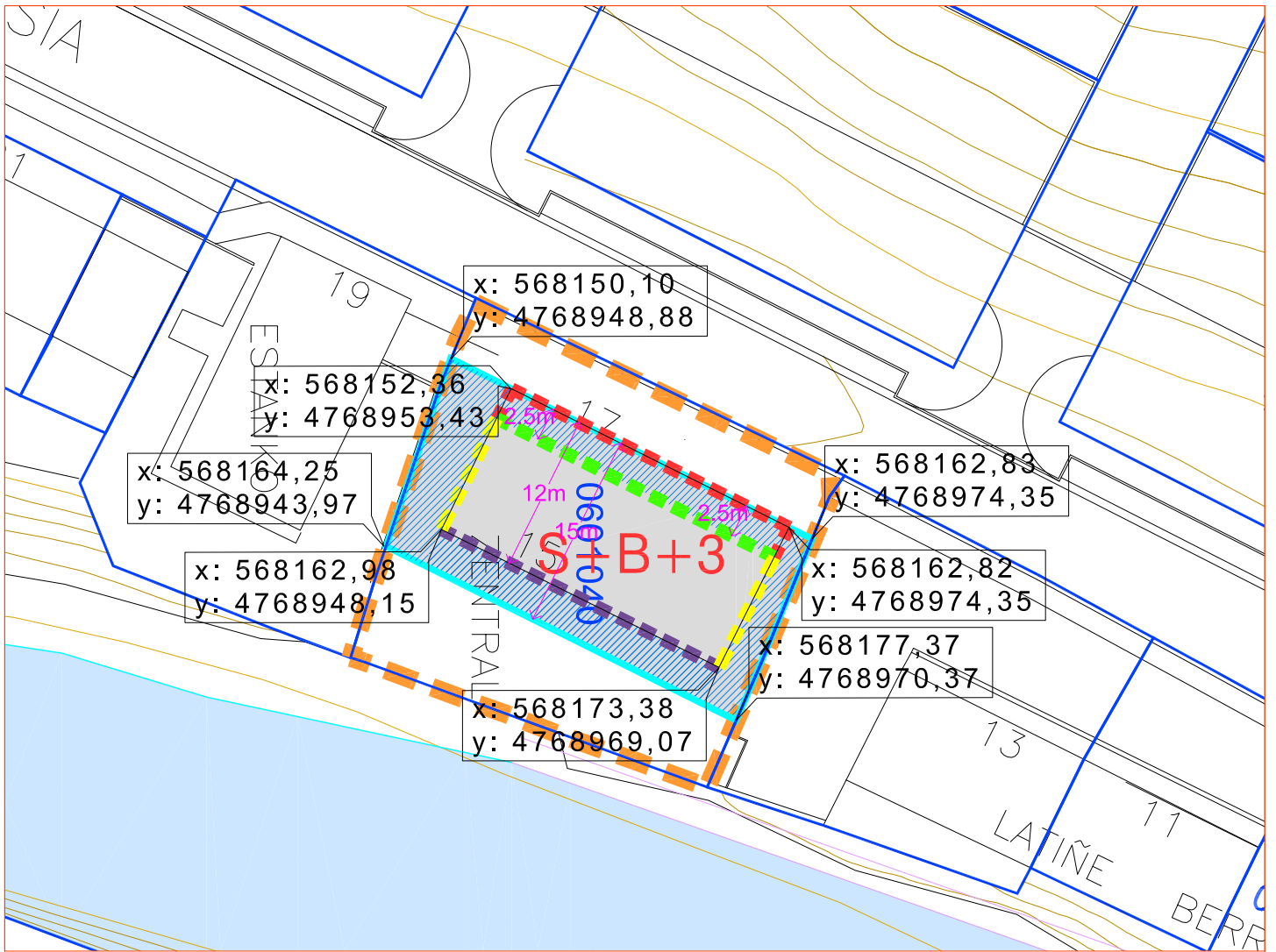


escala 1:500






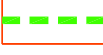
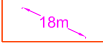
-  jarduketa integratuaren eremua
ámbito de la actuación integrada
-  lehendikako partzelazioa
parcelación existente
-  ordenazioz kanpoko eraikuntzak
edificios fuera de ordenación
-  ondoriozko orube pribatuak
parcelas privadas resultantes
-  proposatutako eraikuntzak
edificaciones propuestas

Jarduketa integratuaren eremu guztia lurzoru kutsatua da
Todo el ámbito de la actuación integrada es suelo potencialmente contaminado

KUDEAKETA / GESTIÓN
JI/AI-7. ZENTRAL





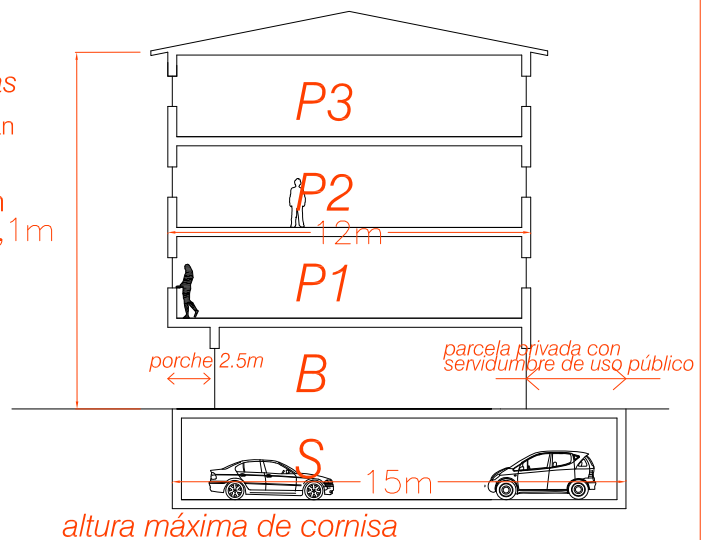
escala 1:500

-  jarduketa integratuaren eremua
ámbito de la actuación integrada
-  erabilera publikozko zortasuna
servidumbre de uso público
-  nahitaezko lerrokadura goi solairuetan
alineación obligatoria en plantas altas
-  nahitaezko lerrokadura solairu guztietan
alineación obligatorio en todas las plantas
-  gehienezko lerrokadura behe eta goi solairuetan
alineación máxima en planta baja y elevadas
-  nahitaezko lerrokadura beheko solairuan
alineación obligatoria en planta baja 13,1m
-  eraikuntza berrien kotak
cotas para la nueva edificación

x: 567917,53
y: 4768804,98

UTM koordenadak
cordenadas UTM

-  lehendikako partzelazioa
parcelación existente
-  ondoriozko orube pribatuak
parcelas privadas resultantes



FORMA / FORMA
JI/AI-7. ZENTRAL

8-JI. ERREMENTARI

Deskripzioa. Jarduketa integratua gaur egun Errementari txiki eta Errementari zaharrak hartzen dituzten lurzatieen ingurua da.

Antolamenduaren helburuak. Eraikin berri bat eraikitzea proposatzen da, kalera emango du eta ibaiaren alboan ibiltoki bat irekitzen du atzeko aldean eta hori dagoeneko existitzen den Beko Kaleren atzean osatuko da.

Antolamenduak Oria ibairako EAeko Ibaiertzak eta Errekaertzak Antolatzeko LSPn ezartzen denaren arabera ibaiarekiko utzi behar den tartea errespetatzen du.

Unitatearen ezaugarri orokorrak.

Lurzoruaren sailkapena.	Finkatu gabeko hiri lurzorua
Azalera osoa	5.479,00 m ²
Jardunean sartu diren lurzatieen azalera, eta, ondorioz, aprobeixamendu-eskubidea dutenak	2.039,48 m ²
Jarduketan barne dauden jatorrizko orubeak	
0301013 0301014 0301015	y 0301016
Erabilera nagusiak	etxebizitza (a.10)
Aisigunetarako zuzkidura erreserbak	2.283,00 m ²
Berdegunek eta plazak	2.283,00 m ²
Ondoriozko lurzoru pribatuaren azalera	1.462,11 m ²
Orube pribatuetan okupatu daitekeen gehienezko azalera	1.462,11 m ²
Eraiki daitekeen gehienezko azalera sestra gainekoa	4.548,01 m ²
Gehienezko etxebizitza kopurua	30
Etxebizitza libreen kopurua	24
Etxebizitza babestuen kopurua	6

Aprovechamiento urbanístico

Orubeak>	P1	P2	P3	partziala	Homog. k..	AU
Etxebizitza librea	836,60	436,50	1.408,11	2.681,21	1,00	2.681,21
Etxebizitza libreko garajea	347,45	140,83	497,99	986,27	0,67	660,80
Etxebizitza babestua	418,13	218,25		636,38	0,20	127,28
Etxebizitza babestutako garajea	173,73	70,42		244,15	0,05	12,21
Jarduketaren aprobeixamendu osoa						3.481,49

Egikaritze-unitateak

Plan orokorrak bi egikaritze-unitate mugatzen ditu jardun integratu honetan, fitxa honekin batera dagoen kudeaketa-planoak adierazten duen moduan; hori guztia 2/2006 Legeko 145. artikuluan ezarritako prozeduren bidez mugaketa aldatzeko aukeren kaltetan izan gabe.

