

B DOKUMENTUA. HIRIGINTZA ARAUDIA

(2026ko Martxo)

B.1. DOKUMENTUA: ARAU OROKORRAK



AURKIBIDEA

AURKIBIDEA	2
LEHENENGO TITULUA.- XEDAPEN OROKORRAK	9
1.1.1. KAPITULUA. BAKARRA	9
1.1.1.1 artikulua. Aplikazio eremua eta indarraldia	9
1.1.1.2. artikulua. Lege esparrua	9
1.1.1.3 artikulua. Arabako Hirigintza Planeamendua Normalizatzeko sistema	9
1.1.1.4 artikulua. Hirigintzako arauetako artikuluen sistematika	9
1.1.1.5 artikulua. Plan hau osatzen duten agiriak	9
1.1.1.6. artikulua. Plan hau osatzen duten agirien interpretazioa	10
BIGAREN TITULUA.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI BURUZKO XEDAPEN OROKORRAK	12
1.2.1. KAPITULUA. BAKARRA	12
1.2.1.1. artikulua. Hiri antolamenduaren mailak	12
1.2.1.2 artikulua. Hirigintza antolamendu xehatuko esparruak (AXE)	12
1.2.1.3. artikulua. Planeko zehaztapenen maila eta lotura arautzailea	13
1.2.1.4 artikulua. Plan honen aldaketak	14
1.2.1.5. artikulua. Plan honen berrikuspena	14
HIRUGARREN TITULUA.- LURZORUAREN KALIFIKAZIOA	15
1.3.1. KAPITULUA. LURZORUAREN ERABILERAK	15
1. ATALA.- Orokortasunak	15
1.3.1.1 artikulua. Lurzoruaren erabileraren definizioa.	15
1.3.1.2. artikulua. Erabilera nagusia, erabilera osagarria eta erabilera parekatua	15
1.3.1.3 artikulua. Hirigintzako arau hauetan ageri ez diren erabilerak	15
2. ATALA.- Lurzoruaren erabileren sailkapena	16
1.3.1.4 artikulua. Lurzoruaren erabileren sailkapena	16
1.3.1.5. artikulua. Definizioak: baimendutako erabilera, berezia, bateragarria, lehenetsia eta galarazia.	16
1.3.1.6 artikulua. Erabilera publikoak	17
1.3.1.7 artikulua. Erabilera pribatuak edo irabazteko erabilerak	17
3. ATALA.- Etxebizitzaren eta bizitegi kolektiboaren erabileraren edukia	17
1.3.1.8 artikulua. Etxebizitza Definizioa eta motak	17
1.3.1.9 artikulua. Bizitegi kolektiboa. Definizioa eta motak	22
4. ATALA.- Industria erabileraren edukia	22
1.3.1.10 artikulua. Definizioa, motak eta baldintzak	22
1.3.1.11 artikulua. Etxebizitzarekin bateragarria den industria jarduera	23
1.3.1.12 artikulua. Etxebizitzarekin bateragarria ez den industria jarduera	24
5. ATALA.- Hirugarren sektoreko erabileren edukia.	24
1.3.1.13 artikulua. Definizioa eta motak	24



6. ATALA.- Gizarte-ekipamenduetarako erabileren edukia.	26
1.3.1.14 artikulua. Definizioa eta motak	26
7. ATALA.- Komunikazioak eta garraioak: azalpena	28
1.3.1.15 artikulua. Definizioa eta motak. Aparkaleku hornidura.	28
8. ATALA. Aire zabaleko aisia eta jolas erabileraren edukia	30
1.3.1.16 artikulua. Definizioa eta motak	30
1.3.1.17 artikulua. Espazio librean sistema orokorrean utzitako instalazio eta eraikuntzak	32
1.3.1.18 artikulua. Espazio librean tokiko sisteman utzitako instalazio eta eraikuntzak	32
9. ATALA.- Zerbitzu azpiegituretarako erabileren edukia	33
1.3.1.19 artikulua. Definizioa eta motak	33
10. ATALA.- Landa erabilerak	34
1.3.1.20 artikulua. Definizioa eta motak	34
1.3.1.21. artikulua. Ingurumena babesteko erabilerak	34
1.3.1.22. artikulua. Aisialdi eta jolas erabilerak, lurzoru urbanizaezinean.	34
1.3.1.23 artikulua. Lehen mailako baliabideen ustiapenarekin lotutako erabilerak.	35
1.3.1.24. artikulua Azpiegiturak lurzoru urbanizaezinean.	38
1.3.1.25. artikulua Beste eraikuntza erabilera batzuk lurzoru urbanizaezinean.	39
1.3.2. KAPITULUA. KALIFIKAZIO OROKORRA	40
1. ATALA.- Kalifikazio orokorraren artikulazioa HAPOn	40
1.3.2.1. artikulua. Kalifikazio eta zonakatze orokorra. Definizioak eta edukiak	40
1.3.2.2 artikulua. Kalifikazio orokorra eta Plan honetan eta baldintzatzaile gainjarrietan dauden eremuak.	41
1.3.2.3 artikulua. Eraikuntzako oinarritzko araubidea eta eremuei aplikatu dakiekeen erabilera. Irudikapen grafikoa	42
2. ATALA.- Eremuak eta baldintzatzaile gainjarriak definitzea.	43
1.3.2.4 artikulua. Eremu pribatu nagusien definizioa	43
1.3.2.5. artikulua. Eremu publikoen definizioa	43
1.3.2.6 artikulua. Landa-eremuen definizioa.	44
1.3.2.7. artikulua. Baldintzatzaile gainjarrien definizioa.	46
1.3.2.8. artikulua. Kalifikazio orokorreko zehaztapenen arau lotzea eta tolerantziak	47
3. ATALA.- Sistema jakin batzuen baldintza bereziak udalerrri osoan.	48
1.3.2.9. artikulua. Errepide eremuetako berariazko baldintzak (E1).	48
1.3.2.10. artikulua. Trenbide eremuetako berariazko baldintzak (E3).	50
1.3.2.11. artikulua. Aireportu eremuetako berariazko baldintzak (E3).	51
1.3.2.12. artikulua. Jabari Publiko Hidraulikoko eremuetako berariazko baldintzak (I).	51
1.3.3. KAPITULUA. KALIFIKAZIO XEHATUA	52
1.3.3.1 artikulua. Kalifikazio xehatua eta azpieroak. Edukia.	52
1.3.3.2 artikulua. Kalifikazio xehatuaren sistematizazioa.	54



1.3.3.3. artikulua. Udalerriko azpieren zerranda.	56
1.3.3.4. artikulua. Kalifikazio xehatuko zehaztapenetan onartzen diren tolerantziak.	56
LAUGARREN TITULUA.- PLANGINTZA GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA	58
1.4.1. KAPITULUA. LURZORUAREN SAILKAPENA	58
1.4.1.1 artikulua. Lurraldearen zatiketa hirigintzako sailkapenaren arabera	58
1.4.2. KAPITULUA. ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA ESLEITZEA	58
1.4.2.1 artikulua. Antolamendu esparruaren batez besteko hirigintza eraikigarritasuna.	58
1.4.2.2. artikulua. Eraikigarritasun haztatua eta batez besteko eraikigarritasun haztatua	59
1.4.2.3. artikulua Erabileren irizpideak eta haztapen koefizienteak.	59
1.4.3. KAPITULUA. PLANGINTZAREN GARAPENA	59
1.4.3.1 artikulua. Plangintza garatzeko araubidearen definizioa.	59
1.4.3.2 artikulua. Plan bereziak	61
1.4.3.3 artikulua. Plan partzialak	62
1.4.3.4. artikulua. Xehetasunezko azterlanak.	63
1.4.3.5 artikulua. Hirigintza antolamenduaren udal ordenantza osagarriak	63
1.4.4. KAPITULUA. PLANGINTZA GAUZATZEA	63
1.4.4.1 artikulua. Xedapen orokorrak	63
1.4.4.2 artikulua. Jarduketa motak eta esparruak. Egikaritze-unitateak.	63
1.4.4.3. artikulua. Hiri lurzoru finkatugabearen eta jarduketa bakartuen araubidea.	66
1.4.4.4 artikulua. Zuzkidura jarduketei dagokien finkatu gabeko hiri lurzoruaren araubidea.	67
1.4.4.5 artikulua. Hiri lurzoru finkatu gabean eta lurzoru urbanizagarrian integratuta dauden jarduketaren araubidea.	67
1.4.4.6 artikulua. Sistema Orokorren eta Tokiko Sistemen zuzkidura publikoen jarduketaren araubidea.	67
1.4.5. KAPITULUA. URBANIZAZIOA GAUZATZEA	68
1.4.5.1. artikulua. Urbanizazio lanak egikaritzeko eskatutako proiektuak.	68
1.4.5.2 artikulua. Antolamendua egokitzeko aukera.	68
1.4.5.3 artikulua. Urbanizazio-obren gutxienerako baldintza teknikoak.	68
1.4.5.4 artikulua. Udalekoak ez diren titularrek urbanizazio-proiektuak gauzatzea.	69
1.4.6. KAPITULUA. ERAIKITZEKO AHALMENA ERABILTZEA	69
1.4.6.1 artikulua. Hiri lurzorian eta lurzoru urbanizagarrian eraikitze ahalmena erabiltzea	69
1.4.6.2 artikulua. Lurzoru urbanizaezinean eraikitze ahalmena gauzatzea	70
1.4.7. KAPITULUA. LEHENDIK DAUDEN ERAIKIN ETA ERABILEREN ARAUBIDEA	71
1.4.7.1 artikulua. Lehendik badiren eraikinen araubidea ezartzen duten irizpide orokorrak	71
1.4.7.2 artikulua. Hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarriaren antolamendutik kanpo dauden eraikinak	71
1.4.7.3 artikulua. Hiri lurzorian eta lurzoru urbanizagarrian planeamenduekin bat ez datozen eraikinak.	72
1.4.7.4 artikulua. Plangintzarekin bat datozen eraikinak.	72



1.4.5.7 artikulua. Antolamendu xehatua egin gabe duten area edo sektoreetan aldez aurretik dauden eraikinak.	73
1.4.7.6 artikulua. Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian lehendik dauden erabilerak	73
1.4.7.7 artikulua. Antolamendutik kanpo dauden eta plangintzarekin bat ez datozen lurzoru urbanizaezineko eraikin eta erabilerak.	74
1.4.7.8 artikulua. Kontserbatzeko betebeharraren edukia	75
1.4.7.9 artikulua. Segurtasunerako, osasungarritasunerako eta apaintasun publikorako gutxieneko baldintzak	76
1.4.7.10 artikulua. Behin-behineko obra eta erabileren araubidea	77
BOSGARREN TITULUA.- AZPIEREMU ERAIKIGARRIEN ERAIKUNTZA ETA ERABILERAREN ORDENANTZA ARAUTZAILEAK.	79
1.5.1. KAPITULUA. ORDENANTZAK APLIKATZEKO OINARRIZKO DEFINIZIOAK.	79
1. ATALA Hirigintzako definizio eta parametroak.	79
1.5.1.1 artikulua. Finka eta lurzattia	79
1.5.1.2 artikulua. Eraikina edo eraikuntza	79
1.5.1.3 artikulua. Eraikin bakarra	79
1.5.1.4 artikulua. Eraikigarritasun fisikoa	80
1.5.1.5 artikulua. Eraikigarritasuna neurtzeko modua.	81
1.5.1.6 artikulua. Bizitegien dentsitatea	82
2. ATALA. Lurzatiaren parametroak eta baldintzak	83
1.5.1.7 artikulua. Mugak	83
1.5.1.8 artikulua. Mugen gehieneko eta gutxieneko neurriak	83
1.5.1.9 artikulua. Gutxieneko eta gehieneko lurzati eraikigarria.	83
1.5.1.10. artikulua. Lurzatiaren gehieneko eta gutxieneko azalera, lurzaticatze lanetarako	83
1.5.1.11 artikulua. Lurzati eraikietako lurzoruen banaketak	83
3. ATALA. Eraikuntzak lurzatiaren izan beharreko kokapenaren parametroak eta baldintzak	84
1.5.1.12. artikulua. Bideen lerrokadura	84
1.5.1.13 artikulua. Lurraren erreferentzia altimetrikoen definizioa	84
1.5.1.14 artikulua. Eraikinaren erreferentzien definizioa	84
1.5.1.15 artikulua. Mugetarainoko tartea	84
1.5.1.16. artikulua. Eraikinen artean utzi beharreko tartea	85
1.5.1.17 artikulua. Sakonera eraikigarria	85
1.5.1.18 artikulua. Eraikinaren mugimendu area	85
4. ATALA. Eraikinak lurzattia okupatzeko parametroak eta baldintzak	85
1.5.1.19 artikulua. Eraikinek okupatzen duten lurzoria	85
1.5.1.20 artikulua. Lurzatiaren azalera librea	86
5. ATALA Eraikinen formaren parametroak eta baldintzak	86
1.5.1.21 artikulua. Eraikinaren gehieneko eta gutxieneko neurriak	86



1.5.1.22 artikulua. Jatorriko kota	86
1.5.1.23 artikulua. Eraikinaren altuera	88
1.5.1.24 artikulua. Eraikinaren profila edo solairu kopurua	88
1.5.1.25 artikulua. Eraikinen solairuak	89
6. ATALA Baldintza gehigarriak: eraikuntzaren hiri-estetika, kalitatea eta higieena.	90
1.5.1.26 artikulua. Hirigintza-antolamenduaren udal-ordenantza osagarriak.	90
1.5.1.27. artikulua. Solairuen garaiera	90
1.5.1.28. artikulua. Fatxadetako irtenguneak eta sarguneak	91
1.5.1.29. artikulua. Erlaitz eta hegalen gehieneko irtengunea	91
1.5.1.30 artikulua. Altueratik gorako eraikuntzak	92
1.5.1.31 artikulua. Patioak	92
1.5.1.32. artikulua. Hiriko estetika zaintzea.	94
1.5.1.33 artikulua. Hesiak	94
1.5.1.34. artikulua. Zuhaitzak babestea	95
1.3.1.35. artikulua. Eraikinaren diseinu, kalitate eta higieen baldintzak	95
1.5.1.36. artikulua. Etxebizitzen eta zuzkidura-bizitokien gutxieneko bizigarritasun-baldintzei buruzko Dekretua betetzetik salbuetsita dauden hiri-eremuak, eremuak eta etxebizitzak.	93
1.5.2. KAPITULUA. ORDENANTZA OROKORRAK HIRI LURZORUAN ETA URBANIZAGARRIAN	96
1. ATALA. Egoitzazko azpieroemuetako baldintza orokorrak (a)	96
1.5.2.1. artikulua. Eraikuntzari buruzko baldintza komun orokorrak. (a)	96
1.5.2.2 artikulua. Erabileren ezarpenari dagozkion baldintza komun orokorrak. (a)	99
1.5.2.3 artikulua. Hirigune zaharretako a1 ordenantza.	99
1.5.2.4 artikulua. Landa herrigune zaharretako a2 ordenantza.	104
1.5.2.5 artikulua. a3 ordenantza, XX. mendearen bigarren erdialdeko zabalguneeena, edo hedapen mistokoena.	112
1.5.2.6 artikulua. a4 ordenantza, eraikin irekiarena.	117
1.5.2.7. artikulua. a51 ordenantza, garapen txikiko eraikuntza irekikoak.	122
1.5.2.8 artikulua. a52 ordenantza, familia bakarreko etxebizitza atxikiarena.	125
1.5.2.9 artikulua. a61 ordenantza, familia bakarreko etxebizitza isolatuarena.	129
1.5.2.10 artikulua. Ordenantza a62 de vivienda bifamiliar.	133
2. ATALA. Azpieroemu industrialetako baldintza orokorrak (b)	136
1.5.2.11. artikulua. b11 ordenantza, industria intentsiboarena.	136
1.5.2.12. artikulua. b12 azpieroemuaren ordenantza, industria isolatuarena.	140
1.5.2.13. artikulua. b.2 azpieroemuaren ordenantza, industria bereziarena.	143
1.5.2.14. artikulua. Parke teknologikoen b.3. azpieroemuko eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra	144
3. ATALA. Hirugarren sektoreko azpieroemuaren baldintza orokorrak eta komunitate ekipamendu pribatua (c eta d).	144



1.5.2.15 artikulua. Eraikuntzari buruzko baldintza orokorrak (c eta d).	144
1.5.2.16 artikulua. Utzita erabilerei buruzko baldintza orokorrak (c eta d).	146
4. ATALA. Gizarte ekipamenduko azpieroem publikoetako baldintza orokorrak (g)	146
1.5.2.17 artikulua. Eraikuntzari buruzko baldintza orokorrak (g).	146
1.5.2.18 artikulua. Erabilerei buruzko baldintza orokorrak. (g)	147
5. ATALA. Espazio libreen azpieroem publikoen baldintza orokorrak. (f)	147
1.5.2.19 artikulua. Eraikuntzari buruzko baldintza orokorrak. (f)	147
1.5.2.20 artikulua. Erabilerei buruzko baldintza orokorrak (f).	147
6. ATALA. Azpiegituren azpieroem publikoen baldintza orokorrak (h)	148
1.5.2.21 artikulua. Eraikuntzari buruzko baldintza orokorrak. (h)	148
1.5.2.22 artikulua. Erabilerei buruzko baldintza orokorrak. (h)	148
7. ATALA. Komunikazioetako azpieroemuetako baldintza orokorrak (e)	148
1.5.2.23 artikulua. Eraikuntzari buruzko baldintza orokorrak. (e)	148
1.5.2.24 artikulua. Erabilerei buruzko baldintza orokorrak. (e)	148
SEIGARREN TITULUA.- LURZORU URBANIZAEZINA: ERABILERA ETA ERAIKUNTZA ORDENANTZAK	149
1.6.1. KAPITULUA.- LURZORU URBANIZAEZINARI BURUZKO ARAUBIDE KOMUNA	149
1. ATALA.- Erabilerak onartzeko baldintzak.	149
1.6.1.1. artikulua. Erabilerak onartzea lurzoru urbanizaezinean	149
1.6.1.2. artikulua. Erabilerak ezartzea lurralde edota hirigintza planeamendua egin ondoren	150
2. ATALA.- Erabilera guztien baldintzak	150
1.6.1.3 artikulua. Jabari publikoarekiko eta azpiegiturekiko distantziak.	150
1.6.1.4 artikulua. Eraikuntzako erabilerei aplika dakizkiekeen ingurumen baldintzak	151
1.6.1.5. artikulua. Hesiak	152
3. ATALA, Zenbait erabileretarako berariazko baldintzak lurzoru urbanizaezinean.	153
1.6.1.6 artikulua. Eraikuntzako erabilera bakoitzaren eraikuntza-parametro espezifikoak.	153
1.6.1.7 artikulua. Nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiategien baldintza gehigarriak.	155
1.6.1.8 artikulua. Etxebizitzen baldintza gehigarriak.	156
1.6.1.9. artikulua. Kanpinen baldintza gehigarriak.	156
4. atala. Baldintzatzaile gainjarrien araubidea lurzoru urbanizaezinean.	157
1.6.1.10. artikulua. Baldintza gehigarriak, arrisku naturalengatik eta klima aldaketarengatik (S11-S14)	157
1.6.1.11. artikulua. Baldintza gehigarriak azpiegitura berdean (S21-S23)	159
1.6.1.12. artikulua. Ingurumena babesteko baldintza gehigarriak (S31-S32)	160
1.6.2. KAPITULUA. J11-J61 EREMUEK ARAUBIDEA	161
1.6.2.1. artikulua. Erabileren matrizea J11-J61 eremuetan	161
1.6.2.2. artikulua. Babes bereziko kategorien erregulazioa eta ingurumen hobekuntza (J11 eta J21)	162
1.6.2.3. artikulua. Basogintza kategorien erregulazioa (J31 eta J32)	163
1.6.2.4. artikulua. Nekazaritza eta abeltzaintza kategorien erregulazioa (J41 eta J42)	164



1.6.2.5. artikulua. Mendiko larreen eta harkaitzen kategoriaren erregulazioa (J51)	166
1.6.2.6. artikulua. Gainazaleko urak babesteko eremuaren erregulazioa. (J61)	166
1.6.3. KAPITULUA. LANDAGUNEEN ARAUBIDEA (J71)	167
1.6.3.1. artikulua. Landaguneen araubidea (J71).	167
1.6.4. KAPITULUA. SISTEMA OROKORREN ARAUBIDEA LURZORU URBANIZAEZINEAN (D, E, F, G, eta H)	170
1.6.4.1. artikulua. Erregulazioaren helmena	170
1.6.4.2. artikulua. Sistema orokorra xxxx(e)ko ikastola (G1)	171
1.6.4.3. artikulua. xxx(e)ko ibai parkearen sistema orokorra (E2)	171
XEDAPEN IRAGANKORRAK	171



LEHENENGO TITULUA.- XEDAPEN OROKORRAK

1.1.1. KAPITULUA. BAKARRA

1.1.1.1 artikulua. Aplikazio eremua eta indarraldia

1. Hiri Antolamendurako Plan Orokor hau XXXXXX(e)ko udal barruti osoan aplikatuko da, indarrean jartzen den une beretik aurrera.

2. Indarraldiak ez du edukiko mugaegunik plana berrikusten ez den artean; nolana ere, aldaketak egin daitezke.

1.1.1.2. artikulua. Lege esparrua

1. Plan orokor honen lege esparrua 2/2006 Legea da, ekainaren 30ekoa, Euskal Autonomia Erkidegoko lurzoruari eta hirigintzari buruzkoa, 7/2015 Legegintzako Errege Dekretua, urriaren 30ekoa, Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testuategia onartzen duena, eta horiek aldatu edo garatzen dituzten xedapenak onartzen dituena.

2. Geroago "hirigintzako legedia", oro har, aipatzen denean, aipatutako testuak eta indarrean dagoen gainerako hirigintzako arautegia barne hartuko dira.

3. Arau orokor hauen artikuluko batean geroago aldatzen den sektoreko legedia aipatzen denean, aplikatzen den unean indarrean dagoen arautegiari buruz ari dela ulertuko da, arau horien artikuluan kontrakoa adierazten bada salbu.

1.1.1.3 artikulua. Arabako Hirigintza Planeamendua Normalizatzeko sistema

1. Plan Orokor hau egiteko Arabako hirigintza plangintza normalizatzeko sistemari (NORPLAN) jarraitu zaio. Arabako lurralde osorako sistema bat denez, HAPO honen zehazpen batzuk (lurzoru motak, eremuak eta azpieremuak eta abar) agian ezingo dira erabili, plan honetan ez direlako barne hartzen. Hurrengo artikuluko eta antolamendu planoetan horren berri ematen da.

1.1.1.4 artikulua. Hirigintzako arauteko artikuluen sistematika

1. Hirigintzako arau hauek honela daude artikulatuta: liburuak, tituluak, kapituluak eta, batzuetan, atalak.

2. Artikulu bakoitzaren zenbakiak lau digitu dauzka. Lehenengoa liburuari dagokio, bigarrena tituluari, hirugarrena kapitulari eta laugarrena kapitulu barruko hurrenkerari. Atalak ez dira zenbakitze horretan kontuan hartzen, ez direlako kasu guztietan azaltzen.

1.1.1.5 artikulua. Plan hau osatzen duten agiriak

1. Plan honek hurrengo dokumentuak biltzen ditu:

- a) Informazio eta justifikazio memoria.
- b) Ingurumen azterketa estrategikoa.
- c) Informazio planoak.



- d) Antolamendu planoak.
- e) Hirigintza araudia.
- f) Bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioaren azterlana.
- g) Iraunkortasun ekonomikoari buruzko txostena.
- h) Hirigintzako eraikigarritasunaren gehieneko eta gutxieneko estandarrak - lurraldea antolatzeko tresnetan adierazitakoak - betetzen direla eta bizitegi eremuen hazkundera errespetatzen dela justifikatzen duen agiria.

2. Hirigintza arautegia dokumentu hauek osatzen dute: "B.1. Arau orokorrak", "B.2. Hirigintza antolamendu xehatuko esparruetarako arau bereziak" eta "B.3. Ondare historiko eta arkitektonikoa eta espazio naturalak babesteko arauak".

3. Hauek dira antolamenduaren planoak:

- o P1. Lurzoru urbanizaezinaren kalifikazioa.
- o P1A. Azpiegitura orokorrak eta gainjarritako baldintza gehigarriak.
- o P1B. Landaguneen antolamendu xehatua.
- o P2. Lurzoruaren sailkapena eta antolamendu xehatuko esparruak.
- o P3. Kalifikazio eta zonakatze orokorra hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian.
- o P4. Kalifikazio xehatua hiri lurzoruan.
- o P5. Eraikinen ezaugarriak.
- o P6. Kudeaketa, garapen eta gauzatze araubidea.
- o P7. Saneamendu azpiegituraren eskema.
- o P8. Hornidura azpiegituraren eskema.
- o P9. Behe tentsioko elektrizitate azpiegituraren eskema.

Honela izendatzen dira laburtuta planoen karatuletan:

- o P1. Lurzoru urbanizaezinaren kalifikazioa.
- o P1A. Baldintzazaile gainjarriak eta azpiegiturak.
- o P1B. Landaguneak.
- o P2. Sailkapena eta AXE.
- o P3. Kalifikazio eta zonakatze orokorra.
- o P4. Kalifikazio xehatua.
- o P5. Eraikuntza.
- o P6. Kudeaketa.
- o P7. Saneamendua.
- o P8. Ur-horniketa
- o P9. Elektrizitatea.

P1, P1A eta P2 planoak lantzeko, 1/5.000 eskalako oinarritzko kartografia erabili da, eta gainontzekoentzako 1/500 eskalakoa, eta kasu bietan Arabako Foru Aldundikoa da.

1.1.1.6. artikulua. Plan hau osatzen duten agirien interpretazioa

1. Plan hau bere edukia kontuan hartuta eta memorian adierazitako helburu eta xedeekin bat etorriaz interpretatuko da.



2. Zalantzaren bat edo zehaztasun faltaren bat baldin badago, kolektibitatearen ikuspuntutik onuragarriena den interpretazioa nagusituko da. Nolanahi ere, beti nagusituko dira botere judizialaren eskumeneko funtzioen bitartez egindako interpretazioak.

3. Erraz ebatzi ezin daitekeen zalantza edo interpretazioren bat azaltzen denean, artikulua honetako aurreko bi zenbakiei dagokienez, gaiari buruzko txosten tekniko eta juridiko bat eskatuko da, eta, proposatutako irtenbide guztiak aintzat hartu ondoren, udal erakunde eskudunak irtenbide bat hautatuko du, eta hori jarriko da etorkizuneko kasuetan aplikatzeko interpretazio ofizial gisa. Interpretazio horrek planaren alderdi garrantzitsuen gainean eragina baldin badauka, egoki irizten den aldaketa egingo zaio, arazoa sortu duten zehaztapenei dagokienez zalantzarik sortzen ez duen testua ezartzeko.

4. Plan honetako dokumentazioa osatzen duten elementuetako zehaztapenen artean egon daitezkeen kontraesanak irizpide hauei jarraiki ebatziko dira.

- a) Plan honetako zehaztapen baten eta lurzoruaren erabilera edo eraikuntza egintzei zuzenean aplikatu dakiekeen legezko edo erregelamenduzko xedapenetako zehaztapen baten artean kontraesanen bat dagoenean, azken horretan adierazitakoa nagusituko da.
- b) Plano desberdinen dokumentazioa bat ez datorrenean, eskala xeheena daukan planoan adierazitakoa joko da baliozkotzat, memoriatik zalantzarik gabe kontrakoa ondorioztatzen ez baldin bada. Eskala bereko planoetan, egiturazko antolamenduaren zehaztapenak gailenduko dira, memorian zalantzarik gabe kontrakoa ondorioztatzen ez baldin bada.
- c) Planoak eta azalerei, kalifikazio eta sailkapen etiketei eta planoetan definitzen diren eta gero, arauetan jasotzen diren bestelako gaiari buruzko hirigintza arauak ez badatoz bat, planoak gailenduko dira, eta gainerakoa, hirigintza arauen aldekoak izango dira, memorian, zalantzarik gabe, kontrakoa ondorioztatzen bada salbu.
- d) Kalifikazio orokorreko eta xehatuko zehaztapenak, eta gauzatzeari buruzkoak, beren eremuetan gailendu egingo zaizkie arau orokor hauei.
- e) Lursailean modu fidagarrian egiaztatutako benetako neurketa edo interpretazioa gailenduko da euskarri digitalean egiten den planoen neurketaren gainean. Horrez gain, lehentasuna izango du paperezko euskarrian egiten denaren gainean.

Aurrekoaz gain, kontuan hartu behar da arau orokor hauen artikulua hauetan ezarritakoa: 1.2.1.3. "Plan honetako zehaztapenen arau lotzeari eta mailari buruzko baldintza orokorrak", 1.3.2.6. "Kalifikazio orokorreko zehaztapenen arau lotzea eta tolerantziak" eta 1.3.3.4. "Kalifikazio xehatuko zehaztapenetan onartzen diren tolerantziak".



BIGARREN TITULUA.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI BURUZKO XEDAPEN OROKORRAK

1.2.1. KAPITULUA. BAKARRA

1.2.1.1. artikulua. Hiri antolamenduaren mailak

1. Ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, Euskal Herriko lurzoruari eta hirigintzari buruzkoak, 50.3.a artikuluan dio plan honetako hirigintza antolamenduak bi maila dituela: egiturazko antolamendua eta antolamendu xehatua.

2. Hirigintzako arau hauetan, banaka azaltzen dira antolamendu-maila bakoitzari dagozkion zehaztapenak.

1.2.1.2 artikulua. Hirigintza antolamendu xehatuko esparruak (AXE)

1. Hirigintza antolamendu xehatuko esparruak planeamendu orokorrean antolamendu xehakatu uniformeak jaso duen, edo jaso behar duen, esparrua definitzen du, planeamendu orokor hori planeamendu xehakatuaren bidez garatzen denean. AXEek barruan hartzen dituzten lurzoru urbanizaezinean hirigintza-plangintza bitartez gauzatu behar diren sistema orokorrak.

2. Hirigintza-antolamendu xehatuko esparru bakoitzak eremu pribatu eta/edo publiko bat edo gehiago izan ditzake.

3. Definizioz, lurzoru urbanizagarriko sektore bakoitzak eta hiri lurzoruko Plan Bereziaren esparru bakoitzak AXE bat osatzen dute.

4. Plan honetan AXE hauek daude:

- **AXE 01: AAAAAA**
- **AXE 02: BBBBBB...**

5. Lurzoru urbanizaezinean, kasu berezietan bezala, antolamendu xehatuko esparru hauek ere egon daitezke:

a) Egiturazko antolamendu esparrua (EAE), sistema orokorrek osatzen duten lurzoru urbanizaezinean esparrua definitzen duena.

HAPO honetan, egiturazko esku-hartze esparru hauek daude: **ADIERAZI LURZORU URBANIZAEZINEAN DAUDEN SISTEMA OROKORRAK**

- **Trenbideak: Trenbide sare berria Euskal Herrian. Abiadura Handiko Trena (AHT), euskal Y.**
- **Oinezko eta/edo bizikletentzakoak: Vasco-Navarro trenbideko bide berdea.**
- **Errepideak:**
 - **XX autobidea**
 - **XXX lotura**
- **Araztegia**



b) Xehetasunez antolatutako lurzoru urbanizaezinaren esparrua (ASNUOP), xehetasunez antolatutako lurzoru urbanizaezinaren esparrua definitzen duena Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 59.2.c). artikuluan ezarritako plan berezi baten bidez, premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 4.3. artikulua garatutakoa, lurralde plan bat behar delako, edo erakunde sustatzaileak berak eskatzen duelako, baina azken kasu horretan, sistema orokorra ez bada.

HAPO honetan, xehetasunez antolatutako lurzoru urbanizaezineko esparru hauek daude: AIPATU BANAN-BANAN:

- XXX upeltegia

-

1.2.1.3. artikulua. Planeko zehaztapenen maila eta lotura arautzailea

Ekainaren 30eko 2/2006 Legearen, lurzoruari eta hirigintzari buruzkoaren, 58. artikulua garatzeko, irizpide hauek ezarri dira:

1. Egiturazko hirigintza antolamenduaren zehaztapenek plangintza orokorraren maila dute. Arau orokor hauetako 1.3.2.8. "Kalifikazio orokorraren zehaztapenen arauzko lotura eta tolerantziak" artikuluan adierazitako salbuespenekin eta tolerantziekin, arauetan aldaketarik egiten bada plan honetan ere egin beharko dira, eta hirigintza legediak ondore horretarako ezartzen duen prozeduraren arabera izapidetu beharko dira.

Zehaztapen hauek izango dute egiturazko antolamenduaren maila:

a) Dokumentazio grafikoko zehaztapenak:

a.1 P1, P1A eta P3 planoetan jasotako zonakatze eta kalifikazio orokorra.

a.2 P2 planoko lurzoruaren sailkapena (hiri lurzoru, urbanizagarri sektorizatua, urbanizagarri sektorizatugabea eta urbanizaezina). Halaber, gauzatze esparruak (Ekainaren 30eko 2/2006 Legearen, lurzoruari eta hirigintzari buruzkoaren, 53.1.f artikuluan aipaturikoak) eta horiei atxikitako edo horietan sartutako sistema orokorrak dituen hiri lurzoru finkatugabearen kategorizazioa.

a.3 P2 planoan jasotako AXEaren mugaketa.

a.4 Babes bereziko eta babes ertaineko kultur intereseko ondasun higiezinaren seinaleztapena.

a.5 Goiko a.2 azpi puntuan aipatutako egikaritze eremuen mugapena, P6 planoan ("Garapen baldintza. Hirigintza kudeaketa eta egikaritzea") ageri dena.

a.6 Antolamenduko zenbait planoren gainean idatzitako oharren bitartez berariaz definitutako antolamendu zuzentzaileari buruzko zehaztapenak.

b) Idatzizko dokumentazioko zehaztapenak:

b.1 "B.1. Arau orokorrak" dokumentu hau, han dauden salbuespenekin.

b.2 Antolamendu xehatuko zehaztapenak, beren-beregi arau maila horrekin definitzen badira antolamendu xehatuko esparru bakoitzaren arau berezian, "B.2. Hirigintza



antolamendu xehatuko esparruetarako arau bereziak" dokumentuan.

2. Planeamendu orokorraren maila izango dute AXE bakoitzaren arau berezian arau maila horrekin berariaz zehaztutako antolamendu xehatuaren zehaztapan bereziek, eta, beraz, aldatu ahal izateko, plan honetan ere aldaketa horixe egin beharko da.

Arau orokor hauetako 1.3.3.4. "Kalifikazio xehatuko zehaztapanetan onartzen diren tolerantziak" artikuluan adierazitako salbuespenak kontuan hartuta, kalifikazio xehatuaren gainerako zehaztapanek plangintza orokorraren maila izango dute eta, beraz, lurzoru motaren arabera zehaztu eta aldatuko dira, plan orokor honen, plan berezi baten edo plan partzial baten bitartez.

1.2.1.4 artikulua. Plan honen aldaketak

1. 1.3.2.8. "Kalifikazio orokorreko zehaztapanen arau lotzea eta tolerantziak" eta 1.3.3.4. "Kalifikazio xehatuko zehaztapanetan onartzen diren tolerantziak" izeneko artikuluetan adierazitako salbuespenekin, Plan honen aldaketatzat hartuko dira zehaztapanetan egiten diren berrazterketa guztiak, hurrengo artikuluan ezarritakoaren arabera berrikuspen direnak izan ezik. Aldaketa egiteko plan egokia hautatzeko, aurreko artikuluan ezarritako irizpideak hartuko dira kontuan.

2. Izapidetzean azaltzen den edozein aldaketa interes publikoaren ikuspuntutik justifikatu beharko da.

3. Aldaketa guztiak egongo dira justifikatzen dituzten arrazoiekin lotuta, eta espedientean ezingo da erantsi aipatutako arrazoiarekin lotuta ez dagoen edo egin diren deskripzio eta justifikazioetan espresuki adierazi ez den beste aldaketarik.

1.2.1.5. artikulua. Plan honen berrikuspena

1. Hiri antolamendurako plan hau berrikustea (osorik edo zati bat) hauxe da: 2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa, lurzoruari eta hirigintzari buruzkoa, garatzeko presazko neurrien gaineko ekainaren 3ko 105/08 Dekretuko 33. artikuluan deskribatutako egiturazko hirigintza antolamendua berraztertzea.

2. Horrez gain, inguruabar hauek Plana berrikustea gomendatzen dute:

- a) Plan honetan ezarritako bizitegitarako eta industriarako ahalmenaren ehuneko 50 agortuta egotea.
- b) Egiturazko antolamendua modu orokorrean desitxuratuko duen horniduraren bat ezartzeko beharra izatea.
- c) Biztanleria edo horren hazkunde indizea modu garrantzitsuan aldatzea, aurrez ikusten zenarekin alderatuta.
- d) Berrikuspena barne hartzen duen lurralde plangintza onartzea.
- e) Udalaren hiri politikaren orientazioa aldatzea.



HIRUGARREN TITULUA.- LURZORUAREN KALIFIKAZIOA

1.3.1. KAPITULUA. LURZORUAREN ERABILERAK

1. ATALA.- Orokortasunak

1.3.1.1 artikulua. Lurzoruaren erabileraren definizioa.

1. Lurzoruaren erabilerak lurraldeko gune jakin baten (eraikia egonda zein ez) hirigintzako kalifikazioa dela eta onartzen diren jardueren zehaztapen espaziala dira.

2. Kontzeptu horrek hirigintzan baino ez dauka balioa. Horregatik, lurzoruaren araubideari eta hiri-antolamenduari buruzko legedi indardunak plangintzari ematen dizkion ahalmenen arabera ezartzen da.

1.3.1.2. artikulua. Erabilera nagusia, erabilera osagarria eta erabilera parekatua

1. Sarritan, hirigintzako jarduera bat espazio batean garatzeak erabilera bat baino gehiago biltzen ditu, eta funtzioari edota antolaketari dagokionez elkarrekin lotuta daude. Kasu horietan, **erabilera nagusia** izango da jardueraren funtsezko helburua den erabilera eta erabilera hori bereizgarri duena.

2. Bestalde, **erabilera osagarritzat** jotzen dira erabilera nagusiari lotuta dauden eta hark egokiro funtzionatzeko ezinbestekoak (edo gutxienez, komenigarriak) dituen erabilera guztiak. Erabilera jakin bat, kasuaren eta kokapenaren arabera, batzuetan erabilera osagarri gisa eta beste batzuetan erabilera nagusi gisa ari daiteke. Erabilera osagarrien artean, erabilerak dituzten instalazio edota eraikinak zuzen ibiltzeko beharrezkoak diren zerbitzu jarduerak ere barne hartzen dira, hala nola hondakinak biltzeko lokalak, igogailuetarako makinak, erregai deposituak eta galdara gelak.

3. Erreferentziako erabilera nagusi baten **erabilera parekatuak** dira ezarpen baldintzak eta eragina antzekoak dituztenak, beraz, baldintza berdinekin baimen daitezkeenak.

Erabilera bat erabilera nagusi batekin asimilatzeko baldintza hauetako bat bete behar da:

- Erabileren edukia arautzen duten hurrengo artikuluetan edo azpieremuetako eraikuntza eta erabilera baldintza berariazkoetan hala adierazita egotea.
- Horretarako bideratutako hirigintzako udal ordenantza batean jasota egotea.
- Udalak adostua izatea, eta aldez aurretik txosten teknikoa egina izatea, eta bertan, zalantzarik gabe frogatzea puntu honetako lehenengo paragrafoan aipatzen diren baldintzak betetzen direla. Erabaki hori udalerrri osoan aplikatuko da, plangintzak eremu eta azpieremu bakoitzerako ezarritako helburuen arabera asimilazio desberdinak ezartzeko eragozpen izan gabe; ondorioz, bide hau ezingo da inoiz erabili arazo partikularrak konpontzeko.

1.3.1.3 artikulua. Hirigintzako arau hauetan ageri ez diren erabilerak

1. Ondoren azalduko den sistematizazioa, bai eta beraren garapena ere, definizio irekia eta ez baztertzaileria da; beraz, Udalak, aurreko artikulua arabera erabilera parekatu gisa ezarri ez diren erabilerak zehaztu ahal izango ditu.



2. Erreferentzia falta dela eta asimilazio hori posiblea ez denean, Udalak erabileren sailkapena aldatuko du eta plangintza orokorraren aldaketa gisa izapidetuko du.

2. ATALA.- Lurzoruaren erabileren sailkapena

1.3.1.4 artikulua. Lurzoruaren erabileren sailkapena

1. Lursailetan eta eraikuntza eta instalazioetan lurzoruen erabileren kokapena arautzeko helburuarekin, lurzoruen erabilerak mota hauetan sailka daitezke:

- a) Lurraldean kokatu ahal diren ala ez kontuan hartuta.
 - a.1 Baimendutako erabilerak.
 - a.2 Erabilera debekatuak.
- b) Jabetza araubidearen arabera.
 - b.1. Erabilera publikoak.
 - b.2 Administrazio Publikoko erabilerak.
 - b.3. Erabilera pribatuak.
- c) Erabilerak eraikuntza edo instalazioaren batekin lurra okupatzen duen ala ez kontuan hartuta, hori erabileraren oinarrizko ezaugarria baita.
 - c.1 Eraikuntzak edo instalazioak eutsitako erabilerak: eraikuntzako erabilerak.
 - c.2 Eraikuntzak edo instalazioak eutsitakoak ez diren erabilerak: eraikuntzakoak ez diren erabilerak.
- d) Jardueren izaeraren arabera, erabilerak mailatan eta azpimailatan antolatzen eta ordenatzen dira. Lehenengo maila:
 - d.1 Etxebizitza.
 - d.2 Industrialak.
 - d.3 Hirugarren sektorea.
 - d.4 Komunitate ekipamendua.
 - d.5 Komunikabideak eta garraioak.
 - d.6 Aire libreko aisialdi eta jolasak.
 - d.7 Zerbitzuetarako azpiegiturak.
 - d.8 Landa erabilerak.

Hurrengo ataletan, erabilera horiek azpimailatan banatu dira.

1.3.1.5. artikulua. Definizioak: baimendutako erabilera, berezia, bateragarria, lehenetsia eta galarazia.

1. **Baimendutako erabilera** da, erabilera nagusi gisa, eremu bakoitzeko kalifikazio orokorreko erabilera baimenduen zerrendan eta azpieremuetako kalifikazio xehatuan agertzen dena.

Espezifikaziorik behar izan gabe, erabilera osagarriak eta parekatuak ere baimendutzat joko



dira.

2. Eremu edo eraikin batean baimendutako erabileren barruan, “**berezko erabilera**” eta erabilera nagusia deritzo plangintzak onartutako sestraren gaineko eraikigarritasun zati handiena agortu delako edo esparruan desiragarriena izateagatik. Planak berezko erabilera modu irekian, orokorrean edo bereizi gabe adierazten badu, berezko erabileratzat edo lehenetsitako erabileratzat hartuko dira hark exijitzen dituen betekizunak betetzen dituzten beheragoko azpimailetako erabilera zehatzak.

Erabilera bateragarri esaten zaie espazio eremu edo eraikin batean baimendutako gainerakoak, bakoitzerako ezartzen diren baldintzekin.

3. Esparru (eremu, azpierrezu, lurzati edo eraikin) bateko arautegiak **erabilera lehenetsi** bat edo batzuk sustatu ahalko ditu, plangintzak komenigarritzat jotzen duena antolamendu egokia lortzeko. Horrela, aldeko parametro edo baldintzak ezarriko dizkie.

4. Oro har, **galarazitako erabilerak** dira segurtasun, osasungarritasun eta lasaitasunaren alorretan, kultura ondarea eta natura ingurunearen babeserako, uren eta komunikabideen alorretan emandako xedapen orokoren eta kalifikazioen zehaztapenek debekatzen dituztenak.

Zehazki, erabilera debekatuak dira kalifikazioak onartzen dituen erabileren zerrendetan espresuki aipatzen ez direnak, arau orokor hauetako 1.3.1.3. eta 1.5.2.2.) baldintza artikuluetan ezarritakoaren kalterik gabe (“Hirigintzako arau hauetan ageri ez diren erabilerak” eta “Arau orokor hauen erabileren ezarpenari dagozkion baldintza komun orokorrak” hurrenez hurren).

1.3.1.6 artikulua. Erabilera publikoak

1. Erabilera publikoak dira bizitza sozialaren ondorioz biztanleriak dauzkan beharrak asetzen dituztenak; administrazio organoek egiten dituzte sistema orokorretako zonetan eta tokiko sistemetak azpierrezuetan dauden lurretan edota eraikinetan eta instalazioetan.

2. Aurreko ezaugarrien parte izanik kontzesio administratiboaren bitartez beste erakunde bati emanda dauden erabilerak publikotzat joko dira ondorio guztietarako.

1.3.1.7 artikulua. Erabilera pribatuak edo irabazteko erabilerak

1. Aurreko artikuluko erabilera publikoen definizioan jasota ez dauden erabilera guztiak erabilera pribatu edo irabazizko gisa kontsideratuko dira, eta aprobetxamenduaren parte izango dira, hiriko lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian kokatuta daudenean.

2. Halaber, plangintzaren arabera sistema orokorrak edo toki sistemak osatu behar ez dituzten lurretan Administrazio Publikoak garatzen dituen jardueri dagozkien Administrazio Publikoaren erabilerak ere erabilera pribatutzat joko dira.

3. ATALA.- Etxebizitzaren eta bizitegi kolektiboaren erabileraren edukia

1.3.1.8 artikulua. Etxebizitza Definizioa eta motak

1. Etxebizitza erabilera hau da: familiaren ohiko jokoera duen taldea eratzen duten pertsona



batzuk bizi diren egoitza iraunkorrak (pertsona horiek ahaideak izan daitezke edo ez).

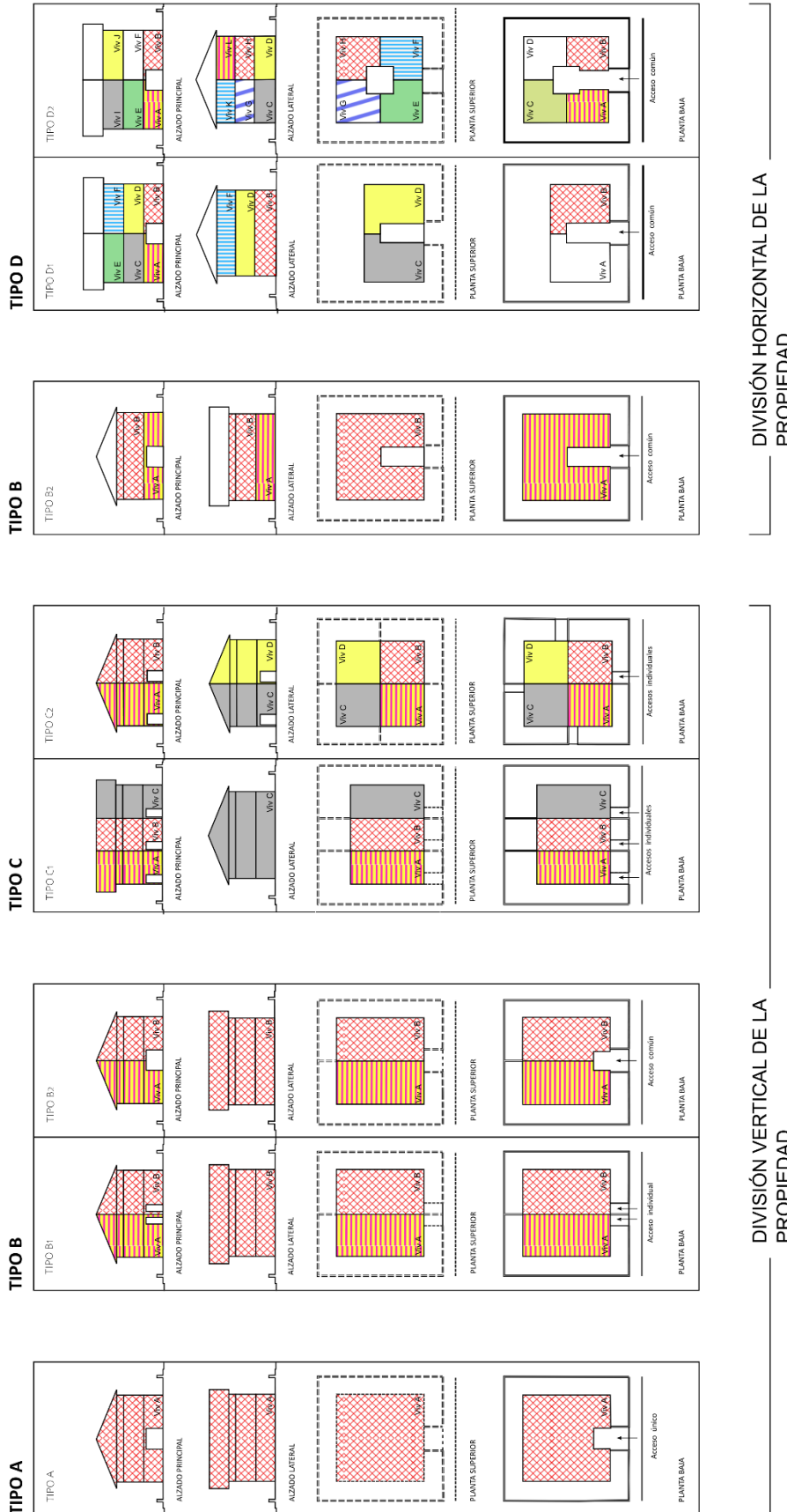
2. Etxebizitza erabileraren maila honako lehenengo azpimaila honetan bereizten da:

- a) Babes publikoko etxebizitza, araubide orokorrekoa.
- b) Babes publikoko etxebizitza, araubide berezikoa.
- c) Salneurri tasatuko bizitegiak.
- d) Etxebizitza librea.

3. Horrez gain, aurreko erabilerak, eraikuntza tipologiaren arabera, honela sailkatzen dira:

- a) mota: Familia bakarreko etxebizitza isolatua
- b) B mota: Bi familiako etxebizitza.
 - i B.1 mota: Bi familiako etxebizitza, sarbide nagusia independenteak direla.
 - ii B.2 mota: Bi familiako etxebizitza, sarbide nagusi eta ezkaratz bera dutela.
- c) C mota: Familia bakarreko etxebizitza atxikia.
 - i C.1 mota: ilaran kokatutako familia bakarreko etxebizitza atxikia.
 - ii C.2 mota: Familia bakarreko etxebizitza atxiki trinkoa edo erpin komun bat duena.
- d) D mota: Familia anitzeko etxea.
 - i D.1 mota: dentsitate txikiko eraikin trinko irekian dagoen familia anitzeko etxebizitza.
 - ii D.2 mota: familia anitzeko etxebizitza familia anitzeko eraikin orokorrean.

Ondoko orrialdean aurrean deskribatutako eraikin moten eskema orokorra ikus daiteke.



LA FORMALIZACIÓN DE LA CUBIERTA EN ESTE ESQUEMA ES ORIENTATIVO Y NO VINCULANTE
LA FORMALIZACIÓN DE LA PLANTA EN ESTE ESQUEMA ES ORIENTATIVO Y NO VINCULANTE
EL PERFIL DE LA EDIFICACIÓN EN ESTE ESQUEMA ES ORIENTATIVO Y NO VINCULANTE



4. Familia bakarreko eraikinean dagoen etxebizitza (edo **familia bakarreko etxebizitza**): familia unitate bakar baten bizileku den eraikin osoan dagoena.

a) Bi modalitate daude:

- i. Eraikin bakartu bat hartzen duen etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza bakartua.
- ii. Kasu berezi gisa, binaka elkartutako edo lurzati mugakideetako mugei atxikitako eraikina hartzen duen etxebizitza.

b) Etxebizitzak honela kokatu daitezke lurzatiaren barruan:

- i Eraikin bakoitza lurzati batean.
- ii Hainbat eraikin lurzati bakar batean, jabetza horizontalaren araubidean.

5. Bi etxebizitzako eraikinean dagoen etxebizitza (edo **bi bizitzako eraikina**): bi familia unitate edo bi etxebizitza dauden eraikinean dagoena.

Bi mota daude:

a) Sarbide independenteko etxebizitzak: etxebizitzak horizontalean banatzen dira eraikinaren barruan eta, beraz, etxebizitzako gelak ezin dira egon plano bertikal berean.

Eraikinak itxura konpaktua izango du, eta etxebizitza bien bateraketa elementu edo gorputz bolumetrikoko batek baino gehiagok osatuta egonez gero, gorputz nagusiak edo bolumen handiena daukatenak atxikiz egingo da eta horiek osatuko dute fatxada jarraitua. Familia bakarreko etxebizitza bakartuko bi eraikin beren bigarren mailako gorputzetatik eta gorputz txikietatik (altueran edota zabaleran) elkartzearen emaitzako irtenbide arkitektonikoa ez da inoiz familia bakarreko binakako etxebizitzatzat joko.

a.1 Bi modalitate daude:

- i. Eraikin bakartuan dagoen etxebizitza.
- ii. Kasu berezi gisa, binakako eraikinean edo lurzati mugakideetako mugei atxikitako eraikinean dagoen etxebizitza.

a.2 Etxebizitzak honela koka daitezke lurzatian:

- i. Etxebizitza bakoitza lurzati batean.
- ii. Eraikin bakoitza lurzati batean.
- iii. Hainbat eraikin lurzati bakar batean, jabetza horizontalaren araubidean.

b) Sarbide eta ezkaratz bera duten etxebizitzak: artikuluko 7. puntuan zehaztutako familia anitzeko etxebizitzaren kontzeptu orokorrarekin bat dator, bi bizitzentzat zehaztuta. Bi etxebizitzak bertikalean edo horizontalean elkartuz eratzen da eraikina; beraz, atari bat izan behar du solairuetako baten arrasean, eta, oro har, eraikinean bertan dauden elementu komunitatetik sartuko da etxebizitza unitate bakoitzera.

b.1 Bi modalitate daude:

- i. Eraikin bakartuan dagoen etxebizitza.
- ii. Kasu berezi gisa, binakako eraikinean edo lurzati mugakideetako mugei atxikitako eraikinean dagoen etxebizitza.



b.2 Etxebizitzak honela koka daitezke lurzatian:

- i. Eraikin bakoitza lurzati batean.
- ii. Hainbat eraikin lurzati bakar batean, jabetza horizontalaren araubidean.

6. Familia bakarreko etxebizitza atxikia da familia bakarreko bi etxebizitza edo gehiago dituen eraikinean kokatuta dagoena. Etxebizitzak horizontalean atxikitzen zaizkio elkarri, bakoitzak bere ezkaratza daukala. Etxebizitzetako gelak ezin dira egon plano bertikal berean. Halaber, eraikinari aurreko 5. puntuko a) ataleko bigarren paragrafoan aipatzen diren konposizio arkitektonikorako baldintzak aplikatuko zaizkio.

a) Erabilera eta eraikin honetan bi mota bereizten dira:

- i. C.1 mota: Ilaran kokatutako familia bakarreko etxebizitza atxikia: etxebizitzak bata bestearen ondoan atxikitzen dira, ondoz ondokoak ez diren mehelinak medio, eta eraikina luzetarakoa da.

Honen barruan bi modalitate daude:

- 1) Eraikin bakartuan dagoen etxebizitza.
- 2) Kasu berezi gisa, binakako eraikinean edo lurzati mugakideetako mugei atxikitako eraikinean dagoen etxebizitza.
- ii. C.2 mota: Familia bakarreko etxebizitza atxiki trinkoa: etxebizitzak ondoz ondoko bi mehelinekin atxikitzen dira eta ertza etxebizitza guztiei dagokie. Eraikina bakarra izan behar da.

b) Bi motetan etxebizitzak honela koka daitezke lurzatian:

- i. Etxebizitza bakoitza lurzati batean.
- ii. Eraikin bakoitza lurzati batean.
- iii. Hainbat eraikin lurzati bakar batean, jabetza horizontalaren araubidean.

7. Familia anitzeko etxebizitza hainbat etxebizitza unitate elkartzen diren eraikinean kokatuta dago. Erabilera honen ezaugarria da etxebizitza unitate bakoitzera eraikineko elementu komunetatik sartzen dela. Hala ere, ezaugarri hori ez da ezinbesteko baldintza erabilera familia anitzeko etxebizitzatzat hartu behar izateko; izan ere, familia bakarreko etxebizitzarako ezarritako baldintzak betetzen ez dituzten arren, etxebizitza bakoitzera kanpotik sarbide propio eta independentea ahalbidetzen duten bestelako etxe multzoak izan daitezke.

a) Plan honen ondorioetarako, mota hauek bereizten dira familia anitzeko etxebizitzetan:

- i. Dentsitate txikiko eraikin trinko eta irekian dagoen etxebizitza, hiru eta hamasei etxebizitza bitartean dituen eraikin trinko bakartu batean dagoena. Gainera, ezingo du sestraren gaineratik lau solairu baino gehiago izan.
- ii. Familia anitzeko eraikin orokorrean kokatutako etxebizitzak familia anitzeko etxebizitzetan eraikinetan dauden guztiak dira, aurreko atalean zehaztutakoak izan ezik.

b) Etxebizitzak honela koka daitezke:

- i. Eraikin bakoitza lurzati batean.



ii. Hainbat eraikin lurzati bakar batean, jabetza horizontalaren araubidean.

8. Etxebizitza erabileraren **erabilera osagarritzat** jotzen dira aire libreko edo eraikuntzen barruko aparkalekuak, kiroletarako instalazioak (igerilekuak, pilotalekuak eta abar), txokoak eta abar.

9. **Erabilera asimilatutzat** hartzen dira 18 oheraino dauzkaten ostatu edo egoitzak, bulegoak (Administrazio Publikokoak barne) eta bulego profesionalak, gizarte zerbitzuen eskaintzako txikizkako merkataritza, esaterako ile-apaindegiak eta antzekoak, landa turismoko eta baserri turismoko egoitzak

1.3.1.9 artikulua. Bizitegi kolektiboa. Definizioa eta motak

Bizitegi kolektiboko erabileratzat hartzen da edozein motatako kolektiboei, familiakoak ez direnei, ostatu ematen diena, 12 pertsona edo gehiagorentzako edukia duten eraikin edo establezimenduetan, erabilera pribatuko araubidearekin, hala nola komentuek edo beste mota bateko komunitateak. Ez dira barne hartzen zuzkidurakoak diren bizitegi eta gizarte zerbitzuak.

Zerbitzuak partekatzen dituzten eta araubide komun baten mende dagoen pertsona-talde bat eraikin batean bizi bada edo hura okupatzen badu, familia-nukleo berekoak ez izan arren, eraikina **etxebizitza kolaboratibotzat** hartuko da.

4. ATALA.- Industria erabileraren edukia

1.3.1.10 artikulua. Definizioa, motak eta baldintzak

1. Industria erabilera da energia produktuak ateratzeko eragiketak aurrera eramatea nahiz produktuak egiteko, eraldatzeko edo konpontzeko eragiketak aurrera eramatea helburu duen erabilera. Era berean, erabilera honetan ondasun eta produktuen gordailutze, zaintza edo biltegiatze jarduerak sartzen dira, baita handizkako merkataritzak berezkoak dituen biltegiatze eta banaketa funtzioak ere.

2. Industria erabileraren barruan azpimaila edo modalitate hauek daude:

a) Manufaktura industriak

a.1 Transformazio industriak.

a.2 Nekazaritza eta basozaintzakoak.

b) Ikerkuntza zentroak

c) Artisautza eta arte produktuak

c) Lantegiak

d1 Etxetresna elektrikoak konpontzeko lantegiak.

d.2 Ibilgailuak konpontzeko lantegiak: txaparen eta pinturaren konponketa elektromekanikoak.

d.3. Eraikuntzako lanbideetako lantegiak.



e) Biltegiak eta handizkako merkataritza.

e.1 Nekazaritza eta basozaintzako ustategiei lotutako biltegiak.

e.2 Gainerako biltegi eta handizkako saltegiak.

3. Transformazioko **manufaktura industriak** dira nekazaritza, abeltzaintza edo basogintza jarduerekin lotuta dauden lehengaiak eraldatu eta manipulatzeko lanetarako erabiltzen direnak.

4. **Nekazaritza eta basogintza industriak** dira nekazaritza edo basogintza produktuak ekoiztu edo eraldatzen dituztenak, hala nola etengabeko establezioa duten nekazaritzako instalazio intentsiboak, animalien produktuak eta nekazaritza produktuak tratatzen dituztenak, upeltegiak, zerratokiak eta oro har, industriarako hiri lurzoruan kokatzen diren antzekoak, 1.3.1.23. artikuluan arautzen diren kasuak izan ezik.

5. **Ikerkuntza zentroak** dira laborategiak edo produkzio, ikerketa, garapena eta berrikuntza zentroak. Salbuespena gertatzen da, manipulatu diren produktuak kalterik eragiten ez dutelako edo jarduerak inolako eragozpenik eragiten ez dutelako, bulegoen erabilerarekin parekatu daitezkeenean.

6. **Eskulan eta produktu artistikoen** erabilera seriekoak ez diren edo serie txikitakoak diren prozedurak erabiliz produktuak lortzea edo eraldatzea eginkizun nagusi duten jarduerak dira.

7. **Lantegien** erabilera etxeko kontsumoko produktuen konponketa eta tratamendua da; etxeko kontsumoko produktuak berreskuratu edo aldatzeko helburuarekin, baina beren hasierako izaera galdu gabe, produktu horiek konpontzea helburu nagusi duten jarduerak dira.

Eraikuntzako lanbideetako lantegiek bai eraikinak, bai urbanizazio obrak egiten parte hartzen duten eraikuntzako berezko jarduerak barne hartzen dituzte.

8. **Biltegi eta handizkako saltegiatarako** erabileratzat hartzen dira jarduera hauek: jarduera lokabeak (edota produkzioko jarduera nagusi bati lotuta daudenak baina horretatik banandutako kokagunea behar dutenak), baldin eta ondasun zein produktuak gorde edo biltegiratzeko helburua badute, bai eta handizkako salerosketarako ondasunak bildu eta banatzeko helburua badute ere.

9. **Erabilera osagarritzat** jotzen dira establezimenduko administrazio eta salmenta bulegoak, jardueraren ikerketa eta garapenerako erabiltzen diren lokalak, langileen aldagelak eta atsedean hartzeko guneak, zerbitzuko biltegiak, ekoizteko eta mantentzeko baliabideenak, suteen kontrako babes zerbitzuak, sortzen diren hondakinen arazketa, zaindariaren etxea eta erabilera nagusia modu egokian garatzeko beharrezkoa den beste edozein.

10. Industria erabileraren barruan kategoria hauek daude:

1. 1. kategoria. Etxebizitzarekin bateragarria den industria jarduera.

2. 2. kategoria. Etxebizitzekin bateragarria ez den industria jarduera.

1.3.1.11 artikulua. Etxebizitzarekin bateragarria den industria jarduera

1. Eskuz edo 1 kW baino gutxiagoko potentzia duten motorrekin mugitzen diren makina edo aparatuak erabiltzen dituzten jarduerak dira.



2. 0,03 Kw/m²-ko batez besteko potentzia muga eta gehienez 5 Kw-ko ahalmena daukaten etxebizitzak dauzkaten eraikuntzetan onartuko da.

3. Potentzia mekanikoari, zarata-mailei eta gas eta hautsen emisioei buruzko datuak, egoeraren arabera baimenduko direnak, ondoren aipatzen direnak dira:

Batez besteko potentzia Kw/ m ² -tan	0,03
Gehieneko potentzia guztira, kW-tan:	5
Kanpoko gehieneko zarata maila egunez, dBA-tan:	40
Kanpoko gehieneko zarata maila gauez, dBA-tan:	0
Barruko gehieneko zarata maila egunez, dBA-tan:	55
Barruko gehieneko zarata maila gauez, dBA-tan:	0
Ringelmann-en indizea funtzionamenduan:	0
Ringelmann-en indizea martxan jartzean:	0
Gehieneko hauts emisioa kg/h-tan:	1,5

4. Goizeko 8etatik gaueko 10etara arte izango da eguna, eta gainerakoa, berriz, gaua.

5. Ringelmann-en belzte indizea errekontzako gasei buruzkoa da.

6. Soinu-mailak fatxadatik 1,5 metrora neurtuko dira, industria jardueretarako erabiltzen den eraikuntzaren kanpoko aldean eta barruan ere bai, eta hondoko zarata-mailatik gehienez 3 dBA-ko igoera onartuko da. Industriako lokalaren barruan maila handienaren neurketa ate eta leiho guztiak itxita daudela egingo da.

Bien egiaztapena industria guztiz geldi dagoela eta elementu guztiak funtzionatzen ari direla egingo da.

1.3.1.12 artikulua. Etxebizitzarekin bateragarria ez den industria jarduera

1. Honen barruan hauexek sartzen dira: etxebizitzaren ondoan onartzen ez diren jarduera deserrosoak; industria txikia, ertaina eta handia, oro har, osasungaitzak direla eta beste jarduera batzuen ondoan egon ezin direnak izan ezik.

2. Beren kalifikazio orokorra dela-eta berezko erabilera gisa lanpostu, potentzia eta azalera mugarik gabeko industria erabilera esleituta duten eremu pribatuetan soilik onartuko da.

3. Hori gorabehera, kasu jakin batzuetan gerta liteke eremuko arautegi berezian horretarako berariazko baimena ematea.

5. ATALA.- Hirugarren sektoreko erabileren edukia.

1.3.1.13 artikulua. Definizioa eta motak

1. Hirugarren sektoreko jarduerak dira helburutzat jendeari zerbitzuak ematea dutenak, erkidegoko ekipamenduak izan ezik. Azpi-mota hauek bereizten dira:

a) Bulegoak.

b) Txikizkako merkataritza.



- b.1 Merkataritza, oro har.
 - b.2 Merkataritza guner handiak
 - c) Bizitegi publikoa.
 - c.1 Hotelak, hostalak, ostatu-etxeak, hotel-apartamentuak eta apartamentu turistikoak.
 - c.2 Ikasleentzako egoitzak, ikastetxe nagusiak eta graduondokoak.
 - c.3 Turismo-erabilerarako partikularren logelak eta etxebizitzak.
 - c.4. Kanpinak eta egonaldi laburreko beste ostatu batzuk.
 - c.4.1 Kanpinak, kanpaldi-eremuak eta karabana-eremuak.
 - c.4.2 Udalekuak.
 - c.4.3 Mendi-aterpeak.
 - c.5. Landa-inguruneke beste turismo establezimendu batzuk: landetxeak eta nekazaritza turismoa.
 - d) Ostalaritza
 - d.1 Jatetxeak eta tabernak.
 - d.2 Jantoki kolektiboak eta prestatutako janarien banaketa.
2. **Bulegoak** administrazio zerbitzuak, zerbitzu teknikoak, finantza zerbitzuak eta informatikoak eta abar ematea eginkizun nagusi duten jarduerak dira. Administrazio publikoaren bulegoak multzo honetatik kanpo geratzen dira.
3. **Txikizkako merkataritzaren** erabilerak barne hartzen ditu jendearentzako artikulu eta produktuen salmenta eta jendearentzako zerbitzu prestazioa, hala nola ile-apaindegiak, tindategiak eta antzeko beste jarduera batzuk.
4. **Merkataritza guner handiak** autonomia erkidegoko sektoreko legerian halakotzat jotzen direnak dira.
5. **Hotelak, hostalak, ostatu-etxeak eta hotel-apartamentuek** titular bat eta dute, baina batera kudeatzen dira. Bakoitzak berariazko sektore erregulazioa izan dezake, baina zerbitzu berdin batzuk izan ditzakete. Apartamentu turistikoek blokean eraikin osoa hartzen dute, batera ustiatuz, eta apirilaren 16ko 199/2013 Dekretuak arautzen ditu, landa ingurunean turismo ostatu establezimenduak arautzen dituenak.
6. **Turismorako erabiltzeko partikularren etxebizitzak eta gelak** partikularren etxebizitzetan ematen den erabilera da, modu egonkorrean partikularren etxe gisa erabiltzen ez direnean. Alokatzeko erabiltzen dira, eta errentariak askotan aldatzen dira; egonaldi laburrak dira, eta oro har, turismo erabilera dute. Uztailaren 3ko 101/2018 Dekretuan, turismo erabilerarako etxebizitza eta logelei buruzkoan, arautzen da. Ez dira aurreko atalean azaldutako turismo apartamentuen berdinak.
7. **Kanpaldi eta karabana eremuak** aterpeekin (kanpin dendak, karabanak edo antzekoak) aldi batez okupatzeko jarri eta mugatu diren tokiak dira. Aipatutako aterpe horiek turistak garraiatzen ditu eta egonaldia amaitzen denean berekin eramaten ditu. Helburua aire zabalean oporraldiko bizikidetzaz gozatzea da, eta, bertan, azalera txikiko eraikinak ere egon



ahal dira, zerbitzu osagarriak emate aldera (harrera, komunak, aldagelak, taberna, sukaldea, langileen bizitokia, eta abar). Halaber, sektoreko araudiak onartutako beste instalazio batzuk ere egon ahalko dira. Uztailaren 30eko 396/2013 Dekretuan, kanpinak eta kanpatzeko beste turismo mota batzuk antolatzekean, arautzen dira.

8. Aurrekoen **erabilera osagarritzat** jotzen dira langile eta erabiltzaileentzako aparkalekuak, erabilera nagusiko ekoizpen eta mantentze lanetarako baliabide eta zerbitzuen biltegiak, baita bulegoek ondo funtzionatzeko beharrezkotzat jotzen diren gainontzeko erabilera guztiak ere.

6. ATALA.- Gizarte-ekipamenduetarako erabileren edukia.

1.3.1.14 artikulua. Definizioa eta motak

1. Gizarte-ekipamenduetarako erabileratzat hartzen dira gizarteko kide guztien banakako nahiz taldeko beharrianak asetzeko helburua duten jarduerak.

2. Xehetasunezko sailkapenean, honako mota hauek bereizten dira:

a) Irakaskuntza.

a.1 Lehen eta bigarren hezkuntza.

a.2 Goi mailako irakaskuntza.

a.3 Etengabeko trebakuntza eta irakaskuntzako beste jarduera batzuk.

b) Aisia eta kultura.

b.1 Liburutegiak, ludotekak, museoak eta bestelako kultura instituzioak.

b.2 Ikuskizunak.

b.2.1 Antzokiak eta zinematografoak.

b.2.2 Dantza aretoak, diskotekak eta antzeko jarduerak.

b.2.3 Azokak eta antzekoak.

b.2.4 Zezen-plazak.

b.2.5 Beste batzuk.

b.3 Biltzar jauregiak.

b.4 Produkzio artistiko eta ikus-entzunezkoak eta ikuskizunen produkzioak.

b.5. Jolasak eta ausazko jokoak.

b.6 Beste batzuk.

c) Kirola.

c.1. Estadioak eta kiroldegiak.

c.1.1 Estadioak, futbol-zelaiak eta abar.

c.1.2 Kiroldegiak, pilotalekuak, tenis pistak eta abar.

c.2 Golf zelaiak.

c.3. Zaldiketa eta zalditegiak.



- c.4. Beste instalazio batzuk.
- d) Osasunekoak.
 - d.1 Osasun arloko jarduerak.
 - d.1.1 Ospitaleko jarduerak.
 - d.1.2 Medikuntza eta odontologiako jarduerak.
 - d.1.3 Osasun arloko beste jarduerak batzuk.
 - d.2 Albaitaritzako jarduerak.
- e) Gizarte zerbitzuak.
 - e.1. Ostatu ematen duten gizarte zerbitzuak. Egoitza kolektiboak.
 - e.2 Ostatu ematen ez duten gizarte zerbitzuak.
 - e.3 Zuzkidura bizitokiak
- f) Zerbitzu publikoak.
 - f.1 Defentsa, segurtasuna eta babes zibila.
 - f.2 Posta eta telekomunikazioak.
 - f.3 Hiri zerbitzuak.
 - f.3.1 Hornidura azoka.
 - f.3.2 Hiltegiak.
 - f.3.3 Ehorzketa: hilerriak, beilatokiak eta errausketa labeak.
 - f.3.4 Autobus publikoen garajeak eta antzekoak.
 - f.3.5 Beste hiri zerbitzu batzuk.
- g) Erlijioa.
- h) Erakundeak.
- i) Beste ekipamendu batzuk.

3 **Irakaskuntzako** erabileraren barruan gizakien adimena hezteko jarduerak sartzen dira: araututako irakaskuntza (maila guztiak), haurtzaindegiak, arautu gabeko irakaskuntza eta ikerkuntza.

4. **Aisia eta kulturako** erabileraren barruan sartzen dira ezagutza zaindu eta transmititzea, eta, nagusiki kultura izaera duten jardueren bidez, pertsonen aisia aberasgarria eta olgeta sustatzea.

5. **Kirol** erabileraren barruan sartzen dira hiritarrek kirolean jarduteko eta haien kultura fisikoa lantzeko instalazioak.

6. **Osasunaren** barruan hauexek sartzen dira: anbulatorioan nahiz ospitaleratuta laguntza medikoa eta kirurgia zerbitzuak emateko jarduerak. Albaitaritzako jarduerak ere hementxe sartzen dira.

7. Barne hartzen du pertsonen **gizarte-zerbitzuen** bitartez ematen zaien laguntza, sanitarioa



zehazki ez dena.

Zehazki, **zuzkidura bizitokien** erabilera bizitzeko egokia den eraikuntzari dagokio. Ekipamendu edo zuzkidura gisa eratzen da, eta pertsonen edo bizikidetzaren unitateen bizitzeko beharra aldi baterako konpontzera bideratuta dago, errenta edo kanona ordainduta. Zuzkidura bizitokiak titulartasun publikoko ekipamenduetara bideratutako eta zerbitzu publikoari atxikitako lurzoruan edo eraikinetan edo lokaletan eraikiko dira. Zuzkidura izaera duenez, ez zaizkio aplikatuko hirigintza arauditik datozen estandarrak eta legezko erreserbak, eta etxebizitza-erabilerarekin pareka daiteke araudi teknikoa aplikatzearen ondorioetarako.

8. Defentsa, segurtasun eta babes zibileko **zerbitzu publikoen** barruan sartzen dira defentsa nazionalerako, ordena publikoa zaintzeko eta herritarrak babesteko jarduerak. Hiriko zerbitzu publikoak hirigintzaren aldetik zuzkidura beharrak asetzeko jarduerak dira, hala nola posta, telekomunikazioak, garajeak, hiltegiak, hornidura azokak eta abar eta hilerriak.

9. **Erljio** erabileraren barruan norik bere erlijioeko errituak egiteko jarduerak sartzen dira.

10. **Erakunde** erabileraren barruan organo publikoek dauzkaten eskumenen arabera beren ardurapekoak diren zerbitzuei lotuta egiten dituzten administrazio jarduerak sartzen dira.

11. Beste ekipamenduen kontzeptuaren barruan barne hartzen dira dauden kasuetan AXE zehatza adierazi diren instalazio eta jarduerak.

12. **Erabilera osagarritzat** jotzen dira administrazioiko eta kudeaketa bulegoak, ekoizpen eta mantentze lanetarako baliabide eta zerbitzuen biltegiak, langile eta erabiltzaileen aparkalekuak, zaindariaren etxea, baita helburu horietarako beharrezkotzat jotzen diren gainerako erabilera guztiak ere.

7. ATALA.- Komunikazioak eta garraioak: azalpena

1.3.1.15 artikulua. Definizioa eta motak. Aparkaleku hornidura.

1. Komunikabideetako eta garraioko erabileratzat hartzen dira jarduera hauek: pertsonak eta garraiorako ibilgailuak mugitzeko, eta azken horiek aparkatzeko ere, egiten diren jarduerak.

2. Erabilera honetan, mota hauek bereizten dira:

a) Ibilgailuentzako bidea.

a.1 Errepideak.

a.2 Kaleak eta udal bideak, galtzadak, espaloiak, aparkaleku atxikiak edo lurpekoak eta babes edo hondar eremuak.

a.3 Erregai hornikuntzako guneak.

a.4 Jarduera osagarriak, hala nola autobus geltokiak edo errepide bidezko garraio zentroa.

a.5 Landa bideak eta ibilbide berdeak.

a.6 Bizikleta bideak.



- b) Oinezkoentzako bidea.
- c) Trenbideko garraioa.
- d) Airekoak.
- e) Garraio intermodaleko zentroak.

Kategoria guztietan **erabilera bateragarritzat** jotzen dira 50 m² baino gutxiagoko okupazioa duten zerbitzu azpiegiturak, sestra gainean edo sestrapean, hala nola ponpatze estazioak, transformazio zentroak, bilketa edukiontziak edo bestelakoak.

3. **Errepideetako** erabileraren barruan, erabilera osagarritzat jotzen dira zirkulazioaren beharrak asetzea bideratutakoak, adibidez, edukiera kontrolatzeko instalazioak, zamak pisatu eta kontrolatzeko direnak, aparkalekuak eta atsedenekuak, eta errepideen erabiltzaileen zerbitzura daudenak, kontrol zentroak, makineria parke eta biltegiak, eta zirkulazioaren eta errepideen erabiltzaileen segurtasuna eta erosotasuna erraztera bideratutako antzeko beste erabilera batzuk, bai eta kontserbazio eta ustiapen egokiak izatera bideratutakoak ere.

4. **Autobus geltokien** erabilera osagarrien barruan sartzen dira paketeak banatzeko zentroak, kafetegiak, jatetxeak, autobusen konponketa txikietarako eta mantentze lanetarako lantegiak, merkataritza gunek txikiak, langile eta erabiltzaileentzako aparkalekuak, eta geltokiak modu egokian funtzionatzeko beharrezkoak diren gainontzeko erabilera guztiak.

5. **Landa bideak** dira goragoko maila bateko errepide sarearen barruan egon gabe, nekazaritza ustiategietara eta landa ingurunean kokatuta dauden populazio gunek elkarren artean komunikatzeko pistetara sarbide gisa erabiltzen diren bideak, edozein direla haien eraikuntza eta zoladura teknikak eta haien titulartasuna.

6. **Oinezkoentzako bideak** kaleak eta pasealekuak barne hartzen ditu landa ingurunean eta ibilbide berdeak landa ingurunean. Oinezkoek dute lehentasuna erabiltzeko, baina bizikletak edo ibilgailu motordunak ere igaro daitezke.