Kudeatzeko baldintzak.

Jardun urbanizatzaileko programa onartzea, 2/2006 Legeko 152. artikuluari eta hurrengoei jarraiki.

Lege horretako 153. a) artikuluan adierazitako urbanizazio-eskemak aparkalekuen eta zuhaitzen kokapena jasoko du. Hori fitxa honetako "Urbanizazio-proiekturako baldintzak" atalean adierazitako kopuru eta banaketa baldintzei jarraiki egingo du.

Jarduketak jabetza publiko hidraulikoari egiten dionez, HJP onartzeko, beharrezkoa izango da jarduera gauzatu ahal izateko erakunde eskudunaren baimena lortzea. Nolanahi ere, HJPk etorkizuneko urbanizazioko sestrak aztertu beharko ditu eraikuntzak 500 urteko birgeratze-aldian eraikuntzak urperatuta geratzeko arriskutik kanpo gertatzeko, eta horretarako, beharrezkoa izango da azterlan

hidrauliko bat egitea eta azterlanak ingurumenarekiko hartu beharreko neurriak definitu eta zehaztuko ditu, baina horiek ez dute inolaz ere inguruan alde zuzenik eragiten zuten urperagarritasuna eta arriskua areagotuko.

Birzatiketa proiekturako baldintzak:

Grafiatutako lurzatiak gutxienekoak eta derrigorrezkoak dira.

Planoan "erabilera publikoko zortasun" erabilera gisa markatutako azalera horrela jaso behar da birzatiketa proiektuan Jabetza Erregistroan inskribatzeko.

Hirigintzako proiekturako baldintzak:

Urbanizazio-proiektuak ibilgailuentzako bidea eta aparkalekuak izango dituen espaloi bat ezarriko ditu, Beko Kalen dagoenari jarraiki. Ibaian luzerako herri-espazioa ibiltoki gisa urbanizatuko da: zuhaitziak eta berdeguneak jarriko dira, eta alboko unitateak jarraituz eraikiko da.

Planak mugatzen dituen egikaritze-unitate bakoitzean jarraian adieraziko diren aparkaleku eta zuhaitz kopuruak zehaztuko dira. Kasu guztietan, UJPK egikaritze-unitateen mugaketa aldatzen badu, hemen adierazitako kopurua unitate berrien artean banatu behar du; betiere, unitate bakoitzeko ibilgailuen bidea eta espazio libreak aintzat hartuta.

Egikaritze unitatea	aparkamendu kopurua	zuhaitz kopurua
UE-8.1	8	12
UE-8.2	7	6
UE-8.3	5	12

Urbanizazio proiektuak bere oroitidazkian bere integrazioa eta ingurumen eta paisaiaren lehengoratzeari justifikatu behar du eta jabetza publiko hidraulikoen korridore ekologiko moduko funtzioa erraztuko du, eta ahal denean, ibaitik hurbil dauden eremuetan espazio libreak utziko ditu. Halaber, aurrez ikusitako landaredia tokira egokitzen dela ziurtatu behar du, eta horretarako, bertako landarekia eta ibaiertzek berezko dutena hautatuko dute.

Urbanizazio proiektuak urperagarritasunarekin lotutako arazoaren ondorioz lurzorua altxatzea eskatzen duenean, egonkortzeko teknika "bizidunak" erabiltzea erabiltzeko da eta harri-lubetak erabiltzea ekidindo da.

Urbanizazio kargak:

2/2006 Legeko 147. artikuluan aurrez ikusitakoak. Horien artean, dagoen industriaren kalte-ordainak dakartzen zamak egongo dira.

Antolamendutik kanpo dauden eraikinak.

Antolamendutik kanpo geratzen diren eraikuntzak erantsitako fitxa grafikoan eta ARA 4.A planoan grafiatu dira.

Eraikuntza proiektuetarako baldintzak

Balizko uholde baten ondorioak murrizteko, eraikuntza proiektuek ondorengo alderdiak kontuan hartu behar dituzte.

Eraikuntzak defendatzeko egiturazko neurriak, 500 urteko birgeratze-aldiko uholde kotari dagokion ur altuera eragindako presioa eta/edo supresioari eusteko gai diren zimendazioak, forjatuak, egiturak eta itxidurak kalkulatu.

Eraikin berriak gainezka egin duten uren fluxuarekiko paralelo jartzea.

Beheko solairuko azalera itxia ahalik eta txikiena izatea gomendatzen da.

Goiko solairu eta teilatuetarako sarbideak egingo dira.

Etxebizitzaren saneamendu hodian itzulera saihesten duten balbulak jarriko dira.

Uretan hondoratu ezin diren elementuak, esaterako gas edo ur biltegiak, lurrera itsatsiko dira.

Eraikuntzaren erabiltzeko baldintzak

Erabilerak

Sotoko solairua

Ez da baimentzen

Beheko solairua

Garajea eta etxebizitzako beste erabilera osagarri batzuk

Goiko solairuak

Etxebizitza

Etxebizitza bakoitzeko gutxieneko plazak

Eraikinaren barruan edo lurzati librearen barruan, gutxienez, 45 aparkaleku-toki ezarri behar dira.

Eraikuntzaren formarekin loturako baldintzak orube ezberdinetan

Orube bakoitzeko baldintzak					
Orubeak	Orubearen azalera	Orubearen okupazioa	porche	Eraikitako azalera	
				Sestra azpian	Sestra gainean
P1	590,75	590,75	69,57	521,18	1.254,73
P2	273,71	273,71	62,46	211,25	654,75
P3	597,65	597,65	99,66	497,99	1.408,11

Eraikuntza profila

Sotoko solairua (ez da baimentzen) + beheko solairua + 3 solairu

Erlaitzaren gehienezko garaiera: 13,10m

Solairuen gehienezko garaierak:

beheko solairua: 3,50 m

goiko solairuak: 3,20 m

Errespetatu beharreko gehienezko lerrokadurak

Formaren planoetan grafiatu eta zedarritzen direnak.

Eraikuntza-proiektuetarako baldintzak

Balizko uholde baten ondorioak murrizteko, eraikuntza-proiektuek ondorengo alderdiak kontuan hartu beharko dituzte.

Eraikuntzak defendatzeko egiturazko neurriak, 500 urteko birgertatze-aldiko uholde kotari dagokion ur-altuerak eragindako presioa edota subpresioari eusteko gai diren zimenduak, forjatuak, egiturak eta itxidurak kalkulatu.

Beheko solairuko azalera itxia ahalik eta txikiena izatea gomendatzen da.

Goiko solairuetarako eta teilatuetarako sarbideak egingo dira.

Etxebizitzaren saneamendu-hodietan itzulera saihesten duten balbulak jarriko dira.

Uretan hondoratu ezin diren elementuak –esaterako, gas- edo ur-biltegiak–, lurrera itsatsiko dira.

Baldintza bolumetrikokoak eta estetikoak

HEGALDURAK ETA TEILATU-HEGALAK. Araudi Nagusian ezartzen diren baldintzak betetzen baldin badituzte baimentzen dira (69. art. hegaldurentzako eta 67. art. -koak teilatu-hegalentzako).

TEILATUA. Teilatuak gehienez % 35eko malda izango du. Gailurra fatxada luzeenarekiko paraleloa izango da eta isurki kopurua blokearen alde kopurua izango da. Ezingo da teilatu laurik eraiki.

FATXADAREN OSAKETA ETA MATERIALAK. Fatxadako materialei dagokienez, ez da baldintza berezirik ezartzen, ingurumeneko baldintzen arabera baldin badira. Zentzu horretan, material tradizionalak gomendatzen dira, nahiz eta teknika modernoekin tratatu. Gainera, kanpoko parametroetan etxebizitza gisa erabiltzeko eraikuntzetan ohikoak ez diren bukatuak ekidingo dira.

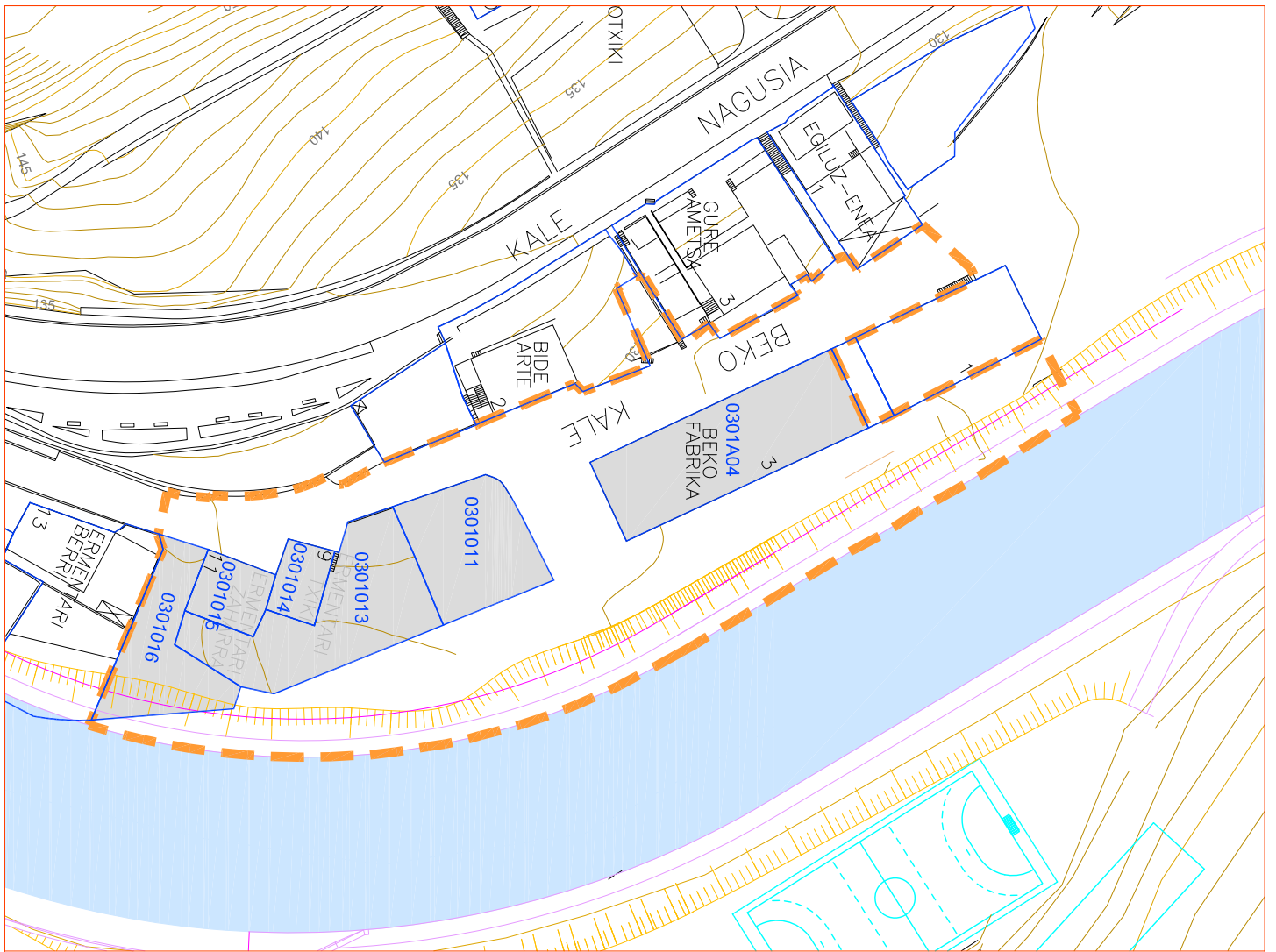
Fatxadaren osaketa librea da, baina unitarioa, alboetako fatxadak barne. Horietan, fatxada nagusikoen antzeko ezaugarriak dauzkaten hutsuneak jarri beharko dira; atzekoan, aldiz, ahal izanez gero, sukaldea eta garbitokia jarriko dira.

Ez dira inolaz ere baimenduko behin-behineko bukaerak hedapenak edo erabilera aldaketak egin bitartean.



Arotzeria elementu guztiak, garajekoak barne, antzeko kalitatea izango dute.

TEILATUPEKO ERABILERA BALDINTZAK. Araudi Nagusiko 78. art. –an ezarritakoak.

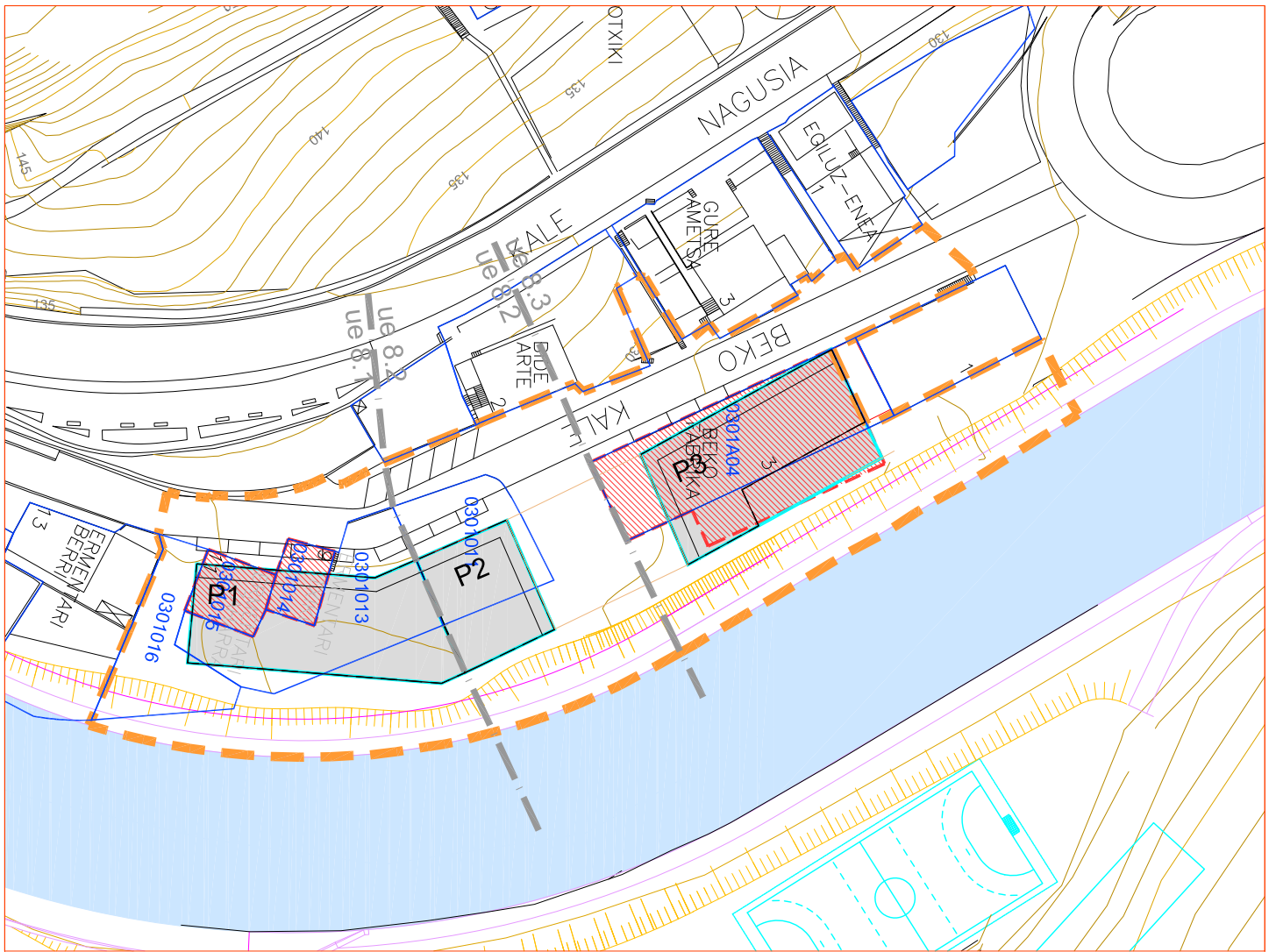
IBILGAILUENTZAKO SARRERAK. Garaje komun bakarra jarriko da multzo bereko etxebizitza guztietarako.








escala 1:1.000

- 
jarduketa integratuaren eremua
ámbito de la actuación integrada
- 
lehendikako partzelazioa
parcelación existente