7. **Trenbideko garraioaren** erabileraren barruan bidaiarien geltokiak sartzen dira, eta erabilera osagarritzat hartzen dira trenbideko garraioaren antolakuntzan aritzen diren enpresen bulegoak, eta bidaia agentziak, langileen eta erabiltzaileen aparkalekuak, paketeak banatzeko zentroak, kafetegiak eta jatetxeak, merkataritza gunek txikiak, eta erabilera nagusiak modu egokian funtzionatzeko beharrezkoak diren gainontzeko erabilera guztiak.

8. Hauek dira errepideko **garraio zentroen** erabilera osagarriak: salgaien garraioa antolatzeaz arduratzen diren enpresentzako eta aduana agenteentzako bulegoak; zentroko langileentzako eta bisitariarentzako gasolindegia, garajeak, ibilgailuen mantentze eta konponketa lanetarako lantegiak, jatetxeak, txikizkako merkataritza, hotelak eta abar; eta erabilera nagusia egoki gauzatzeko ezinbesteko gainerako erabilerak.

9. Aparkaleku hornidura.

- a) "Aparkaleku atxikiak": bide publikoetan atxikitako aparkalekuak aplikatu beharreko hirigintza legerian ezarritakoak izango dira.
- b) Oinplano berriko eraikinek gutxienezko zuzkidura hauek izan behar dituzte eraikinaren barruan edo lurzatiko kanpoko eremu librean:



- b.1 Etxebizitza eraikinetan: toki bat 100 metro karratuko edo zuzkidura publikoaz aparteko sestra gaineko sabaiko azalera zati bakoitzeko.
- b.2 Industria erabilerako eraikinetan: plaza bat 200 m² eraiki edo zati bakoitzeko.
- b.3 Bulego eraikinetan: plaza bat 100 m²-ko azalera erabilgarri edo zati bakoitzeko.
- b.4 Merkataritza eraikinetan: plaza bat 100 m²-ko azalera erabilgarri edo zati bakoitzeko.
- b.5 Hotel eta landetxeen eraikinetan: plaza bat, lau gelako.
- b.6 Jatetxe eta tabernen eraikinetan: plaza bat, emandako lau zerbitzu plazako.
- b.7 Kanpin eta aterpetxeetan: aplikatzen zaion sektoreko legeriak ezartzen dituenak.
- b.8 Osasun ekipamenduen eraikinetan: plaza bat, bi oheko.
- b.9 Ikuskizunetarako gizarte ekipamenduetako eraikin, dantza areto, zezen-plaza eta antzekoetan: plaza bat, edukierako 15 plazako.
- b.10 Liburutegi, museo eta antzekoetarako diren eraikinetan: plaza bat 200 m²-ko azalera eraiki edo zati bakoitzeko.
- b.11 Bestelako ekipamendu edo erabileretarako diren eraikinetan: bi langileko toki bat eta/edo bost zerbitzuko plaza bat, hartzailleak helduak badira.

Edonola ere, urbanizazioaren bidez finkatu gabe dagoen hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian hirigintzako legediak ezarritako gutxieneko estandarrak beteko dira.

c) **Handitze edo birgaitze lanak** barne hartzen diren eraikinetan, erabilera edo birgaitzea aldatuz, **dentsitatea handituz**, aurreko letraren estandarra aplikatuko da. Hori, murriztu ahalko da, eta salbuespen gisa, kendu, aparkalekuen kokapena zaila bada eraikuntzaren ikuspegitik.

d) Aparkalekuen gutxieneko zuzkidura honetarako erabiliko da:

- % 50 lau gurpil edo gehiago dituzten ibilgailu motordunentzat
- gainerako % 50a bizikletentzat

e) Hornidura horien aldaketa hirigintzako udal ordenantza baten bitartez egin ahal izango da.

8. ATALA. Aire zabaleko aisia eta jolas erabileraren edukia

1.3.1.16 artikulua. Definizioa eta motak

1. Aire libreko aisia eta jolaseko erabileraren barruan sartzen dira biztanleen osasungarritasuna, atsedena eta aisia bermatzeko jarduerak, hiri espazioen ingurumen baldintzak hobetzeko direnak, haurren jolasak garatzeko direnak, natura begiratzeko direnak, etab. Ez dira barne hartzen aire zabaleko aisia eta jolas erabilera horretan komunitate ekipamendutzat hartzen diren eraikinak, 1.3.1.14. artikuluan definitutakoak.

2. Honako mota hauek barne hartzen ditu:

a) Hiriko aire zabaleko aisia eta jolasa. Espazio libreak.

a.1 Hiri parkeak.



- a.2 Berdeguneak.
- a.3 Haurrentzako jolas eta olgeta-eremuak.
- a.4 Oinezkoentzako eremuak.
- a.5 Hiri lurzoruko aisialdirako ortuak.
- b) Hiritik kanpoko aire zabaleko aisia eta jolasa.
 - b.1 Jolas estentsiboa.
 - b.2 Landa inguruneko jolas eremu txikiak.
 - b.3 Lurzoru urbanizaezineko aisialdirako ortuak.
 - b.4 Jarduera zinegetikoak eta arrain-hazkuntzak.

3. **Hiriko aire zabaleko aisia eta jolas** erabilera hiri lurzorian garatzen da. Funtsean lorategi eta zuhaitzez osatuta dago, baina oinezkoen pasealekuak, zumardiak, kioskoak, biribilguneak, urmaelak, taberna txikiak terrazekin aire zabaletan eta beste zuzkidura txiki batzuk ere badaude. Hiri lurzoru edo lurzoru urbanizagarriaren barruan hain antropizatuta ez dauden eremuak ere barne hartzen ditu, hala nola erriberak, ezpondak edo berezko landaretza edo leheneratutako landaretza duten eremuak. Oro har, aisialdi eta jolas jarduerarako beharrezkoa den giroa ezartzeaz gain, hiri eremuak apaintzen ere laguntzen dute.

4. **Hiri lurzorian eta lurzoru urbanizagarrian aire zabaleko aisia eta jolas** erabilera orokorraren **erabilera osagarritzat** jotzen dira mantentze lanetarako beharrezkoak diren tresnak gordetzeko biltegi txikiak, mintegiak, eta erabilera nagusia garatu eta sustatzeko beharrezkoa den eta eraikuntzarik gabeko espazio librearen izaerari eragiten ez dion beste edozein erabilera.

5. **Hiri lurzorian eta urbanizagarrian aire zabaleko jolas eta aisia** erabilera orokorraren **erabilera bateragarritzat** jotzen dira 50 m²-ko okupaziotik beherako zerbitzuen azpiegiturak, sestra gainean edo sestrapean, hala nola ponpatze estazioak, transformazio zentroak, bilketa edukiontzia edo bestelakoak.

6. **Aisialdirako ortuak** hiri eremuetan zein lurzoru urbanizaezinean egon daitezke. Tamaina txikiko lurzatietan banatuta dauden ortuak dira, eta zenbait azpiegitura berdin dituzte, erabilera osagarriak eta ortuen erabiltzaileen zerbitzura bakarrik dauden eraikin osagarriak barne hartuta.

7. **Jolas estentsiboaren** erabilera lurzoru urbanizaezinean garatzen da. Aisialdi estentsibotzat hartzen da erabilera eta gozamina, aisialdi, turismo, hezkuntza eta ingurumena interpretatzeko, oinarri hartuta jarduera arinak, ekipamendu adierazgarririk gabe: txangozaletasuna eta kontenplazioa, ingurumenean eragin gutxikoak, oinezkoen igarobidea bakarrik hartzen dute eta ez du bestelako azpiegitura motarik edo egokitzapenik behar bere praktikorako, obra txikiak izan ezean (ibai gaineko pasabideak, bidezidor zatiak, begiratokiak, etab.), arduratsutzat eta paisaian integratutzat jotzen direnak. Barne hartzen da eskalada



egitea, bideak irekitzeak eta finkatzea barne, eta aireko nabigazio kirolak, hala nola delta hegala edo parapente; baita ingurune urtarrarekin lotutako kirola ere.

Jolas estentsiboaren **erabilera osagarriak** dira bidezidorrak, bide berdeak eta oinezkoek erabilera lehenetsita duten bizikleta bideak.

8. Ingurune naturaleko jolas eremu txikiak titulartasun publikoko jolas eremuak eta azpiegitura iraunkor txikiak dituzten jolas eremu irekiak barne hartzen dituzte, egonaldia errazten dutenak, hala nola mahaiak, eserlekuak, barbakoak, iturriak, osasun zerbitzuak, haur jolasak, paperontziak, hondakinak biltzeko tokiak, aparkaleku txikiak eta abar.

9. Jarduera zinegetikoak eta arrain-hazkuntzak. Ehiza eta arauzko arrantza dira. Kasu honetan, edozein eraikin kanpoan uzten da.

1.3.1.17 artikulua. Espazio libreen sistema orokorrean utzitako instalazio eta eraikuntzak

1. Aurreko artikuluan adierazitakoaz gain, espazio libreen sistema orokorrari atxikitako espazioetan honako hauek onartuko dira:

- a. Kirol, kultura edo aisialdirako ekipamenduko erabilerei lotutako instalazio eta eraikuntzak.
- b. Edariak, loreak, aldizkariak eta abar saltzeko kioskoak (20 m² baino gehiagoko azalera ez badute, eta altuera gehienez 2,50 metrokoa bada) eta haien zerbitzuguneak (mahaiak eta aulkiak dauden tokiak).
- c. Barneko bideak eta gainazaleko aparkaleku publikoak, bi kasuetan espazio librearen zerbitzurako direnak.
- d. Lurpeko aparkaleku publikoak.

2. Instalazio horietako bakoitzak, gehienez, kalifikatutako azalera osoaren ehuneko 5 okupatuko du, d) paragrafoko kasuan izan ezik, kasu horretan azalera osoa hartu ahal izango baitu.

3. Nolanahi ere, aurreko puntuko c) eta d) paragrafoetako eraikuntza eta instalazioak alde batera utzita, sistema orokorreko beste osagaien azalera osoak Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 78. artikuluan eta hirigintza estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 dekretuan eskatzen den gutxieneko estandarra bete beharko ditu.

1.3.1.18 artikulua. Espazio libreen tokiko sisteman utzitako instalazio eta eraikuntzak

1. 1.2.1.16. artikuluko ("Definizioa eta motak") 3. puntuan adierazitako erabilerez gain, 8. atalaren barruan ("Aire zabaleko aisia eta jolas erabileraren edukia"), espazio libreen tokiko sisteman sartuta dauden lorategietan aurreko artikuluko 1. puntuko a), b) eta d) paragrafoetan adierazten diren eraikuntza eta instalazioak ere onartuko dira.

2. Instalazio horietan, gehienez, aurreko artikuluko 2. paragrafoan adierazitako okupazioa onartuko da, lur azpiko aparkalekuen kasuan izan ezik. Horiek, izan ere, kalifikatutako azalera osoaren ehuneko 100 hartu ahal izango dute.



3. Nolanahi ere, aurreko artikuluko 1. puntuko d) paragrafoko eraikinak eta instalazioak alde batera utzita, espazio libreen tokiko sistemako elementuen guztirako azaleran Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 79. artikuluan eta hirigintza estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuan ezarritako gutxieneko estandarra bete behar da.

9. ATALA.- Zerbitzu azpiegituretarako erabileren edukia

1.3.1.19 artikulua. Definizioa eta motak

1. Zerbitzu azpiegituretako erabileratzat hartzen dira azpiegiturei eta telekomunikazioei lotutako zerbitzuak hornitzeko egiten diren jarduerak.

2. Mota hauek ditu:

- a) Ur hornidura.
- b) Uraren saneamendua.
- c) Energia elektrikoaren ekoizpena eta hornidura.
 - c.1. Energia ekoizpena.
 - c.2. Energia elektrikoaren banaketa, transformazio guneak.
 - c.3. Energia biltegitzeko instalazioak.
- d) Hondakinen lurpeko garraioa eta tratamendua.
 - d.1. Lurpeko garraioa.
 - d.2. Hiri hondakin solidoen (HHS) zentral pneumatikoa.
 - d.3. Hiri hondakin solidoen tratamendua.
 - d.4. Arriskutsuak eta geldoak ez diren hondakinen zabortegiak.
 - d.5. Eraikuntzatik eta eraispenetik datozen hondakinak (EEH) birziklatu eta aprobeitzatzeko estazioak.
 - d.6. Lohien tratamendua eta araztegiak.
 - d.7. Beste tratamendu batzuk.
- e) Gasaren eta petrolio produktuen ekoizpena, garraioa eta banaketa.
 - e.1. Gasaren ekoizpena, garraioa eta banaketa.
 - e.2. Petrolioaren produktuen garraioa eta banaketa; oliobideak.
- f) Telekomunikazio azpiegiturak.
- g) Aparkaleku eremuak.

3. Erabilera osagarritzat jotzen dira bulegoak, aparkalekuak eta ekoizpen eta mantentze lanetarako baliabide eta zerbitzuen biltegiak, beren jarduerak gauzatzeko beharrezkoak direnak, baita helburu horiek betetzeko beharrezkoak diren beste guztiak ere.

4. Telekomunikazioetako azpiegituren erabileraren barruan ez dira sartzen soinua, irudiak,



datuak eta bestelako informazioa igarotzea errazteko publikoarentzako bulegoak, irrati eta telebistako ekoizpen zentroak, irratiak eta telebistak; horiek komunitateko jolas eta kulturarako ekipamenduen erabileran sartzen dira.

10. ATALA.- Landa erabilerak

1.3.1.20 artikulua. Definizioa eta motak

1. Landa erabilerak dira lurzoru urbanizaezineko berezkoak edo han onartutakoak. Barne hartzen dituzte lurzoru mota honen erabilera eskusiboak edo aurrekoen beste edozein, lurzoru urbanizaezinean onartzen dena, sailkapen honen arabera:

- Ingurumena babesteko erabilerak.
- Aisialdi eta jolas erabilerak, lurzoru urbanizaezinean.
- Lehen mailako baliabideen ustiapenarekin lotutako erabilerak.
- Azpiegiturak lurzoru urbanizaezinean.
- Beste eraikuntza erabilera batzuk lurzoru urbanizaezinean.

1.3.1.21. artikulua. Ingurumena babesteko erabilerak

1a) **Ingurumena babesteko** erabilerak LAGen 1. erabilera orokorrarekin bat datoz. Hauek dira: ingurumena zaintzea, hobetzea, eta zientzia edota kultura jarduerak, eraikuntza berririk gabe, definizio hauen arabera.

- o Zaintzea: egungo ezaugarriei eta egoerari eustea, giza esku hartzerik gabe edo esku hartze zientifiko eta kulturalarekin bakarrik kasu naturalizatuenetan, egungo erabilerari segida emanez eta gizakiak aktiboki parte hartuz garapen jasangarriko dinamika batean gainerako kasuetan.
- o Ingurumena hobetzea: aplikatzen zaion eremua bere jatorrizko egoerara edo oreka egoera baliotsuagoetara birbideratzeko gai diren tratamenduak. Zenbait forma har ditzake hobekuntza horrek esleitzen zaien unitateen kasu berezien arabera (inausketa selektiboak, artzaintza kontrolatua, garbiketa, landare hautatuak kentzea, izurriteak eta gaixotasunak tratatzea, etab.).
- o Zientzia eta kultura jarduerak: ingurunearen azterketa eta ikerketa errazteko jarduerak, eraikuntzak ekartzen ez dituztenak.

1.3.1.22. artikulua. Aisialdi eta jolas erabilerak, lurzoru urbanizaezinean.

LAGen 2. erabilera orokorrarekin bat datoz. Ingurune naturalean aisialdiarekin eta jolasarekin zerikusia duten zenbait erabilera barne hartzen dituzte, hala nola jolas erabilera, bizitegi publikoa edo ekipamendua. HAPO honetan arautzen helburuarekin egituratzen dira, honela:

2a) **Jolas estentsiboa**, 1.3.1.16. artikuluan definitzen den moduan.

2b) **Aisialdi eremu txikiak ingurune naturalean**, 1.3.1.16. artikuluan definitzen diren moduan.

2c) **Ostatuak landa ingurunean**. 1.3.1.13. artikuluan ezarritako zenbait erabilera dira, bere izaerarengatik, zenbait kasutan landa-ingurunean kokatu behar direnak, hala nola kanpamendu turistikoak, udalekuak, mendiko aterpeak eta bestelakoak. Barne hartzen dira



erabilera osagarriak, hala nola zerbitzuak, jantokiak, biltegiak eta abar. Ez dira barne hartzen talde honetan 1.3.1.25. artikuluan arautzen diren landa turismoak, ez eta taberna eta jatetxeen hotel erabilerak ere, erabilera nagusiak badira, LAGek ez dituztelako barne hartzen.

2d) **Lurzoru urbanizaezineko berezko ekipamenduak.** 1.3.1.14. artikulua komunitate ekipamenduei dagokie, aisialdi eta jolasarekin lotuta daudenak, eta bere izaera, funtzionaltasun edo ezaugarriengatik lurzoru urbanizaezinean kokatuta egon behar dute, hala nola golf zelaiak, hipika instalazioak, ibilgailu motordunen zirkulazioarekin lotutako jarduerak, ingurune naturaleko eta kultura ingurune interpretazio zentroak eta abar.

2e) **Aisialdirako ortuak lurzoru urbanizaezinean,** 1.3.1.16. artikuluan definitzen diren moduan.

2f) **Jarduera zinegetikoak eta arrain-hazkuntzak,** 1.3.1.16. artikuluan definitzen diren moduan.

1.3.1.23 artikulua. Lehen mailako baliabideen ustiapenarekin lotutako erabilerak.

1. Lurralde antolamenduaren gidalerroen (LAG) 3. erabilera orokorrekin bat datoz. Arautzeko ondorioarekin, hauek bereizten dira:

1.1 NEKAZARITZA:

3a) **Nekazaritza jarduerak,** eraikuntzak barne hartu gabe.

3b) **Nekazaritzarako eraikuntzak** eta jarduera osagarriak. Nekazaritzako ustiapenei zuzenean loturiko nabe, pabiloi, eraikin eta nekazaritza ustiategiekin lotutako instalazioak. Honakoak biltzen ditu:

- Tresnak eta produktuak kontserbatzea eta biltegitratzea.
- Nekazaritzako produktuen lehortzea, erauztea eta sailkatzea.
- Nekazaritzako produktuak jasotzeko hondartzak.
- Ureztatze azpiegiturak
- Antzeko xedeetarako bideratutako beste batzuk.

Ustiategian bertan egindako nekazaritza jarduera nagusiaren jarduera osagarriak ere barne hartzen ditu, hala nola:

- Ustiategiko nekazaritza produktuen lehen eraldaketa.
- Ustiategiko produktuen txikizkako salmenta eta dastatzea.
- Herrialdeko bertako produktuen artisau tailerrak.
- Naturari eta landa inguruneari lotutako aisialdiarekin, gozamenarekin eta barreiapenarekin zerikusia duten ongi pasatzeko jarduerak (landa guneeetako zaldi ibiliak, haurrentzako parkeak, bertako landare eta animalia arrazen erakusketak, etnografiako bildumak, eta abar).

Ez dira barne hartzen jarduera osagarri gisa nekazaritza etxebizitza eta landa turismoa, izan ere, beste artikulua batean arautzen dira. Ez dira barne hartzen ere jarduera nagusitik kanpo garatzen diren aurreko paragrafoko jarduerak. Kasu horretan, aisialdi eta jolas erabileretan eta beste batzuetan arautzen dira.

3c) **Berotegiak eta mintegiak.** Artifizialki eta material gardenekin estali eta



babestutako instalazio iraunkorretan garatzen den nekazaritzako jarduera hartzen du. Horren bitartez, nekazaritzako landaketa intentsiboak behartu edo babestu nahi dira (baratza, apaingarriak), eta barrualdeak landarearen zikloa osorik edo neurri batean egitea ahalbidetzen du. Nabe isolatuak edo bata bestearen atzetik lotutako nabe multzoa, baterian, izan daitezke. Landaketaren sistema lurzoruarekin edo gabe (hidroponia) izan daiteke, eta lurzoruan finko egon edo mugikorrak izan daitezke. Nekazaritza erabilerari, orokorrean, lotutako jardueraz gain, hazitokienak, itzalpeenak, landare-ugalketenak, ureztapen ongarriduneko sistemenak, eta abarrenak ere sartzen dira, jarduera honetan berezkoak baitira.

1.2 ABELTZAINZA:

3d) **Abeltzaintza jarduera estentsiboak**, hala nola eraikinak behar ez dituzten artzaintza eta transhumantzia, hauek izan ezik:

- Aterpeak eta bordak (abereen larreetan kokatutako eta artzaintza ibiltari eta lekuz aldatzeko jarduerarekin lotutako eraikinak).
- Ingurune naturaleko edanlekuak (eraikuntza soilak, ura edota pentsuak eta bazka osagarriak errazago hartzeko, abereak bazkatzen diren lurretan).

3e) **Abeltzaintzarako eraikuntzak eta jarduera osagarriak**. Nabeak, pabiloiak eta abeltzaintza ustiategi estentsibo edo erdiestentsiboekin zuzenean lotutako instalazioak (aldizkako edo aldi baterako estabulazioa). Ez ditu barne hartzen estabulazio iraunkor intentsiboa duten abeltzaintza ustiategiak, plan honetan, Lurralde Antolamenduaren Gidalerroen arabera, nekazaritza industria gisa arautzen direnak.

Abeltzaintzako eraikuntzek honako hauek barne hartzen dituzte:

- Ukuiluak.
- Jezte gelak eta esnea kontserbatzeko lokalak.
- Minden biltegi eta simaurtegiak.
- Tresnak eta produktuak kontserbatzea eta biltegitratzea.
- Pentsu zuloak eta bazkak.
- Erabilerarako eta osasunerako instalazioak (parasitoen kontrako tratamenduak, txertoak, ugalketarekin lotutako zenbait jarduera, abereen sailkapena, ontziratzea, etab. egiten diren instalazioak. Elementu hauetakoren bat edo guztiak dauzka: eskortak, belardiak, parasitoen kontrako bainuak eta ontziratzeke tokiak.

Ustiategian bertan egindako abeltzaintza jarduera nagusiaren jarduera osagarriak edo haien antzeko beste jarduera batzuk ere barne hartzen ditu, hala nola:

- Nekazaritzarako jarduera osagarri gisa adierazitakoak, abeltzaintzarako ere osagarri direnak.
- Ehiza haztegiak eta nekazaritza ustiategitzat hartzen ez diren beste abeltzaintza ustiategi batzuk.
- Erlezaintza eta abar.

1.3 GUNE ZOOLOGIKOAK:

3f) **Lurzoru urbanizaezineko berezko gune zoologikoak**. Sektoreko legedian halakotzat jotzen diren gune zoologikoak bakarrik onartzen dira, haien jarduera nagusiak landa eremuan kokatu beharra justifikatzen badu. Ez dira onartzen hiri lurzoruan kokatzeko



aukera dutenak, hala nola txori-dendak, animaliak saltzen diren dendak eta horien antzekoak diren beste batzuk. Arautzeko, hauek bereizten dira:

- a) Bertako fauna aztertzeko edo berreskuratzeko zentroak, araubideari dagokionez, ingurumen babeseko erabileraren antzekoak direnak, xede zientifikoa dutelako.
- b) Lurzoru urbanizaezineko beste gune zoologiko batzuk, hala nola parke zoologikoak, txakurtegiak, animalien egoitzak edo aterpeak, trebakuntza eskolak eta antzekoak.

1.4 AKUIKULTURA, BASOGINTZA ETA BASO USTIATEGIAK.

3g) **Akuikultura, basogintza eta baso-jarduerak**, aprobetxamendu eremuan ezinbestekoak diren elementuak edo azpiegiturak barne hartuta, hala nola:

- Saka sarea (pistak eta abar).
- Suteen aurka zaintzeko instalazioak.
- Suaren kontrako eremuak eta zerrendak.
- Basetxeak: tradizioz baso masa publikoak ustiatzearekin zerikusia duten tresnetarako biltegi gisa erabili diren eraikinak dira. Horrez gain, masa horiek zaintzen dituzten pertsonak ostatu hartzeko ere erabili dira oso gutxitan.
- Piszifaktoriak akuikulturaren kasuan.

3h) **Basogintza jarduera osagarrietarako eraikinak**, nahitaez baso masaren barruan kokatu behar ez direnak; bai ordea lurzoru urbanizaezinen, industria lurzoruarekin bateraezinek direlako, hala nola:

- Tresnak, makinaria eta produktuak gorde eta kontserbatzeko nabeak.
- Zura pilatzeko parkeak edo gordetegiak, eta 2.000 m² baino gutxiagoko zerrategiak.

1.5 NEKAZARITZA ETA BASO INDUSTRIAK

3i) **Nekazaritza eta baso industriak A mota lurzoru urbanizaezinean**: arrazoi funtzionalengatik, industriako hiri, osasun edo beste arlo batzuetako lurzoruaren erabilerekin bateraezinek izategatik, landa eremuan ezarri behar diren eta zuzenean nekazaritza ustiategi batekin lotuta ez dauden eraikuntzak, ekoizpen edo eraldaketa lanetan aritzen direnak.

- Nekazaritza instalazio intentsiboak, estabulazio iraunkorrek araubidearekin.
- Nekazaritzako elikagaien eta lehen transformazioko baso industriak, hala nola 2.000 m² baino handiagoko zerrategiak, deshidratatzaileak edo bestelakoak.

3j) **Nekazaritza eta baso industriak B mota lurzoru urbanizaezinean**: publikoari irekita dauden eraikuntzak. Haietan, alde batetik, nekazaritzako produktuen ekoizpena, eta beste aldetik, eraldaketa arrazoi funtzionalengatik, tamainarengatik, jatorri deitura batekin edo eremuko ekoizpenarekin duten harremanarengatik, landa eremuan kokatu behar diren eta zuzenean nekazaritza ustiategi batekin (esaterako, upeltegiekin, olio errotekin edo antzeko instalazioekin) lotuta ez dauden nekazaritza produktuen bisita, salmenta eta zabaltzea lotzen dira.

3k) **Erauzketa jarduerak eta haien eraikuntzak**

Barne hartzen dira baliabide geologikoen erauzketarekin lotutako jarduerak: meatzeak, harrobiak, legar hobiak, gatzagak, dragatze ustiategiak, hobiak, aire zabalean edo lurpean, eta haiekin zuzenean lotutako jarduera osagarriak. Baliabide geologikoak ateratzeko eta



lehenengo tratamendua egiteko eremuan bertan dauden eraikuntzak eta instalazioak hemen sartzen dira. Ez dira sartzen baliabide geologikoen prospekzio eta ikerkuntza lanak.

2. Jarduerak ekoizpenaren eraginkortasunerako berehalako eta lehenengo jarduera eraldatzaile bat behar duenean, azken hori dagokion erabilera nagusiaren barruan sartzen da.

3. **Erabilera osagarritzat** jotzen dira ekoizpen eta erauzketa-prozesuaren kudeaketarako eta administraziorako bulego txikiak, langile eta erabiltzaileentzako aparkalekuak, produkzio jarduerako ekoizpen eta mantentze lanetarako baliabide eta zerbitzuen biltegiak, baita erabilera nagusiak funtzionatzeko beharrezkotzat jotzen diren gainerako erabilera guztiak ere.

1.3.1.24. artikulua Azpiegiturak lurzoru urbanizaezinean.

Lurralde Antolamenduaren Gidalerroen (LAG) 4. erabilera orokorrarekin, 1.3.1.15. artikuluko zenbait komunikazio eta garraibiderek, eta 1.3.1.19. artikuluko zerbitzu azpiegiturekin bat dator. Lurzoru urbanizaezinean arautze aldera, honela banatzen dira:

4a) **Komunikazio eta garraio bideak**, autobideak, autobiak, errepideak, bizikleta bideak, trenbideak eta 1.3.1.15. artikulua araber, haiekin lotuta dauden beste batzuk barne hartuz.

4b) **Landa bideak eta ibilbide berdeak**, 1.3.1.15. artikulua araber.

4c) Edozein azpiegituretako **aireko lineak**.

4d) Edozein azpiegituretako **lurpeko lineak**.

4e) **Zerbitzu ez linealen instalazio teknikoak, A motakoak**. Hauetan barne hartzen dira:

- aire zabalean ibilgailuak aparkatzeko azalera handiak (50 aparkaleku baino gehiago).
- Urmaelak edo ur biltegi handiak.
- Energia elektrikoa sortzen duten zentralak.
- 100 m²-tik gorako estazio transformatzaileak.
- Gasa biltzeko edo ekoizteko zentralak.
- Edateko uren araztegiak, hornidura gordetegiak edo 100 m² baino handiagoko araztegiak.
- Onura publikoko beste instalazio batzuk, ingurune fisikoan antzeko eragina dutenak.

4f) **Zerbitzu ez linealen instalazio teknikoak, B motakoak**. Hauetan barne hartzen dira:

- Aire zabalean ibilgailuak aparkatzeko azalera txikiak (50 aparkaleku baino gutxiago).
- Dorreak, antenak eta irrati, telebista eta satellite bidezko komunikazio igorleak/hartzaileak.
- Itsasargiak, irrati-itsasargiak eta antzeko eragina duten bestelako instalazioak.



- Aerosorgailuak eta energia berriztagarrien beste instalazio batzuk (hidroelektrikoa, fotovoltaikoa, geotermia eta antzekoak).
- Edateko uren araztegiak, hornidura gordetegiak edo 100 m² baino txikiagoko araztegiak.
- Garbiguneak.
- Onura publikoko beste instalazio batzuk, ingurune fisikoan antzeko eragina dutenak.

4g) **Obra hondakindegia, hiri hondakin solidoen hondakindegia eta hondakin horiek tratatzeko eremuak.**

1.3.1.25. artikulua Beste eraikuntza erabilera batzuk lurzoru urbanizaezinean.

Lurralde antolamenduaren gidalerroen (LAG) 5. erabilera orokorrekin bat datoz. Jadanik aurreko artikuluetan definitutako zenbait erabilera barne hartzen ditu, lurzoru urbanizaezinean egon daitezkeenak. Eraikinak eraikitzea eskatzen dute, eta HAPO honetan arautzeko xedearekin, honela antolatzen dira:

5a) Nekazaritzako ustiategi ekonomikoarekin lotutako etxebizitza isolatua: familia bakarreko etxebizitza batek edo nekazaritza eta abeltzaintza ustiategi batekin lotutako familia biko etxebizitza batek osatutako eraikinak dira. Familia biko etxebizitza nekazaria bizitzeko da, baina aldez aurretik, behar duela frogatu behar du, 1.6.1.8. artikuluko parametroen arabera. Erabilera osagarri gisa barne hartzen du nekazaritza ustiategiarekin lotutako nekazaritza erabilera, apirilaren 16ko 199/2013 Dekretuaren, landa ingurunean turismo ostatuak arautzen dituenaren, baldintzei jarraiki.

5b) Nekazaritzako ustiategi ekonomikoarekin lotuta ez dagoen etxebizitza isolatua: oinplano berriarekin eraikitako etxebizitzak dira, eta aurreko atalaren arabera, ez daude lotuta nekazaritza ustiategiarekin.

5c) Industriak edo biltegi arriskutsuak: Substantziak eta ekoizpen prozesuak biltzeko eta garatzeko industria-erabilerak dira, baldin eta beren izaera, ezaugarriak edo manipulaturako materialak direla eta arrisku larriak sor baditzakete eta hiri lurzoru eta urbanizagarri gisa sailkatutako lurretan sartzeari ezinezkoa badute. Ez dira barne hartzen 1.3.1.23. artikuluko nekazaritza industriak.

5d) Onura publikoko eta gizarte intereseko beste komunitate ekipamendu batzuk. Barne hartzen dira 1.3.1.14. artikuluan definitutako eta, bere izaera eta ezaugarrietatik, nahitaez landa ingurunean kokatu behar diren 1.3.1.22. artikuluan arautu gabeko komunitate ekipamendu publikoak, betiere aldez aurretik onura publiko edo gizarte interesekoak deklaratu badituzte, hala nola espetxeak, osasun etxeak, baserri eskola edo bestelakoak.



1.3.2. KAPITULUA. KALIFIKAZIO OROKORRA

1. ATALA.- Kalifikazio orokorraren artikulazioa HAPOn

1.3.2.1. artikulua. Kalifikazio eta zonakatze orokorra. Definizioak eta edukiak

1. Eremua planak barne hartzen duen esparrua da. Morfologiari erreparatuta homogeneous diren lursailak barne hartzen ditu, eta erabilera lehenetsi bera dute.

Erabilera lehenetsi horrek ez du ekartzen eremu beraren barruan erabilera pribatibo edo publiko desberdinak egotea, baina planaren barruan dagoen eremu bakoitzak hiri edo landa eremu bereizi bat osatzen du, hirigintza edo paisaia ezaugarri antzekoekin, eta antzeko lurzoru erabilerarekin ere bai.

Horrela, planak ezarritako eremuen arteko desagregazio eta harreman mailak udalerriko egitura organikoa eta lurralde egitura osatzen ditu, planaren egitura antolamenduaren barruan ere badagoena.

2. Plangintza orokorrean ezarritako lurzoruaren erabileraren arabera udal-mugartea hiru eremu multzo handi hauetan zatitu da:

- a) Eremu publikoak eta zuzkidura eremuak. Irabazizko aprobetxamendurik ez duten E, F, G, H eta I eremuei dagokie, zuzkidura publiko orokorrei laguntzen dietenak.
- b) Eremu pribatu nagusiak. A, B, C, D eta batzuetan H eremuak dira. Bertan sartzen dira titulartasun pribatuko erabilerakoak eta, ondorioz, hiri lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko hirigintza aprobetxamendua.
- c) Lurzoru urbanizaezinean dauden landa eremuak, publikoak nahiz pribatuak.

3. Eremu publikoak eta zuzkidura pribatuak (D. eremuak), antolamendu esparru bati baino gehiagori zerbitzu ematen dietenak eta planean hala definitzen direnak, sistema orokortzat hartzen dira.

4. Kalifikazio orokorrak hiriko lurzoru eta urbanizagarriaren eremu bakoitzarentzat eta urbanizatu ezin daitekeen sistema orokorreko eremuetarako honako determinazio hauek ezartzen ditu:

- a) Eremuaren izaera; hain zuzen ere pribatua nagusiki, irabazteko erabilera pribatuekin, edo publikoa, irabazteko aprobetxamendurik gabe eta zuzkidura publiko orokorrak jartzeko.
- b) Berezko erabileraren eta, hala badagokio, lehenetsitakoaren definizioa, eta gainerako erabilera baimendu edo bateragarriena.
- c) Nagusiki pribatuak diren zonetan, erabilera baimendu edo bateragarrien gehieneko eta gutxieneko hirigintza-eraikigarritasunak (Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 53.2.c artikuluan sartutako zehaztapena). Urbanizazioak finkatutako hiri lurzorian, azpieroemuetako ordenazio xehatutik eratoritzen da, eta ez da eremuko eraikigarritasun orokorrik ezarri behar.
- d) Lurralde planeamenduan zehaztutakoa betetzen dela bermatzeko, berezko erabilera etxebizitza den zonetan gehienez eraiki daitezkeen etxebizitzaren kopurua; hala ere,



urbanizazioak finkatutako hiri lurzoruan izan kopuru hori librea izan daiteke edo orientaziorako baino ez.

- e) Aukeran, eraikin motak.
- f) Aukeran, eraikinetan gehienez eraiki daitekeen solairu kopurua.
- g) Aukeran, eraikinek gehienez okupatu dezaketen lurzoru kopurua.

Eremuetako erabilera bereziari eta izaera publiko edo pribatuari buruzko a) eta b) zehaztapenak atan honen hurrengo artikuluetan arautzen dira, eta AXE bakoitzaren egitura antolamenduan gehiago zehaztu daiteke.

Gainerako zehaztapenak eremu bakoitzerako definitzen dira AXE bakoitzaren arau berezian, bai zuzenean, bai zeharka, antolamendu xehatuko azpieremuen bidez, edo zenbait azpieremu lotesle ezarriz etorkizuneko antolamendu xehaturako, HAPOn ez bada jasotzen.

e), f) eta g) zehaztapenak ez dira nahitaezkoak, eta antolamendu xehatuaren maila dute.

5. Halaber, kalifikazio orokorrak ondokoak zehazten ditu lurzoru urbanizaezineko landa eremu bakoitzerako:

- a) Eraikinetan baimendutako erabilerak edo jarduerak.
- b) Lurzatiaren gutxieneko azalera eta lotutako gutxieneko azalera, lurzoruaren erabilera onartu bakoitzaren arabera.
- c) Hirigintza eraikigarritasunak, eraikin motak, gehieneko solairu kopurua eta eraikin berrien gainerako ezaugarri arkitektoniko guztiak.

Determinazio horiek eremu bakoitza definitzen dute Kapitulu honetako hurrengo artikuluetan eta seigarren Tituluan. "Lurzoru urbanizaezinenaren erabilera eta eraikuntza ordenantzak".

1.3.2.2 artikulua. Kalifikazio orokorra eta Plan honetan eta baldintzatzaile gainjarrietan dauden eremuak.

1. NORPLANean erabilera orokorreko eremu hauek bereizten dira, bakoitzaren erabilera bereziaren arabera:

Eremu pribatu nagusiak:

- o A Bizitegi eremua.
- o B Industria eremua.
- o C. Hirugarren sektoreko erabileretarako eremuak.
- o D Ekipamendu komunitarioko sistema orokor pribatua.

Eremu publikoak

- o E1 Bide eta errepideen komunikazio sistema orokorra.
- o E2 Oinezkoen komunikazio sistema orokorra.
- o E3 Beste komunikazio sistema orokor batzuk.
- o F Espazio libreen sistema orokorra.
- o G Ekipamendu komunitarioko sistema orokor publikoa.
- o H Zerbitzuen azpiegituren sistema orokorra.
- o I Jabari publiko hidraulikoko sistema orokorra.



Landako eremuak

- J11 Babes bereziko eremua.
- J21 Ingurumen hobekuntzako eremua.
- J31 Baso eremua.
- J32 Mendi urriko eremua.
- J41 Balio estrategiko handiko nekazaritza eta abeltzaintzako eremua.
- J42 Trantsizioko landa paisaiako nekazaritza eta abeltzaintzako eremua.
- J51 Mendiko larreen eta harkaitzen eremua.
- J61 Azaleko urak babesteko eremua.
- J71 Landaguneak lurzoru urbanizaezinean.

2. Gainera, lurzoru urbanizaezinean antolamendua ondorengo baldintzapen gainjarri hauekin osatzen da:

- S11 Akuiferoak kutsatzeko arriskua duten areak.
- S12 Higadura arriskuko eremuak edo beste arrisku geologiko batzuk.
- S13 Uholde eremuak.
- S14 Arrisku eremuak klima aldaketarengatik.
- S21 Naturagune babestuak.
- S22 Korridore ekologikoak eta interes naturaleko beste espazio multifuntzional batzuk.
- S23 Erabilera publikoko mendiak
- S31 Esparruak eta eraikin katalogatuak eta ondare babesa dutenak.
- S32 Eremu arkeologikoak eta presuntzio eremuak.