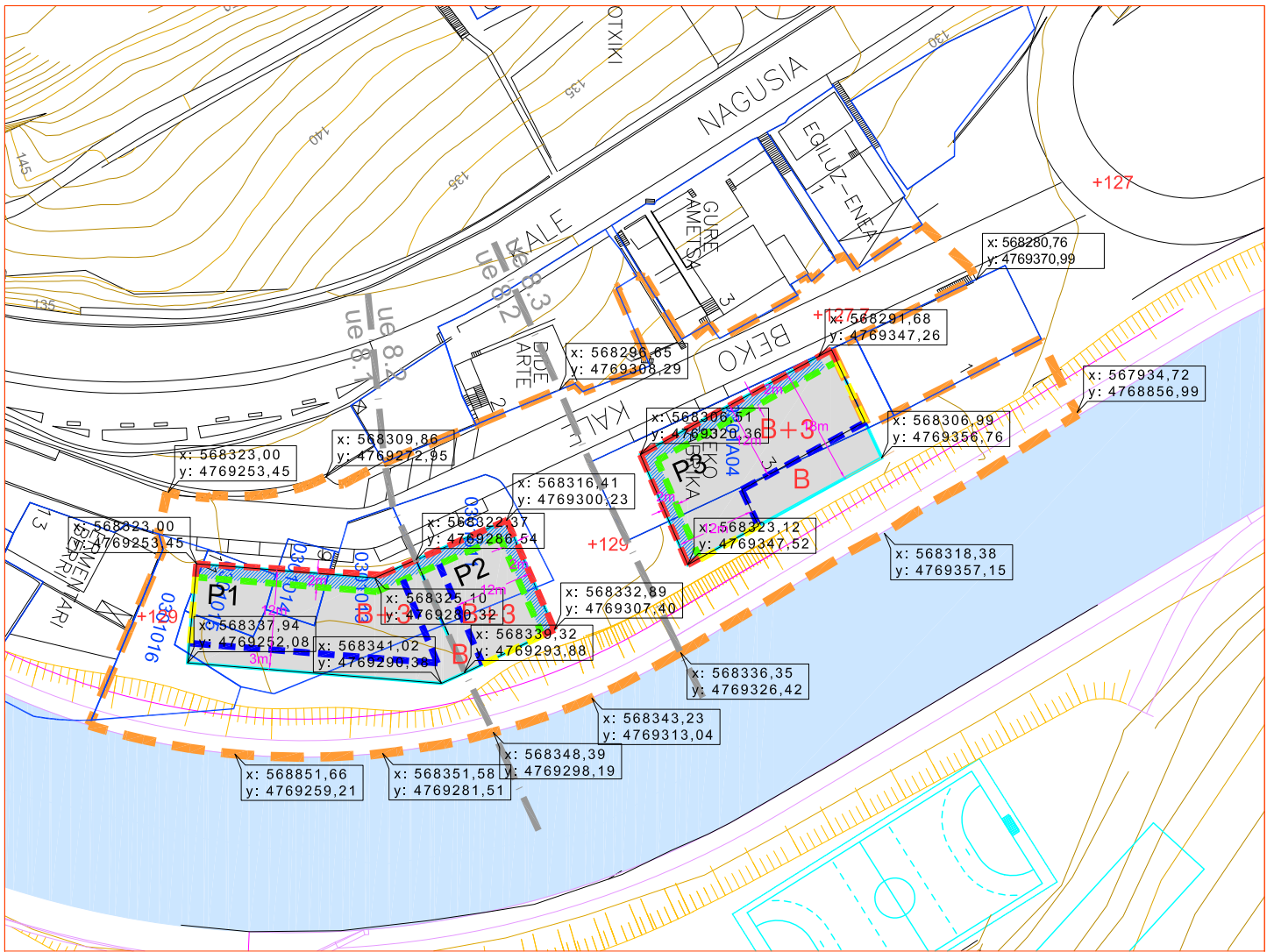
EGUNGO EGOERA / ESTADO ACTUAL
JI/AI-8. ERREMENTARI



escala 1:1.000

- 
jarduketa integratuaren eremua
ámbito de la actuación integrada
- 
lehendikako partzelazioa
parcelación existente
- 
ordenazioz kanpoko eraikuntzak
edificios fuera de ordenación
- 
ondoriozko orube pribatuak
parcelas privadas resultantes
- 
proposatutako eraikuntzak
edificaciones propuestas

KUDEAKETA / GESTIÓN
JI/AI-8. ERREMENTARI





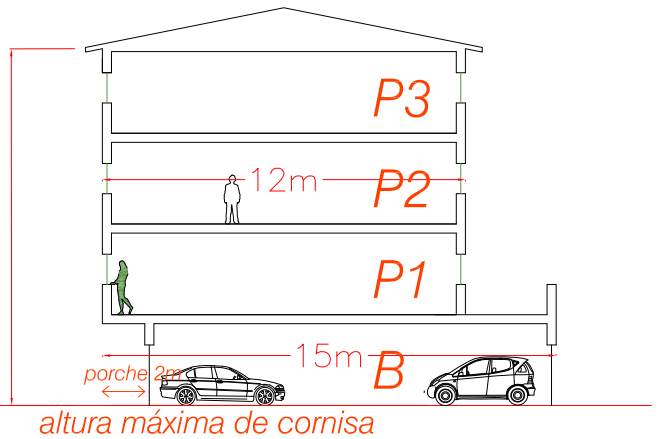
escala 1:1.000

-  jarduketa integratuaren eremua
ámbito de la actuación integrada
-  erabilera publikozko zortasuna
servidumbre de uso público
-  nahitaezko lerrokadura goi solairuetan
alineación obligatoria en plantas altas
-  nahitaezko lerrokadura solairu guztietan
alineación obligatorio en todas las plantas
-  nahitaezko lerrokadura beheko solairuan
alineación obligatoria en planta baja
-  gehieneko lerrokadura goi solairuetan
alineación máxima en plantas elevadas
-  eraikuntza berrien kotak
cotas para la nueva edificación 13,1m

x: 567917,53
y: 4768804,98

UTM koordenadak
cordenadas UTM

-  lehendikako partzelazioa
parcelación existente
-  ondoriozko orube pribatuak
parcelas privadas resultantes
- +154** urbanizazio berriaren rasanteak
rasantes de la nueva urbanización



FORMA / FORMA
JI/AI-8. ERREMENTARI

II. ERANSKINA: UNITATE MORFOLOGIKOEN HIRIGINTZAKO FITXAK

Solairuen gehienezko garaierak:
beheko eta goiko solairuak: 3,50 m
Teilatupea: 2,50 m

Lurzatiko izan daitekeen gehienezko eraikin kopurua. bolumen bakarra.

Errespetatu beharreko gehienezko lerrokadurak
Formaren planoetan grafiatu eta zedarritzen direnak.
Eraikuntzak ordezkatzeko badira, gaur egungo eraikuntza bolumenarenak hartuko dira gehienezko lerrokaduratzat.

Baldintza bolumentrikoak eta estetikoak
Eraikuntzak Ordenantzak 89. art. -an eta hurrengoetan tipologia tradizionalerako ezartzen dituen baldintzak bete behar dituzte.

Unitate Morfologikoan sartutako ekipamenduak

Eliza, hilerria, gazteen etxea, 0601066 partzela eta kontsultategia (0401036 eta 0401036A zenbakidun partzelak).

Erabiltzeko baldintzak: Ekipamenduzkoa solairu guztietan
0601066 partzelarentzat ere ekipamendu erabilera ezartzen da.

Eraikuntzen formarekin lotutako baldintzak

Sestraren gaineko gehienezko okupazioa Kasu bakoitzean dagoena finkatzen da
Medikuaren kontsulta izan ezik, horrek lurzati guztia hartu ahalko du
Eraikuntza profila Kasu bakoitzean dagoena finkatzen da
0401036A lurzatiko kontsulta eraikuntza berria

Sotoko solairua eta beheko solairua
Erlaitzaren gehienezko garaiera: Kasu bakoitzean dagoena finkatzen da
0401036A lurzatiko kontsulta eraikuntza berria 4.5m

Solairuen gehienezko garaierak librea.
Lurzatiko izan daitekeen gehienezko eraikin kopurua bolumen bakarra
Errespetatu beharreko gehienezko lerrokadurak

Formaren planoetan grafiatu eta zedarritzen direnak.

Ez da baldintza bolumentriko edo estetiko berezirik ezartzen, Babeserako Katalogotik eratorriak izan ezik.

0601066 lurzatiko eraikuntzaren forma baldintzak

Sestraren gaineko gehienezko okupazioa 50 m²

Eraikuntza profila Beheko solairua

Erlaitzaren gehienezko garaiera 4m

Solairuen gehienezko garaierak librea

Lurzatiko izan daitekeen gehienezko eraikin kopurua bolumen bakarra

Errespetatu beharreko gehienezko lerrokadurak

Formaren planoetan grafiatu eta zedarritzen direnak.

2-UM. ERAIKUNTZA ISOLATUA

Deskripzioa. Unitate morfologiko hau etxebizitzak dauzkaten lurzatiek, garapen baxukoek, osatzen dute (a.20) eta horietan dauden etxebizitzak familia bakarrekoak eta isolatuak edo familia anitzekoak dira. Eraikuntza horien bereizgarria lurzatiaren barruan kokatuta daudela, lerrokadura ofizialetik eta aldamenetako lurzatiaren mugetatik urrunduta daudela da. Lurzatiaren dagoen eraikuntza oro eraikin batek edo gehiagok osatzen duten eraikuntza bakar batean multzokatzen dela da. Lurzatiaren dagoen eraikuntzak etxebizitza bat ala gehiago izan ditzake.

Unitatearen ezaugarri orokorrak.

Lurzoruaren sailkapena.	Hiri lurzoru finkatua
Unitatearen azalera osoa gutxi gorabehera:	13.908 m ²
Erabilera nagusia:	etxebizitza (a.20)

Kudeatzeko baldintzak.

Jarduera isolatuen bitartez jardungo da.

Lurzatiak zatitu edo gehitzeko baldintzak.

Etxebizitza tipologia honen barruko lurzatiak zatiezinak dira.

500 m²-ko gutxienezko lurzati eraikigarria ezarri da. Dauden lurzatiak gehitu egin ahalko dira azalera hori lortzeko. Gutxienezko azalera hori ez daukaten lurzati eraikiak eraikigarri gisa finkatuko dira.

Etxebizitza kopurua areagotzeko baldintzak Araudi Nagusiko 76. art. -aren arabera.

ARA 4A kudeaketa planoan araudi nagusiko 57. art. -aren arabera plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak grafiatzen dira. Unitate morfologiko honetan 0601083 lurzatiaren, 0601086 lurzatiaren, 0501027 lurzatiaren eta 0501026 lurzatiaren dagoen eraikuntza osagarria erregimen honen barruan sartzen da.

ARA 3A formaren planoan grafiatuta geratu den bezala, 0601083 lurzatiaren 0601082 lurzatiarekin daukan mugan zabaleran 4 m izango dituen oinezkoentzako bide bat laga eta urbanizatuko du.

Etxebizitza gisa erabiltzen den eraikinaren erabilera baldintzak

Erabilerak

Sotoko solairua	Garajea eta etxebizitzako beste erabilera osagarri batzuk
Beheko solairua	Etxebizitza
Goiko solairuak	Etxebizitza
Teilatupea	Etxebizitza

Beheko solairua etxebizitza gisa erabiltzeko, 76. art. eta 79. art. etan ezarritako baldintzak bete beharko dira. Halaber, teilatupea etxebizitza gisa erabiltzeko, 76. art. eta 78. art. -an ezarritako baldintzak bete beharko dira.

Ordezkatzea eta obra berria eginez gero, etxebizitza bakoitzeko 1,5 aparkaleku plaza modulua aplikatzean ateratzen den goranzko emaitzaren baliokidea den aparkaleku kopurua exijituko da. Aparkaleku horiek lurzati pribatuaren barruan kokatuko dira (eraikuntzan nahiz lurzati librea).

Etxebizitza gisa erabiltzen den eraikuntzaren formarekin loturako baldintzak

Sestraren gaineko gehienezko okupazioa

Eraikuntzak ordezkatzeko badira, gaur egungo lurzatiaren okupazioa finkatuko da. Obra berrien kasuan, gehienezko okupazioa lurzatiaren % 20koa izango da.

Sestraren azpiko okupazioa

Sestraren azpian, eraikuntzak okupatutako azalera soilik okupatu ahalko da.

Lurzatiaren eraikigarritasuna gehienez.

Eraikuntzak ordezkatzeko badira, gaur egungo lurzatiaren eraikigarritasuna finkatuko da. Obra berria denean, gehienezko eraikigarritasuna 300 m²-koa izango da 0601084 lurzatiaren (Toki Alai eta Loretxuri artean) eta 450 m²-koa izango da 0601085 eta 0801086 lurzatiarentzako.

Eraikuntza profila unitate morfologiko honetako eraikuntza bakoitzerako definituta geratu da ARA 3A eta 3B formaren planoan.

Erlaitzaren gehienezko garaiera eraikuntzaren solairu kopuruaren arabera.

Eraikuntzen ordezkapenak egiten direnean, ordezkaturako eraikuntzaren garaiera mantenduko da, 70. art. atalean ezartzen den gutxieneko garaieraren baldintza betetzeko, garaiera hori areagotzea beharrezkoa denean izan ezik.

Solairuen gehienezko garaierak:

beheko eta goiko solairuak: 3,50 m

Teilatupea: 2,5 m

Ordezkapena edo obra berria egiten denean, sotoak baimenduko dira eta horiek sestraren gaineko solairuak bezala zenbatuko dira.

Lurzatiko izan daitekeen gehienezko eraikin kopurua. bolumen bakarra.

Errespetatu beharreko gehienezko lerrokadurak

Formaren ARA 3A eta 3B planoetan grafiatu eta zedarritzen direnak.

Goiko Kale Ordiziarantz irteten zeharkatu ondoren, Kale Nagusiaren aurrean dauden eraikuntzek errepidearekiko 18 metroko gehienezko lerrokadura errespetatu beharko dute, formaren planoan mugatuta geratu den bezala.

Baldintza bolumetrikoak eta estetikoak

TEILATUA. Teilatuak gehienez % 35eko malda izango du. Gailurra fatxada luzeenarekiko paraleloa izango da eta isurki kopurua blokearen alde kopurua izango da. Teilatu lauak ez daude baimenduta, eraikuntzaren zati batek solairu bakarra daukanean izan ezik, kasu horretan, teilatu laua izan dezake. Teilatua gorrixka edo arbel koloreko zeramikazko teilazkoa izango da.

ERAIKUNTZAREN FORMA. Eraikuntza beti antolatuko da bolumen bakarra osatzeko moduan. Eraikuntzaren multzoa lurzatian libreki kokatu ahalko da, baldin eta muga guztietaraino eta lerrokadura ofizialerako gutxienez 3,00 metroko tartea uzten badu. Nolanahi ere, formaren planoetan grafiaturako lerrokadurak errespetatuko dira.

HEGALDURAK ETA TEILATU-HEGALAK. Araudi Nagusian ezartzen diren baldintzak betetzen baldin badituzte baimentzen dira (69. art. hegaldurentzako eta 67. art. -koak teilatu-hegalentzako).

FATXADAREN OSAKETA ETA MATERIALAK. Fatxadako materialei dagokienez, ez da baldintza berezirik ezartzen, ingurumeneko baldintzen arabera baldin badira. Zentzu horretan, material tradizionalak gomendatzen dira, nahiz eta teknika modernoekin tratatu. Gainera, kanpoko parametroetan etxebizitza gisa erabiltzeko eraikuntzetan ohikoak ez diren bukatuak ekidingo dira.

Fatxadaren osaketa librea da, baina unitarioa, alboetako eta aurreko fatxadak barne. Horietan, fatxada nagusikoen antzeko ezaugarriak dauzkaten hutsuneak jarri beharko dira.

Ez dira inolaz ere baimenduko behin-behineko bukaerak hedapenak edo erabilera aldaketak egin bitartean.

Egurrezko elementu guztiak, garajekoak barne, antzeko kalitatea izango dute.

LURZATI LIBREAREN ITXIDUREN BALDINTZAK. Araudi Nagusikoetan ezarritakoak (82. art.).

TEILATUPEKO ERABILERA BALDINTZAK. Araudi Nagusiko 78. art. –an ezarritakoak.

Unitate Morfologikoan sartutako ekipamenduak

BURDINBIDEAREN ESTAZIOA

Erabiltzeko baldintzak

Ekipamenduzkoa solairu guztietan

Forma baldintzak

Sestraren gaineko gehienezko okupazioa Kasu bakoitzean dagoena finkatzen da

Eraikuntza profila Kasu bakoitzean dagoena finkatzen da

Erlaitzaren gehienezko garaiera: Kasu bakoitzean dagoena finkatzen da

Solairuen gehienezko garaierak librea.

Lurzatiko izan daitekeen gehienezko eraikin kopurua bolumen bakarra

Errespetatu beharreko gehienezko lerrokadurak: Formaren ARA 3A eta 3B planoetan grafiatu eta zedarritzen direnak.

Ez da baldintza bolumetriko edo estetiko berezirik ezarri.

3-UM. MULTZOKATUTAKO ERAIKUNTZA

Deskripzioa. Unitate morfologiko hau eraikuntza irekian etxebizitzak dauzkaten lurzatiek osatuko dute (a.10). Laukizuzen formako oinplanoa daukaten eraikuntzak dira eta "L" edo "C" formakoa izaten da. Eraikuntzan beti egoten da etxebizitza bat baino gehiago.

Unitatearen ezaugarri orokorrak.

Lurzoruaren sailkapena.	Hiri lurzoru finkatua:
Unitatearen azalera osoa gutxi gorabehera:	45.400 m ²
Erabilera nagusia:	etxebizitza (a.10)

Kudeatzeko baldintzak.

Jarduera isolatuen bitartez jardungo da.

Lurzatiak zatitu edo gehitzeko baldintzak.

Etxebizitza tipologia honen barruko lurzatiak zatiezinak dira.

Egungo lurzatiaren banaketagatik, ezin dira lurzatiak gehitu.

Etxebizitza kopurua areagotzeko baldintzak Araudi Nagusiko 76. art. -aren arabera.

ARA 4A eta ARA 4B kudeaketa planoetan tokiko sistemaren hiru hedapen jasotzen dira (Goiko Kalera igotzeko bideria eta beste biak ibaiaren alboan, horren ibiltokian zehar jarraitasuna lortzeko) eta Udalak hori desjabetzearen bitartez eskuratu beharko du, 2/2006 Legeko 186.2. artikuluan ezartzen denaren arabera.

ARA 4A eta 4B kudeaketa planoan araudi nagusiko 57. art. aren arabera plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak grafiatzen dira. Unitate morfologiko honetan erregimen honen barruan daude ondorengo eraikuntza hauek: 0401035 lurzatiako eraikuntza osagarria, 0401039 lurzatiako eraikuntza osagarria, 0501017 lurzatiako eraikuntza osagarria eta 0501019 lurzatiako eraikuntza osagarria.

Etxebizitza gisa erabiltzen den eraikinaren erabilera baldintzak

Erabilerak

Kale Nagusia Udaletxea eta Fernandoenea artean

Sotoko solairua	Garajea eta etxebizitzako beste erabilera osagarri batzuk
Beheko solairua	Garajea, etxebizitzako beste erabilera osagarri batzuk eta merkataritza
Goiko solairuak	Etxebizitza
Teilatupea	Etxebizitza

Hotel gisa erabiltzea ere baimentzen da eraikuntza guztia erabilera horretarako erabiltzen denean (eraikuntza hotelaren nagusia edo arduradunaren etxebizitza ere okatu ahalko da).