3. **Plan honetan, mota hauetako eremuak eta baldintzatzaile gainjarriak bakarrik daude (ADIERAZI ZEIN HAPO JAKIN BAKOITZEAN).....**

1.3.2.3 artikulua. Eraikuntzako oinarrizko araubidea eta eremuei aplika dakiekeen erabilera. Irudikapen grafikoa

1. Eraikuntzako araubide orokorra eta eremuei aplika dakiekeen erabilera honako determinazio hauen arabera osatzen da:

- a) Eremu bakoitzean aplikatzeko oinarrizko erabilera eta eraikuntza araubidea hurrengo artikuluan.
- b) Dagokion antolamendu xehatuko eremuaren arauan eta lurzoru urbanizaezinean 6. tituluan hiri lurzoruko eremu bakoitzerako ezarritako kalifikazio orokorreko zehaztapenak.

2. Kalifikazio orokorraren mugaketa grafikoa "Udalerriko kalifikazioa" izeneko P1 planoan eta "Kalifikazio eta zonakatzeko orokorra hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian" izeneko P3 planoan jasotzen da.



2. ATALA.- Eremuak eta baldintzatzaile gainjarriak definitzea.

1.3.2.4 artikulua. Eremu pribatu nagusien definizioa

- A Bizitegi eremua: Ehun homogeenoa dira, eta erabilera nagusia bizitegi pribatuarena da. Erabilera hau gehiago zehaztu daiteke AXE bakoitzaren egitura antolamenduan, eta hirigune edo landa kokapen zaharrak, zabalgunek, eraikin irekia, garapen baxukoa edo familia bakarrekotxe bizi. Bizitegiak ez diren beste zuzkidura edo erabilera batzuk barne har ditzake, antolamendu xehatua ezarritakoaren arabera.
- B. Industria eremua: Ehun homogeenoa dira, eta erabilera nagusia industrial eta izaera pribatuarena da. Erabilera hori gehiago zehaztu daiteke AXE bakoitzaren egiturazko antolamenduan, ororen industria eremuak, industria berezikoak edo teknologia parkeak bereiziz. Industrialak ez diren beste zuzkidura edo erabilera batzuk barne har ditzake, antolamendu xehatua ezarritakoaren arabera.
- C. Hirugarren sektoreko erabilerearako eremua: Ehun homogeenoa dira, eta erabilera nagusia hirugarren sektorekoa eta izaera pribatuarena da. Erabilera hori gehiago zehaztu daiteke AXE bakoitzaren egiturazko antolamenduan, hirugarren sektoreko eremu generikoak, komertzialak, ostalaritzakoak, bulegoak edo enpresa parkeak bereiziz. Hirugarren sektorekoak ez diren beste zuzkidura edo erabilera batzuk barne har ditzake, antolamendu xehatua ezarritakoaren arabera.
- D Ekipamendu komunitarioko sistema orokor pribatua. Planak sistema orokor gisa definitutako izaera pribatuko komunitate ekipamendurako bideratutako eremuak dira. Eremu bakoitzaren ekipamendu gisako erabilera gehiago zehaztu daiteke AXE bakoitzaren egitura antolamenduan, besteak beste hauek bereiziz: irakaskuntza erabilera, kultura, jolasa, kirola, osasuna, gizarte zerbitzuak, zerbitzu publikoak edo erlijiosoak.

1.3.2.5. artikulua. Eremu publikoen definizioa

- E1. Komunikazio sistema orokorra, kaleak eta errepideak. Komunikazio mistorako, ibilgailuen edo oinezkoen komunikaziorako bideratutako eremuak, eta hiri eta hiriarteko garraioa dira, planak sistema orokor gisa definitzen dituenak. Eremu bakoitzaren erabilera gehiago zehaztu da AXE bakoitzaren egitura antolamenduan, udal bideak errepideen foru saretik bereiziz, titulartasunaren arabera.
- E2. Oinezkoen komunikazio sistema orokorra. Lehenetsunez oinezkoak edo bizikletak komunikatzeko eremuak dira, ibilgailu motordunak utziz edo ez, planak sistema orokor gisa definitutakoak. Eremu bakoitzaren erabilera gehiago zehaztu daiteke AXE bakoitzaren egitura antolamenduan, oinezkoentzat edo bizikletetarako bakarrik diren eremuak bereiziz.
- E3. Beste komunikazio sistema orokor batzuk. Planak sistema orokor gisa definitutako trenbide edo aireportu komunikazio eta garraiorako bideratutako eremuak dira. E eremu guztietan ez da barne hartzen eraikuntza, komunikazioen berezko elementu funtzional eta erabilera osagarrietarako bideratutako eta aplikatzeko sektoreko legediak nahiz antolamendu xehatuko arauak onartutako eraikuntzak izan ezik.



- F. Espazio libreen sistema orokorra. Planak sistema orokor gisa definitutako eremuak dira, zuhaitzi estentsiboko eta urbanizazio arinekoak, hiri jolaserako eta aire zabaleko aisiarako, edo hiriz kanpoko jolaserako bideratutakoak. Han, nagusiki, naturarekin harremanetan jartzeko jarduerak daude, eta hasiera batean, ez dira barne hartzen eraikuntzak, dagozkion antolamendu xehatuko arauetan finkatutako baldintzetan izan ezik. Egiturazkoak ez diren zuzkidurak barne har ditzake. Eremu bakoitzaren berariazko erabilera eta izaera gehiago zehaztu daiteke AXE bakoitzaren egitura antolamenduan.
- G. Ekipamendu komunitarioko sistema orokor publikoa. Planak sistema orokor gisa definitutako izaera publikoko komunitate ekipamendurako bideratutako eremuak dira. Hori gehiago zehaztu daiteke AXE bakoitzaren egitura antolamenduan, ekipamendu pribatuen diferentziazio berdinarekin, erakundearena ere barne hartuz.
- H. Zerbitzuen azpiegituren sistema orokorra. Berariazko zerbitzuetarako azpiegituretarako bideratzen diren eremuak dira. Publikoak dira, AXEn kontrakoa adierazten ez bada, edo uneko titulartasuna pribatua bada eta hori lortzeko mekanismoa planean adieraz ez bada salbu. Eremu bakoitzaren erabilera gehiago zehazten da AXE bakoitzaren egitura antolamenduan, besteak beste hauek bereiziz: hornidura, saneamendua, ekoizpena eta energia elektrikoaren hornidura, hondakinen tratamendua edo beste azpiegitura batzuk. Eraikuntza araubide berezi bat dute, eta arautegiak dagozkion arau berezira jotzen du.
- I. Jabari publiko hidraulikoko sistema orokorra. ibai, erreka eta urmaeletako ur jabari publikoa zedarritzen duten eremuak dira. Denak sistema orokortzat hartzen dira. 1.3.2.12. artikuluan eta aplikatzeko sektoreko legedian definitzen dira.

1.3.2.6 artikulua. Landa-eremuen definizioa.

Lurzoru urbanizaezinean bakarrik agertzen dira, eta P1 planoan adierazten dira. Lurralde eta sektore antolamenduaren helburuak dagozkie. Landa eremuen kategorizazioa egitean, gaur egungo egoeraz gain, lurzoru erabileraren bokazioa eta ingurumen kalitate hobea lortzeko bilakaera ere kontuan hartzen dira. Hori dela eta, babes handiagoa duten eremuek muga zabala jasotzen dute, aurrekoarekin batera eta erabilera eta jarduera tolerantzia handiagoko beste eremu batzuen ondoan egotea saihestuz, babestu nahi diren balioetan eragin dezaketelako.

Naturak nahiz gizakiak eraginda lurzoru bat eremu jakin batekoa izatea dakarten baldintzak galduz gero, gertaera hori ez da nahikoa arrazoi izango kalifikazio hori aldatzeko. Aitzitik, hasierako egoerara leheneratzeko neurriak gauzatu beharko dira.

Hauexek dira tasak:

- J11 **Babes bereziko eremua.** HAPOk babes maila handiagoa ematen dien eremuak dira. Barne hartzen ditu ongi zaindutako bertako basoak, egoera onean dauden ibai tartearak, aurreko eremu hezeak, habitat natural bereziak, mehatxatuak edo interes zientifiko berezikoak, animalia edo landare populazio bereziak dituzten eremuak, endemikoak edo mehatxatuak, edertasun bereziko eta kultura balio handiko landa paisaiak, interes geologikoko tokiak eta oro har, Lurralde Antolamenduaren Gidalerroen (LAG) kategoriari dagozkionak.



HAPOn besteak beste udalerrian topatutako batasunaren intereseko habitatak jasotzen dira, hain zuzen ere habitat naturalak eta basa fauna eta flora zaintzeari buruzko 1992ko maiatzaren 21eko Kontseiluaren 92/43/EEE Zuzentarauan definiturikoan.

- **J21 Ingurumen hobekuntzako eremua.** Horrela mugatzen dira HAPOn, barruan edo kalitate oneko maila handiagoetara izaten duten bilakaera onuragarritzat jotzen den balio handiagoko eremuen ondoan kokatuta daudelako. Besteak beste baso narriatuak, sasi eremuak edo babes berezi eremuen ondoko edo haien barruko bazterreko lurzoruak dira. Kategoría garrantzitsua da lurzoru urbanizaezinaren eraldaketarako, ingurumena hobetzeko eta paisaia eraldatzeko.
- **J31 Baso eremua.** Aurreko kategorietan sartu ez diren mendi lursailak, HAPOk horrela mugatutakoak, bokazioz baso erabilera dutelako. Lurralde Antolamenduaren Gidalerroen (LAG) arabera, ez dira barne hartzen beheko eremuan eta haren barruko elementutzat hartzen dira landazabaletan kokatuta dauden gaur egungo baso masak, eta beren nekazaritza eta abeltzaintza erabilerekin konbinatu eta txandakatu daitezke.
- **J32 Mendi urriko eremua.** Zuhaitzik gabeko mendi eremuak, sasideunak, zuhaitz urrikoak edo zuhaitzak narriatuta dituztenak, aurreko kategorietan barne hartzen ez direla, eta Lurralde Antolamenduaren Gidalerroak (LAG) eta EAeko nekazaritza eta basozaintzako lurralde plan sektorialaren arabera, artzaintza erabilera dutenak.
- **J41 Balio estrategiko handiko nekazaritza eta abeltzaintzako eremua.** Aurreko kategorietan barne hartzen ez diren soro landuak barne hartzen ditu, ahalmen agrologiko handiagoarengatik babesten direnak, EAeko Nekazaritza eta basozaintzako lurralde plan sektorialean jasotzen den balio estrategiko handiko nekazaritza eta abeltzaintza eremua bereziki.
- **J42 Trantsizioko landa paisaiako nekazaritza eta abeltzaintzako eremua.** Balio estrategiko handiko zonek (malda handienekoak) eta belardiz eta zuhaitz multzo txikiz estalitako (mosaiko moduan) landek baino ekoizpen gaitasun txikiagoa dituzten lur landuak dira. Balio estrategiko handiko nekazaritza eta abeltzaintza eremuekin edo baso eremu zabalekin berehala harremanetan egoten dira, eta bokazioz bi noranzko horietako edozein dute.
- **J51 Mendiko larreen eta harkaitzen eremua.** Balio naturaleko babes bereziko J11 eremuan barne hartzen ez diren eremuak dira, HAPOk abeltzaintza aziendari eta haitzekin lotutako flora eta faunaren balio ekologiko bereziei eusteko mugatzen duena. Kalitate handiagoko soropil lau eta oparoak barne hartzen ditu, goiko mailetan kokatuta dauden babes bereziko inguruneetan, abeltzaintza aprobetxamendu biziarekin, sasoikoa bada ere, eta artzaintza kultura tradizional batekin lotutakoak. Bestalde, zenbait kasutan, mendi aldeko larreak ere sartzen dira, sastrakak kenduta edota bestelako metodoen bidez hobetutakoak, bai eta duela gutxi ezarritako larreak ere.



Kategoria horretakoak dira haitzezko horma handiak, euskal mendietako kareharrizko formazioetan ohikoak diren irtengune ia bertikalak dituztenak. EAEko Nekazaritza eta basozaintzako lurralde plan sektorialaren mugaketa kontuan hartu da.

- J61 **Azaleko urak babesteko eremua.** Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaiak eta Errekak Antolatzeko Lurralde Plan Sektorialak definitutako ibai eta erreka bazterretako lurzatiak jasotzen ditu, jabari publiko hidraulikoaren mugapen linearen (ibilgua) eta eraikuntzaren erretiroaren gutxieneko distantziaren artean, aipaturiko Planeko araudiaren F.1 atalean ezarritako distantziekin bat eginez.
- J71 **Landaguneak lurzoru urbanizaezinean.** Dauden landa herriguneak dira, aurreko plangintzan halakotzat hartzeagatik edo Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoru eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 29. artikulua erregulazioarekin bat etortzeagatik jasotzen duena planak. Bestalde, AFAko inbentarioan ere badaude.

1.3.2.7. artikulua. Baldintzazaile gainjarrien definizioa.

Lurzoru urbanizaezinean antolamendua ondorengo baldintzapen gainjarri hauekin osatzen da:

ARRISKU NATURALAK ETA KLIMA ALDAKETA

- S11 **Akuiferoak kutsatzeko arriskua duten areak:** Lurralde Antolamenduaren Gidalerroen (LAG) definizioaren eta Eusko Jaurlaritzaren "Akuiferoen ahultasun maparen" arabera, baliabideen kutsaduraren aurrean ahultasun handia duten lurpeko akuiferoen karga eremuak, lurpeko akuiferoen karga eremuak bereziki, kutsatzeko arrisku handiarengatik.
- S12 **Higadura arriskuko eremuak edo beste arrisku geologiko batzuk:** Arrisku aukera handia duten eremuak, bai material geologikoengatik (ur errektiboak, lurzoru hedakorrak...), bai prozesuengatik (lerratzeak, kolapsoak, higadura...), Lurralde Antolamenduaren Gidalerroek (LAG) ezartzen duten moduan.
- S13 **Uholde arriskuko eremuak,** Lurralde Antolamenduaren Gidalerroen (LAG) definizioaren, plan hidrologikoen eta EAEko ibaiak eta errekak antolatzeko lurralde plan sektorialaren arabera.
- S14 **Arrisku eremuak klima aldaketarengatik:** Ekaitzekin lotutako arriskuen ondorioz, lehorte luzeek ekarritako sute arriskuen, estres termikoarengatik arriskuen eta bestelakoen ondorioz lurralde plangintzak mugatzen dituen eremuak, Lurralde Antolamenduaren Gidalerroek (LAG) ezarritakoaren arabera.

AZPIEGITURA BERDEA

- S21 **Naturagune babestuak.** Honako hauek osatzen dute: parke naturalak, biotopo babestuak, zuhaitz bereziak, Natura 2000 Sarea, RAMSAR hezeguneak eta inguruko babes-eremuak, Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetan adierazitakoaren arabera,



onartutako ingurune naturala hobetzeko plan bereziak edo edozein ingurumen babesak mugatutako beste esparru batzuk.

- **S22 Korridore ekologikoak eta interes naturaleko beste espazio multifuntzional batzuk..** Baldintzatzaile honen barruan barne hartzen dira bai korridore ekologikoak, bai babes irudirik izan gabe, beren ingurumen balioetarako egokia den tratamendu bat izan behar duten naturagune garrantzitsuak. P1A planoan ("Azpiegitura orokorrak eta baldintzatzaile gainjarri gehigarriak") jasotakoak dira, eta Lurralde Antolamenduaren Gidalerroen (LAG) azpiegitura berdearen barruan daude, eremu babestuen artean konektore ekologiko gisa duten garrantziarengatik.
- **S23 Erabilera publikoko mendiak.** Eskumeneko sektoreko administrazioak horrela mugatutakoak dira.
- **S24 Ibilbide Berdeak.** Batez ere zerbitzuz kanpoko azpiegitura zaharrak, abelbideak, erromesbide naturalak eta interes ekologiko eta paisaia-interes handiko ibilbide historiko handiak erabiltzen dituzten komunikazio azpiegiturak, motorrik gabeko joan-etorriak egiteko. Sistema orokor gisa kalifikatuta ez dauden Arabako Ibilbide Berdeen Sareko azpiegiturak osatzen dute, gutxienez.

ONDARE BABESA

- **S31 Esparruak eta eraikin katalogatuak eta ondare babesa dutenak.** Barne hartzen dituzten eraikuntzak, herriguneak, babes berezitako eta babes ertainetako elementuak eta haien inguruak, eta kultura ondarearen babesaren arloan eskumena duen organoak babestutakoak, edo udalak, balio historiko, etnografiko edo ondare balioarengatik katalogatutakoak.
- **S32 Eremu arkeologikoak eta presuntzio eremuak.** Kultura ondarearen babesaren esparruak eskumena duen organoak mugatutakoak, edo bere balio arkeologikoarengatik udalak katalogatutakoak.

1.3.2.8. artikulua. Kalifikazio orokorreko zehaztapenen arau lotzea eta tolerantziak

Zonen mugapenaren aldaketak eta horien bitartez lurzoruaren sailkapenean eta AXEetan egin daitezkeen aldaketak ez dira plan honen aldaketak izango kasu hauetan

1. Eremu pribatuetako mugak aldameneko sistema orokorren jabaria eskuratzeko espedienteetara egokitzea. Egokitzapen hori nagusituko da plan honetako edozein definizio grafikoren gainetik.
2. Zonen mugak jabari publiko hidraulikoaren mugapenetara egokitzen direnean urtarrilaren 11ko 849/1986 Errege Dekretuko 240., 241. eta 242. artikuluekin eta ondoren egindako aldaketekin bat etorritik (horren bitartez Jabari Publiko Hidraulikoaren Araudia onartu da).
3. Hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarriko mugak garapen-plangintzaren bitartez ondoko hauetara egokitzen direnean: lurraldearen muga naturaletara, kalifikatutako ondasun



higiezinetara eta zuhaitzetara; alde zehatzetatik existitzen diren lursail osoetara edo eremu bideen diseinuaren gaineko hausnarketa zehatza; muga horiek helburua akats materialak zein oinarri kartografikoaren akatsak zuzentzeko aldatzen direnean; besterik gabe, eskala jautzia dela eta edo topografia zehatzago baten ondorioz, Hiri Antolamenduko Plan Orokor honetako definizio grafikoa baino hobea lortzen denean. Nolanahi ere, halako aldaketak egiteko honako baldintza hauek bete behar dira:

- a) Eragindako eremu bakoitzean ezin aldatu izango da hasierako azaleraren ehuneko 10 baino gehiago. Aldaketak AXE batean edo gehiagotan eragina badu, muga ehuneko 5era jaitsiko da.
- b) Gehikuntza lurzoru urbanizaezinarekin egiten bada, lur horiek ezin dira izan babes bereziko landa eremu batekoak, mugapenean akatsa gertatu dela zalantzarik gabe frogatu ezean.
- c) Aldaketak inolaz ere ezin ditu baldintzatu aldameneko esparruen antolamendua eta hiri diseinua, ez eta kalterik egin ere alboko lursailei.
- d) Hirigintza eraikigarritasuna, lurzoruaren okupazioa eta etxebizitza dentsitatea eremuaren azalera aldaketaren proportzio zuzenean hazi edo gutxituko egingo dira. Nolanahi ere, urbanizazioaren bidez finkatu gabe dagoen hiri lurzuruan eta lurzoru urbanizagarrian ezingo dira aldatu parametroak, baldin eta, egikaritze unitatearen gauzatze maila dela bide, ez bada eguneratu batez besteko eraikigarritasuna.
- e) Aldaketaren ondorioz irabazizko eremu bateko lur batzuk baztertzen direnean eta eraikigarritasun txikiagoa duen eremu haztatu batera pasatzen direnean, beharrezkoa izango da haien jabeek notario aurreko dokumentuan espresuki onartzea.
- f) Lehendik dauden lurzatiak egokitu ahalko da soilik zalantzarik gabe frogatzen bada planeko antolamenduaren bidez eremuaren lerroak lurzatiaren lerroarekin bat egin nahi izan denean.

4. Landa zonei dagokienez, proposatutako zonakatzearen aldaketa automatiko bat eragiten dela kontsideratuko da, eta ez da beharrezkoa izango plangintza orokorreko aldaketa izapidetzea, organo eskudunek, horretarako ezarri diren izapideei jarraituz, babes bereziko eremu edo espazioak edo horiek definitzeko irizpideak aldatzen dituztenean, betiere hain zehazki eginak izanik ez badute behar tresna honek erabiltzen duen kartografiaren egokitzapenaren bidez interpretatzea.

3. ATALA.- Sistema jakin batzuen baldintza bereziak udalerrri osoan.

1.3.2.9. artikulua. Errepide eremuetako berriak baldintzak (E1).

E1 eremuetan, foru sareko errepideei dagozkienetan, baldintza hauek aplikatzen dira.

1. **Hiri barruko bidegunea.** Beren ezaugarriak bat datoz Errepideen Erregelamendu Orokorra onartzen duen, urriaren 9ko 899/2025 Errege Dekretuaren 116. artikularen definizioarekin: "Hirigintza plangintzako tresnak hiritartzat kalifikatutako lurzuruan igarotzen diren errepide zatiak". Memorian adierazten dira eta 4. eta 5. planoetan antolatzen dira.



2 Zeharbidea. Bidegunearen zatiren batean luzeraren bi herenean eraikin finkatuak badaude eta gutxienez alde batean kale-sare bat badu, zati horri zeharbide esaten zaio; hori, lehen aipaturiko artikulua arabera. Memorian adierazten dira eta 4. eta 5. planoetan antolatzen dira.

3. Jabari publikoko eremua. Ekainaren 25eko 20/1990 Foru Arauan, Arabako Lurralde Historikoko errepideei buruzkoan, dago zehaztua, hain zuzen ere 38. artikuluan. Jabari publikokoak dira errepideek eta haien elementu funtzionalek okupatzen dituzten lurak eta bidearen alde bietan utzi beharreko lur-zerrenda. Lur-zerrenda horiek zortzi metro zabalekoak izango dira autobideetan, autobietan eta bide lasterretan, eta hiru metro zabalekoak, berriz, bestelako errepideetan, eta berdindutako eremuaren kanpoko ertzetatik neurtuko dira, horizontalean eta errepidearen ardatzari perpendikularrean jarraituz, lur-berdinketako kanpoko ertzetik.

Jabari publikoko eremua HAPOn kalifikatzen da, errepideen Sistema Orokor gisa, arrazoiak emanez 4. planoan adierazten diren kasuetan izan ezik. Esparru batean barne hartutako eta hari atxikitako tarteak izan ezik, gainerakoak desjabetzeen bidez lortuko dira.

4. Zortasun eremuak: Ekainaren 25eko 20/1990 Foru Arauan, Arabako Lurralde Historikoko errepideei buruzkoan, dago zehaztua, hain zuzen ere 39. artikuluan. Lurzoru urbanizaezinean, errepideen zortasun-eremua hau izango da: errepideen bi aldeetan lur-zerrenda bana, barrualdean jabari publikoko eremuak eta kanpoaldean bi lerrok, lur-berdinketako kanpoko ertzen paraleloan, mugatuak; lerro horiek autobide eta bide lasterretan hogeita bost metrora egongo dira eta gainerako errepideetan zortzi metrora, aipaturiko ertzetatik neurtuta.

Hiri tarteetan, zortasun eremua bat dator Arabako Errepideen Plan Integralaren zehaztapenekin, eta 5. planoan egiten da grafikoa.

Zortasun-eremuetan ezingo dira obrak egin eta bide-segurtasunarekin bateragarriak diren erabilerak bakarrik baimenduko dira; erabilera horiek, betiere, Foru Aldundiko organo eskudunak baimendu behar ditu, gainerako eskumen konkurrenteei kalterik egin gabe. Bereziki, ezingo dira hesi berriak jarri.

Hirigintza aldetik ezinbestekoa bada zortasun-eremu osoa edo haren parte bat publikoa izatea, lagatzeko betekizuna planoetan adieraziko da.

5. Eraikuntza lerroa: Ekainaren 25eko 20/1990 Foru Arauan, Arabako Lurralde Historikoko errepideei buruzkoan, dago zehaztua, hain zuzen ere 42. artikuluan. Lurzoru urbanizaezinean eta lurzoru urbanizagarrian, eraikuntzaren muga-lerroa autobide eta bide lasterretan berrogeita hamar metrora dago, saihesbide eta ingurabideetan ehun metrora eta gainerako errepideetan hogeita bost metrora; hori, gertuen dagoen galtzadako kanpoko ertzetik horizontalki neurtuta. Galtzadaren kanpoko ertza zirkulazioaren noranzkoan errepidearen kanpoko erreieren eskuinaldean dagoen ertza da.

Hiri lurzorian, eraikuntzaren mugako lerroa 5. planoan adierazten da. Plano horretan, eraikuntzaren mugako lerroa, aurreko puntuan finkatutakoa baino distantzia txikiagora ezartzen da, Arabako Errepideen Plan Integralaren eta memoriaren justifikazioaren arabera:

a) Hiri tarte hauek, izaera orokorarekin, eta

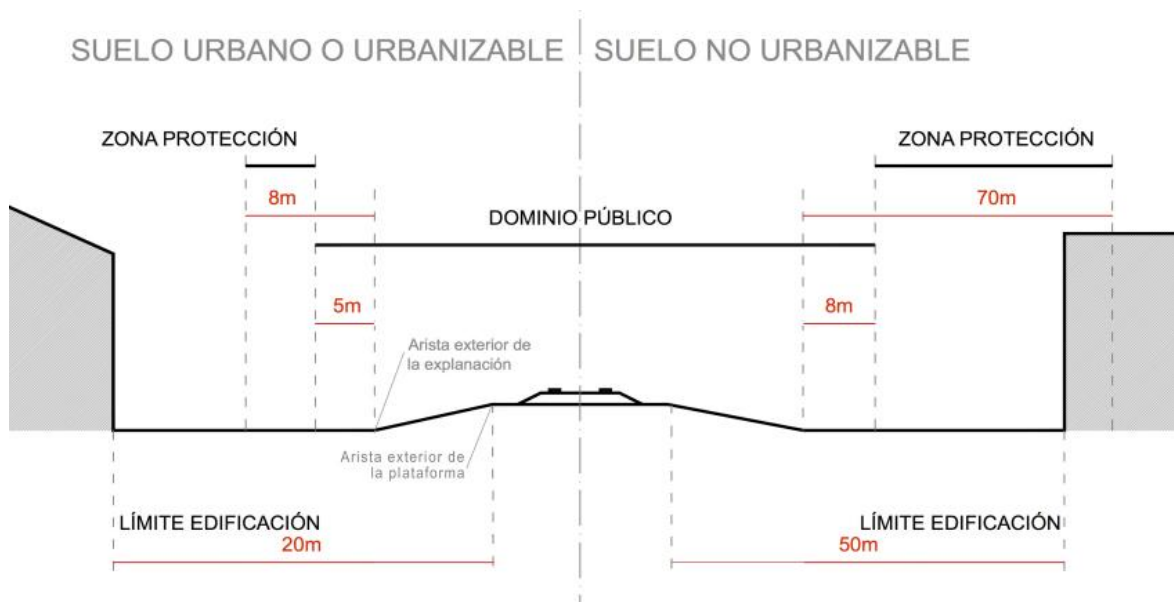


b) Jadanik dauden eraikin katalogatu edo jendea bizi den jakin batzuk, bidearen funtzionamenduan eragiten ez dutenak, errepidearen baldintzatzaile zehatzen arabera.

Debekatuta dago errepidearen eta eraikuntzaren muga-lerroaren artean eraikinak jartzeko obrak egitea, salbu dauden eraikinak zaintzeko ezinbestekoak direnak. Dauden eraikinak ez datoz bat B mailako plangintzarekin (DPB), salbu planoetan eragin-maila handiago bat ezartzen bada.

1.3.2.10. artikulua. Trenbide eremuetako berariazko baldintzak (E3).

E3 eremuetan, trenbide komunikazioei dagozkienetan, Estatuak trenbide arloan duen sektore legedia, trenbide sareko sektoreko lurralde plana (EAEn) eta hurrengo baldintzak aplikatzen dira.



Estatuko interes orokorreko trenbide sarearen babes bandak.

1. **Jabari publikoko eremuak** barne hartzen ditu interes Orokorreko Trenbide Sarearen barruan dauden trenbide lerroek hartutako lursailak eta zortzi metroko lurzoru urbanizaezineko lur zerrenda bat eta bost metro hiri lurzoruan eta urbanizagarrian plataformaren alde bakoitzean, zabalguneko kanpoko ertzetik neurtutakoa (abenduaren 30eko 2387/2004 Errege Dekretuaren 25.1. artikulua, trenbide sektoreko arautegia onartzen duena, eta irailaren 29ko 38/2015 Legearen 14. artikulua, trenbide sektorekoa). Eremu hau trenbide komunikazioen sistema orokor gisa sailkatuta dago (E3).

2. **Babes eremua** lur zati bat da, alde bakoitzean, barrutik jabari publikoko eremu batek mugatutakoa, eta kanpotik, lurzoru urbanizaezinean hirurogeita hamar metrora, eta hiri lurzoru urbanizagarrian zortzi metrotara kokatuta dauden bi lerro paralelok mugatzen dute, zabalguneko kanpoko ertzetatik abiatuta (abenduaren 30eko 2387/2004 Errege Dekretuaren



26.1. artikulua, trenbide sektorearen arautegia onartzen duena, eta trenbide sektoreko irailaren 29ko 38/2015 Legearen 14.2. artikulua).

Babes gunean ezingo da obrarik egin eta ezingo dira erabilerak baimendu, baldin eta tren trafikoaren segurtasunarekiko bateragarriak ez badira, eta, edonola ere, tren azpiegituren administrariaren aurretiazko baimena lortu ez bada. Horrek eremu hori erabili ahalko du, edo haren erabilera utzi, interes orokorreko arrazoiengatik.

3. **Eraikuntzaren mugako lerroa**, oro har, berrogeita hamar metrotara kokatzen da lurzoru urbanizaezinean, eta hogeit hamar metrotara hiri lurzoru urbanizagarrian, plataformatik hurbilen dagoen kanpoko ertzetik abiatuz (abenduaren 30eko 2387/2004 Errege Dekretuaren 34. artikulua, trenbide sektorearen arautegia onartzen duena eta FOM/2230/2005 Agindua).

Lerro horretatik trenbide lerroraino debekatuta dago edozein eraikuntza, berreraikuntza edo handitze lan egitea, irailaren 29ko 38/2015 Legea, trenbide sektorekoa, indarrean sartu zenean jadanik zeudenak zaintzeko eta mantentzeko ezinbestekoak direnak izan ezik. (2004ko abenduaren 31).

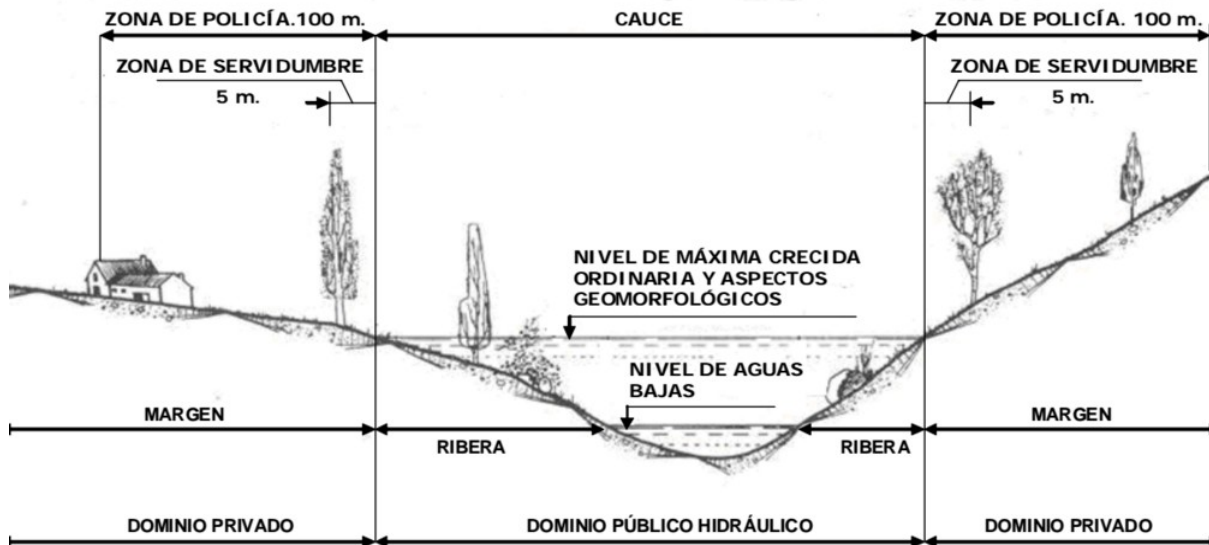
1.3.2.11. artikulua. Aireportu eremuetako berariazko baldintzak (E3).

E3 eremuetan, aireportuko komunikazioei dagozkienetan, Estatuak aireportuen arloan duen sektoreko legedia aplikatzen da, zortasun aeronautikoen otsailaren 24ko 584/1972 Dekretuan ezarritakoaren arabera.

1.3.2.12. artikulua. Jabari Publiko Hidraulikoko eremuetako berariazko baldintzak (I).

Jabari Publiko hidraulikoko sistema orokorrari dagozkion I eremuetan uztailaren 20eko 1/2001 Legegintzako Errege Dekretua, Uren Legearen testu bategina onartzen duena, EAEko ibaiak eta errekek antolatzeko lurralde plan sektoriala, Plan Hidrologikoan ezarritako egiturazkoak ez diren arauzko neurriak eta baldintza hauek aplikatzen dira.

1. **Jabari Publiko Hidraulikoko Sistema Orokorra:** barne hartzen ditu ibilgailu jarraitu eta ez-jarraituak, aintzira eta urmaelen oheak, ibilgu publikoetako gainazaleko urmaelak, haien erriberak eta gehieneko uhaldi arruntak hartutako eremua.



2. **Jabari público hidráulicoaren zortasun eremua:** bost metroko zerrenda da, jabari público hidráulicoaren mugatik abiatuta, eta bere helburua ekosistema eta jabari público hidráulikoa babestea da.

3. **Polizia eremua:** ehun metroko zerrenda da, jabari público hidráulicoaren mugatik abiatuz, eta bere helburua da zenbait jardueren administrazio kontrola egitea.

4. "I" eremuak antolamenduko P3 eta P4 planoetan adierazi dira, jabari público hidráulicoaren sistema orokor gisa, eta kasu bakoitzean, ibilgailuaren ardatza jarraitua edo ez-jarraitua izango den adierazi da. Jabari publikoa mugatuta dagoenean, ez da azalera adierazten; beheko uren gutxi gorabeherako ardatza bakarrik adierazten da, eta jabari público hidráulicoaren I. eremua definitzen da, aurreko atalen arabera.

5. Ibilguen ondoko obrek zortasun eremu libre utziko dute igarotzean, oztoporik gabe, eta lur naturala aldatu gabe, eraikuntza, instalazio eta inolako eraikinik gabe, lur mugimendu eta betegarrik gabe. Egoera onean dagoen erriberako landaretzari eragiten saihestuko da beti. Jabari público hidráulicoan, zortasun edo polizia eremuan eragiten duen jarduera guztiek arroko erakundearen baimena beharko dute.

1. eta 5. planoetan azaleko uren babes eremuak, eraikinaren eta urbanizazioaren gutxieneko atzeratzeak jasotzen dira, EAEko ibaiak eta errekek antolatzeko lurralde plan sektorialaren F atalaren arabera.

1.3.3. KAPITULUA. KALIFIKAZIO XEHATUA

1.3.3.1 artikulua. Kalifikazio xehatua eta azpierenmuak. Edukia.

1. Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian kokatutako zonen kalifikazio orokorra hirigintza-antolamenduak garatu beharko du, kalifikazio xehatuaren bitartez.

2. Kalifikazio xehatuak hiri-lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko eremu pribatuak banatzen ditu, hurrengo artikuluan ezarritakoari jarraikiz.

3. Plangintzako definizioaren arabera, azpierenmuak hirigintza-antolamenduko eskalan



existitzen den etenik gabeko esparrurik oinarritzekoena da. Erabilera xehatu eurak eta eraikuntza parametro eurak dauzkaten lursail edo lurzati homogeneoen multzoa biltzen du.

4. Plan honek xehetasunez antolatutako hiri lurzoruan, azpierzumen banaketa P4 "Kalifikazio xehatua" planoan azaltzen da.

5. Kalifikazio xehatuak hiri lurzorua eta lurzoru urbanizagarria bi azpierzumu multzotan banatzen ditu:

a) Azpierzumu publikoak.

b) Azpierzumu pribatuak; haietan erabilera pribatuak ezartzen dira eta, ondorioz, hirigintza eraikigarritasuna ere bai.

6. Kalifikazio xehatuak derrigorrez ezartzen ditu ondorengo zehaztapenak azpierzumu bakoitzerako:

a) Azpierzumuaren izaera: eremu pribatua edo irabazizko erabilera pribatuak dituen, edo eremu publikoa.

b) Azpierzumuko edota bertako eraikinetako berezko erabilera edo lehenetsitako erabilera zein den, eta baimendutako erabilerak ere bai.

c) Erabilera baimenduen eraikigarritasun fisikoak.

d) Lurralde plangintzako zehaztapenak beteko direla bermatzeko, azpierzumetan, lurzatietan edo bizitegitarako eraikinetan gehienez eraiki daitezkeen etxebizitzak kopurua.

e) Komunikabideetako toki sistemaren trazadura eta ezaugarriak, eta, hala badagokio, komunikabideetako sistema orokorrarekiko loturarenak, eta ibilgailuentzako eta oinezkoentzako bideen sare publiko osoko lerroak, sestrak eta babes guneak, baita, hala behar denean, aparkaleku publikoetakoak ere.

f) Hiri zerbitzuetako tokiko sistemaren oinarritzeko elementuen ezaugarriak eta trazadura, eskema moduan, honako hauek barne direla: ur hornidura, euri eta hondakin uren hustuketa, energia elektrikoaren hornidura, herriko argiak eta, kasuan kasu, plangintzak aurrez ikusitako beste zerbitzuak.

g) Eraikuntza ordenantzak, grafikoak eta idatziak, azpierzumu pribatuei buruzkoak eta, hala badagokio, azpierzumu publikoei buruzkoak, ondorengo puntuak dauzkatenak:

1. Eraikuntza motak, oin berriko eraikinak egiteko baimendutakoak.
2. Planaren ondoriozko partzelazioa, gutxieneko lurzatia aipatuta, eta hura gerora aldatzeko irizpideak.
3. Altuera, solairu kopurua, eta oin berriko eraikinen edo lehendik daudenak ordeztu nahiz handitzeko eraikinen forma eta kokapena definitzen dituzten beste parametro batzuk.
4. Zaindu beharreko eraikuntzak eta gainerako hiri elementuak seinatzea eta horietako bakoitzean baimendutako eraikuntzako esku hartzeak aipatzea.
5. Antolamenduz kanpoko eraikinen eta eraikuntzen identifikazioa.



6. Nahi izanez gero, eraikinetako solairuei lurzorua erabilerak modu xehatuan esleitzea, edo, hala badagokio, erabilera baimenduak eta azpieroeru bakoitzerako ezarritako erabileren bateragarritasun irizpideak adieraztea.

1.3.3.2 artikulua. Kalifikazio xehatuaren sistematizazioa.

NORPLANek oinarritzko azpieroeru mota hauen arabera egituratzen du kalifikazio xehatua:

- a) Bizitegi azpieroeru pribatuak.
- b) Industria azpieroeru pribatuak.
- c) Hirugarren sektoreko erabileren azpieroeru pribatuak.
- d) Gizarte ekipamendu pribatuko azpieroeruak.
- e) Komunikazioetarako azpieroeru publikoak.
- f) Espazio libreen azpieroeru publikoak.
- g) Gizarte ekipamenduko azpieroeru publikoak.
- h) Zerbitzu azpiegituren azpieroeruak.
- i) Lurrazaleko ur jabari publikoko azpieroeruak.

2. Oinarritzko azpieroeru mota hauek ondoko zerrendako aldagai edo taldeen arabera garatzen dira:

- a. Bizitegi azpieroeru pribatuak.
 - a1 Hirigune zaharrak.
 - a2 Landa herrigune zaharrak.
 - a3 Zabalgunea edo mistoa.
 - a4 Eraikin irekia.
 - a5 Garapen baxuko eraikuntza.
 - a51 Garapen baxuko irekia.
 - a52 Familia bakarreko etxebizitza atxikia.
 - a6 Etxebizitza isolatua.
 - a61 Familia bakarrekoa.
 - a62 Bi familiakoa.
- b. Industria azpieroeru pribatuak
 - b1 Generikoa edo arrunta.
 - b11 Industria intentsiboa.
 - b12 Industria isolatua.
 - b2 Industria berezia.
 - b3 Parke Teknologikoa.
- c. Hirugarren sektoreko erabileren azpieroeru pribatuak.
 - c1 Generikoa edo arrunta
 - c2 Komertzialak.
 - c21 Saltoki arruntak.



- c22 Saltoki handietako komertziala.
- c3 Ostalaritza.
- c4 Bulegoak.
- c5 Enpresa parkeak.

- d. Ekipamendu komunitarioren azpieroemu pribatuak.
 - d1 Generikoa.
 - d2 Irakaskuntza.
 - d3 Kultura.
 - d4 Jolasak.
 - d5 Kirola.
 - d6 Osasuna.
 - d7 Gizarte Zerbitzuak.
 - d8 Zerbitzu publikoak.
 - d9 Erljioa.

- e. Komunikazioetarako azpieroemu publikoak.
 - e1 Bideak.
 - e11 Errepideak.
 - e12 Kaleak.
 - e13 Aparkaleku eremuak.
 - e2 Oinezkoentzat eta/edo bizikletentzat direnak.
 - e21 Oinezkoentzako pasealekuak eta kaleak.
 - e22 Oinezkoentzako kaleak, tolerantziadunak.
 - e3 Trenbideak.

- f. Espazio libreen azpieroemu publikoak.
 - f1 Hirikoak.
 - f11 Parkeak eta lorategiak.
 - f12 Haurrentzako aisia eta jolas guneak.
 - f13 Oinezkoentzako guneak eta plazak.
 - f14. Ezpondak eta ertz espazioak.

- g. Ekipamendu komunitarioren azpieroemu publikoak.
 - g1 Generikoa.
 - g2 Irakaskuntza.
 - g3 Kultura.
 - g4 Jolasak.
 - g5 Kirola.
 - g6 Osasuna.
 - g7 Gizarte zerbitzuak.
 - g8 Zerbitzu publikoak.
 - g9 Erljioa.



g10 Erakundeak.

h. Zerbitzu azpiegituren azpieroemu publikoak.

h1 Ur hornidurakoak.

h2 Ur saneamendukoak.

h3 Argindar ekoizpen eta hornidurakoak.

h4 Beste azpiegitura batzuk (hondakinak, gasa, petrolio azpiegiturak, telekomunikazioak, beste batzuk...)

i. Lurrazaleko ur jabari publikoko azpieroemuak.

3. Azpieroemu publikoek eta horniduren azpieroemu pribatuek (d eta, hala badagokio, h) sistema lokalen hornidura-sarea barne hartzen du.

4. Azpieroemu bakoitzak kode edo etiketa bat du, letra xehe batez eta azpieroemua identifikatzen duen zenbaki batez, gidoi batez eta azpieroemua AXEn duen ordena zenbakiaz osatutakoa. Esaterako, f11-3-k parke eta lorategien hirugarren azpieroemua adierazten du AXE jakin batean.

1.3.3.3. artikulua. Udalerriko azpieroemuen zerrenda.

1. Plan honetan, aurreko artikuluan aipatutako azpieroemuen artean, soilik daude honako talde hauen barruan sartzen direnak: a1, a2, a3... **HAPO ZEHATZEAN ADIERAZI**

1.3.3.4. artikulua. Kalifikazio zehatuko zehaztapenetan onartzen diren tolerantziak.

1. Ez da izango plangintzaren aldaketa tokiko bide zuzkidura publikoaren, tokiko oinezkoentzako bideen hornidura publikoaren eta azpieroemu pribatuen arteko trukea (a, b, c, d eta e), irizpide hauen arabera egiten denean:

a) Zehaztapenak aldatzea, ibilgailuentzako kaleak oinezkoentzako kale bilakatzeko, oinezkoentzako tokiko zuzkidura publikorako diren espazioak ibilgailuei ere zabaltzeko, edo zirkulazio mota bietarako araubide mistoak eta kontrolak ezartzeko. Erabileren aldaketa hori Udaleko gobernuko organo egokiak erabakiko du.

b) Bideen toki sistemaren eta oinezkoentzako toki sistemaren arteko mugak doitzea eta sistema horietako lurren barne diseinua eta erabilera zehaztea.

2. Orobat, ez da plangintzaren aldaketa izango azpieroemuak lehendik dauden lurzatiatar egokitzea, eremu beraren barruan, inguruabar hauek gertatzen direnean:

a) Zalantzarik gabe frogatzea, plan orokorreko antolamenduaren bidez, eremuaren lerroak lurzatiaren lerroarekin bat egitea lortu nahi izan dela.

b) Ez gutxitzea hirigintza legediak eskatutako estandarrak betetzeko beharrezkoa den hornidura publikoen azalera.

Nolanahi ere, aukera hori aplikatzeko udal zerbitzuen txosten tekniko eta juridikoa beharko da, eta udal organo eskudunaren onarpena.



▶ Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

**Lurralde Oreka eta Lurralde
Antolamendua Saila.**

**Departamento de Equilibrio Territorial
y Ordenación del Territorio.**



LAUGARREN TITULUA.- PLANGINTZA GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA

1.4.1. KAPITULUA. LURZORUAREN SAILKAPENA

1.4.1.1 artikulua. Lurraldearen zatiketa hirigintzako sailkapenaren arabera

1. Lurzoruari buruzko legerian ezarritako ondorioetarako eta ekainaren 30eko 2/2006 Legearen, Euskal Herriko lurzoruari eta hirigintzari buruzkoaren, 11., 13. eta 14. artikuluetan jasotako irizpideekin bat etorriz, udalerriko lurrak mota hauetan sailkatzen dira: hiri lurzorua, lurzoru urbanizagarria (gauzatzen ari dena, sektorizatua eta sektorizatu gabea) eta lurzoru urbanizaezina.

2. Lurzoru mota bakoitzaren mugak P2 planoan ("Lurzoruaren sailkapena eta antolamendu esparruak") zehaztu dira.

3. Era berean, hiri lurzorua maila hauetan banatzen da: "finkatutako hiri lurzorua" eta "finkatu gabeko hiri lurzorua"; modu berean, azken hori bi multzotan sailkatzen da: "haztatutako eraikigarritasunaren hazkuntza dela eta finkatu gabeko hiri lurzorua" eta "hirigintza dela eta finkatu gabeko hiri lurzorua". Bi mailak aipatutako planoan marraztuta daude. Dena den, "finkatutako hiri lurzoruak" eta "haztatutako eraikigarritasunaren hazkuntza dela eta finkatu gabeko hiri lurzoruak" irudikapen berbera daukate; orube edo lurzati baten behin betiko kategorizazioa eraikuntza lanentzako baimenaren eskaera egin aurretik egingo da.

4. Lurzoru urbanizagarrian bi mota hauek daude:

a) Aurreko plangintzaren "Gauzatzen ari den lurzoru urbanizagarria", garapen plangintza eginda duena eta plan hau idazten hastean gauzatzen hasi dena baina oraindik ekainaren 30eko 2/2006 Legearen, Euskal Herriko lurzoruari eta hirigintzari buruzkoaren, 11. artikuluan eskatzen den urbanizazio maila ez duena.

b) "Lurzoru urbanizagarri sektorizatua" da egiturazko antolamenduaren berezko zehaztapen guztiak dituen eta plan orokor honek ezarritako epeetan gauzatu behar dena. Plan orokorraren bidez edo garapen plangintzaren bidez antola daiteke modu xehatuan.

c) "Sektorizatu gabeko lurzoru urbanizagarria": lurzoru erreserba baino ez da, egiturazko antolamenduaren zehaztapenik ez daukana eta, ondorioz, garatzeko sektorizazio plana beharrezkoa duena.

1.4.2. KAPITULUA. ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA ESLEITZEA

1.4.2.1 artikulua. Antolamendu esparruaren batez besteko hirigintza eraikigarritasuna.

AXE berean mugatzen diren egikaritze unitate bakoitzaren batez besteko hirigintza eraikigarritasuna ez da antolamendu esparru, eremu edo sektorearen batez besteko hirigintza eraikigarritasuna baino ehuneko bost handiagoa, ekainaren 30eko 2/2006 Legearen, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoru eta Hirigintzakoaren, 144.2. artikulua arabera.

Onura eta kargen bidezko banaketak EU batean eraikigarritasun handiagoa eskatzen



duenean, kargak handiagoak direlako, dagokion AXEren arau berezietan justifikatzen da.

1.4.2.2. artikulua. Eraikigarritasun haztatua eta batez besteko eraikigarritasun haztatua

1. Lurralde eremu baten eraikigarritasun haztatuaren kontzeptua 2/2006 Legearen, EAEko lurzoruari eta hirigintzari buruzkoaren, 35.4. artikuluan zehazten da; hiri lurzoruari eta lurzoru urbanizagarriari eragiten die soilik, bai eta lortzeko gauzatze eremuei atxiki zaizkien lurzoru urbanizaezineko sistema orokorreire.

2. Lurralde eremu bateko batez besteko eraikigarritasun haztatua zer den ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, lurzoru eta hirigintzarenak, zehazten du 35.5 artikuluan.

1.4.2.3. artikulua Erabileren irizpideak eta haztapen koefizienteak .

1. HAPOko esparru guztietako antolamendu xehatuko esparruetan eta egikaritze-unitateetan batez besteko eraikigarritasuna kalkulatzeko aplikatu behar diren erabilerak haztatzeko irizpideak arautzen ditu; hori, antolamendu xehatuak beste baldintza batzuk ezartzen ez baditu:

a) Esparru bakoitzaren eraikigarritasuna (eremua, sektorea edo azpieremua), HAPON ezarritako zehaztapenetan sortzen dena izango da.

b) Erabilera bakarra dagoen esparruetan, batez besteko eraikigarritasuna erabilera horrena izango da eta, beraz, ez da haztapen-koefizienterik ezarri beharko.

c) Erabilera bat baino gehiago dagoen esparruetan, batez besteko eraikigarritasuna kalkulatzeko irabazizko erabilera pribatuak haztatuko dira, haztapen-koefiziente hauen arabera: **(HAPO bakoitzean EGOKITU/GARATU)**

- a eremua): bizitegi librea eta sestra gainean bateragarria edozein a azpieremuan: 1,00
- a eremua): bizitegi babestua eta sestra gainean edozein a azpieremuan: 0,70
- a eremua): bizitegi librea eta sestra azpian bateragarria edozein a azpieremuan: 0,20
- a eremua): bizitegi babestua eta sestrapean edozein a azpieremuan: 0,14
- b eremua): industria eta sestra gainean bateragarria edozein b azpieremuan: 0,80
- b eremua): industria eta sestra azpian bateragarria edozein b azpieremuan: 0,12
- c eremua): hirugarren sektorea sestra gainean edozein c azpieremuan: 1,00
- c eremua): hirugarren sektorea sestra azpian edozein c azpieremuan: 0,20

d) Egokitutako koefizienteak garapen-esparru zehatz bateko errealitate ekonomiko eta espezifikoarekin bat ez datozela justifikatzen bada, errealitate horren arabera egokitu, zehaztu eta/edo eguneratuko da egikaritzeko egin beharreko agirietan.

1.4.3. KAPITULUA. PLANGINTZAREN GARAPENA

1.4.3.1 artikulua. Plangintza garatzeko araubidearen definizioa.

1. Aplikatuko den araubidearen formulazioa:

Hiri lurzoru urbanizagarrietan mugatutako AXE bakoitzean aplikatzeko a den garapen plangintzaren araubidea arautzen duten zehaztapenak berariaz definitzen dira atal honetan:



"III.4. Programatzeko eta gauzatzeko araubidea. Garapen plangintza egiteko eta onartzeko epeak", "B.2. Antolamendu xehatuko esparruetako arau bereziak" izeneko dokumentuan barne hartzen den AXE bakoitzaren arau berezian.

2. Plan orokor honek xehetasunez antolatutako hiri lurzoruan edo lurzoru urbanizagarrian plangintza garatzeko araubidea.

Plan honek modu xehakatuan antolatutako AXEak plan hau zuzenean gauzatzeko eremutzat hartuko dira. Halakotzat hartuta ere, horientzat denentzat edo batzuentzat formulazio hau egin ahalko da:

- a) Xehetasun azterlanak eta urbanizazio obra osagarrien proiektuak, finkatutako hiru lurzoruko jarduketak bakartuen kasuan.
- b) Xehetasun azterlanak, urbanizazio jarduketaren programak, lurzaticatzeko proiektuak edo, bidezkoa bada, lurren jabetza kentzeko proiektuak eta urbanizazio proiektuak, finkatu gabeko hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian.
- c) Lurren jabetza kentzeko espedienteak eta hornidura publikoen obra proiektuak, gauzatze esparruetan ez dauden sistema orokorren eta tokikoen elementuen kasuan.

Aurrekoa gorabehera, Udalak egoki irizten badiu, hiri lurzoruan plan bereziak egin ahalko ditu, antolamendu xehatuko esparruen mugei lotu gabe, lehendik dagoen antolamendu xehatua hobetzeko asmoz baina egiturazkoa aldatu gabe. Hala ere, aldaketaren helburua zuzkidura publikoak gehitzea bada ez hirigintza eraikigarritasuna ez eraikigarritasun haztatua gehitu gabe, ez da egongo zertan aldatu plan orokor hau, nahiz eta egiturazko antolamenduko beste zehaztapen batzuk aldatu.

3. Plan orokor honek xehetasunez antolatutako hiri lurzoruan edo lurzoru urbanizagarri sektorizatuan plangintza garatzeko araubidea:

Plan Orokor honek xehetasunez antolatzen ez dituen antolamendu xehatuko esparruetan, aurreko puntuan ezarritako antolamendu aurreikuspenak gauzatu aurretik, garapen-plan egokia, plan partziala edo plan berezia egin beharko da, kalifikazio xehatua zehazteko.

4. Sektorizatu gabeko lurzoru urbanizagarrian plangintza garatzeko aplikatuko den araubidea: Sektorizatu gabeko lurzoru urbanizagarria garatzeko, aldeztu aurretik bete beharreko baldintza izango da sektorizazio plan bat izapidetzea, lurzoru urbanizagarri sektorizatuak berezko dituen zehaztapenak emateko. Une horretatik aurrera, artikuluko 2. edo 3. puntuan ezarritako araubidea aplikatuko da, antolamendu xehatua araubide horretan sartu ahala.

5. Plangintza lurzoru urbanizaezinean garatzeko araubidea:

a) Lurzoru urbanizaezinean honela jokatu da:

a.1) Egiturazko antolamendu esparru bakoitzak bere plan berezia eduki behar du, kasu hauetan izan ezik: arloko legeriarekin bat etorritik gauzatzen denean edo hiri antolamendurako plan orokor honetan plan berezirik egin beharra eragozten duten zehaztapenak ezartzen direnean.

a.2) Halaber, beharrezkoa izango da plan berezi bat idaztea Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 28.5.a) artikuluan jasotako jardueren baimenetan, baldin eta Euskal Autonomia



Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzeko premiazko neurrien gaineko ekainaren 3ko 105/08 Dekretuko 4.3. artikuluan aurreikusitako inguruabarrak gertatzen badira

a.3) Halaber, plan berezi bat idatzi beharko da lurralde plangintzak hala eskatzen duenean, esaterako upeltegien ezarpenaren edo handitzearen kasua, eta Arabako Errioxako AFn nekazaritza erabilerarako beste eraikuntza batzuk, Arabako Errioxako LZPren 1. aldaketan ezartzen den moduan.

a.4) Udalbatzak egoki deritzonenean, ingurune fisikoa babesteko plan bereziak egitea eskatu ahalko da.

b) Lehen esandakoa alde batera utzita, zuzenean gauzatuko dira plan honetan baimendutako eta aipatutako plangintza bereziaren formulazioko aurreikuspenen eragina jasotzen ez duten eta baldintzatzen ez dituzten esku-hartzeak eta jarduketak, baita horren esparruan sartutako lurretan eragina dutenean ere.

6. Plangintzaren garapenak bere zehaztapenen artean jasotzen badu bizitegi garapen berrien eremuen antolamendu xehatua jarduketa integratuei lotutako hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian, haren memorian justifikatu beharko da haren diseinuak aukera ematen duela ekainaren 28ko 80/2022 Dekretua betetzeko (etxebizitzaren eta zuzkidura bizitokien gutxieneko bizigarritasun baldintzak eta diseinu arauak arautzen dituen) eguzkimendu baldintzan. Plan bereziak nahitaez onetsi behar diren eremuen kasuan, plan bereziak jasoko dituzte dekretu horretan jasotako aurreikuspen eta salbuespenen arabera aplikatu beharreko gutxieneko bizigarritasun baldintzak.

1.4.3.2 artikulua. Plan bereziak

1. Antolamenduko baldintzak eta irizpideak: Plan orokor honen garapenean formulatzen diren plan bereziak beti errespetatu beharko dute beren AXEri esleitu zaion hirigintzako araubide orokorra. Berezkoa zaien edukia barne hartzen du, ekainaren 30eko 2/2006 Legearen, EAEko lurzoruri eta hirigintzari buruzkoaren, 69-72 artikuluekin bat.

Horrez gain, plan guztiek, dagokien esparruko antolamenduaren koordinazio egokia bermatu beharko dute aldameneko lurraldeekin. Eginbehar hori modu berezian hartuko da kontuan proposatutako antolamendua aldatzen den kasuetan, eta planean bertan erantsi beharko dira, edo beharrezkoa balitz, beste espediente paralelo batzuetan, aldameneko eremuetan behin-behinean aldatu diren hirigintzako elementuen exekuzioa egokiro bermatzen duten hirigintzako kudeaketa mekanismoen aplikazioei buruzko zehazpenak.

Halaber, Plan Bereziak idazten direnean, ahal den neurrian, EUDELeK, IHOBek eta Eusko Jaurlaritzako Lurraldearen Antolamendu Sailak argitaratutako hirigintza plangintza idazteko eskuliburutik ondorioztatutako iraunkortasun irizpideei jarraituko zaie.

2. Ekimen pribatuko planak: Horrez gain, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen arauzko garapena indarrean sartzen ez den bitartean, ekimen pribatukoek baldintza hauek bete beharko dituzte:

a. Urbanizazio obrak burutzeko era; jarduteko aukeratu den sistema agertuko da.

b. Urbanizatzailleak eta udalak, eta urbanizatzailleak eta etorkizuneko jabeek hartu



beharko dituzten konpromisoak, ondoko hauek direla eta:

1. Urbanizazio-obrak burutzeko epea eta, beharrezkoa bada, zerbitzuak ezartzeko epea.
 2. Lurzoruaren Legeak ezarritako betebeharrak orokorren artean sartu ez diren urbanizazioaren zuzkidura komunitarioetarako eraikinen eraikuntza, halakorik balego.
 3. Urbanizazioa onik zaintzea. Gainera, urbanizazio lanak udalak, lurzati jabeak edo sustatzaileak egingo dituen adierazi beharko da. Lurzati jabeek eta sustatzaileek, gainera, urbanizazioa noiz arte zaindu beharko duten adierazi beharko dute.
- c. Urbanizazioaren sustatzailea edo sustatzaileak dituzten edozein baliabide ekonomiko, berezko baliabideak eta finantzazio iturriak adieraziz.
- d. Ukitutako jabeen zerrenda, baita dagokion eremuan dauden higiezinetakoko legezko egoiliarren beste eskubide batzuen titular guztiena, planeamenduko xedapenen arabera, higiezinak utzi behar badituzte.
- Horretarako, katastro eta erregistroko datuak ez ezik, egiazko jabeen zerrenda araztua aurkeztu beharko da, ukitutako lursailen egungo egoeraren planoarekin batera. Planoan jabe bakoitzari esleitutako azalerak agertuko dira, haien helbideak adieraziz, jakinarazpenetarako. Aipatutako eskubideen gainontzeko titularrei dagokienez, arestiko baldintzak ez ezik, kasu bakoitzean legezko egoiliarra izatea frogatu beharko da.
- e. Ekainaren 30eko 2/2006 Legearen, Euskal Autonomia Erkidegoko lurzoruari eta hirigintza buruzkoaren, bigarren xedapen gehigarriak ekarritako erantzukizunen definizioa, hala badagokio, bizi diren pertsonen ostatu emateari dagokionez.

1.4.3.3 artikulua. Plan partzialak

1. Antolamenduko baldintzak eta irizpideak. Plan honen garapenean formulatzen diren plan partzialek beti errespetatu beharko dute beren AXEri esleitu zaion hirigintzako araubide orokorra. Hirigintzako legediaren arabera, berezkoa duten edukia barne hartzen dute.

Horrez gain, planak ziurtatu beharko du dagokion esparruaren antolamendua aldameneko lurrekin koordinatzen dela, baita hirigintzako elementuen kokapenari buruzko alderdi xeheei dagokienean ere.

Eginbehar hori modu berezian hartuko da kontuan proposatutako antolamendua aldatzen den kasuetan, eta planean bertan erantsi beharko dira, edo beharrezkoa balitz, beste espediente paralelo batzuetan, aldameneko eremuetan behin-behinean aldatu diren hirigintzako elementuen exekuzioa egokiro bermatzen duten hirigintzako kudeaketa mekanismoen aplikazioei buruzko zehazpenak.

Halaber, Plan Partzialak idazten direnean, ahal den neurrian, EUDELe, IHOBek eta Eusko Jaurlaritzako Lurraldearen Antolamendu Sailak argitaratutako hirigintza plangintza idazteko eskuliburutik ondorioztatutako iraukortasun irizpideei jarraituko zaie.



2. Ekimen pribatuko plan partzialak: Aurreko artikuluan ekimen pribatuko plan berezietarako ezarritakoa aplikatuko da.

1.4.3.4. artikulua. Xehetasunezko azterlanak.

1. Planean jasotzen diren nahitaezko edo borondatezko xehetasunezko azterlanez gain, beste xehetasunezko azterlan batzuk formulatu ahalko dira, hirigintzako legediak ezarritako mugak eta baldintzako kontuan hartuz.

2. Edukia: Antolamenduko tresna honen eta horren inguruan Plan honetan edo hura garatzen duen plangintzan ezartzen diren zehazpen berezien edukiaz gain, partikularrek sustatutako xehetasunezko azterlanek, beren dokumentazioan, eragindako jabeen nahiz utzarazi behar diren legezko egoiliarren identifikazioa barne hartu beharko dute, ekimen pribatuko plan partzial eta berezietarako ezarritako baldintzekin.

1.4.3.5 artikulua. Hirigintza antolamenduaren udal ordenantza osagarriak

1. Plan hau garatzean, lurzoruaren erabilerekin zerikusia duten alderdiak arautzeko, erabilera eta eraikuntzako oinarritzko baldintzetan eragiten ez duten eraikuntza eta urbanizazioa, hirigintza antolamenduaren udal ordenantza osagarriko proiektu bat edo batzuk egin ahalko dira.

2. Ordenantza horiek udal mugarte osoan aplikatzekoak izango dira, eta Euskal Autonomia Erkidegoko lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 75. artikuluan finkatu den helmen eta edukia edukiko ditu.

1.4.4. KAPITULUA. PLANGINTZA GAUZATZEA

1.4.4.1 artikulua. Xedapen orokorrak

1. Dokumentu honetan jasotzen diren aurreikuspenen gauzatzeak, baita horren garapenean formulatzen den tresnan jasotakoak ere, indarrean dagoen hirigintzako legean eta aipatutako tresnan xedatutakoa beteko du.

2. Baldin eta plan honetan ezarritako hirigintzako zehaztapenak gauzatzearen ondorioz legezko biztanleak eraitsi beharreko eraikinetatik kaleratu behar badira, ekainaren 30eko 2/2006 Legearen, lurzoruari eta hirigintzari buruzkoaren, bigarren xedapen gehigarrian ezarritakoarekin bat etorriz, eragiketan parte hartzen duten eragileei dagozkien erantzukizunak zehaztu beharko dira, kaleratuek beste egoitza bat eskuratzeko duten eskubideari erantzuteko.

1.4.4.2 artikulua. Jarduketa motak eta esparruak. Egikaritze-unitateak.

1. Egikaritze jarduketa hauek bereizten dira:

a) **Jarduketa bakartuak:** Xede bakarra lurzatiak eta orubeak sustatzea dutenak, eta kasu batzuetan lurrak urbanizatzea ere bai, eraiki aurretik zein eraikuntza lanak egiten ari direla, ekainaren 30eko 2/2006 Legean, lurzoruari eta hirigintzari buruzkoan, ezarritakoarekin bat etorriz.



Jarduera integratuekin alderatuz, desberdintasuna da ekainaren 30eko 2/2006 Legearen, Euskal Autonomia Erkidegoko lurzoruari eta hirigintzari buruzkoaren, 11.3.a) eta 136. artikuluetan eta 2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa, lurzoruari eta hirigintzari buruzkoa, garatzeko premiazko neurrien gaineko ekainaren 3ko 105/08 Dekretuko 40. artikuluan exijitzen den urbanizazio maila lortu duela eta, hornidura jarduerekin alderatuz, desberdintasuna da alde zuzenetik zegoen haztatutako eraikigarritasuna ez dela handitu.

b) **Zuzkidura jarduketak:** Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 137. artikuluan deskribatutakoak dira. Horien helburua hirigintza eraikigarritasuna handitzen den kasuetan eta hirigintza estandarrik arautzen dituen otsailaren 18ko 45/2025 Dekretuaren 2.k artikuluan zehaztutakoetan zuzkidura karga kentzea da.

Zehazki, eraiki edo orubea egin daitekeen lurzatian gertatzen direnak dira, eta horien proportzioa plangintza berriak aurreikusitako hirigintza eraikigarritasunaren gehikuntzaren arabera doitzeko beharrezko zuzkidurak osatu behar dira, eta ez da beharrezkoa dagoen urbanizazioa eraberritzea edo berritzea.

Era berean, eraikigarriak diren eta aurreko plangintzan hirigintza antolamendu xehatua zuten lurzatiak ere halakotzat hartzen dira, baldin eta horien urbanizazioa plangintza horretatik kanpo egin bazen. Kasu horietan, hirigintza plangintza berriak adierazten du beharrezkoa dela zuzkidura publikoetarako lurzoru lagapenak osatzea, horien proportzioa antolamendu berriak esleitutako eraikigarritasunera egokitzeko. Hala ere, plangintza berriak ez du eskatzen dagoen urbanizazioa eraberritzea edo berritzea.

Definizioz, finkatu gabe dagoen hiri lurzoruaren gainean hedatzen dira, baina banaka hartutako orube eta lurzati eraikigarriak soilik aplikatzen zaizkie; izan ere, hornidura karga libratzeko beharra alde batera utzita, jarduera integratuei eskatzen zaien urbanizazio maila dute.

c) **Jarduketa integratuak:** Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 138. artikuluan eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzeko premiazko neurrien gaineko ekainaren 3ko 105/08 Dekretuko 42. artikuluan deskribatutakoak dira. Jarduera isolatuen edo hornidura jardueren definizioaren barruan sartzen ez diren eta sistema orokorren eta tokiko sistemen sareetako zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduerak ez diren jarduerak dira.

Definizioz, hiri lurzoru finkatugabearen eta lurzoru urbanizagarri osoan hedatzen dira, eta horietako bakoitzak gutxienez egikaritze unitate bat du. Horrela, urbanizazio jarduketa programa baten bidez garatzen dira.

d) Sistema orokorren eta tokikoen sareetako **zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduketak:** Ekainaren 30eko 2/2006 Legearen, Euskal Autonomia Erkidegoko lurzoruari eta hirigintzari buruzkoaren, 139. artikuluan arabera, honako hauek dira: zuzenean egikaritu daitezkeen eta ukitutako lurzoru eta eskubideak desjabetze bidez lortu beharra daukaten jarduerak, lurzoru, ondasun eta eskubideak ez egotearen jarduera integratuetan sartuta edo haiei atxikita.



Jarduera horien xedea da jarduera integratuei atxikita edo haietan sartuta ez dauden lurzoru mota guztien sistema orokorrak egikaritzea.

Bestalde, horien helburua izango da hiri lurzorian kokatuta dauden tokiko sistemak egikaritzea, betiere, jarduera integratuen barruan sartzea egingarria ez denean edo hornidura jardueri eta jarduera isolatuei eskatu ahal zaien doako lagapen kargaren barruan ez badaude.

e) **Birgaitzeko eta lehengoratzeko jarduketak** hiriko eraikinen edota egituren funtzionaltasuna, segurtasuna eta bizigarritasuna hobetzeko dira, eta eraikuntza berriko obrak barne har ditzakete, aldez aurretik eraitsitako eraikinak ordezkatzeko. Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 50.2.h artikuluan, Lurzoruari eta Hiri Birgaitzeari buruzko Legearen testu bategina onesten duen urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren 24.1 artikuluan eta Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen 43. artikuluan arabera mugatutako eremuetan garatzen dira. Hiri lurzoru finkatuan garatzen dira, eta hiri lurzoru finkatu gabeko unitateak barne har ditzake edo ez.

Hiriaren birgaitzea eta lehengoratzea HAPOn antolamendu xehatua zuzenean aplikatuz gauzatu ahalko da, ekainaren 30eko 2/2006 Legearen, Euskal Herriko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoaren, 71. artikuluan ezarritakoa, edo aurreko biren arteko sistema misto baten bidez.

2. Jarduketan esparruak. Honela definitzen dira:

a) **Jarduketa bakartuen eremua:** jarduketa hauek hizpide duten irabazizko erabilera duten orube eta lurzati multzoa da, bai eta finkatutako hiri lurzorian dauden zuzkidurak ere.

Plan Orokor honetan, P6 planoan ("Garapen baldintzak. Hirigintza kudeaketa eta egikaritzea") kolore grisez adierazten dira, zehazpen gehiagorik gabe, zuzkidura jarduketekin batera. Bi esparru hauen bereizkuntza eta, beraz, jarduketa bakoitza dela eta eragindako orubeen edo lurzatien bereizkuntza, banaka egingo da eraikuntza edo, kasuan kasu, partzelazio lanak egiteko baimena ematen den unean.

b) **Zuzkidura jarduketan esparruak:** hiri lurzoru finkatu gabearen irabazizko erabilerako orube eta lurzati guztiak dira, jarduketa integratuetan sartuta ez badaude.

c) **Jarduketa integratuen esparruak:** jarduketa integratuetan haiei atxikita dauden lursail guztiak, publikoak zein pribatuak.

Plan Orokor honetan, banaka mugatuta daude P6 planoan ("Garapen baldintzak. Hirigintza kudeaketa eta egikaritzea"). Egikaritze-unitate bat edo gehiago izan ditzakete, eta sistema orokorrak atxikita edo barne hartuta.

Kasu gehienetan AXE batekin bat datoz, edo AXE batean barne hartuta daude, beste lurzoru batzuekin. 6. planoan eta berriazko arauetan adierazten diren egoera berezietan, jarduketa integratu bera, zenbait AXEtan barne hartuta gera daiteke, jarduketa programazio berdina oinarritzat hartuta koordinatu behar delako, nahiz eta antolamendu esparru desberdinak barne hartu eta ondoz ondoko faseetan gauzatu.



d) Sistema orokorren eta tokikoen sareetako **zuzkidura publikoak gauzatzeko jarduketan esparruak** (ZGJ): jarduera horiek hizpide dituzten lur eremuak barne hartzen dituzte. Plan Orokor honetan, P6 planoan adierazten dira ("Garapen baldintzak. Hirigintza kudeaketa eta egikaritzea").

e) **Birgaitze eta berroneratze jarduketan esparruak**: P6 planoan ("Garapen baldintzak. Hirigintza kudeaketa eta egikaritzea") adierazten dira. Geroago, udalaren akordioaren bidez, beste esparru batzuk muga daitezke, eta daudenak zatitu edo aldatu, egikaritze unitateetarako erabilitako prozedura beraren bidez.

3. **Egikaritze unitateak** jarduketa integratuak banatzen diren eremuak dira, eta horien xedea da azalera osoa lagatzeko, berdinbanatzeko eta urbanizatzeko eginkizunak modu bateratuan betetzen direla arautzea. Horien irismena, edukia eta mugaketa ekainaren 30eko 2/2006 Legearen, Euskal Autonomia Erkidegoko lurzoruari eta hirigintzari buruzkoaren, 144. eta 146. artikuluetan araututa daude.

1.4.4.3. artikulua. Hiri lurzoru finkatugabearen eta jarduketa bakartuen araubidea.

1. Lurzoru horretan, orubetzat jotzen diren lurretan zuzenean eraiki ahal izango da eta, bidezkoa bada, ekainaren 30eko 2/2006 Legearen, lurzoruari eta hirigintzari buruzkoaren, 136. artikuluan ezarritako lurzatatze prozedura abian jarri ahal izango da.

2. Orubetzat hartzen ez diren lursailetan, eraiki aurretik, **urbanizazio obra osagarrien proiektua** onartu beharko da. Gainera, finkak normalizatzeko proiektua onartzeko eta lurzatatze baimena eta obra baimena emateko, kasuan kasukoa, alde aurretik edo aldi berean nahitaez eta dohainik laga beharko dira jabari eta erabilera publikoko espazio gisa kalifikatuta dauden lurak.

3. Zenbait kasutan, **finkak arautu behar dira** barne hartutako lurzati baten egitura desegokia konpontzeko, edo planoetan adierazten diren lagapenak gauzatzeko, kasu hauetan:

- Hiri lurzoru finkatuko antolamendu planoetan adierazten den esparruetan.
- Arau hauetan ezartzen denean.
- Antzeko kasuetan, nahiz eta planoetan ez adierazi, edo arauetan ez zehaztu.

Finken erregularizazioa finken birpartzelazio edo normalizazio prozeduren bidez egingo da, hirigintza kudeaketako 3288/1978 ED-n ezarritakoak. Udalak berariaz, ofizioz edo alderdi batek eskatuta, hasiko du, eta hor, erregularizazio esparrua adieraziko du, HAPO-n adierazitakoa bera dena. Udalak arrazoitzen badu aldatu ahalko du, erregularizazioa hasteko akordioan.

Alderdi batek eskatzen badu, eta HAPO-n ez badago jasota, udalak deuseztatu ahalko du, modu justifikatuan hirugarrenei egindako kaltea erregularizazioaren onura baino handiagoa bada.

Bi kasuetan, finkak normalizatzeko edo birpartzelatzeko proiektua eskatzen denean, geratu egingo dira urbanizazioaren obra osagarriak eta plangintzak jabari eta erabilera publikoko espazio gisa kalifikatutako lursailen nahitaezko eta doako lagapena, proiektua onartu arte. Finken berregituraketa egiaztatu arte ezin da eraiki.

Finkak erregularizatzeak ez du ekartzen aprobetxamendua lagatzea.



1.4.4.4 artikulua. Zuzkidura jarduketei dagokien finkatu gabeko hiri lurzoruen araubidea.

1. Eraikuntzaren aurretiko urrats gisa, eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzarengatik zuzkidura jarduketei dagokien hiri lurzoru finkatu gabean, edo aurreko plangintzan antolamendu zehatza zuten baina plangintza horretatik kanpo urbanizatu ziren hiri lurzoruak lurzati eraikigarrietan, eta plangintza berriak zuzkidura publikoetarako lagapenak osatzea beharrezkotzat jotzen duenean, zuzkidura karga askatu beharko da alde aurretik. Betebehar hori urbanizazioa osatu eta eraikuntzari ekin aurretik bete beharko da, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzeko hirigintza estandarrak arautzen dituen otsailaren 18ko 45/2025 Dekretuaren 6. artikuluan eta hurrengoetan ezarritakoaren arabera.
2. Zuzkidura-karga libratu ostean, urbanizazio bidez finkatutako hiri-lurzoruan jarduten den modu berean jardungo da.

1.4.4.5 artikulua. Hiri lurzoru finkatu gabean eta lurzoru urbanizagarrian integratuta dauden jarduketaren araubidea.

1. Hiri lurzoru finkatugabean eta lurzoru urbanizagarrian integratutako jarduketetan ageri diren hirigintza antolamenduko aurreikuspenak gauzatzeko, birpartzelazio eta urbanizazio proiektuak idatzi, izapidetu eta onetsi beharko dira.
2. Mugaketa: Ekipamendu, espazio libre edo komunikazioak dituzten azpierreku publikoekin muga egiten duten egikaritze-unitateen perimetroan sartzen dira hornitu gabe daudelako oraindik titulartasun pribatua duten azpierreku dagozkien lursail guztiak. Kartografia, katastro edo titulartasun akats edo zehaztugabetasunagatik mugaketa grafikoan agertzen ez direnetan ere aplikatuko da irizpide hori. Birpartzelazioetan, titulartasuna egiaztatu aurretik, unitatea berriz mugatuko da eta titulartasun pribatuko hondarrak sartuko dira, gehienez esparruko azaleraren % 5 eta aprobetxamendua aldatu gabe. Horretarako ez da HAPO aldatu beharrik. Aldea % 5 baino handiagoa bada, HAPO-n aldaketa zehatza eginda mugatuko da berriz.
3. Sektorizatu gabeko lurzoru urbanizagarrian, aurreko kasuan bezala, sektorizazio plana aurkeztu beharko da.

1.4.4.6 artikulua. Sistema Orokorren eta Tokiko Sistemen zuzkidura publikoen jarduketaren araubidea.

Sistema Orokorren eta Tokiko Sistemen sareetako zuzkidura publikoak gauzatzeko jarduketetan desjabetze bidez jardungo da beti eta beren arau berezian ezarritako epea errespetatuko da. Epe hori ezingo da izan Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 186. artikuluan xedatutakoa baino luzeagoa.



1.4.5. KAPITULUA. URBANIZAZIOA GAUZATZEA

1.4.5.1. artikulua. Urbanizazio lanak egikaritzeko eskatutako proiektuak.

1. Urbanizazio-obrak, kasuan kasu dagokionaren arabera, Euskal Autonomia erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 194. eta 195. artikuluetan zehaztutako proiektuen bidez gauzatuko dira.

2. Horren harira, AXE bakoitzean, bere arau berezian ezarritako baldintzak aplikatuko dira, Hirigintza Arau hauen "B.2. Antolamendu xehatuko esparruetako arau bereziak" izeneko dokumentuan jasotzen dena, edo garapen plangintza formulatzen bada, hartz ezartzen dituenak.

1.4.5.2 artikulua. Antolamendua egokitzeko aukera.

1. Urbanizazio proiektuek, obren gauzatze materialean zehar, lurzoruaren eta zorupearen ezaugarriek eskatzen dituzten egokitzapenak egin ahalko dituzte. Hala ere, egokitzapen horrek onibarren antolamendua aldatzen badu, gauzatzen ari den planaren aldaketa onartu beharko da alde aurretik edo aldi berean.