Beko Kale, Tomasenea eta Beko Fabrika artean

Sotoko solairua	Garajea eta etxebizitzako beste erabilera osagarri batzuk
Beheko solairua	Garajea, etxebizitzako beste erabilera osagarri batzuk eta merkataritza
Goiko solairuak	Etxebizitza
Teilatupea	Etxebizitza

Gainerako Unitate Morfologikoan

Sotoko solairua	Garajea eta etxebizitzako beste erabilera osagarri batzuk
Beheko solairua	Garajea eta etxebizitzako beste erabilera osagarri batzuk
Goiko solairuak	Etxebizitza
Teilatupea	Etxebizitza

Beheko solairua etxebizitza gisa erabiltzea baimentzen den kasuetan, 76. art. eta 79. art. ataletan ezarritako baldintzak bete beharko dira. Halaber, teilatupea etxebizitza gisa erabiltzeko, 76. art. eta 78. art. -etan ezarritako baldintzak bete beharko dira.

Ordezkatzea eta obra berria eginez gero, etxebizitza bakoitzeko 1,5 aparkaleku plazako modulua aplikatzean ateratzen den goranzko emaitzaren baliokidea den

aparkaleku kopurua exijituko da. Aparkaleku horiek lurzati pribatuaren barruan kokatuko dira (eraikuntzan nahiz lurzati librean).

Etxebizitza gisa erabiltzen den eraikuntzaren formarekin loturako baldintzak

Sestraren gaineko gehienezko okupazioa

Eraikuntzak ordezkatzan badira, gaur egungo lurzatiaren okupazioa finkatuko da.

Sestraren azpiko okupazioa

Sestraren azpian, eraikuntzak okupatutako azalera soilik okupatu ahalko da.

Lurzatiaren eraikigarritasuna gehienez.

Lurzatiaren gaur egungo eraikigarritasuna finkatzen da.

Eraikuntza profila unitate morfologiko honetako eraikuntza bakoitzerako definituta geratu da ARA 3A eta 3B formaren planoan.

Erlaitzaren gehienezko garaiera eraikuntzaren solairu kopuruaren arabera.

Eraikuntzen ordezkapenak egiten direnean, ordezkaturako eraikuntzaren garaiera mantenduko da, 70. art. atalean ezartzen den gutxieneko garaieraren baldintza betetzeko, garaiera hori areagotzea beharrezkoa denean izan ezik.

Solairuen gehienezko garaierak:

beheko eta goiko solairuak: 3,50 m

Teilatupea: 2,5 m

Lurzatiak izan daitezkeen gehienezko eraikin kopurua. bolumen bakarra.

Errespetatu beharreko gehienezko lerrokatadak

Formaren ARA 3A eta 3B planoetan grafiatu eta zedarrizten direnak.

Baldintza bolumentrikoak eta estetikoak

HEGALDURAK ETA TEILATU-HEGALAK. Araudi Nagusian ezartzen diren baldintzak betetzen baldin badituzte baimentzen dira (69. art. hegaldurentzako eta 67. art. -koak teilatu-hegalentzako).

TEILATUA. Teilatuak gehienez % 35eko malda izango du. Gailurra fatxada luzeenarekiko paraleloa izango da eta isurki kopurua blokearen alde kopurua izango da. Ezingo da teilatu laurik eraiki.

FATXADAREN OSAKETA ETA MATERIALAK.

Fatxadako materialei dagokienez, ez da baldintza berezirik ezartzen, ingurumeneko baldintzen araberrakoak baldin badira.

Zentzu horretan, material tradizionalak gomendatzen dira, nahiz eta teknika modernoekin tratatu. Gainera, kanpoko parametroetan etxebizitza gisa erabiltzeko eraikuntzetan ohikoak ez diren bukatuak ekidingo dira.

Fatxadaren osaketa librea da, baina unitarioa, alboetako fatxadak barne. Horietan, fatxada nagusikoen antzeko ezaugarriak dauzkaten hutsuneak jarri beharko dira; atzekoan, aldiz, ahal izanez gero, sukaldea eta garbitokia jarriko dira.

Ez dira inolaz ere baimenduko behin-behineko bukaerak hedapenak edo erabilera aldaketak egin bitartean.

Egurrezko elementu guztiak, garajekoak barne, antzeko kalitatea izango dute.

LURZATI LIBREAREN ITXIDUREN BALDINTZAK. Araudi Nagusikoetan ezarritakoak (82. art.). Gaur egun 0401035, 0401037, 0401038 eta 0401039 lurzatiaren eraikuntzaren aurreko lurzatiaren zatia itxidurarik gabe eta ibilgailuak aparkatzea ahalbidetzen duen zoladura batekin urbanizatuta daukate. Horrela mantendu beharko dira.

TEILATUPEKO ERABILERA BALDINTZAK. Araudi Nagusiko 78. art. -an ezarritakoak.

IBILGAILUENTZAKO SARRERAK. Garaje komun bakarra jarriko da multzo bereko etxebizitza guztietarako.

Unitate Morfologikoan sartutako ekipamenduak

Ikastetxea, udaletxea, pilotalekua, medikuaren kontsulta

Erabiltzeko baldintzak:

Ekipamenduzkoa solairu guztietan

Forma baldintzak

Sestraren gaineko gehienezko okupazioa Kasu bakoitzean dagoena finkatzen da

Eraikuntza profila

Kasu bakoitzean dagoena finkatzen da

Erlaitzaren gehienezko garaiera: Kasu bakoitzean dagoena finkatzen da
Solairuen gehienezko garaierak librea.
Lurzatiko izan daitekeen gehienezko eraikin kopurua bolumen bakarra
Errespetatu beharreko gehienezko lerrokadurak
Formaren ARA 3A eta 3B planoetan grafiatu eta zedarritzen direnak.
Ez da baldintza bolumetrikiko edo estetiko berezirik ezarri.

4-UM. SAN JUAN AUZOA

Deskripzioa. Unitate morfologiko hau Ordiziarekiko mugan San Juan auzoa osatzen duten lurzatiek osatzen dute. San Juan basilizaren inguruko errepidearen bazterrean dauden ezaugarri desberdinetako eraikin multzo txiki bat da.

Antolamenduaren helburuak. Dagoen eraikuntza finkatzea.

Unitatearen ezaugarri orokorrak.

Lurzoruaren sailkapena.	Hiri lurzoru finkatua
Unitatearen azalera osoa gutxi gorabehera:	4.750 m ²
Erabilera nagusia:	etxebizitza (a.10)

Kudeatzeko baldintzak.

Jarduera isolatuen bitartez jardungo da.

Lurzatiak zatitu edo gehitzeko baldintzak.

Etxebizitza tipologia honen barruko lurzatiak zatiezinak dira.

Egungo lurzatiaren banaketatik, ezin dira lurzatiak gehitu.

Etxebizitza kopurua areagotzeko baldintzak Araudi Nagusiko 76. art. -aren arabera.

Erabiltzeko baldintzak, lurzatiaren arabera ezartzen dira

1003001 lurzatia

Sotoko solairua	Garajea eta etxebizitzako beste erabilera osagarri
batzuk	
Beheko solairua	Etxebizitza
Goiko solairuak	Etxebizitza
Teilatupea	Etxebizitza

1003002 lurzatia

Sotoko solairua	Garajea eta beste erabilera osagarri batzuk
Beheko solairua	Garajea eta etxebizitza eta beste erabilera osagarri batzuk
Lehenengo solairua	Etxebizitza
Teilatupea	Etxebizitza
Egungo eraikuntzak ordezkatzuz gero, etxebizitza bakoitzeko 1,5 aparkaleku plazako modulua aplikatzean ateratzen den goranzko emaitzaren baliokidea den aparkaleku kopurua exijituko da. Aparkaleku horiek lurzati pribatuaren barruan kokatuko dira (eraikuntzan nahiz lurzati librean).	

1003003 lurzatia

Solairu guztiak	Erljiokoa.
-----------------	------------

1003004, 1003005 eta 1003006 lurzatiak

Beheko solairua	Garajea eta etxebizitzako beste erabilera osagarri
batzuk	
Goiko solairuak	Etxebizitza

Eraikuntzaren formaren baldintzak, lurzatiaren arabera ezartzen dira

1003001 LURZATIA

Lurzatiaren gehienezko okupazioa

Eraikuntzak ordezkatzeko badira, gaur egungo lurzatiaren okupazioa finkatuko da.

Sestraren azpiko gehienezko okupazioa

Ordezkapen obretan sestraren gainean eraikitako eraikuntza bolumenaren solairuan azalera okupatu ahalko da sestraren azpian. Eraikitako sotoen azalera ez da zenbatuko aprobeixamenduei dagokienez.

Lurzatiaren eraikigarritasuna gehienez.

Lurzatiaren gaur egungo eraikigarritasuna finkatzen da.

Eraikuntza profila unitate morfologiko honetako eraikuntza bakoitzerako definituta geratu da ARAUDIA 6 formaren planoan.

Erlaitzaren gehienezko garaiera eraikuntzaren soilaru kopuruaren eta ondorengo artikuluan solairu bakoitzerako ezarritako garaiera libre maximoen arabera.

Solairuen gehienezko garaiera
beheko eta goiko solairuak: 3,30 m
Teilatupea: 2,5 m

Lurzatiko izan daitekeen gehienezko eraikin kopurua. bolumen bakarra.

Erlaitzaren gehienezko garaiera eraikuntzaren solairu kopuruaren arabera.