2. Hirigintzako obrak garatzen dituzten proiektuek tokiko sistema eta sistema orokorretako elementuen osaketa, lerrokadurak eta sestrak egokitu ahalko dituzte, eta beharrezkoa bada, plangintzak sistema horietarako ezartzen dituen azpiero xehatuen gainean eragina izan dezakete.

Alde horretatik, berariaz ulertuko da planeamenduan zehaztutako zerbitzu azpiegituretako sareen trazaduren eta ezaugarrien definizioa adierazgarria dela; beraz, dagozkien obra proiektuen bitartez zehaztuko dira behin betiko.

1.4.5.3 artikulua. Urbanizazio-obren gutxieneko baldintza teknikoak.

1. Urbanizazio proiektuetan aurreikusitako obren gutxieneko baldintza teknikoak sektoreko arautegian eta hirigintza antolamenduaren osagarri diren udal ordenantzetan zehazten direnak izango dira.

2. Azken horietan zehaztapenik ez badago, Udalak kasu bakoitzean definitu ahalko ditu aplikatu beharreko baldintzak, udal sustapeneko obretan erabili ohi diren kalitate estandarren arabera. Horretarako, obren sustatzaileak proiektua idazten hasi aurretik eskatu beharko ditu horri buruzko irizpide egokiak.

3. Saneamendua banatzailea izango da udalerrri osoan. Urbanizazio-proiektuek saneamendu banatzailea izango dute zati guztietan, baita bi adarrek amaieran saneamendu lotzailean bat egin behar badute ere. Eraikuntza-proiektuetan euri-ura eta ur beltzak bereizi egingo dira, nahiz eta saneamendua lotzailea izan.

4. Sektore eta egikaritze unitateen urbanizazio proiektuek, AXE bakoitzaren arau berezietan jasotzen diren gai guztiak barne hartuko dituzte esparruaren garapenaren kontura, eta baita kanpoko loturak eta esparrua ibiltzeko beharrezkoak diren azpiegituren errefortzua ere, AXEren arau berezietan aipatzen ez badira ere.



5. Aurreko ataleko errefortzua hornidura hodietan, saneamendu kolektoreetan, arazketa sistemetan edo lurzoru finkatuari eta garapen esparru berriei zerbitzu ematen dien beste azpiegituretan egiten bada, gutxienez, hiri lurzoru finkatu gabeen dagoen zerbitzua eta garatzen diren esparruetan eska daitekeen legezko gutxieneko zerbitzua bermatuko da, jarduketa bakoitzerako berariazko udal irizpideei jarraituz.

1.4.5.4 artikulua. Udalekoak ez diren titularrek urbanizazio-proiektuak gauzatzea.

1. Behin betiko onartutako urbanizazio proiektu batean aurreikusten diren lanak gauzatzeko ez da beharrezkoa izango aldeaz aurretik eskaera egitea eta Udalaren baimena lortzea. Nolanahi ere, sustatzaile edo titularrak Udalari obra horien hasiera eta amaiera jakinarazi beharko dizkio, baita obretako etapa guztienak ere, egotekotan.

2. Horretarako, Udalak obren burutzapenez geroago egingo duen kontrolean hirigintza-antolamenduaren osagarri diren udal-ordenantzetan ezarritako dokumentu eta prozedurazko baldintzak bete beharko dira

1.4.6. KAPITULUA. ERAIKITZEKO AHALMENA ERABILTZEA

1.4.6.1 artikulua. Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian eraikitzeiko ahalmena erabiltzea

1. Orubetzat jotzen ez diren eta urbanizazioak finkatutako hiri lurzoruko lurretan, lurzati normalizazio proiektuaren onespina eta lurzatiaketa eta obra baimena ematea aldeaz aurretik edo aldi berean beharrezkoak diren urbanizazio obrak gauzatzeko baldintzaren menpe egongo dira, eta udalak, horretarako, komenigarritzat jotzen duen moduan eskatu ahalko ditu horren bermeak.

2. Ekainaren 30eko 2/2006 Legearen, Euskal Autonomia Erkidegoko lurzoruari eta hirigintzari buruzkoaren, arautegia onartzen ez den bitartean, egikaritze unitateen barruko lursailetan eraikitzeiko baimena eskatu ahalko da (orube bihurtu aurretik), betiere 4. puntuko betekizunak betetzen badira.

3. Lurzoru urbanizagarrian ezingo da eraiki lursailek orube izaera izan arte. Hala ere, ekainaren 30eko 2/2006 Legearen, Euskal Herriko lurzoruari eta hirigintzari buruzkoaren, arautegia onartzen ez den bitartean, lursail horietan eraikuntza lizentzia eskatu ahalko da, 4. puntuko baldintzak betetzen badira.

4. Aldi bereko eraikuntza eta urbanizazio betekizunak hiri lurzoru finkatu gabeen eta urbanizagarrian, ekainaren 30eko 2/2006 Legearen, Euskal Herriko lurzoruari eta hirigintzari buruzkoaren, arautegia onartzen ez den bitartean:

- i. Administrazio bidean imotasuna lortu badu birpartzelazio eta urbanizazio proiektua onartzeko ekitaldian.
- ii. Urbanizazio obren gauzatze egoera dela eta, Administrazioak aurreikustea eraikuntza bukatzerakoan lurzatiak orube izateko beharrezkoak diren zerbitzu guztiak edukiko dituela.



- iii. Fidantza sortzea, gauzatzeko geratzen diren urbanizazio lanen zenbatekoarena.
 - iv. Baimena eskatzeko idazkian eraikuntza urbanizazio obra bukatuta egon arte ez erabiltzeko eta baldintza hori eraikin osoarentzat edo zati batentzat burutzen diren jabetza edo erabilera eskubidearen lagapenetan ezartzeko konpromisoa hartzea.
5. Eraikinak ezin izango dira okupatu eraikin horietan eragina duen urbanizazioa guztiz amaitu eta uraren eta energia elektrikoaren hornidurak eta estolderia sareak erabiltzeko moduan egon arte.
6. Urbanizazioa eraikinaren aldiberekoa izateko betebeharra ez bada betetzen, baimena iraungiko da, kalte ordainak jasotzeko eskubiderik gabe, eraikitakoa erabiltzeko aukerarik gabe eta eskuratzen duten hirugarrenek kalteen eta eragozpenen ondorioz ordaina jasotzeko duten eskubidearen kaltetan izan gabe. Halaber, artikuluko honen 1. eta 4. ataletan aipatzen diren fidantzak galtzea ekarriko du.
7. Baimena eskatzeko epeak, eraikuntzaren hasiera eta bukaera.
- a) Eraikitzeko baimenak plan honetan ezarritako gehieneko epean eskatu beharko dira, edo, bestela, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 189. artikuluan ezarritako epean.
 - b) Halaber, hirigintza-antolamenduaren osagarri diren udal-ordenantzetan alde aurretik definituta ez badaude, eraikitzeko baimena emateko egintzan, proiektatutako eraikuntza obrak hasteko epea, gehieneko etenaldia eta bukatzeko epea ezarriko dira.
- Epe horiek ezarriko dira, era berean, eraikitzeaz batera urbanizazio obrak egin behar direnean eraikuntzaren osagarri gisa.

1.4.6.2 artikulua. Lurzoru urbanizaezinean eraikitzeko ahalmena gauzatzea

1. Lurzoru ez eraikigarrian baimendutako jarduerak ezarri eta eraikitzeko ahalmena Arau hauen, Euskal Herriko lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 28. artikuluan eta, kasuan kasu, aplikatzen diren sektoreko arautegi guztien arabera gauzatuko da.
2. Beharrezkoa izango da Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006) Legearen 28.5.a) artikuluan ezarritako hirigintza-baimena, baina, horrez gain, kasuaren arabera, legeria sektorialarekin bat etorritik eska daitezkeen baimenak edo onarpenak ere lortu beharko dira.
3. Esparru batzuetan plan honek berariaz ezartzen du plan berezi bat egin beharra. Esparru horietan, plan berezia egiten ez den bitartean, lehendik dauden nekazaritzako erabilerei lotutako eraikuntzak soilik onartuko dira.
4. Plan honetan eraikitzeko baldintza gisa lur-azalera jakin baten lotura eskatzen den kasu guztietan, obra-lizentzia emateko beharrezkoa izango da lotura hori frogatu eta bermatzen duen erregistroko ziurtagiria aurkeztea.



1.4.7. KAPITULUA. LEHENDIK DAUDEN ERAIKIN ETA ERABILEREN ARAUBIDEA

1.4.7.1 artikulua. Lehendik badiren eraikinen araubidea ezartzen duten irizpide orokorrak

1. Plan orokor honetan araututako eraikuntzari buruzko araubideak kontuan hartzen du Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak 101. artikuluan ezarritakoa.
2. Kapitulu honetan, modu orokorrean ezartzen da hiri-lurzoruan, lurzoru urbanizagarrian eta lurzoru urbanizaezinean katalogatu gabe dauden eta plangintzarekin bat ez datozen eraikinen araubidea. Nolanahi ere, hori ez da eragozpen izango AXEen arau berezietan egoera bereziak arautzeko.
3. Bestalde, ondare historiko eta arkitektonikoaren eta, ondorioz, eraikinen eta gainerako elementu katalogatuen babes eta kontserbazio eremua hirigintza arau hauen "B.3. Ondare historiko eta arkitektonikoaren eta espazio naturalen babes arauak" izeneko dokumentuan jasotzen dira.

1.4.7.2 artikulua. Hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarriaren antolamendutik kanpo dauden eraikinak

1. Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 101. artikuluan adierazitakoaren arabera, antolamendutik kanpokotzat hartuko dira eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak, baldin eta planeamenduan epe jakin batean kenduko direla aurreikusi bada, sistema orokorretako eta toki sistemetako jarduketa [bakartu](#), integratu edo egikaritzeko baten eremuaren barruan sartuta geratu direlako. Antolamendutik kanpo dauden elementuak P5 "Eraikinen baldintzak" planoan edo arauetan identifikatuta daude.
2. Eraikinak, eraikuntzak edo instalazioak antolamendutik kanpokotzat kalifikatzeak Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 101. artikuluko 5. eta 6. puntuetan baimendutakoa baino eraikuntza esku-hartze gehiago egiteko baimena ukatzea eragingo du, ondoko bi puntuetan adierazitako salbuespenekin. Bizigarritasuna, osasungarritasuna eta segurtasuna zaintzea baimenduta dago. Eraikinak modernizatzea, finkatzea, bolumena handitzea eta hobetzea debekatuta dago.
3. Eraikin, eraikuntza edo instalazio batean zati bat edo eraikuntza gorputz bat bide tekniko normalen bidez antolamendutik kanpoko kalifikazioa duen zatitik bereiz badaiteke, antolamenduz kanpoko araubidetik salbuetsita geratuko da, eta dagokionari lotuta, proposatutako antolamenduarekin bat etorritik.
4. Proiektu bidean dagoen sistema orokor bateko eremuan egoteagatik antolamendutik kanpoko kalifikazioa daukaten eraikinek, eraikuntzek edo instalazioek antolamendutik kanpoko kalifikazioa galduko dute proiektua gauzatzen denean ez badaude jabari publikoa eraikitzeke desjabetu diren lurren barruan, eta, kasuan kasu, dagokien egoerara igaroko dira, proposatutako antolamenduarekin bat etorritik.



1.4.7.3 artikulua. Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian planeamenduarekin bat ez datozen eraikinak.

1. Ekainaren 30eko 2/2006 Legearen, Euskal Autonomia Erkidegoko lurzoruari eta hirigintzari buruzkoaren, 101.3.b) artikuluekin bat etorritik, plangintzarekin bat ez datozen eraikin, eraikuntza eta instalazio gisa definitzen dira, antolamendutik kanpokoak alde batera utzita, eragiten dien antolamenduaren zehaztapenak betetzen ez dituztenak.

2. Bi maila daude:

- a) A maila: kalea edo antolamendu xehatuak definitutako beste zuzkidura lurzoru publiko bat okupatzen dutenak edo sestraren gainean gehienez onartzen dena bi solairuz gainditzen dutenak.
- b) B maila: antolamendu xehatuaren zehaztapenen bat betetzen ez badute ere antolamendutik kanpokotzat hartzen ez direnak eta A mailako antolamenduarekin bat ez datozenak.

Plangintzarekin bat ez datorren araubidea aplikatuko da, arau edo planoetan adierazten ez bada ere.

3. Planeamenduarekin bat ez datozen A mailako eraikin, eraikuntza eta instalazioak zaharberritu, kontserbatu eta apaintzeko, finkatu eta eraberritzeko esku hartzeak onartuko dira, betiere eraikina handitu gabe, eta obra horien kostuak eraikina ordeztzeko kostuaren erdia gainditzen ez baldin badu. Etxebizitza-kopurua gehitzea eta erabilera aldatzea debekatuta dago.

Halaber, horietako zati bat edo eraikuntza gorputz bat bide tekniko normalen bidez antolamendutik kanpoko kalifikazioa duen zatitik bereiz badaiteke eta gehieneko lerrokaduratik irteten bada, araubide honetatik salbuetsita geratuko da, eta dagokionari lotuta, proposatutako antolamenduarekin bat etorritik.

4. AXE bakoitzeko arau berezian ezarriko dira plangintzarekin bat ez datozen B mailako eraikin, eraikuntza eta instalazioei aplikatu beharreko baldintzak.

Bestela, handitzea ez beste eraikuntzako esku hartze oro egin daitekeela ulertuko da, berreraikuntza izan ezik, eta kasu horretan, antolamendu xehatu berrira egokitu beharko dira. Gainera, handitzeko obrak ere baimendu ahalko dira kalifikazio xehatuak lurzatiari esleitutako eraikigarritasuna amaitu arte, betiere eskatzen diren gainerako zehaztapenak betetzen badira eta ez badira okertzen kalifikazio xehatuarekin ez egokitzeko baldintzak.

Plangintzarekin bat ez datozela esaten zaie, B mailarekin, horma edo hesi gisako eraikin eta eraikuntza guztiei, ibaien lehentasunezko fluxuaren barruan daudenak. Horietarako ez da desadostasun handiagorik adierazten arau edo planoetan, berreraikuntza jarduketak ez datozelako bat EAEko ibaiak eta errekek antolatzekeo lurralde plan sektorialaren arautegiarekin.

1.4.7.4 artikulua. Plangintzarekin bat datozen eraikinak.

Planeamenduarekin bat datozen eraikin, eraikuntza eta instalazioetan, eraikuntza jarduerak



hirigintza antolamenduak ezartzen duenari egokituko zaizkio.

1.4.5.7 artikulua. Antolamendu xehatua egin gabe duten area edo sektoreetan alde zurretik dauden eraikinak.

1. Antolamendu xehatuko esparru bat, eremu edo sektore bat garatzeko plan honek eskatzen duen planeamendua onartzen ez den bitartean, lehendik dauden eraikin, eraikuntza eta instalazioetan soil-soilik Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 101. artikuluko 5. eta 6. puntuetan adierazitako obrak egin ahalko dira.

2. Plangintza xehatua onartu ondoren, dagokien araubidearen pean geratuko dira, proposatutako antolamendu xehatura egokitzen diren kontuan hartuta.

1.4.7.6 artikulua. Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian lehendik dauden erabilerak

1. Plan honek debekatzen dituen erabilerak edo ingurumenaren babesaren, segurtasunaren eta osasungarritasunaren arloan indarrean dauden xedapenekin bateragarriak ez diren eta neurri zuzentzaileekin zuzendu ezin daitezkeen gabeziak dituzten erabilerak antolamendutik kanpoko erabileratzat joko dira.

Horiek barne hartzen dituzten eraikin, eraikuntza eta instalazioetan, 1.4.7.2. artikulua 2. puntuan ("Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian antolamenduz kanpo dauden eraikin, eraikuntza eta instalazioak") ezarritakoa aplikatuko da. Hala ere, ingurumenean, segurtasunean eta osasungarritasunean duten eraginak murrizten dituzten obrak egiteko aukera egongo da.

2. Antolamendutik kanpoko kalifikazioa duten eraikin, eraikuntza eta instalazioetan kokatutako gainerako erabileretan jarduera garatzen jarraitu ahalko da, harik eta desagertu edo eten arte. Nolanahi ere, hori ez da eragozpen izango jarduera sailkapenaren arloan indarrean dagoen araudia aplikatzeko. Galarazita dago erabilera aldatzea, salbu eta erabilera berria kalifikazio xehatuan onartutakoen artean badago, bateragarritasun baldintzak betetzen baditu eta erabilera kentzeak edo lekuz aldatzeak aldatutako erabilerak baino kalte ordain txikiagoa dakartela frogatzen bada. Modu berean, jarduerarik gabeko lokaletan ez da erabilera berrien ezarpena baimenduko.

3. Plangintzarekin bat ez datozen eraikin, eraikuntza eta instalazioetan haizu da egon dauden erabilerak mantentzea, harik eta jarduera eten arte; hori guztia jardueren alorrean indarrean dagoen araudia aplikatzea gorabehera da. Halaber, zilegi da erabilera aldaketak egitea eta lokal hutsetan erabilera berriak jartzea, baldin eta kalifikazio xehatuan onetsita badaude eta erabileren bateragarritasunari buruzko baldintzak betetzen badituzte

4. AXEetan lehendik dauden eta antolamendu xehatua egin gabe daukaten eraikin, eraikuntza eta instalazioetan, artikulua honetako 2. puntuan ezarritakoa bete beharko da.

5. Hirigintza-antolamenduarekin bat datozen eraikin, eraikuntza eta instalazioetan, edozein erabilera-aldaketa baimenduko da, betiere erabilera berria baimenduta badago eta plan honetan ezarritako bateragarritasun-baldintzak betetzen baditu.

6. Jardueraren etena, artikulua honen ondorioetarako, jarduerak hamabi hilabete baino



gehiagoan ekonomia-jardueren gaineko zerga (EJZ) baja duenean izango da. Jarduera etentzat joko da enpresen titulartasuna eskualdatzen denean.

1.4.7.7 artikulua. Antolamendutik kanpo dauden eta plangintzarekin bat ez datozen lurzoru urbanizaezineko eraikin eta erabilerak.

1. Landaguneko J71 eremuetan, plangintzarekin bat ez datozen eraikinei, eraikuntzei edo instalazioei, eta antolamenduz kanpoko edo plangintzarekin bat ez datozen erabilerei dagokienez, hiri lurzorurako ezarritako araubidea aplikatuko da.
2. Hona hemen lurzoru urbanizaezinean **antolamendutik kanpokotzat** jotzen diren eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak:
 - a) Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 101.3.a) artikuluan adierazitako inguruabarretan dauden eraikinak.
 - b) Babes bereziko, ingurumen hobekuntzako, mendiko larreen eta haitzetan edo gainazaleko uren babeseko J11, J21, J51 eta J61 eremuetan kokatuta, kalifikazio orokorrak uzten ez dituen erabilerak barne hartzen dituztenak.
 - c) Kalifikazio orokorrak utzi gabeko erabilerak barne hartzen dituztenak, J31, J32, J41 edo J42 eremuetan kokatuta daudenak (basogintzakoak, mendi urriko eremuak, balio handiko nekazaritza eta abeltzaintzakoak eta trantsizioko landa paisaia), "utzitako dagoen erabilera" gisa ez badira hartzen.
 - d) Ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoak, 31.4 artikuluan adierazitako inguruabarretan dauden eraikinak.

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 101. artikuluko 5. eta 6. puntuetan aurreikusitako obrak egin ahalko dira horietan.

Antolamendutik kanpoko gisa kalifikatuta dauden eraikuntzetan aurrera eramaten diren jarduerak egiten jarraitu ahalko da, jarduera eteten den arte.

Eraikin horietan ezingo da enpresen eta/edo eraikuntzaren titulartasuna eskualdatu. Egoera hori gertatzen baldin bada, jarduera eten dela ulertuko da.

3. **Plangintzarekin ados ez datozen** eraikin, eraikuntza, instalazio eta erabilera kalifikatutzat hartzen dira, J31, J32, J41 edo J42 eremuetan kokatuta egonda, basogintzari, mendi urriko eremuari, balio handiko nekazaritza eta abeltzaintza eremuari eta trantsizioko landa paisaiari dagozkionak, kalifikazio orokorrak uzten ez dituzten erabilerak badituzte, baina "aurretik dauden utzitako erabilera" gisa hartzen badira.

Ondorio horietarako, honako erabilera hauek lehendik dauden erabilera toleratuak izango dira:

- a) Udaleko baimena duten nekazaritzako eta abeltzaintzako ekoizpen prozesuei lotuta ez dagoen etxebizitza. Ez da utziko Plan hau behin betiko onartzen den unean dagoen etxebizitza kopurua handitzea, etxebizitzak zatikatzen ez badira edo katalogatutako eraikinetan erabilera aldatzen bada izan ezik, sortzen den etxebizitza bakoitzeko 150 m² eraiki **(HAPO-K BESTE ZEHAZTAPEN BATZUK ALDATU EDO ERANTSI**



AHALKO DITU), arautegi honen baldintzen arabera.

- b) Udalaren lizentzia duen ostalaritza, hala nola turismo apartamentuak eta beste batzuk arautzen dituen apirilaren 16ko 198/2013 Dekretuan araututako jarduerak.
- c) Udaleko baimena daukan komunitatearen ekipamendua, honako salbuespen hauekin: dantza aretoak, diskotekak eta antzeko jarduerak; jolas eta ausazko jokoak, eta eragin negatiboa dutelako eta nekazaritzako eta naturako ingurumenean eragiten dutelako Udalak bateraezintzat jotzen dituen gainontzeko guztiak. Aldez aurretik zuen eraikigarritasunaren ehuneko 50 handitu ahalko da gehienez.

Plangintzarekin bat ez datozen eraikinetan haizu da egon dauden eraikinak erabiltzea, harik eta jarduera eteten den arte; horrek ez du eragotziko jardueren alorrean indarrean dagoen araudia aplikatzea. Halaber, zilegi da edozein erabilera ezartzea, baldin eta kalifikazio orokorrean baimenduta badago eta bateragarritasunari buruzko baldintzak betetzen baditu.

Artikulu honen ondoretarako, eraikin horietan jarduera ez da etentzat joko enpresen edota eraikinen titulartasuna eskualdatu bada.

- 4. Halaber, jarduera eten dela joko da, artikulu honen ondorioetarako, jarduerari jarduera ekonomikoen zergan (EJZ) baja ematen zaionean.
- 5. Aurreko puntuen arabera antolamendutik kanpo ez daudenak eta plangintzarekin bat datozenak honelakotzat hartuko dira: **lehendik dauden eraikinak, antolamenduak finkatuak**.

Talde horretan, baserrien kasu berezia sartzen da. Hor, ekainaren 30eko 2/2006 Legearen, lurzoruari eta hirigintzari buruzkoaren, 30. artikuluan eta lege hori garatzeko presazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuko 9. artikuluan ezarritako lurtatikatze prozedura abian jarri ahal izango da. Gainera, zatiketa horizontala eta bizitegi erabilerekin bateragarriak diren erabilerak (ekipamendua, ostalaritza jarduera, hirugarren sektorekoa) baimenduko dira, Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetan (LAG) eta 1.6.1.6 artikuluan ezarritako baldintzetan. (Eraikuntzako erabilera bakoitzaren eraikuntza parametro espezifikoak).

1.4.7.8 artikulua. Kontserbatzeko betebeharraren edukia

1. Eraikin, eraikuntza, urbanizazio, instalazio, lursail, hiri altzarien elementu eta publizitateko euskarrien jabeek segurtasun, osasungarritasun eta apainketa egoera onean mantendu beharko dituzte, hirigintzako legerian ezartzen denaren arabera.

Hauek sartzen dira artatu beharraren barruan:

- a) Zaintza lanak, zeinen helburua den ondasunen segurtasun, osasungarritasun eta egokitasun publikoko baldintzak ez narriatzea, bertako zerbitzuek zein instalazioek behar bezala funtzionatzea eta, beharrezkoa denean, aldatu beharreko elementuak eta osagaiak aldatzea.
- b) Eraikin eta instalazioen segurtasuna, osasungarritasuna eta apainketa lehengoratzeko obrak, horretarako egonkortasuna ukitzen duten edota erabilerarako oinarritzko baldintzak mantentzeko balio duten elementu kaltetuak konponduz edo sendotuz; hori, betiere,



obren kostua eraikina berritzeko lanen balioaren ehuneko 50 baino handiagoa ez bada, lursailaren balioa salbuetsita. Onura publikoko edo gizarte intereseko arrazoiak direla eta, higiezina kontserbatzea komeni bada, Udalak konponketaren kostuaren gaindikin hori ordain dezake.

2. Jabetzari lotuta dagoen ondasuna artatu edota konpondu beharrak ez ditu bazter uzten errentamenduei buruzko legerian ezarrita dauden errentatzaileen betebeharrak eta eskubideak.

3. Urbanizazioen kasuan, zaintzeko betebeharra Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 197. artikuluan ezarritakoak eraenduko du.

1.4.7.9 artikulua. Segurtasunerako, osasungarritasunerako eta apaintasun publikorako gutxieneko baldintzak

1. Artatu beharra betetzeko eta, horrelakorik ezean, burutzapen aginduak ematea bidezkoetzeko, segurtasun, osasungarritasun eta herri apaintetako gutxieneko baldintza hauek bete behar dira:

a) Orubeak:

- a.1 1.5.1.33. artikuluko 2. puntuan azaltzen den bezala hesiz inguratuta egon beharko dute. "Hesiak".
- a.2 Istripuren bat eragin dezaketen putzuak eta koskak babestu edo seinaleztatu beharko dira.
- a.3 Garbi mantenduko dira eta, horien gainean, banaketa eta hornidura sareen zortasunak eta aplikagarriak izan daitezkeen gainerakoak beteko dira.

b) Urbanizazioak:

- b.1 Lurzati bakoitzaren jabeak du zerbitzu sareetako harguneak mantentzeko erantzukizun osoa, behar bezala funtziona dezaten.
- b.2 Urbanizazio partikularretan, jabe bakoitzari dagokio galtzadak, espaloiak, banaketa eta zerbitzu sareak, argiak eta bertako beste elementu guztiak kontserbatzea.

c) Eraikuntzak:

- c.1. Itxiturak eta estalkiak urarekiko iragazgaitz mantenduko dira, eta erorketen aurkako babes elementuak ere egoera onean edukiko dira.
- c.2 Egituraren elementuak beren eusteko helburua bete dezaten bermatzeko moduan zainduko dira; horretarako, korrosiotik eta agente erasotzaileetatik babestuko dira, baita zimenduetan kalterik sor dezaketen iragazpenetatik ere.
- c.3. Zerbitzu sareak eta osasun instalazioak egoera onean eta mantendu behar dira, aireztapen eta argiztapen egokiekin, ezarri zaizkien erabilera eta erabilera araubidea aplikatu daitezkeela bermatzeko.
- c.4. Bai eraikinean bai inguruko espazio libreetan, jendearentzat arriskurik ez egoteko behar besteko garbitasuna egongo da.



c.5. Kea eta partikulak kanporatzeko gutxitze eta kontrol elementuen funtzionamendua ongi dagoela ziurtatu behar da.

c.6. Eraikuntzen fatxada behar den moduan zaindu behar da, estaldurako materialak garbituz, margotuz, konponduz edo aldatuz.

2. Aipatutako ezaugarriak karteletan eta instalazioetan ere aplikatuko dira, betiere, duten izaera kontuan hartuta.

3. Artikulu honetako edukia osatu eta, hala badagokio, aldatu ahalko da, hirigintza antolamenduaren osagarri den udal ordenantza baten bitartez.

1.4.7.10 artikulua. Behin-behineko obra eta erabileren araubidea

1. Salbuespen gisa, Udalak behin-behineko erabilerak baimendu ahalko ditu hiri-lurzoru finkatugabeen, lurzoru urbanizagarrian eta hornidura publikoko elementuetarako era guztietako lurzoruetan, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 36. artikuluan ezarritako moduan.

2. Aipatutako artikuluan ezarritako betekizunez gain, aurreko erabilerak baimentzeko, honako baldintza hauek bete beharko dira:

- a) Eskatzaileak baimena formalki eskatu izatea, behin-behineko baimen gisa.
- b) Erabileraren edota obraren izaera eta helburua behin-behinekoa izatea. Erabilerari dagokionez, frogatu beharko da aldi baterako eta behin-behineko erabilera dela, eta berez, xedea dela eta, ez duela irauteko asmorik, eta berariaz adierazi beharko da erabilerak luzeen jota noiz arte iraungo duen jardunean. Proposatutako lurretan erabilera kokatzeko beharra frogatu egin beharko da, horrela aholkatzen duten udalerriko hirigintzako inguruabarren arabera, eta ez baimenik ez duen egintza bat legeztatzearen ikuspegitik.
- c) Obrek beren eraikuntza ezaugarrietan behin-behinekotasun baldintza zehatzak bete beharko dituzte. Ondorio horietarako, ez dira halakotzat hartuko eraikuntza klasikoko obrak, hormigoi armatuzko zein fabrikazko egiturak eta fabrikazko gainalde eta itxiturak dituztenak. Horien ordez, honako ezaugarri hauek eskatuko dira: metalezko egitura, panel desmuntagarri osatutako itxiturak, eta gainalde arinak, plakaz zein egitura puzgarri eginak, edo lonazko gainaldeak.
- d) Erabilera edo obrek ez dute inoiz ere eragotziko plangintza betearaztea eta ez diote kalterik egingo paisaiak behar duen babesari, ez eta komunikazio bideek eta jabari publiko hidraulikoak behar duten babesari ere. Hori dela eta, ezin onartu izango dira 2 metrotik gorako lur erauzketak eragiten dituzten obrak, ez eta aipatutako neurri hori gainditzen duten hormak eraikitzea eragiten duten obrak ere.

3. Aurreko puntuetan araupetu den baimena behin-behinean emango da, aldirik luzeen gisa ezarriko den epe jakin baterako, berariaz luzatzen ez bada, behintzat, eta luzapen hori ere mugatua izango da. Erabilerak eta obrak eten edo eraitsi beharko dira, eta kalte ordainak jasotzeko eskubiderik gabe, gainera, administrazio emaileak baimena bertan behera uztea erabakitzen duenean, baita ezarritako epea bete ez bada ere.

4. Obrak eta erabilerak ezin izango dira hasi aldez aurretik agiri publikoan formalizatu gabe.



Dokumentu hori Jabetza Erregistroan jasota geratu behar da: baimena eman dela, haren izaera eta lizentzia baliogabetzearen eta erabilerak eta/edo obrak bertan behera utzi eta eraistearen ordainik gabeko izaera aipatuz. Agiri publikoa formalizatzeko eta behin-behineko baimen gisa erregistroan sartzeko gastuak baimendunaren kontura izango dira.

. Obrak eta erabilerak ezin izango dira hasi aldez aurretik agiri publikoan formalizatu gabe. Dokumentu hori Jabetza Erregistroan jasota geratu behar da: baimena eman dela, haren izaera eta lizentzia baliogabetzearen eta erabilerak eta/edo obrak bertan behera utzi eta eraistearen ordainik gabeko izaera aipatuz.



BOSGARREN TITULUA.- AZPIEREMU ERAIKIGARRIEN ERAIKUNTZA ETA ERABILERAREN ORDENANTZA ARAUTZAILEAK.

1.5.1. KAPITULUA. ORDENANTZAK APLIKATZEKO OINARRIZKO DEFINIZIOAK.

1. ATALA Hirigintzako definizio eta parametroak.

1.5.1.1 artikulua. Finka eta lurzattia

1. Finka bat jabe bati edo hainbati (jabetza indibisoan) eskusiboki eta modu baztertzailan egotzi zaien lurzoru edo eraikuntza unitatea da. Hura sestran kokatu daiteke, garaieran edo lurzorupean. Hipotekei buruzko legediari jarraikiz Jabetzaren Erregistroan folioa ireki ahal duenean, erregistroko finkatzat hartzen da.
2. Lurzattia lurzoru-unitatea da, bai sestran, bai altueran edo lurzorupean, betiere, eraikigarritasuna eta erabilera esleiturik baditu edo hirigintzako erabilera independentea badu.
3. Finka eta lurzattien eraketa, eta haien arteko erlazioa, Lurzoruari eta Hiri Birgaitzeari buruzko Legearen testu bategina onesten duen urriaren 30eko 7/201 Legegintzako Errege Dekretuko 26. artikuluan araututa daude.

1.5.1.2 artikulua. Eraikina edo eraikuntza

1. Plan hau aplikatzeko, eraikinak izango dira lurzorutik azalerratu edo lurzorupean dauden eraikuntza guztiak, baldin eta fabrikatuak badira, edota edozein material erabiliz egindakoak izanez gero. Manufakturatutako objektu guztiak ere eraikintzat hartuko dira, iraunkorrak, mugiezinak edo lurzoruari finkatuak izan edo ez, baldin eta familiaren bizitzan erabiltzeko ezaugarri egokiak badituzte (etxebizitza) edo, orokorrean, edozein jarduera garatzeko erabili ahal badira.
2. Eraikin bakoitzaren sailkapena honako baldintza hauen arabera egiten da: banan-banan bereizteko moduko eraikuntzako unitate funtzionala izatea arkitekturaren aldetik, beste edozein eraikinetako aparteko elementu arkitektonikoek mugatuta egotea eta lokaletarako sarrera propioa eta zuzena izatea eskailera edo eskaileren bidez, baita banaketako elementu propioak ere.
3. Elkarri lotutako eraikin multzoa dagoenean, eta eraikinok aurreko bi zenbakietan adierazitako baldintzak betetzen dituztenean, zenbat eraikin dagoen jakiteko, sarrera edo atari independenteak adina eraikin dagoela ulertu behar da. Elkarren artean komunikaturiko atariak (eraikinaren barrualdetik edota galerien bidez) eraikin bakarra osatuko dute.
4. Aparkalekurako diren sotoko solairuen bidez bakarrik komunikaturik egonez gero, artikulua honetako 2. puntuan adierazten diren baldintza biak betetzen dituzten eraikinak adina eraikin eratuko dira beheko solairutik hasi eta goiko solairuetaraino.

1.5.1.3 artikulua. Eraikin bakarra

1. Arautegi honen ondorioetarako, eraikin bakartua alboan beste eraikuntzarik ez duena izango da; ez du albokorik izango, beraz, ez sotoan eta ez goiko solairuetan, eta eskailera,



korridore, galeria eta abar bezalako sarbide erkiderik ere ez du izango beste edozein eraikini dagokionez.

2. Eraikin bi atxikitzen badira, euren perimetroaren puntu batean (edozein solairutan) bakarrik izanda ere, horiek elkarren alboko eraikintzat hartuko dira hirigintzako ondorioetarako, nahiz eta egitura, sarbide eta arkitekturaren gainerako elementuak guztiz independenteak izan.

1.5.1.4 artikulua. Eraikigarritasun fisikoa

1. Kontzeptua: Eraikigarritasun fisikotzat jotzen da plangintzak esparru jakin batean eraikitzen uzten duen azalera. Haren kontzeptuak ekainaren 30eko 2/2006 Legearen, Euskal Herriko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoaren, 35. artikuluan, 1., 2. eta 3. puntuetan ezarritakoak dira.

HAPO-n aipatzen diren eraikigarritasunak sestra gaineoak dira, arauak berariaz kontrakorik zehazten ez badute. Sestra azpiko eraikigarritasuna kasu bakoitzean ondorioztatzen da, honako hauek kontuan hartuta: arauetan eremu bakoitzerako adierazitako eraikinen profila (kasu batzuetan sestra azpitik eraikitzea debekatuta dago) eta planoetan adierazitako sestra azpiko mugimendu-arloaren baldintza espezifikoak.

2. Eraikigarritasun fisikoa bi prozedura hauen baten bitartez arautu daiteke:

- a) Ordenantzen bitartez, berariaz eta zenbakiz.
- b) Eraikuntzaren forma araututa, hala idatzizko ordenantzaren bidez edo diseinu grafikoaren bidez.

Bi modutara arautzen den kasuetan, balio txikiena duena lehenetsiko da.

3. Eraikigarritasuna esleitzeko bi modu daude:

- a) Eraikigarritasun absolutua: plangintzak esparru jakin batean baimentzen duen azalera finkoa da. Metro karratu eraikigarritan edo sabaikoetan adierazten da (m^2t). Esleipen mota hau zuzenean edo zeharka arautu ahal da.
- b) Eraikigarritasun koefizientea: plangintzak esparru jakin baterako baimentzen duen azalera eraikigarria, esparru horretako metro karratu bakoitzeko. Metro karratu eraikigarritan azalerako metro karratutan adierazten da (m^2t/ m^2s). Eraikigarritasuna esleitzeko bide hori "zuzeneko erregulazioa" izango da.

4. Eraikigarritasun motak.

Eraikigarritasunaren bi modalitate hauek daude, aplikatzen edota neurtzen den esparruaren arabera:

- a) Eraikigarritasun fisiko garbia: lursail eraikigarrian zuzenean aplikatzen dena da, eta kasuan kasu, jabetza publikokoa izatera igaro behar duen edozein lur. Hiri lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren kasuan lursail eraikigarria orubea da. Lurzoru finkatuko lurzatietan tekninarik ohikoena da.
- b) Eraikigarritasun fisiko orokorra edo gordina: hirigintzako jarduketa baten jabeek onartu behar dituzten eginbeharren ondorioz jabari publikora igaro behar diren lurak dituen esparruan aplikatzen da. Esaterako, egikaritze unitateetan edo sektoreetan gertatzen den moduan.



Kasu honetan, eraikigarritasuna eraikigarritasun koefizientea adieraziz gauzatzen denean, eraikigarritasun absolutua aipatutako koefizientearen emaitza eta aipatutako eremuko azalera osoa biderkatuz lortuko da, azpierzemuko arautegian edo AXEko araudi berezian beste prozeduraren bat zehaztu ezean.

a.2 azpierzemuetan ("Landa herrigune zaharrak"), eraikigarritasuna eraikigarritasun orokorreko modalitatearen bidez egingo da, Euskal Herriko lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 136.b. artikuluan ezarritakoaren arabera, jabari publikoari lurrak eman behar bazaizkio edo urbanizatu behar badira, lurzatiak orube izaera har dezan.

5. Eraikigarritasun fisikoen banakatzea:

- a) Banakatzearen arabera eraikigarritasuna ondoko hauen bitartez finkatu daiteke:
 - a.1 Esparruaren eraikigarritasun osoa.
 - a.2 Eraikigarritasun partzialak erabileren edota solairuen arabera (sestratik gora edo sestratik behera).
- b) Plangintzan eraikigarritasuna modalitate bi hauetako baten bidez ezar daiteke (edo bien bitartez).

6. Eraikigarritasunak ezartzea.

Plangintzan alde batetik eraikigarritasun gordina ezarriko da (erabilera publikoak eta erabilera pribatuak edo irabazizkoak) eta beste batetik hirigintzakoa (erabilera pribatuak soilik). Bereizketa hori ezartzen ez bada, ezarritako eraikigarritasun fisikoa hirigintzakoa soilik dela ulertu behar da.

1.5.1.5 artikulua. Eraikigarritasuna neurtzeko modua.