Eraikuntzen ordezkapenak egiten direnean, ordezkaturako eraikuntzaren garaiera mantenduko da, 70. art. atalean ezartzen den gutxieneko garaieraren baldintza betetzeko, garaiera hori areagotzea beharrezkoa denean izan ezik.

Baldintza bolumentriko eta estetikoak, lurzati jakinaren arabera ezartzen dira

TEILATUA. Teilatuaren gaur egungo forma finkatzen da eta debekatuta dago bertan irtenki edo hutsune berriak kokatzea.

HEGALDURAK ETA TEILATU-HEGALAK. Araudi Nagusian ezartzen diren baldintzak betetzen baldin badituzte baimentzen dira (69. art. hegaldurentzako eta 67. art. -koak teilatu-hegalentzako).

Fatxadaren osaketa eta materialak. Fatxadako materialei dagokienez, ez da baldintza berezirik ezartzen, ingurumeneko baldintzen arabera baldin badira. Zentzu horretan, material tradizionalak gomendatzen dira, nahiz eta teknika modernoekin tratatu.

LURZATI LIBREAREN ITXIDUREN BALDINTZAK. Araudi Nagusikoetan ezarritakoak (82. art.).

TEILATUPEKO ERABILERA BALDINTZAK. Araudi Nagusiko 78. art. -an ezarritakoak.

1003002 LURZATIAK

Sestraren gaineko gehienezko okupazioa

Eraikuntzak ordezkatzeko badira, 250 m²-ko gehienezko okupazioa ezartzen da.

Sestraren azpiko gehienezko okupazioa

Ordezkapena eginez gero, sestraren gainean eraikitako eraikuntza bolumenaren solairuan azalera okupatu ahalko da sestraren azpian.

Lurzatiaren eraikigarritasuna gehienez

Lurzatiaren gaur egungo eraikigarritasuna finkatzen da.

Eraikuntza profila Beheko solairua + lehenengo solairua + estalkiarte.

Ordezkapena eginez gero, erlaitzaren gehienezko garaiera 9,5 metrokoa izango da.

Solairuen gehienezko garaiera

beheko eta goiko solairuak: 3,50 m
Teilatupea: 2,5 m

Lurzatiko izan daitekeen gehienezko eraikin kopurua. bolumen bakarra.

Errespetatu beharreko gehienezko lerroak

Obra berrientzako formaren planoetan grafiatu eta zedarrizten direnak.

Baldintza bolumentrikoak eta estetikoak

Eraikuntzak Ordenantzak 89. art. -an eta hurrengoetan tipologia tradizionalerako ezartzen dituen baldintzak bete beharko ditu.

1003003 LURZATIA

Lurzatiaren gehienezko okupazioa

Lurzatiaren gaur egungo okupazioa finkatzen da.

Sestraren azpiko gehienezko okupazioa

Ordezkapen obretan sestraren gainean eraikitako eraikuntza bolumenaren solairuan azalera okupatu ahalko da sestraren azpian. Eraikitako sotoen azalera ez da zenbatuko aprobetxamenduei dagokienez.

Lurzatiaren eraikigarritasuna gehienez

Lurzatiaren gaur egungo eraikigarritasuna finkatzen da.

Erlaitzaren gehienezko garaiera gisa gaur egungoa finkatzen da.

Solairuen gehienezko garaierak, librea.

Lurzatiko izan daitekeen gehienezko eraikin kopurua. bolumen bakarra.

Baldintza bolumetrikoak eta estetikoak

Ondarea babesteko arautegiaren aplikazioaren ondoriozkoak.

1003004, 1003005 ETA 1003006 LURZATIAK

Lurzatiaren gehienezko okupazioa

Eraikuntzak ordezkatzan badira, gaur egungo lurzatiaren okupazioa finkatuko da.

Sestraren azpiko gehienezko okupazioa

Ordezkapen obretan sestraren gainean eraikitako eraikuntza bolumenaren solairuan azalera okupatu ahalko da sestraren azpian. Eraikitako sotoen azalera ez da zenbatuko aprobetxamenduei dagokienez.

Lurzatiaren eraikigarritasuna gehienez.

Lurzatiaren gaur egungo eraikigarritasuna finkatzen da.

Eraikuntza profila unitate morfologiko honetako eraikuntza bakoitzerako definituta geratu da ARA 6 formaren planoan.

Erlaitzaren gehienezko garaiera eraikuntzaren solairu kopuruaren arabera.

Eraikuntzen ordezkapenak egiten direnean, ordezkaturako eraikuntzaren garaiera mantenduko da, 70. art. atalean ezartzen den gutxieneko garaieraren baldintza betetzeko, garaiera hori areagotzea beharrezkoa denean izan ezik.

Solairuen gehienezko garaiera

beheko eta goiko solairuak: 3,30 m

Teilatupea: 2,5 m

Lurzatiko izan daitekeen gehienezko eraikin kopurua. bolumen bakarra.

Errespetatu beharreko gehienezko lerrokadurak

Eraikuntzak ordezkatzan badira, gaur egungo eraikuntza bolumenaren hartuko dira gehienezko lerrokaduratzat.

Baldintza bolumetriko eta estetikoak, lurzati jakinaren arabera ezartzen dira

HEGALDURAK ETA TEILATU-HEGALAK. Araudi Nagusian ezartzen diren baldintzak betetzen baldin badituzte baimentzen dira (69. art. hegaldurentzako eta 67. art. -koak teilatu-hegalentzako).

TEILATUA. Ordezkapena eginez gero, teilatuak gehienez % 35eko malda izango du. Gailurra fatxada luzeenarekiko paraleloa izango da eta isurki kopurua blokearen alde kopurua izango da. Ezingo da teilatu laurik eraiki.

FATXADAREN OSAKETA ETA MATERIALAK. Fatxadako materialei dagokienez, ez da baldintza berezirik ezartzen, ingurumeneko baldintzen arabera baldin badira. Zentzu horretan, material tradizionalak gomendatzen dira, nahiz eta teknika modernoekin tratatu.

EGURREZKO ELEMENTUAK. Egurrezko elementu guztiak, garajekoak barne, antzeko kalitatea izango dute.

LURZATI LIBREAREN ITXIDUREN BALDINTZAK. Araudi Nagusikoetan ezarritakoak (82. art.).

TEILATUPEKO ERABILERA BALDINTZAK. Araudi Nagusiko 78. art. -an ezarritakoak.

IBILGAILUENTZAKO SARRERAK. Garaje komun bakarra jarriko da multzo bereko etxebizitza guztietarako.

Pabilioi desberdinetako teilatuek bi, hiru edo lau isurki izango dituzte independenteki eta bukatuak eraikuntzako en antzekoak izango dira.

7-UM. BURDINBIDEAREN ALBOAN DAGOEN INDUSTRIA EREMUA.

Deskripzioa. Eraikuntza bakarria osatzen duten nabe txikiak dauzkan industrigune bat da. Eraikuntzaren atzean burdinbidea dago eta aurrean ibaia. Pabilioietara ibilgailuentzako bideria baten bitartez iristen da. Bideriak espaloia dauka alde bietan eta ibaiaren aldean aparkalekua ere bai.

Antolamenduaren helburuak. Dagoen eraikuntza eta urbanizazioa finkatzea.

Unitatearen ezaugarri orokorrak.

Lurzoruaren sailkapena.	Hiri lurzoru finkatua:
Unitatearen azalera osoa gutxi gorabehera:	9.550 m ²
Erabilera nagusia:	Industria (b.10)

Kudeatzeko baldintzak.

Jarduera isolatuen bitartez jardungo da.

Lurzatiak zatitu eta gehitzeko baldintzak, gutxienezko lurzati zatiezina fatxadako arkupeen moduluen izango da, eta horren arabera, lurzatiak gehitu edo zatitu ahalko dira.

Urbanizazioan gauzatzen diren hobekuntzek ez dute aparkalekuen kopurua murriztuko, hau da, aparkalekuak 45 edo gehiago izango dira.

Erabiltzeko baldintzak

Erabilerak

Beheko solairua	Industria (2. kategoria)
Solairuartea	Araudi Nagusiak ezartzen dituen erabilera eta baldintzekin (37. art. 1.h).

a) Halaber, ganbarak ezarri ahalko dira eta horiek bulego eta komun gisa erabili ahalko dira, baina ezingo dira biltegi gisa erabili. Bulego gisa erabiltzen badira, eraikuntzako aprobetxamendu gisa zenbatuko da. Solairuartea ez da inolaz ere kasutan zenbatuko.

Eraikuntzaren formarekin loturako baldintzak

Sestra gaineko gehienezko okupazioa, egungoa finkatzen da, 4.055 m².

Lurzatiaren gehienezko eraikigarritasuna, egungoa finkatzen da 4.055 m², solairuartea zenbatu gabe.

Eraikuntza profila, beheko solairua eta solairuartea. Ekoizpenezkoak ez diren erabileretarako soilairuartea bat baimentzen da eta gehienez, oinplanoaren okupazioaren % 30eko azalera izango du. Sotoa ez da baimentzen.

Erlaitzaren gehienezko garaiera gisa, gaur egungo erlaitzaren gehienezko garaiera finkatzen da.

Gehienezko garaiera librea 7,5 m.

Lurzatiak izan daitezkeen gehienezko eraikin kopurua. bolumen bakarria.

Errespetatu beharreko gehienezko lerrokadurak

Eraikuntzak ordezkatzeko badira, gaur egungo eraikuntzaren lerrokadurak hartuko dira gehienezko lerrokaduratzat.

Baldintza bolumetrikokoak eta estetikoak

Kanpoko bukatuak finkatutako eraikuntzako antzekoak izango dira.

Pabilioi desberdinetako teilatuak lauak izango dira eta bukatuak eraikuntzako antzekoak izango dira.

III. ERANSKINA: LURZORU URBANIZAGARRIKO HIRIGINTZAKO FITXAK

INDUSTRIAKO LURZORUKO SEKTOREA

Deskripzioa. Lehen ibaiaren puntuan zegoen meandroa kentzean lortu den lurzoru zati bat da. Beko Kale baino kota altuxeagoan dagoen eremu bat da, antzinako N-len azpitik auzo horrekiko lotunean eta errepide horren mailan Jasoren ondoan dagoen eremuan.

Antolamenduaren helburuak. Antolamenduak lurzoru hauek industriako lurzoru gisa erabiltzea proposatzen du. Industrigune berrira Jasoren alboko hirugarren bideko desbideratze baten bitartez sartzea aurrez ikusten da.

Sektoreko ezaugarri orokorrak

Lurzoruaren sailkapena.	Lur urbanizagarria.
Unitatearen azalera osoa gutxi gorabehera:	17.657 m ²
Erabilera orokorra	Industria (B.10)
Erabileraren intentsitatea: 0,4 m ² eraiki/m ² lurzoru gordin.	
Zatiko plana onartzeko epea	4 urte
	HAPO indarrean sartzen denetik kontatzen hasita

Erabiltzeko baldintzak

Erabilerak	Industria
Plan Partzialak, sailkapen xehatua ezartzean, lurzoruaren erabilera 1., 2. eta 3. mailetara mugatzea erabaki beharko du, Araudi Nagusiko 20. art. definitzen den bezala.	

Eraikuntzaren formarekin loturako baldintzak

2/2006 Legeko 77.3. artikuluan ezartzen denaren arabera, sestraren gaineko gutxieneko okupazioa sektorearen azaleraren % 30ekoa izango da. Halaber, indarrean dauden sektore planen arabera, eraikuntzak ibairaino eta GI-2131 errepideraino 26 m eta 18 metroko tartea utzi beharko ditu, hurrenez hurren.

Urbanizazioaren baldintzak.

Plan Partzialak tokiko bideria eta GI-2131 errepidearen arteko lotura barne hartuko du eta dezeleratu eta itxaroteko bideez arduratuko da, agiri grafikoetan islatzen den bezala, eta egokitzat jotzen dituen egokitzapenak egingo dira. Jarduera honi dagokion proiektu teknikoak Foru Aldundiaren Herrilan Sailaren baimena izan beharko du.

Plan Partzialak bete behar dituen baldintzak

Urperagarritasunari buruzko azterlan bat egin beharko da. Horrek aurrez ikusten diren eraikuntzak eta birgeratze-aldietan urperatu daitezkeen eremuen arteko bateragarritasuna bermatu beharko du.

Ondorengo alderdi hauek barne hartuko ditu: Sektorearen azaleraren % 12ko azalera, horren erdia baino gehiago berdegunea izango da 2/2006 Legeko 79. artikulua arabera.

Alberdi horiek erro gisa jarriko dira Beko Kale auzoa eta industrigune berriaren artean.

Plan Partzialak etorkizunerako baldintza gisa geroko urbanizazio proiektua jasoko du

- ingurumen eta paisaiaren integrazio eta lehengoratzeari buruzko atal bat jaso beharko du.
- tokira egokitu beharko du ibaiertzetako berezko eta bertako landaredia hautatuz.
- lurzoria urperagarritasuna dela eta altxatzeko, egonkortzeko teknika "bizidunak" erabiliko dira eta harri-lubetak erabiltzea ekidingo da.

SEKTORETAN ZATITUTA EZ DAGOEN LURZORU URBANIZAGARRIA

1. Sektoretan zatituta ez dagoen lurzoru urbanizagarriak 11.500 m² ditu.
2. Haren neurriak, kokapena eta gainerako ezaugarriak kontuan izanik, plan orokorrak sektoreka banatu gabeko lurzoru urbanizagarri gisa sailkatzen duen lurzoria sektoretan banatzeko, sektoretan banatzeko proiektu bakar bat egin beharko da; baina proiektu horrek sektore urbanizagarri bat edo gehiago zedarritu ahalko ditu.
3. Dagoen ibilgailu-trafikoarentzako zubiaren bitartezko azpiegituren konexioaz gain, sektoretan banatzeko proiektuak oinezkoentzako zubi bat eraikitzea barne hartu beharko du, egituraren inguruko zehaztapen gisa. Zubiaren bidez Oria ibaiaren gainean egingo diren garapen berriak Itsasondoko egungo herrigunearekin lotuko dira.
4. 2/2006 Legeko 65.1.b) artikulua arabera, sektoretan banatzeko proiektuak sistema orokor gisa sailkatu behar duen lurzoruaren barruan, ibaiaren alboko eremu bat barne hartuko da, eta horrek honakoak ziurtatu beharko ditu:
 - Oria ibaiaren ibilguarekiko gutxieneko tartea bermatzea. Tarte hori Oria ibaiarentzako EAeko Ibaiertzak eta Erreka-ertzak Antolatzeako LSPn ezartzen da (26 m eraikuntzarako eta 15 m urbanizaziorako).
 - Sistema orokorrak jabetza publiko hidraulikoen korridore ekologiko funtzioa sustatuko du.
5. Erabilera bateraezina bezala bakarrik erabilera industrialak ezartzen dira eta onartu daitezkeen erabilerak honakoak dira: bizitegia, hirugarren sektorekoak eta ekipazio kolektibokoak.
6. Sektoretan banatzeko proiektuan urperagarritasunaren inguruko azterlan bat barne hartu beharko da, eta, bertan, 100-500 urteko birgertatze-aldirako eremu urperagarriak zedarritu beharko dira. Kasuan kasu, jaso beharreko neurri zuzentzaileak ere sartuko dira.

IV. ERANSKINA: SISTEMA OROKORRAREN HIRIGINTZAKO FITXA

ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA

Deskripzioa. Udalaren jabetzako lurzorua da eta Beko Kaleren aurrean, ibaiaren bestaldean dago.

Antolamenduaren helburuak. Eremuaren antolamenduak aisialdi eta denbora librerako erabilera aurrez ikusiko du eta horrez gain, eremu hori eta Beko Kalen HAPO honek aurrez ikusten duen enparantza lotzen dituen oinezkoentzako pasabide bat eraikitzea aurrez ikusiko da.

Sistema Orokorreko ezaugarri orokorrak

Lurzoruaren sailkapena.	Herri lurzorua
Unitatearen azalera osoa gutxi gorabehera:	9.551 m ²
Erabilera nagusia:	Espazio librea (f.10)

Kudeatzeko baldintzak.

Eremu honen antolamendua azterlan xehe baten eta urbanizazio proiektu baten bitartez gauzatuko da eta horiek elkarrekin izapidetu ahalko dira. Azterlan xeheak eraikuntzaren eta ibaiaren bestaldetik enparantzaraino joango den oinezkoentzako pasabidearen (Planak Beko Kalen aurrez ikusten duena) kokapenak zehaztuko ditu.

Azterlan xehean eta urbanizazio proiektuak aurrez ikusten den antolamendua Ori ibairako EAeko Ibaiertzak eta Errekaertzak Antolatzeko LSPn ezartzen den 15 metroko gutxieneko tartea uzten dela eta bertako zenbait zehazpen betetzen diren bermatu beharko du.

Halaber, urbanizazio proiektuak

- ingurumen eta paisaiaren integrazio eta lehengoratzeari buruzko atal bat jaso beharko du.

- tokira egokitu beharko du ibaiertzeko berezko eta bertako landaredia hautatuz.

- lurzorua altxatu behar izanez gero, egonkortzeko teknika "bizidunak" erabiliko dira eta harri-lubetak erabiltzea ekidindo da.

Azterlan xeheak eraikuntzaren bat aurrez ikusten badu, dagokion urperagarritasunari buruzko azterlana egin beharko da aurrez ikusten den eraikuntza birgeratze-aldietarako aurrez ikusten diren baldintzekin bateragarria dela bermatzeko.

Erabiltzeko baldintzak

Erabilerak	Espazio libreak
------------	-----------------

Jolasteko eremuak, egoteko tokiak, enparantzak, lorategiak eta zuhaitzak dauzkaten eremuak eta kirolean aritzeko pistak egokitu ahalko dira. Halaber, eremu horretan aurrez ikusten diren erabilerentzako laguntzarako eraikin txiki bat eraiki ahalko da.

Eraikuntzaren formarekin loturako baldintzak

Eraikuntza Araudi Nagusiaren 41. art. -aren arabera eraikiko da.

V. ERANSKINA: BABESERAKO KATALOGOA