1. Sestraren gaineko eraikigarritasunaren kalkuluan beheko solairuan, goiko solairuetan eta teilatupeko solairuan eraikitako azalera osoa zenbatuko da, eta eraikuntzaren kanpoaldeko perimetrotik neurtuko da. Azalera hauek izango dira salbuespena:

- a) Beheko solairuaren mailan dauden karrerape estaliak eta eraikuntza azpiko sarguneak, betiere erabilera publikokoak badira.
- b) Beheko solairuaren mailan dauden karrerape estaliak eta eraikuntza azpiko sarguneak, erabilera pribatukoak, eta irtenguneak edo sargune irekiek, edo hegal irekiek, Hirigintza Arau hauen 1.5.1.28 "Fatxadetako irtenguneak eta sarguneak" izeneko artikuluan definitutakoak bere forjaketa azalera 0,5 koefiziente murriztailearekin biderkatuko dute, eraikigarritasuna neurtzeko.
- c) Etxadiko patioak.
- d) Estalpeak edo oinplanoko perimetro osoan eta altuera osoan itxiturarik gabekoak diren sabaiepeak.
- e) Teilatupeko solairuak, eraikinaren zerbitzurako erabiltzen badira.
- f) 1,5 metro baino gutxiagoko altuera daukaten gela solairuen eta teilatupeko solairuen azalera, edozein kasutan.



g) Bizikletak eta joan-etorrietan laguntzeko beste ibilgailu batzuk gordetzeko gutxieneko zuzkidurarako espazio komunitarioak.

2. Sestraren azpiko solairuetan eraikigarritasuntzat hartzen da soto edota erdisotoko solairuetan eraikitako sabai edo forjatuaren azalera osoa, goiko solairuetako proiektzio horizontalean dauden eusteko hormen eta arrapalen azalera barne.

3. Lurzati berean dauden eraikin salbuetsien kasuan, hala nola, pergolak, lanabesentzako etxolak, egurtegiak edo antzerakoa edo asimilagarria den beste edozein eraikuntzaren kasuan, eraikigarritasuna kalkulatzeko orduan lehenengo solairuan eta, hala badagokio, goiko solairuetan eraikitako azalera osoa aintzat hartuko da. Azalera hori eraikitako kanpoko perimetroa kontuan hartuta neurtuko da, nahiz eta alderen batean kanpoko itxitura ez eduki.

Salbuespenak izango dira, eta ez dute eraikigarritasuna konputatzen, plan hau osatzen duten azpierzemuetako eraikuntza eta erabilera ordenantzek baimendutako lorategiko elementu higigarriak, betiere honako baldintza hauek betetzen badituzte:

- -Egurrez eginak izatea, Udalak onartutako diseinuaren arabera.
- -Gehien 3 m²-ko neurriak eta 2 metroko altuera izatea teilatu-hegalera.
- -Bizitzeko egokiak izan daitezkeen instalaziorik ez izatea.
- -Mugetikiko distantzia errespetatzea.

4. EAEko etxebizitzaren eta zuzkidura bizitokiaren gutxieneko bizigarritasun baldintzak eta diseinu arauak arautzen dituen ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuaren arabera, nagusiki bizitegi erabilera duten eraikinetan, kanpoko espazio irekiak, hala nola balkoiak, logiak, terrazak edo esekitokiak, ez dira kontuan hartuko eraikigarritasun eraiki konputagarriaren zenbaketaren ondorioetarako, ez hirigintza ondorioetarako, ez eta beste edozein ondorioetarako ere gehienez 10 m²-rarte etxebizitza edo bizitoki bakoitzeko. Era berean, azalera eraikiaren zenbaketatik kanpo geratzen da 100 cm²-tik gorako sekzio horizontala duten kanalizazioak edo hodiak igarotzeko bao libreak oinplanoan hartzen duten azalera, bai eta igogailuak eta jasogailuak igarotzeko igarobide libreko baoak ere.

1.5.1.6 artikulua. Bizitegien dentsitatea

1. Biztanleriaren dentsitatea da plangintzaren arabera esparru jakin batean eraiki daitezkeen etxebizitzaren kopurua.

2. Motak: Parametro hau ondoko hauen bitartez finkatu daiteke plangintzan:

- a) Etxebizitza kopuru finkoa.
- b) Esparruko hektareako eraiki daitezkeen etxebizitzaren kopurua adierazten duen koefizientea.
- c) Lurzatiaren gutxieneko azalera etxebizitzako edota eraikuntza motako.

3. Urbanizazioak hiri lurzoru finkatu gisa sailkatzen dituen eremu eta azpierzemu guztietan derrigorrezkoa izango da etxebizitza-dentsitatea adieraztea.



2. ATALA. Lurzatiaren parametroak eta baldintzak

1.5.1.7 artikulua. Mugak

1. Mugak lurzattia mugatzen duten perimetro lerroak dira.
2. Lurzatiaren eta horrek aurrean duen bide edo toki ireki publikoaren arteko muga egiten duena da aurreko muga; eta gainerakoak alboetako mugak dira. Horien artean, atzeko muga aurrekoaren kontrako tokian dagoena da.
3. Lurzatiak bide edo espazio libre publiko bat baino gehiago ukitzen dituen mugak baditu, guztiak aurreko mugatzat joko dira.

1.5.1.8 artikulua. Mugen gehieneko eta gutxieneko neurriak

1. "Mugaren gehieneko neurria" eta "mugaren gutxieneko neurria" plan orokor honek edo lurzatiko muga baterako edo bat baino gehiagorako egindako planek ezarritakoak dira.
2. Ezarritako parametroak betetzen ez dituzten loteak sortzen dituzten lurzatiak ezingo dira banandu edo gehitu.

1.5.1.9 artikulua. Gutxieneko eta gehieneko lurzati eraikigarria.

1. Plan orokor honek edo berau garatzen duten planek lurzoru mota guztietarako ezarritako azalera da gutxieneko lurzati eraikigarria. Beraz, azalera txikiagoko lurzati eraikigarrietan ezingo da ezer eraiki.
2. Plan orokor honek edo berau garatzen duten planek lurzoru-mota guztietarako ezarritako azalera da gehieneko lurzati eraikigarria. Beraz, lehendik dauden lurzati handiagoetan ezingo da ezer eraiki eta derrigorrezkoa izango da bananketa edo partzelazioa.

1.5.1.10. artikulua. Lurzatiaren gehieneko eta gutxieneko azalera, lurzaticatze lanetarako

1. Lurzaticatzeetarako gutxieneko eta gehieneko lurzattia (edo besterik gabe, gehieneko lurzattia eta gutxieneko lurzattia) kasuan kasuko plangintza tresna behin betiko onartu eta gero sortutako lurzati berri orok eduki behar dituen gutxieneko eta gehieneko azalera dira.
2. Bi parametro horiek betetzen dituzten lurzati guztiak izango dira eraikigarriak.

1.5.1.11 artikulua. Lurzati eraikietako lurzoruen banaketak

Eraikuntzaren bat duten finkak banantzerakoan, lehendik dauden eraikuntzek kontsumitu duten eraikigarritasuna adierazi beharko da. Eraikigarritasun osoa agortuta badago ezingo da zatirik banandu, banandutako zatia hornidura publiko baterako erabili ezean.



3. ATALA. Eraikuntzak lurzatian izan beharreko kokapenaren parametroak eta baldintzak

1.5.1.12. artikulua. Bideen lerrokadura

1. Bideen lerrokadura (edo lerrokadura, besterik gabe) erabilera publikoko bide edo espazio libreetarako lurren eta lurzati eraikigarrien arteko muga ezartzen duen lerroa da. Planeamenduak zehazten du lerrokadura. Azpieremu pribatuak (a, b, c, eta d) publikoetatik (e, f, g, h, i) bereizteko lerroak dira.

2. Lerrokadura hauek dagozkien nahitaezko eta doako lagapenak ekarriko dituzte. Horrela, jabearen kontura urbanizatuko dira, udalak eta dokumentu honek ezartzen dituzten jarraibide eta irizpideen arabera.

3. Zenbait kasutan, Planean ezarritako lerrokadura jabetza pribatuaren mugarekin bat ez datorrenean, Planean lerrokadura berri gisa adieraziko da, baina lagapena ere egin beharko da, planoetan berariaz adierazten ez bada ere.

4. Errepideen foru sarearen bide lerrokadura (jabari publikoko eremua), e.11 azpieremua mugatzen duen lerroa da.

1.5.1.13 artikulua. Lurraren erreferentzia altimetrikoen definizioa

Plangintzan bide publikoen luzetarako profiltzat ezarritako lerroa da sestra, besterik adierazi ezean, bidearen ardatzaren parean dagoena. Jadanik eginda dauden bideetan lehendik dagoen profila hartuko da sestratzat, sestren bestelako definiziorik ez badago.

1.5.1.14 artikulua. Eraikinaren erreferentzien definizioa

Plan honetako arauetan eraikuntzen erreferentzia hauek erabiltzen dira:

- a) Itxitura edo hesia: mugen gainean kokaturiko hesia, lurzatia mugatzen duena.
- b) Fatxada planoak: planoak edo plano bertikalek, lurraren gainetik, barruan edo kanpoan eraikitako eremu okupagarria okupatu ezin denetik bereizten dute. Horrela, okupatu ahal diren eremu guztiak barne hartuko ditu, hala nola irtenguneak, hegalak, galeriak, terrazak edo balkoak. Ez dira barne hartzen fatxadako planoetan lerrokaduretatik edo hegaletatik ateratzen diren elementuak.
- c) Eraikuntza lerroa: eraikinaren beheko solairuko fatxadaren eta lurzorua arteko ebakidura. Aurrekoa edo albokoa izan daiteke, zein mugatara begira dagoen.
- d) Mehelina edo mehelin fatxada: eraikuntza mugakidearekin horma-atal komuna izan, elkar ukitu, eta, alboko mugarekin bat etorritz, lursaila bat bere lursaila mugakidearengandik bereizten duen fatxada; alboko mugarekin bat dator.
- e) Fatxadako lerroa, derrigorrezkoa eta gehienekoa: kasuan kasuko solairuaren arabera, eraikuntzak zein lerrotaraino iritsi behar duen edo iritsi daitekeen.

1.5.1.15 artikulua. Mugetarainoko tartea

1. Mugen banaketa fatxadako puntu bakoitzaren eta erreferentziako muga hurbilenaren arteko



distantzia da, mugarekin perpendikularra den lerro baten gainean neurtua

2. Sestraren azpiko eraikuntzek ezingo dituzte okupatu, lurpean, mugetarainoko tarteari dagozkion espazioak.

1.5.1.16. artikulua. Eraikinen artean utzi beharreko tartea

Eraikinen artean utzi behar den tartea eraikinen fatxaden arteko distantzia da. Bete egin beharko da distantzia hori, eraikuntzak lurzati berean edo aldamenekoetan daudenean; ez da bete beharko, ordea, bideek edo beste espazio publikoek bereizten badituzte.

1.5.1.17 artikulua. Sakonera eraikigarria

Sakonera eraikigarriak adierazten du, zenbakiz eta ez irudien bidez, non kokatu behar den eraikin bateko barruko fatxada lerroa. Horretarako, fatxadako puntu bakoitzaren eta lerrokaduraren arteko distantzia perpendikularra zehazten da.

1.5.1.18 artikulua. Eraikinaren mugimendu area

Eraikuntzaren mugimendu eremua "eraikuntzaren baldintzak" P5 planoan grafikoki adierazitako espazioa da, eta horren barruan kokatu behar da eraikuntza.

4. ATALA. Eraikinak lurzatia okupatzeko parametroak eta baldintzak

1.5.1.19 artikulua. Eraikinek okupatzen duten lurzorua

1. "Lurzoruaren okupazio gisa" ulertzen da eraikinen batek okupatu dezakeen lurzati eraikigarria, plano horizontal baten gainean fatxadako planoen babesak osatzen duen perimetroaren barrukoa, alegia.

2. Okupatutako lurzorua honela adieraz daiteke:

a) Zuzeneko erregulazioa: gehieneko okupazio koefizientea esleituta. Koefiziente hori okupatu daitekeen azaleraren eta lurzati eraikigarriak duen azaleraren arteko erlazioa da. Parametro hori eta kokapen baldintzen ondoriozko beste batzuk bateratuta okupazio txikiagoa ateratzen bada, azken hori aplikatuko da.

b) Zeharkako erregulazioa:

b.1 Modu osagarri edo esklusiboan, muga eta sakonera eraikigarrien banaketa parametroen bitartez.

b.2 Edo antolamendu planoetan grafikoki adierazita.

3. Aurreko ataleko b. kasurako, definizio hauek ezartzen dira:

a) **Erabilera publikoko behe solairuko karrerapeak:** Lurzati pribatuko eremu arkupeduna; lehen solairuan libre, kalearen sestran eta goiko solairuek estalia egon behar du, karrerape gisa. Eremu horretan eraikina gauzatzeko egiturazko nahitaezko elementuak bakarrik onartzen dira. Sotoa har daiteke, baldin eta 5. planoak eragozten ez badu.



b) **Espazio pribatu ireki eraikiezina:** Planoetan hainbat azpierzemuetan ageri da, normalean aurrealdean, eraikinaren mugimendu eremuaren eta kalearen artean, baina ez kasu guztietan. Helburua landa herrigune zaharren oso morfologia bereizgarria gordetzea da: hain zuzen, horietan eraikuntza batzuetan lurzatiarekin lerrotzeko da eta beste batzuetan jabetzaren mugatik pixka bat urruntzen da; horrelakoetan, espazio pribatu hori hesitu gabe geratzen da edo oso garrantzi txikiko itxitura bat ipintzen zaio, eta horrek espazio publikoa aberasten eta sartzeko maniobra errazten laguntzen du, eraikin nagusia kalean egon dadin eta hiri ingurunea aberastu dezan.

Espazio horietan zola bereizi edo beste maila batean jar daiteke. Halaber, apaingarri edo landare elementu baxuekin mugatu daiteke (piboteak, jardinerak...), baina HAPO onartu ondoren ezin dira hesi berriak jarri edo daudenak handitu.

c) **Espazio libre pribatu eraikiezina:** Espazio pribatu horietan hesiak jar daitezke, betiere arau hauetan ezarritako baldintzak beteta. Lorategi eremuko berezko eraikuntza osagarriak onartzen dira, hala nola igerilekuak, kirol instalazioak, berotegiak, garaieak eta solairu bakarreko estalpe edo eraikinak, eta hiru (3) metro garaikoak. Gehienez, espazio librearen ehuneko 10 izango da, eta 30 m²-tik beherakoa. Kasu guztietan 9 m²-ko azalera onartzen da, espazio librearen dimentsioa edozein dela.

Aurreko zehaztapen horiek eta 5. planoko eraikinaren mugimendu eremuak aldatu daitezke, aurrez premia hori justifikatzen duen azterlana eginda. Aldaketa onartzeko eskumena Udalak du eta, alde horretatik, interes publiko eta pribatuen arteko oreka zainduko du.

1.5.1.20 artikulua. Lurzatiaren azalera librea

Aurreko artikuluan ezarritako okupazio baldintzen aplikazioaren ondorioz lurzatian eraiki gabe utzi behar den eremua da.

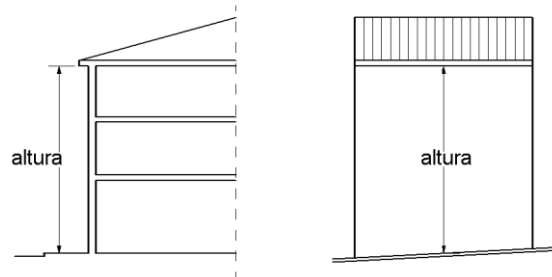
5. ATALA Eraikinen formaren parametroak eta baldintzak

1.5.1.21 artikulua. Eraikinaren gehieneko eta gutxieneko neurriak

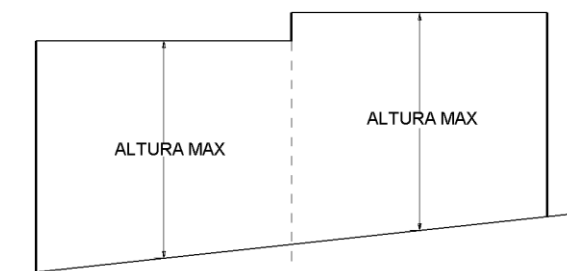
“Eraikuntzaren gehieneko neurriak” eta “eraikuntzaren gutxieneko neurriak” planeamenduak ezartzen ditu, eta horien barruan sartu eta mugatu behar da lurretik gorako eraikuntza, fatxadako planoek definitzen dutena.

1.5.1.22 artikulua. Jatorriko kota

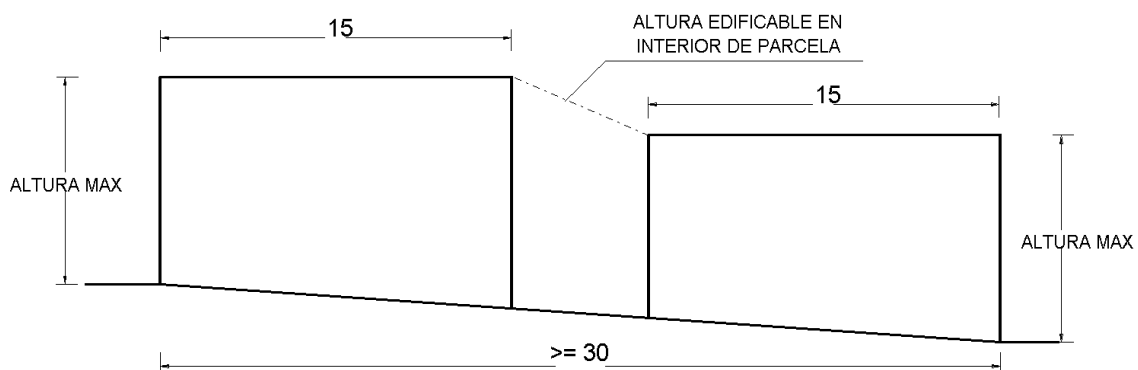
1. Jatorriko kota plangintzak zehazten du eta altuera neurtzen non hasi behar den adierazten du. Fatxada bakoitzak eta behin betiko lurzorua bat egiten duten erdigunearen nibelazio kota hartzen da jatorriko kotatzat. Izkinako eraikinetan, izkina hori osatzen duten bi fatxaden garapen osoa kontuan hartzen da.



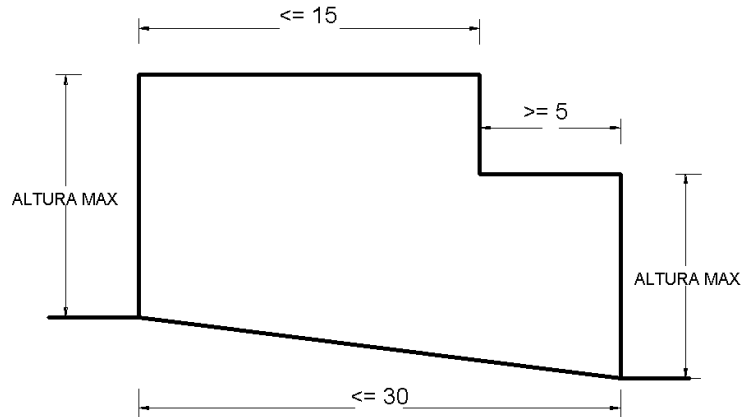
2. Eraikinaren beharrianak edo lursailaren ezaugarriak direla kausa, altuera mailakatu egin behar bada, eraikina osatzen duten gorputzetako bakoitzean bere aldetik neurtuz egingo da altueraren neurketa.



3. Sestra edo garaiera desberdineko kaleen aurkako fatxadak dituzten orubeetan, 30 metro baino handiagoko hondoekin, eraikuntza planoan garaierak arautzen ez direnetan, kale bakoitzean garaiera eta dagokien solairu kopurua hartuko dira, gehienez, 15 metroko hondoan izan arte, kotarik handieneko edo gehieneko garaierako kalearen kasuan, eta 15 metrokoa baxuenaren kasuan. Bi hondo horiek lotzen dituen lerroak eraikinak lurzatiaren barruan duen gehieneko garaiera definitzen du.



4. Sestra edo garaiera desberdineko kaleen kontrako fatxadak dituzten orubeetan, 30 metro baino gutxiagoko hondoan dituztenetan, eraikuntza planoan garaierak arautzen ez badira, beti 5 metroko hondoan gutxienez mantenduko da sestra edo garaiera baxuenean. Horrela, beharrezkoa bada, altuenari dagokion hondoan murriztuko da.



1.5.1.23 artikulua. Eraikinaren altuera

1. Jatorrizko kotatik erlaitzerainoko, hegalerainoko edo goiaberainoko garaiera unitate metrikoak erabiliz neurtzerakoan definizio hauek izango ditugu:

- Erlaitzaren altuera: azken solairuko (atikoak eta teilatupeak alde batera utzita) sabaia osatzen duen forjatuaren azpialdeak eta eraikinaren fatxadako planoak bat egiten duten lerroraino neurtzen dena.
- Altuera guztira: eraikineko goihabe altueneraino neurtzen dena.
- Hegalaren altuera: teilatu hegalararen muturreko puntu beheeneraino neurtzen dena.

2. Planeamenduak parametro hori "gehieneko altuera", "gutxieneko altuera" edo "altuera finko" edo "derrigorrezko" gisa ezar dezake.

3. Garaiera neurtzeko bi unitateak, solairu kopurua eta unitate metrikoa erabiltzen direnean, biak bete beharko dira.

1.5.1.24 artikulua. Eraikinaren profila edo solairu kopurua

1. Eraikinaren profila plangintzak eraikuntzarako baimentzen duen solairu kopurua da. Honako atalak ditu:

- Sestra gaineko solairuen kopurua: eraikin batek urbanizatutako lurzorua sestraren gainetik dituen edo fatxada batera dituen solairu kopurua da.
- Sestra azpiko solairuen kopurua: sestra gaineko lehenengo solairu konputagarriaren azpian dauden edo baimentzen diren solairuen kopurua da.

2. Parametro hori "gehieneko solairu kopuru", "gutxieneko solairu kopuru" edo "solairu kopuru finko" edo "derrigorrezko" gisa ezarri dezake.

3. Eraikinaren profil edo solairuen gehieneko kopurua honako zeinu hauen bitartez adieraziko da:

- A/B
- A(a)/B
- A(a edo b)/B



d) A (a eta b)/B

Lehenengo zifrak, "A", makurtutako barra baino lehenagokoak, sestraren gaineko solairuen kopurua adierazten du, zenbatu daitezkeen atikoak eta teilatupeak kontuan hartu gabe, eta ondorengoak, "B", barraren ostekoak, sestraren azpikoak.

Aukeran zifren ostean jartzen diren zeinuek (a) edo (b) atiko edo teilatupe zenbakarri baten baimena adierazten dute. Bi zeinuak agertzen direnean "edo" batek bereizita, horrek esan nahiko du horiek egotea txandakoa dela. Bi zeinuen artean ageri dena "eta" denean, ulertuko da atikoak baimena duela eta haren gainetik teilatupeak ere edukiko duela baimenik.

1.5.1.25 artikulua. Eraikinen solairuak

1. Eraikin bateko solairua jarduera bat aurrera eramateko egokitu den azalera horizontal, erabilgarri eta estalia da.

2. Solairu mota hauek daude:

- a) **Behekoa:** eraikitako azaleraren ehuneko berrogeita hamar baino gehiagoan lurzoruko planoan jatorriko kota berdinean edo gehiagoan duena.
- b) **Beheko solairu jaitsia:** Eraikina gunen aldapatsu batean badago eta bi fatxada kontrajarri baditu, bata goiko bide publiko batera begira eta bestea ez, beheko solairu jaitsizat joko dira honako baldintza hauek betetzen badituzte:
 - Beheko solairuaren azpian daude.
 - Fatxadaren aurrealde osoa lursailaren kota berean edo altuagoan dago.
 - Gutxienez 16 metroko bista zuzenak dituzte, aurrealde osoa eraikuntzarik gabeko espaziorantz begira egonda.

Eraikigarritasunaren aldetik, sestraren gaineko eraikigarritasuntzat hartu behar da, baldin eta lurzatiaren erabilera nagusiarekin bat badator.

Erabilera-araubidea honako hau da: Berezko erabilerarako erabil daitezke, 10 metroko sakoneran, fatxadaren puntu bakoitzetik elkarzut neurtuta. Sakonera handiagoa duten solairuen zatiak erabilera osagarrietarako erabiliko dira.

- c) **Sotoa:** eraikitako azaleraren ehuneko berrogeita hamar baino gehiago beheko oinaren kotaren azpitik duena da sotoko oina. Altuera libre ezin da berrehun eta berrogei zentimetro (240 cm) baino gutxiagokoa izan.
- d) **Erdisotoa:** bere azaleraren zati batean lurzoruko planoan jatorrizko kotaren azpitik eta sabaiko planoan kota horren gainetik dituen solairua.

Erabileraren berezko ezaugarrien arabera izango da garaiera libre, betiere, gutxienez, 240 zentimetrokoa izanik.

Sestra gaineko solairutzat hartuko dira, ondorio guztietarako, sabaiko forjako goiko aldeko edozein puntu espaloiko edo lurzoruko sestratik metro batera (1) edo gehiagora duten erdisotoak.

- e) **Solairuarte:** Solairuartetzat joko dira beheko solairuaren azaleraren % 50 gainditu gabe forjatua beheko solairuko goiko eta beheko forjatuen artean dutenak. Aukera hori



berariaz aipatzen den azpierzemuetan bakarrik onartzen dira. Honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

- a) Forjatua ezin da beheko solairuko ezein baotara iritsi fatxadaren, ezta horren bertikalera ere goiko forjaturaino tartean; gutxienez hiru metrora egon behar da baoarekin bat egiten duen fatxadaren lerrotik. Industrialdeek ez dute baldintza hori bete beharko, eta solairuarateak fatxadaren ez atzera eramaten utziko da.
- b) Garaiera libreak, gutxienez, 2,20 metro izan beharko ditu aldizka erabiltzen diren eremuak badira, hala nola biltegi eremuak, eta 2,50 metrokoak ohiko erabilera badute eta lanpostuak edo publikoarentzako sarbidea badaude. Nolanahi ere, beheko solairutik solairuarterainoko gutxieneko garaiera libre 2,50 m izan behar da gutxienez.
- f) **Solairua edo goikoa:** beheko solairuaren sabaiko forjatuaren gainetik dagoen solairua. Solairuaren oinaren aukerako altueraren balioa zehaztu egingo da erabileraren eta eremu edo lurzoru motaren baldintza zehatzen arabera.
- g) **Atikoa:** eraikinaren azkeneko solairua da, azalera eraikia gainerako solairuen azalera normala baino txikiagoa duenean eta bere fatxadak eraikinaren gainerako fatxada planoetatik bereizita dituenean.
- h) **Estalkipea edo estalkiartea:** txapitula erakoa izan ohi den edo estalkiaren isurki triangeluarrak inguratutako terrazak eduki ohi dituen solairua, azken solairuko forjatuaren gainaldearen eta estalki makurtuaren eraikuntza elementuen azpialdearen artean dagoena.

6. ATALA Baldintza gehigarriak: eraikuntzaren hiri-estetika, kalitatea eta higiena.

1.5.1.26 artikulua. Hirigintza-antolamenduaren udal-ordenantza osagarriak.

1. Baldintza gehigarriek eta herriaren eta eraikuntzen estetikari buruzkoek, baita eraikuntzaren kalitatearen eta higienearen diseinuarenek ere, hirigintza antolamenduaren osagarri diren udal ordenantzen bitartez garatuak izan beharko dute.

2. Atal honetako hurrengo artikuluetan arautzen diren zehaztapenak behin-behinekoak izango dira behin betiko onartu arte.

3. Eusko Jaurlaritzaren ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuak arautzen ditu etxebizitzaren eta zuzkidura bizitokiaren gutxieneko bizigarritasun baldintzak eta diseinu arauak. Dekretu horretan ezarritako gutxieneko bizigarritasun baldintzez gain, udalak, udal ordenantzen bidez, bizigarritasun baldintza zorrotzagoak ezar ditzake, babes publikoko etxebizitzaren gutxieneko bizigarritasun baldintzei eta etxebizitza horiek eta zuzkidura bizitokiak diseinatzeko araei dagokienez izan ezik.

1.5.1.27. artikulua. Solairuen garaiera

Solairuaren altueratzat hartuko da solairu bateko zoladura bukatuaren gainaldetik solairu bereko sabaiaren forjatuaren azpialderaino (edo sabai aizuneraino) dagoen distantzia bertikala.



1.5.1.28. artikulua. Fatxadetako irtenguneak eta sarguneak

1. Irtenguneak edo hegala dira eraikuntzako lerrotik ateratzen diren elementuak.

2. Hona hemen irtengune motak eta haien definizioak:

- a) Balkoia: dagoen gelako zoladuratik ateratzen den baoa, zein, fatxadaren lerrokadurari dagokionez, forjatu edo plataforma baten bidez kanpoalderantz luzatzen den. Gehienez ere ehun zentimetro (100 cm) zabal da. Balkoi kontzeptuak ez du loturarik balkoiaren eraikuntza soluzioarekin eta babes elementuen diseinuarekin. Balkoia estalia edo estali gabea izan daiteke.
- b) Terraza itxi gabeko irtengunea da. Estalia edo estali gabea izan daiteke.
- c) Begiratokia: bao bat, berrehun eta berrogeita hamar (250) zentimetro baino luzera txikiagoa duena, begiratokiaren zerbitzua jasotzen duen gelako zoladuratik aterata kristaldun gorputz baten bidez kanpoalderantz luzatzen dena, eta fatxadatik ehun (100) zentimetro baino gehiago ateratzen ez den plataforma duena.
- d) Luzeran berrehun eta berrogeita hamar (250) zentimetro baino gehiago dauzkan begiratokia da galeria.
- e) Hegal itxiak: begiratokiak eta galeriak ez diren fatxadaren irtenguneak dira, itxituraren materialak edozein direlarik ere. Gehieneko neurriak galerietarako ezarritakoak izango dira.

3. Aurreko paragrafoan adierazitako neurriak 1.5.1.12. artikuluan (“Bideen lerrokadura”) definitutako lerrokadurak oinarri hartuta baimentzen diren irtenguneetan soilik aplika daitezke. Mugetatik bananduta dagoen eraikuntzan, neurriak libreak izango dira, 1.5.1.15 “Mugen banaketa” eta 1.5.1.16 “Eraikinen artean utzi beharreko tartea” artikuluetan ezartzen diren banaketei kalterik egin gabe.

4. Gainera, aipaturiko lerrokaduratik ateratzen diren baimendutako irtenguneek hurrengo baldintzak beteko dituzte:

- a) Hegalek oinplanoan duten proiektzioaren luzeraren baturak ez da izango fatxada bakoitzaren luzeraren erdia baino handiagoa.
- b) La altura mínima libre sobre la rasante de la acera será de trescientos cincuenta (350) centímetros.
- c) Irtengune guztiak mugetatik bereiziko dira hegala baino txikiagoa ez den distantziara edo bi metro baino gutxiagokoa ez dena.

5. Sartuta dauden terraza estalien sakonera ez da horien altuera nahiz zabalera baino handiagoa izango. Sakonera fatxadaren lerrotik neurtu behar da.

6. Azpieremuetako ordenantzek eta AXEetako arau bereziek beste parametro batzuk ezarri ahalko dituzte.

1.5.1.29. artikulua. Erlaitz eta hegalen gehieneko irtengunea

Erlaitzek eta hegalek bideen lerrokaduraren gainetik eduki dezaketen gehieneko irtengunea eta, beraz, etxadiko patioaren fatxadaren lerroa ez da ehun (100) zentimetrotik gorakoa



izango, azpieroemu bakoitzaren ordenantzan edo kasuan kasuko AXEko arau berezian mugaketa handiagoa ezartzen bada salbu.

1.5.1.30 artikulua. Altueratik gorako eraikuntzak

1. Erlaitz eta/edo teilatu-hegalaren gehieneko altueratik gora honako hauek eraiki ahal izango dira oro har:

- a) Estalkiaren isurkiak. Hauek ezingo dira azken solairuko forjatuaren goiko ertzak fatxadekin eta patioekin egiten duen planotik irten eta gehienez % 50eko malda izango dute. **ERREDAKTOREENTZAKO OHARRA: berariaz arbela eskatzen duten udalerrietan, ehuneko 60 handitu ahalko da.** Horietan argi zuloak instalatu ahalko dira, forjatuaren barruan. Intradasetik eta estradasetik ezin izango dira irten.
- b) Eskailera kaxen eta igogailu etxolen erremateak. Horiek ezingo dute gaintitu hirurehun eta berrogeita hamar (350) zentimetroko altuera osoa erlaitzaren altueraren gainetik.
- c) Txapitulak, estalkipea argitzeko, betiere, ondoko baldintzak betetzen baldin badituzte:
 - c.1. Luzera osoak ezin izango du teilatu isurkiaren luzeraren %15 gaintitu.
 - c.2. Bakoitzaren luzera ez da 2,5 metrotik gorakoa izango eta gehienez 2,30 metro izango ditu garaieran bukatutako solairuaren forjatutik neurtuta
 - c.3. Fatxadaren lerroarekiko metro bat, gutxienez, atzeraemango dira.
 - c.4. Estalkiek ehuneko 25 eta 35 bitarteko malda izango dute.

2. Hala ere, finkatutako gehieneko altueratik gora ezingo da ezer eraiki, aireztapenerako edo kea kanporatzeko tximiniak edo berogailuaren eta aire egokituaren tximiniak izan ezik. Kasu horietan, haien funtzionamendu egokirako Eraikuntzaren Kode Teknikoak ezartzen duen altuera izango dute, edo, bestela, eraikitze lanak ondo egiteak eskatu bezalakoa.

1.5.1.31 artikulua. Patioak

1. Etxadiko patioa.

- a) Etxadiko patioa da etxadi itxi baten barruan dagoen espazioa, lehenengo solairutik, gutxienez, eraikita ez dagoena. Etxadi patioak argi patioaren baldintzak beteko ditu, gutxienez.
- b) Haren neurriak plan honetan ezartzen dira, "P5. Eraikuntzaren baldintzak" planoan barruko fatxaden lerroak zehaztuta, eta/edo gehieneko sakonera eraikigarria, lurzoruaren okupazioa eta barruko fatxadak atzeko mugaraino gutxienez utzi beharreko tartea adierazita.
- c) Garapen planetan azalduko da, grafikoki definituta, P5 "Eraikuntzaren baldintzak" planoan.
- d) Nolanahi ere, baldintza horiei erantzuten dioten baina 100 m² baino gutxiagoko azalera daukaten patioek eta barruko aldean 10 metroko diametroko zirkulu bat marraztu ezin daitekeenak, barneko patio edo argi patio kontsideratuko dira.
- e) 80/2022 Dekretuan kanpoko etxebizitzari eskatzen zaizkion baldintzak betetzeko,



etxebizitzaren orientabidea den etxadi patioa kanpo espaziotzat hartuko da honako baldintza hauek betetzen direnean: Gutxienez 225 m²-ko azalera izango du, bertan 12 m-ko diametroko zirkulu bat inskribatu ahal izango da, kontuan hartutako bao bakoitzarekiko tangentea, eta distantzia, kontuan hartutako baoarekiko perpendikularrean neurtuta eta handik beste eraikineraino, etxebizitzaren solairuaren mailatik beste eraikinaren gailurraren lerroraino dagoen altuera baino handiagoa edo berdina izango da.

2. Barruko patioa edo argi patioa.

- a) Barruko edo argi patioa eraikinaren barruan zabaltzen da bizigeei argiak eman, argiztatu eta aireztatzeko.
- b) Honako baldintza hauek bete beharko dituzte:
 - b.1 Neurriak etxebizitzak diseinatzeko indarrean dagoen araudiari egokituko zaizkio, 80/2022 Dekretuaren arabera.
 - b.2 Sarbidea izan beharko dute ataritik, eskailera kaxatik edo eraikuntzako beste espazio komun batetik, hango derrigorrezko garbiketa eta zaintza ahalbidetzeko.
 - b.3 Hirigintzako arau hauek ezarritako paramentuen arteko gutxieneko argiak ezingo dira irtenguneekin murriztu, lehendik dauden eraikinetan igogailuak ezartzen direnean izan ezik, baldin eta horien instalaziorako beste kokalekurik ez badago. Hori guztia esparru juridiko pribatuan erabili daitezkeen hirugarren pertsonen eskubide eta zortasun zibilei kalterik egin gabe.
 - b.4 Patioko zoladura hara gelak irekitzen dituen bizitokirik baxuenaren lurzoruaren mailan egongo da, gehienez.
 - b.5 Patioak sabaileiho edo argizulo zeharrargien bidez estali ahal izango dira, baldin eta elementu horiek inolako itxitararik gabeko espazio perimetrala uzten badute patioko hormen eta babes elementuaren artean; horrela, gutxieneko aireztapen azalera ahalbidetuko da, patioak duenaren % 40 baino handiagoa. Kasu horretan, beharrezko neurri teknikoak hartuko dira, isolamendu akustikoari buruzko indarreko arauak betetzeko.
 - b.6 Paramentuen arteko gutxieneko distantziak osorik mantendu beharko dira patioaren altuera osoan; gehienez jota, 0,20 metroko tantakina ahalbidetuko da estalkian.
 - b.7 Mugei atxikitako patioek aurreko baldintzak bete beharko dituzte; horretarako, muga aurreko paramentutzat hartuko da, eraiki barik egonda ere.

3. Fatxadara irekitako patioa.

- a) Fatxadara irekitako patio edo kanpoko patio deritzo eraikinak fatxada lerroekiko daukan atzeratzearen ondorioz eratzen denari, atzeratzea 1,5 m baino gehiagokoa denean. Fatxadara irekitako patio bat kanpoko espaziotzat har dadin, haren sakonerak aurrealde irekiaren luzeraren 2/3 edo txikiagoa izan beharko du, edo 1,50 m baino txikiagoa.
- b) Arau bereziak, edo bestela, azpieremuetako ordenantza orokorrek baimentzen baldin badute, ondorengo gutxieneko baldintza hauek bete beharko dituzte:
 - b.1 Etxadiko patioa edo bideko lerrokaduraren gainean irekita dagoen patioa.

- Ezin du izan eraginik beheko solairuan; ezin da aldatu beheko solairuaren



lerrokadura ofiziala.

- Fatxada irekiaren aurrealdea (edo zabalera) 4 metrokoa izan behar da gutxienez.
- Sakonera ezin da izan zabalaren erdia baino gehiago.
- Argi patio edo barruko patioetako argientzat eta ikuspegi zuzenentzat ezarritako gutxieneko baldintzak bete behar ditu.
- Lerrokaduratik atzeratutako fatxadaren luzerak ez du ehuneko 20a gaindituko, fatxadaren guztizko luzerari dagokionez.
- Lurzati alboko mugatik edo mehelinetik 4 metrora egon behar da gutxienez.

b.2 Lurzati irekian dagoen patioa.

- Erabilera publikoko espazio batekin lotutako espazio libre batera eman behar du. Lau solairu arteko eraikinetan, espazio horiek 10 m-ko diametroko zirkulua hartzeko modukoak izan behar dira; solairu gehiagoko eraikinetan, 16 m-ko diametroko zirkulua hartzeko modukoak.
- Fatxada irekiaren aurpegia edo zabalera 6 metrokoa izan behar da gutxienez.
- Sakonera ezin da izan zabalaren erdia baino gehiago.

4. Patio komuna.

- a) Patio mankomunatua da hainbat lurzatiarentzako barruko patio edo argi patio gisa eratzten dena, lurzati horiek mankomunitatea egiten dutenean patioaren gutxieneko neurrietara iristeko.
- b) Mankomunitatea sortzeko, orube edo higiezinaren gaineko zortasun eskubide erreala eratu behar da, Jabetzaren Erregistroan inskribatutako eskritura publikoaren bitartez. Zortasun hori ezingo da Udalaren baimenik gabe ezereztu, patioaren gutxieneko neurrietara iristeko osagarri horren beharra duen higiezinaren batek dirauen bitartean.
- c) Patio mankomunatuak beheko solairuan burdin hesi edo langa edo fabrikako elementu edo elementu opakuez bereizi ahalko dira, gehienez metro bateko altueraraino.
- d) Artikulu honetako 2.b puntuan barruko patioetarako ezarritako baldintza guztiak beteko ditu, b.7 baldintza izan ezik.

1.5.1.32. artikulua. Hiriko estetika zaintzea.

1. Udalari dagokio hiriaren irudia eta natur paisaia defendatzea eta horien bien balorazioa eta hobekuntza sustatzea, bai eraikinei dagokienez (eraikinak taldeka edo banaka hartuz), baita eraiki gabeko eremuei dagokienez ere. Beraz, hiriaren irudian edo natur paisaian eraginik izan dezaketen jarduerak udalaren irizpideen arabera izan behar dira.

2. Eraikin berriak dagoeneko existitzen diren eta horien ingurura egokiro egokitzen direla bermatzeko, herria ikustea ahalbidetzen duten tokietatik eta horiek dauden tokiaren paisaiaren gaineko eraginaren analisia egitea exijitu ahalko da.

1.5.1.33 artikulua. Hesiak

1. Hiri lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko lurzatiak berrehun (200) zentimetroko altuerako



hesiekin edo hormekin itxi ahalko dira; nolanahi ere, eraikuntza bakanen azpierzemuetan, bide edo espazio publikoetara ematen duten lurzatiak era honetara itxiko dira:

- a) Elementu itsu horiek, gehienez ere, laurogei (80) zentimetroko garaiera izango dute eta, nahi izanez gero, berrehun (200) zentimetroaraino osatu daitezke, tokiaren estetikarekin bat datozen babes gardenen, landarezko pantailen edo antzekoen bitartez.

Bestela, tokiko estetikarekin bat egiten duten itxiturak erabili ahalko dira, betiere, hogei (20) metrotik gorako aurrealde opaku jarraiturik eratzen ez bada, ezta bi (2) metroko altuera gainditzen ere.

- b) Itxituren errematerako ez da inolaz ere baimenduko pertsoneri edo animaliei min eman diezaieketen elementurik edo herriaren irudia desitxuratzen dutenik.
- c) Aurreko paragrafoetan aipatutako baldintzetatik salbuetsita daude, euren erabilera dela eta, segurtasun neurri bereziak behar dituzten lurzatiak. Horrelakoetan itxitura eraikinaren beharrei egokituko zaie.

2. Aurretik esandakoa alde batera utzita eta segurtasun neurri gisa, hiri lurzoru eta lurzoru urbanizagarrian dauden lursail eraikiak hesiz inguratu beharko dira, bai 1. puntuari adierazten den bezala, bai lerrokadura ofizialean kokatutako itxiduren bitartez, altueran bi (2) metrotik hiru (3) metrora izan ditzakete, eta mozten edo ziztatzen ez duten eta pertsonak kaltetu ditzaketenak ez diren materialekin eginda egon beharko dute, eta materialek itxiduraren egonkortasuna eta egoera onean mantentzea bermatu beharko dute.

3. Lurzati mugakideetan ur ibilguak badaude, hesiek zortasun eremua (5 m) libre utzi behar dute.

1.5.1.34. artikulua. Zuhaitzak babestea

1. Bide publikoetan galtzen diren zuhaitz guztiak ahalik eta lasterren ordeztu behar dira. Zuhaitzak herriko parke eta berdeguneen ardura duen udal erakundearen jarraibideen arabera ordeztuko dira, eta ordezteko derrigorrezkoa izango da, eta galeraren erantzulearen kargura. Gainera, bidezkoa denean, zehapenak ezarri ahalko dira.

2. Bide publikoen ondoko tarte zerrendetan landare espezieak landatu behar dira, zuhaitzak bereziki, eraikuntzak edozein erabilera izanik ere, baldin eta atzeraemangune osoa oinezkoen zirkulaziorako eta eraikinerako sarbiderako espazioen trazadurak hartzen ez badu.

3. Obraren batek zuhaitzen bati eragin diezaiokeenean, publiko zein pribatua izan, dagokion lizentzia eskaeran hala adieraziko da, eta haren egoera azalduko da ematen diren plano topografikoetan. Horrelakoetan, eta obrek iraun bitartean, hurrengoa eskatu eta ziurtatu behar da: enborrei gutxienez ehun eta laurogei (180) zentimetrotan estaldura tinko egokia ematea, kalte edo narriadurarik izan ez dezaten.

1.3.1.35. artikulua. Eraikinaren diseinu, kalitate eta higiene baldintzak

1. Oro har, bizitegi eraikin guztiei etxebizitza arloko legeria sektorialeko diseinu, kalitate eta higiene baldintzak aplikatzen zaizkie, etxebizitzaren eta zuzkidura bizitokiaren gutxienezko bizigarritasun baldintzak eta diseinu arauak arautzen dituen ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuaren arabera.



2. Gainera, hirigintzako arau horiek kalitate eta higienerari buruzko gainontzeko baldintza gehigarrietara igortzen dute, eraikuntza obra lizentzia eskatzen den unean indarrean dauden arautegi guztiak betetzera.

3. Katalogatutako eraikinen kasuan, "B.3 Normas de protección del patrimonio histórico-arquitectónico y de los espacios naturales".

1.5.1.36. artikulua. Etxebizitzen eta zuzkidura-bizitokien gutxieneko bizigarritasun-baldintzei buruzko Dekretua betetzetik salbuetsita dauden hiri-eremuak, eremuak eta etxebizitzak.

Bizitegi erabilerako lehendik dauden eraikinen edo obra berrikoen birgaitze integraleko proiektuen ondoriozko etxebizitzak, orubeetan, hiri eremuetan eta eremu finkatuetan egiten badira, baldin eta eraikinen edo lurzatiek morfologia berezi eta konplexuaren ondorioz 80/2022 Dekretuan jasotako gutxieneko bizigarritasun baldintzak eta diseinu arauak betetzea ezinezkoa bada, baldintza horiek betetzetik salbuesteko kasuen artean daude, baldin eta hirigintza plangintzak alde aurretik hala jasotzen badu, aipatutako dekretuaren 10. artikulua araberaren arabera.

Jarraian, salbuespen kasuak zein eremu eta area finkatutan gertatzen diren adierazten da. **Aipamen hori, artikulua honetan zerrendatzeaz gain, eraikuntza planoetan ere jaso ahal izango da.**

XX-01

XX-02

...

Gainera, eremu horietatik kanpo, behar bezala justifikatuz gero, etxebizitzen salbuespena eskatu ahal izango da, lehendik dauden eraikinen birgaitze integraleko proiektuen edo bizitegi erabilerarako obra berriko proiektuen ondorioz.

Horretarako, salbuespena eskatzen duenak honakoak adierazi beharko ditu memoria batean: eragindako bizigarritasun baldintza guztiak, salbuespena jasotzeko argudiatutako justifikazioa, salbuespena zein bizigarritasun elementu eta baldintzatarako eskatzen den, eta salbuetsitako elementuen ordezkotako neurriak. Era berean, justifikazio hori eraikuntzarako edo birgaitzeko behar diren dokumentu teknikoaren atal espezifiko batean agertu beharko da (oinarrizko proiektua, egikaritze proiektua eta obraren amaierako dokumentazioa).

1.5.2. KAPITULUA. ORDENANTZA OROKORRAK HIRI LURZORUAN ETA URBANIZAGARRIAN

1. ATALA. Egoitzako azpieremuetako baldintza orokorrak (a)

1.5.2.1. artikulua. Eraikuntzari buruzko baldintza komun orokorrak. (a)

1. Partzelazioari buruzkoak



a) Lurzatikatzea honako prozedura hauetarikoren baten bitartez zehaztuko da:

a.1) Hiri-lurzoru finkatua eta eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzagatiko lurzoru finkatugabearen berretsi egiten da, dagokion AXEaren fitxan berriaz kontrakorik zehaztu ezean, Plan Orokor hau behin betiko onartzen den unean zegoen partzelazioa.

Eragin horietarako, alde zurretik dauden lurzatiekin berdindu egiten dira azpiero ezberdinetakoak diren finken zatiak, betiere, proposatu den antolamendua hala erabakitzegatik jabari eta erabilera publikora igaro behar diren lurzoruak kanpo utzi eta gero.

a.2) Plan orokor honek xehetasunez antolatutako gainerako eremuak, grafikoki edo kasu kasuko AXEen bitartez edo, halakorik ez balego, kapitulu honetan azpiero bakoitzerako jasotako ordenantzaren bitartez.

a.3) Garapeneko plan batek antolatu beharreko AXEetan, grafikoki edo idatzita dauden ordenantzen bitartez. Nolanahi ere, a5 eta a6 azpieroetan, derrigorrezkoa izango da lurzatikatze bat aurkeztea, eta loteslea izango da, baldin eta antolamendu xehatuko esparruaren arau berezian edo, arau horrek hartara bideratuta, plan hartan ez bada jaso bestelako zehaztapenik.

b) Behin lurzatikatzea definituta, aldaketak honela egin ahalko zaizkio:

b.1) Lurzatikatze proiektu baten bitartez. Proiektu horrek AXEko arau berezian finkatzen diren betekizunak bete behar ditu edo, bestela, azpiero bakoitzeko ordenantzarenak.

b.2) Udalak egokitzen joko balu, lurzatietan ageri diren inguruabar fisikoak ikusita, finkak normalizatzeko proiektu baten bitartez edota xehetasunezko azterlan baten bitartez.

Hala eta guztiz ere, aldaketak lurzati berriak egokitzea badakar, hain zuzen ere azpiero bakoitzerako Ordenantza orokorrean finkatu diren eraikigarritasunak ez diren beste batzuk edukiko dituztenak, xehetasunezko azterlan bat idaztea beharrezkoa izango da. Kasu horretan, espedienteak berriazko eraikigarritasuna esleituko dio bakoitzari. Horrela, bertatik irteten den kopuru osoa jatorrian aurkeztutako lurzati multzoan baimendu den berdina izango da.

2. Eraikigarritasunaren esleipenari buruzkoak

a) Aurreko 1.b puntuan adierazitakoaren kaltetan izan gabe, plan orokor honek xehetasunez antolatutako eremuetan, lurzatikatzea zehaztuta badute, azpiero bakoitzaren ordenantza orokorrean ezarritako eraikigarritasuna lurzati aplikatuko da. Gainerako kasuetan, azpiero bakoitzari esleituko zaio.

b) Jada eraikita dauden lurzatietan, alde zurretik existitzen diren eraikinen antolamendua finkatzen den eremuetan kokaturikoak, berretsi egiten da eraikigarritasuna horietako bakoitzean. Eraikigarritasun hori 1.5.1. "Ordenantzak aplikatzeko oinarritzko definizioak" kapitulu finkatu diren irizpideei jarraikiz neurtuko da.



Eraikina ordeztu egiten bada, sestra gaineko egungo eraikigarritasuna garatu ahalko da, eta azpiero bakoitzaren ordenantzan baimentzen den sestrapeko eraikigarritasuna ere bai, nahiz eta lehengo eraikinak halakorik ez izan.

c) Proposatutako antolamendu xehatuarekin bat etortzen ez diren eraikinek eta erabilerek 1.4.7.2 "Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian antolamenduz kanpo dauden eraikin, eraikuntza eta instalazioen" artikuluan, 1.4.7.3. "Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian plangintzarekin bat ez datozen eraikinak eta eraikuntzak" artikuluan, eta hala badagokio, "Hiri lurzoruko eta urbanizagarriko erabileren" 1.4.7.6. artikuluan ezarritakoari xedapen orokorreari jarraituko zaie.

3. Etxebizitza kopuruari buruzkoak.

Etxebizitza kopurua honako prozedura hauetarikoren baten bitartez ezarriko da:

a) a1, a2, a3 eta a4 azpiero muetako urbanizazioak finkatutako hiri lurzoruan, parametro hori askea ala AXEko arau bereziak espresuki edo etxebizitza bakoitzeko metro karratu eraikizko estandar batek arautua izan ahalko da.

b) Hiri lurzoru finkatuaren eta finkatu gabearen a5 eta a6 azpiero muetan, eraikuntza haztatua areagotzeagatik, etxebizitza bakoitzeko gutxienerako lurzati estandar bat ezarri arautuko da.

c) Antolamendu xehatuak finkatutako eraikinen kasuan, AXEko arau bereziak berariaz adierazten duena beteko da.

d) Urbanizazioak finkatua ez den hiri lurzoruan eta sektoreka banatutako lurzoru urbanizagarrian, etxebizitza kopurua espresuki ezarriko da AXEko arau berezian.

4. Eraikuntzaren forma arautzeari buruzkoak

a) Eraikuntza modua grafikoki edo kasuan kasuko AXEko arau bereziaren bitartez arautuko da; bestela, kapitulu honetan jasotako azpiero bakoitzaren ordenantzaren bitartez. Prozedura mistoa ere erabili ahalko da.

b) Aldez aurretik existitzen den antolamendua finkatzen den kasuan, ordezkapenen bat egiteko edozein eragiketa egokitu egingo zaio azpiero muetaren ordenantzari edo bolumetriaren formari eta aldez aurretik existitzen den eraikinaren eraikuntza parametroei, betiere, 2.c) puntuan adierazi denaren kaltetan izan gabe. Hura handitzen den kasuetan, antolamendu xehatuko esparruaren arau bereziak ezartzen duena beteko da

5. Etxebizitzen eraikuntza arautzeari buruzkoak.

Etxebizitza eraikinak eta etxebizitzak berak arautuko dira etxebizitzen eta zuzkidura bizitokiaren gutxienerako bizigarritasun baldintzak eta diseinu arauak arautzen dituen ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuan ezarritako baldintzen arabera. Etxebizitzek bizitzeko kanpoko espazio bat izango dute, gutxienez 4 m²-ko azalera erabilgarrikoa, eta bertan 1,5 m-ko diametroko zirkulu bat egin ahal izango da. Etxebizitza guztiek kanpoko arropa-esekileku baterako edo patio itxi baterako sarbide zuzena izango dute. Solairuen gehieneko eta gutxienerako barne altuera libreak aipatutako dekretuaren araberakoak izango dira.



1.5.2.2 artikulua. Erabileren ezarpenari dagozkion baldintza komun orokorrak. (a)

1. Egoitzazko azpieroak 1.3.2.4. artikuluan ("Hirigintza Plangintzaren Normalizaziorako Sistemaren barruan eta Plan honetan dauden eremu moten definizioa") berriaz ezarritako etxebizitza erabilera bereziko bideratuko dira. Artikulu horretan, azpiero bakoitzaren mota berezi edo lehenetsia ezartzen du eremu bakoitzerako.

2. Horrez gain, antolamendu xehatuko esparru bakoitzaren arau berezian edo, horrelakorik ezean, azpieroaren ordenantza orokorrei buruzko hurrengo artikuluetan aipatzen diren gainerako erabilera baimenduak ezarri ahalko dira. Ezarpen hori beti egongo da horien eta eraikineko etxebizitzaren erabilera nagusien arteko bateragarritasunaren menpe, eta ondorioz, kontrako erreferentzia argirik egotekotan, Udalak ezarpena ukatu ahalko du.

Edonola ere, Udalak hirigintzako udal ordenantza baten bitartez azpieroaren ordenantzetan jasotako erabileren bateragarritasunak arautu ahalko ditu.

3. Onartutako erabileren barruan sartzen dira, aipatzen ez badira ere, haietako bakoitzarekin parekatutako erabilerak eta erabilera osagarriak.

4. Nahitaezko erabilera osagarria aparkalekuena da, 1.3.1.15 artikuluko ("Definizioa eta motak") 5. puntuan, 7. atalaren barruan ("Komunikazio eta garraioetarako erabilereko edukia") ezarritako gutxieneko kopuruan.

5. Erabilera publikoko zortasunak. Plangintzak nahitaezko zerbitzu erabilera publikoak (ibilgailuen zirkulazioa edo oinezkoena eta zerbitzuen azpiegiturak) ezarri ahalko dizkie bizitegitarako azpiero eta lurzatiei eta haietan dauden eraikuntzei, baita aldameneko azpieroaren erabilera baimenduen osagarri direnak ere, eta, beharrezkoa bada, zortasun eskubideak eratuko dira, indarrean dagoen legedian ezarritako hirigintzako kudeaketa tresnen bitartez.

1.5.2.3 artikulua. Hirigune zaharretako a1 ordenantza.

1. Aplikazio eremua. (a1)

a) Ordenantza honek oin berriko eraikuntzak eta daudenen aldaketak arautzen ditu, tresna honek proposatzen duen antolamendu xehatuarekin guztiz bat datozenak. Hala eta guztiz ere, P-5 "Eraikuntzaren baldintzak" izeneko planoak eta AXEko arau bereziak hori aldarazteko zehaztapenak ezarri ahalko dituzte.

b) Garapeneko plan batek antolatutako AXEetan ere aplikatuko dira, hain zuzen ere hark berriaz arautu ez dituen alderdietan.

c) Proposatutako antolamendu xehatura egokitzen ez diren eraikinak 1.4.7.2 artikulutik 1.4.7.5 artikulura aipatzen diren xedapenen bitartez arautuko dira.

2. Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna. (a1)

a) Eraikigarritasuna zeharka arautzen da P-5 "Eraikinaren ezaugarriak" planoan jasotako eraikuntza lerroen definizio grafikoaren eta sestraren ginetik eraiki daitezkeen solairuen kopuruaren bitartez.



b) Planoan ez baldin bada atzeko fatxadako edo sakonerako lerroa ezartzen, 7. puntuan (Sakonera eraikigarria) adierazten den parametroa beteko du.

3. Eraikinen tipologia.(a1)

a) Eraikin atxikiak izango dira, eta jabari eta erabilera publikoko espazioen lerrokadura eratuko dute.

b) Erabilera nagusia atxikitako etxebizitzarena izango dela ezarri da.

4. Gutxieneko lurzati eraikigarria. (a1)

a) Instrumentu hau onesten den unean existitzen diren erregistroko lurzatiak finkatuta geratuko dira.

5. Gutxieneko lurzatia, partzelazioetarako. (a1)

a) Plan orokor hau behin betiko onetsi ostean eratzen diren lurzati guztiek izango dute 100 m²-ko gutxieneko azalera.

6. Lurzatietak mugen gehieneko eta gutxieneko neurriak. (a1)

a) Instrumentu hau behin betiko onetsi ostean eratzen diren lurzati guztiek izango dute 6 metroko aurreko mugako gutxieneko neurria eta 12 metroko aurreko mugako gehieneko neurria.

b) Gainontzeko mugen neurriak askeak izango dira.

7. Sakonera eraikigarria. (a1)

a) Plan orokor hau behin betiko onetsi baino lehen zeuden eraikinetan, finkaturik gelditzen da sakonera eraikigarria.

b) Eraikin berrien kasuan edo jada bertan zeudenak ordezkatzeko kasuan, P5 "Eraikinaren ezaugarriak" planoan atzealdeko fatxadaren lerroa finkatu ez bada, gehienez ere honako sakonera eraikigarri hau finkatzen da:

- Goiko solairuetan, 12 metro.
- Sestra azpiko solairuetan eta beheko solairuetan, lurzatiaren sakoneneraino iristerik egongo da.

8. Lurzati batean dauden eraikinen kopurua. (a1)

a) Instrumentu hau behin betiko onesten den unean existitzen diren eraikinak finkatuta geratuko dira.

b) Lurzati batean hainbat eraikin kokatu ahalko dira, jabari horizontalaren araubidepean, betiere, hura baimendutako erabilera nagusietarako utzitako eraikinak bezain beste erloetan zatituz badago. Horrela, bakoitzak ordenantza honetan ezarritako parametroak bete beharko ditu, lurzati independente bat balitz bezala.

Eraikuntza proiektuak, edo, hala behar denean, xehetasuneko azterlanak, lurzatiaren bolumenak antolatzen dituenak, aurreko baldintza betetzen dela frogatzen duen idatzizko dokumentazioa eta dokumentazio grafikoa edukiko ditu.

c) Eraikin bilduek beste erabilera osagarri edo zerbitzu erabileretara bideratutako sestrapeko eraikuntzak eduki ahalko dituzte, baita beste espazio eta titulartasun eta erabilera komuneko espazio eta elementuak ere.



9. Gehieneko etxebizitza kopurua. (a1)

- a) Azpieremu honetan parametro hori askea da, betiere, antolamendu xehatuko eremuaren arau berezian ez baldin badago espresuki adierazita.
- b) Oin berriko edo etxebizitza kopurua igotzea eragiten duen bestelako aldaketa obrak gauzatu nahi direnean, lurzatiaren barruan (eraikuntzaren barruan edo kanpoan) etxebizitza kopurua gehi kopuru horren erdiaren baliokidea den aparkaleku plaza kopurua aurrez ikustea exijituko da.

10. Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua. (a1)

- a) Eraikinaren profila P5 "Eraikinaren ezaugarriak" planoaren bitartez finkatu da. Bertan, eraikuntzan onartzen den gehieneko solairu kopurua finkatu da, A/B. Horrek esan nahi du sestra gainean gehienez ere A solairu kopurua baimentzen dela eta B solairu kopurua sestra azpian.
- b) Antolamendu xehatuko eremuari dagokion arau bereziak eraikinaren profila finkatu ahalko du, eta horren izaera loteslea izango da.

11. Eraikinaren altuera handiena. (a1)

- a) Erlaitzaren altuera aurrez ikusten den solairu kopuruaren arabera ezartzen da, fatxadaren erdiko puntuan neurtuta eta ondorengo taularen arabera:

I	3,50 m.
II	6,50 m.
II	9,50 m.

Ondoz ondoko solairu bakoitzeko hiru metro handituko da.

- b) Teilatupea baimentzen denean, a) puntuan adierazten den altuerari 1,50 metro erantsiko zaizkio, fatxadan teilatupeak daukan islari dagozkionak, alegia.
- c) Eraikinaren altuera (goihabearen altuera) osoa erlaitza edo hegalaren altuerak zehazten du zuzenean, eta baita estalkirako baimentzen den gehieneko maldak ere.

12. Eraikinek okupatzen duten lurzorua. (a1)

Eraikuntzak okupatzen duen lurzorua adierazteko, jarraian lehentasunaren arabera adieraziko diren irizpideak jarraituko dira:

- a) Plan orokor hau behin betiko onartu baino lehen zeuden eraikinak finkaturik geratzen dira.
- b) Eraikina ordezkatu behar den kasuan, 1.5.2.1. "Eraikuntzari dagozkion baldintza orokor komunak" artikuluko 2.b) puntuan xedatutakoa bete beharko da.
- c) Eraikin berriaren kasuan, P-5 "Eraikinaren ezaugarriak" planoak, kasuan kasuko araudi bereziak eta artikuluko honetako parametroek finkatutakoa bete beharko da.

13. Eraikinetatik mugetaraino utzi behar diren gutxieneko tartek. (a1)

- a) Eraikin atxikiak izango dira; ondorioz, P-5 "Eraikinaren ezaugarriak" planoan eraikinak grafikoki definituta daudenez gero, ez dago halako parametririk.



b) Hala ere, alboko eraikinetan argi eta ikuspegi zortasunen bat badago, Kode Zibilak dioena beteko da.

c) Gauza bera gertatutako da eraiki daitekeen gehieneko sakonerak, planoan edo 7. puntuan (Sakonera eraikigarria) adierazten denak, haren benetako neurria gainditzen baldin badu.

14. Lurzati bereko eraikinen arteko gutxieneko tartea. (a1)

a) Parametro hau artikuluko honetako gainerako parametroak aplikatuz datoren izango da.

15. Fatxadetara irekitako patioak, etxadikoak eta lurzatiak. (a1)

a) Azpierrez honetan espazio publikoei begira dauden eta fatxadan irekiak diren patioak ez dira onartzen.

b) Etxadiko patioak edo lurzatiak artikuluko honetako eraikuntzako sakonerak aplikatuz etortitakoak izango dira, eta baita Eraikintzaren Kode Teknikoaren (EKT) kasuan kasuko idatz zatiak aplikatuz etortitakoak ere.

16. Solairuen gehieneko eta gutxieneko altuerak. (a1)

a) Solairuen gutxieneko altuerak:

a.1) Beheko solairua: 2,50 metro

a.2) Goiko solairuak: 2,50 metro

a.3) Erdisotoa eta sotoa: 2,40 m.

b) Solairuen gehieneko altuerak:

b.1) Beheko solairua: 3,50 metro

b.2) Goiko solairuak, erdisotoa eta sotoa: 3,00 metro

17. Fatxadetako irtengune eta sarguneak. (a1)

a) Espazio publikoaren lerrokatzearen gaineko irtenguneak eta sarguneak HAPOn 1.5.1.25. artikuluan ("Fatxadetako irtenguneak eta sarguneak") ezarritako orokorrak dira, zehaztasun hauekin:

a.1) Zabaleran 4 metro baino gutxiago dituzten kaleetan debekatuta daude fatxadako irtengune mota guztiak.

a.2) Gainontzekoetan, balkoi, behatoki eta galeriak begira dauden espazio publikoaren zabaleraren ehuneko 10 (metro bat, gehienez jota) baino gehiago ezin atera ahalko dira eta irtengune itxiak gehienez 40 cm atera ahalko dira.

Bi kasuetan, ez da onartzen horiek beheko solairuan kokatzea.

b) Atzealdeko fatxadetan, irtenguneetan, erlaitzetan eta hegaletan onartu egingo dira, baldin eta horien eta mugaren arteko distantziak 5 metroak gainditzen baditu. Kasu honetan, aurreko paragrafoko (a.2.) baldintza berberak ezarriko dira.

c) Fatxadetako irtengune guztiak alboko mugatik bereiziko dira, gutxienez, haien hegalarren berdina den distantziara.



18. Hegalak eta erlaitzak. (a1)

Lerrokaduraren gaineko erlaitzak eta hegalak ezingo dira begira dauden espazio publikoaren zabaleraren ehuneko 15 (1,10 m, gehienez jota) baino gehiago atera.

19. Altueraren gainetik onartzen diren estalkiak eta bolumenak. (a1)

- a) Estalkien maldak ehuneko 25 eta ehuneko 40 artekoak izango dira.
- b) Estalkiaren planoak zuzenean aterako da hegalaren ertzetik.
- c) Mehelinek arteko eraikinetan estalkiak bi isurki izango ditu, kanporantz isuriko dutenak, eta gailurra fatxadarekiko nahiko paraleloa izango da. Lurzatiaren formak hala eskatzen edo gomendatzen duenean, hiru isurki edo gehiago ezarri ahalko dira, eta fatxaden gainean irtenbide konplexuak eta pinoiak azaltzea ekidingo da.
- d) Estalkian ezin da mantsardarik ezarri, ezta zulorik egin ere terrazak eraikitzeko.
- e) Argi zuloak instalatu ahalko dira, baita eguzki plakak ere, eta estalkiaren planoarekiko paraleloki jarri beharko dira, eta ezingo dira 15 cm baino gehiago atera.
- f) Eskaileretako euskarriak eraikinaren fatxadatik 3 m atzera eman beharko dira gutxienez.

20. Baldintza gehigarriak. (a1)

- a) Eraikinak ingurunera egokitu beharko dira, arreta berezia jarriz motari eta mehelinek arteko eraikuntzari.
- b) Fatxadako bao guztiak, solairu guztietakoak, konposizioaren aldetik elkarrekin lotuta egon beharko dira.
- c) Fatxadetan erabiltzen diren materialak eremuan erabili ohi direnak izan beharko dira (harria edo berdintze margotua), eta estalkian, derrigor, ingurunearekin bat datozen koloreetan egindako teila kurbo zeramikoa erabili beharko da.
- d) Eraikinaren fatxadatik tximiniak igarotzea debekatuta dago.
- e) Agerian gelditzen diren mehelinak fatxadak egin diren kalitate, ehundura eta kolore berekoak izango dira.
- f) Betiere, Eraikingintzaren Kode Teknikoan (EKT) eta aplikatzen den sektoreko legerian oro har ezarritako xedapenak exijitu ahalko dira.

21. Gainerako parametroak. (a1)

- a) Artikulu honetan arautu ez diren parametroak araudi orokorrean ezarritako baldintzen menpe egongo dira eta, edozein kasutan, aplikatzen zaien sektoreko legeriaren eta oinarritzko arauen menpe.

22. Erabilera baimenduak. (a1)

- a) Berezko erabilera:

a.1) Erabilera nagusia atxikitako etxebizitzarena izango dela ezarri da. Sestraz gaineko solairu guztietan onartzen da. Halaber, erabilera eskusiboa edo banatua onartzen da ondorengo paragrafoko baldintzen arabera.



b) Erabilera bateragarriak:

b.1) Etxebizitzarekin bateragarria den industria erabilera: etxebizitza eraikineko beheko solairuan, edo baimendutako beste erabilera bat duen eraikineko beheko solairuan, bateragarria dela frogatuz gero.

b.2) Gizarte ekipamendua: etxebizitzaren eraikinaren beheko solairuan, eraikuntza eskusiboan eta elkarrekiko edo beste erabilera batzuekin banatua b.4) paragrafotik b.8) paragrafora ezartzen diren baldintzetan.

b.3) Bulegoak: etxebizitzaren eraikinaren edozein behe eta lehen solairutan, eraikuntza eskusiboan edo elkarrekiko banatua b.4. paragrafotik b.7. paragrafora ezartzen diren baldintzetan.

b.4) Txikizkako merkataritza; etxebizitzaren eraikinaren beheko solairuan, eraikuntza eskusiboan eta gizarte ekipamendu, bulego, hotel eta landetxe eraikuntzetako erabilera nagusiak dauzkan beheko solairuan.

b.5) Jatetxeak eta tabernak: txikizkako merkataritzarako zehaztutako baldintza beretan.

b.6) Hotelak eta antzekoak eraikin eskusiboan, eta goiko solairuetan, beheko solairuko gizarte ekipamendu, bulego, txikizkako merkataritza eta jatetxe eta tabernekin partekatuta.

b.7) Landetxeak eta landa turismoa: etxebizitzarekin banatutako eraikuntzan, berariazko legediaren arabera, eta beheko solairuetan baimendutako erabilera guztiekin banatutako eraikuntzako goiko solairuetan eta eraikuntza eskusiboan.

b.8) Aparkalekuak (erabilera ez-osagarri gisa): sotoetan eta beheko solairuetan.

c) Dena dela, 1.5.2.2. ataleko (Erabilerak ezartzeko baldintza orokor komunak) 2. puntuan xedatutakoaren arabera jokatu da beti, eta 1.3.1.3. artikuluan (Hirigintzako araudi honetan aurreikusi gabeko erabilerak) ezarritakoa kontuan hartu da.

1.5.2.4 artikulua. Landa herrigune zaharretako a2 ordenantza.

1. Aplikazio eremua. Antolamendurako oinarrizko irizpidea. (a2)

a) Ordenantza honek oin berriko eraikuntzak eta daudenen aldaketak arautzen ditu, tresna honek proposatzen duen antolamendu xehatuarekin guztiz bat datozenak. Hala ere, P-5 planoak ("Eraikuntzaren baldintzak") eta antolamendu xehatuko esparruaren arau bereziak hura aldatzeko zehaztapenak ezarri ahalko dituzte.

b) Garapeneko plan batek antolatutako AXEetan ere aplikatuko dira, hain zuzen ere hark berariaz arautu ez dituen alderdietan.

c) Proposatutako antolamendu xehatura egokitzen ez diren eraikinak 1.4.7.2 artikulutik 1.4.7.5 artikulura aipatzen diren xedapenen bitartez arautuko dira.

d) Antolamendurako oinarrizko irizpidea. a2 azpieremuek osatzen dituzten hiriguneen izaera mantentzea lortzeko helburuarekin, lehenetsitako erabilera gisa ezarriko dira bi etxebizitzako edo familia biko etxebizitzako (B mota) eraikineko etxebizitzarena, eta familia anitzeko



etxebizitzarena, eraikin trinko irekian, garapen txikikoan (D.1 mota). Ondorioz, ordenantza hau erabilera biak ezartzea sustatzen saiatzen da, eta horretarako, hirigintzako eta eraikuntzako parametro lagungarriagoak esleitzen dizkie.

2. Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna. (a2)

a) Gehieneko eraikigarritasuna sestra gainean:

i. Lehenetsitako etxebizitza erabilera: 0,75 m²t/m²s.

ii. Lehenetsi gabeko etxebizitza erabilera: 0,50 m²t/m²s.

iii. Gainerako erabilera baimenduak: 0,75 m²t/m²s.

iv. Eraikigarritasuna, guztira: 1,00 m²t/m²s.

v. Aurreko lau puntuetan adierazitakoak dena delakoak izanda ere, instrumentu hau behin betiko onesten den unean dauden lurzati guztiek izango dute baimendutako erabileraren baterako gutxieneko 162 m²t-ko eraikigarritasun absoluturako eskubidea, beti ere, ondoko baldintza hauek betetzen baldin badira:

1) Beheko solairuko azalera eraikia 100 m²t baino gehiagokoa ez izatea.

2) Eraikina, etxebizitza erabilerara bideratzen baldin bada, bi (2) unitate baino gehiago ez izatea.

3) Ordenantza honetan ezarritako aurreko mugarekiko eta alboetako mugekiko utzi beharreko tartea errespetatzea.

Hala ere, lurzattia aldameneko lurzatiei eransten bazaie azalera handiagoa osatzeko edo geroago sakabanatu edo zatikatzeko, "a" paragrafoan ezarritako koefizientearen ondoriozko eraikigarritasuna baino ez zaio transmitituko lurzati berriari.

b) Sestra azpiko gehieneko hirigintza eraikigarritasuna artikuluko honetako 10., 12. eta 13. puntuak batera aplikatzen iritertzen dena izango da.

3. Eraikinen tipologia. (a2)

a) Lehentasuna duten eraikuntzak mota honetakoak dira:

i. Eraikin bakartuan bi etxebizitza edo bi familiako etxebizitza (B mota) izatekoa, 1.3.1.8 artikuluko ("Definizioak eta motak") 3. ataleko ("Etxebizitzaren erabileraren edukia") 5.a.i.1. eta 5.b.i.1. puntuetan definitua, kokapena edozein izan arren.

ii. Dentsitate txikiko multzo irekian eraikitako familia anitzeko etxebizitza (D.1 mota) izatekoa, 1.3.1.8 artikuluko ("Definizioak eta motak") 3. ataleko ("Etxebizitzaren erabileraren edukia") 7.a puntuan definituta dago, kokapena edozein izan arren.

b) Lehentasunik ez duten eraikuntzak mota honetakoak dira:

i. Familia bakarrekoa eraikin bakartua edo familia bakarreko etxebizitza (A mota) izatekoa, 1.3.1.8 artikuluko ("Definizioak eta motak") 3. ataleko ("Etxebizitzaren erabileraren edukia") 4.i.1 puntuan definitua, kokapena edozein izan arren.

ii. Atxikitako familia bakarreko bi etxebizitza edo gehiagoko eraikin bakartua edo atxikitako familia bakarreko etxebizitza (C mota) izatekoa, 1.3.1.8 artikuluko ("Definizioak eta motak") 3.



ataleko ("Etxebizitzaren erabileraren edukia") 6.a.i.1. eta 6.b. puntuetan definitua, kokapena edozein izan arren.

c) Era berean, artikuluko parametroak eta kokapen baldintzak beteaz, eraikin mota hauek onartzen dira:

i. Eraikin bakartuan baimendutako bizitegia ez beste erabileretarako soilik direnak.

ii. Aurrez deskribatutako edozein, baina aurrez dagoen eraikin bati edo batzuei atxikitako eraikinekin.

iii. Aurreko bizitegi erabileretarako eta eraikin bakartuan edo aurrez dagoen eraikin bati edo batzuei atxikitakoan baimendutako gainerako erabileretarako partekatutako eraikinak, ondoko 22. puntuan hala ezarrita badago.

d) Erabilera nagusien eta/edo osagarri diren erabilerak baino ez dituzten eraikinak onartuko dira, baina artikuluko honen 20. puntuan araututakoak soilik.

4. Gutxieneko lurzati eraikigarria. (a2)

Instrumentu hau behin betiko onesten den unean dauden lurzatiak finkatuta geratuko dira, ondorioz, guztiak kontsideratuko dira gutxieneko lurzati eraikigarri.

5. Gutxieneko lurzatia, partelazioetarako. (a2)

Arau hau behin betiko onetsi ostean eratzen diren lurzati guztiek izango dituzte erabileraren eta eraikuntza motaren arabera, honako gutxieneko azalera hauek:

a) Familia bakarreko eraikinetan dauden etxebizitzak edo familia bakarreko etxebizitzak (A mota): 1.500 m².

b) Bi etxebizitza dituzten eraikinetan dauden etxebizitzak edo bi familiako etxebizitzak (B mota): 400 m² etxebizitzako.

c) Lerroan atxikitako familia bakarreko etxebizitza (C.1 mota): 1.000 m² etxebizitzako.

d) Familia bakarreko etxebizitza atxiki trinkoa edo erpin komunarekin (C.2 mota): 250 m² etxebizitzako.

e) Familia anitzeko etxebizitzak dentsitate txikiko eraikin trinko eta irekian (D.1 mota): 250 m² etxebizitzako.

f) Bizitegia ez baimendutako beste erabilera batzuetarako etxebizitzarekin partekatzen ez den eraikinean: 800 m² eraikin bakoitzeko.

g) Kasu berezi legez, eraikin batean etxebizitza erabilera eta baimendutako erabilera bat edo batzuk daudenean: 1.000 m².

6. Lurzatietakoko mugek gutxienez izango dituzten neurriak. (a2)

Instrumentu hau behin betiko onetsi ostean eratzen diren lurzati berri guztiek izango dituzte erabileraren eta eraikuntza motaren arabera, honako gutxieneko neurri hauek aurreko aldeko mugetan:



- a) Familia bakarreko eraikinetan dauden etxebizitzak edo familia bakarreko etxebizitzak (A mota): 30 m.
- b) Bi etxebizitza dituzten eraikinetan dauden etxebizitzak edo bi familiako etxebizitzak (B mota): 25 m.
- c) Lerroan atxikitako familia bakarreko etxebizitza (C.1 mota): 30 m.
- d) Familia bakarreko etxebizitza atxiki trinkoa edo erpin komunarekin (C.2 mota): 25 m.
- e) Familia anitzeko etxebizitzak dentsitate txikiko eraikin trinko eta irekian (D.1 mota): 25 m.
- f) Baimendutako beste erabilerak etxebizitzarekin partekatzen ez den eraikinean: 25 m.
- g) Eraikinak etxebizitza erabilera eta baimendutako erabilera bat edo gehiago dituen kasu berezietan: 30 m.
- h) Distantzia hauek bost (5) metro murriztuko dira aurreko 4. puntuan deskribatutako eraikin motatan, muga bati atxikita badaude.

7. Sakonera eraikigarria. (a2)

Parametro hau ez da azpieremu honetan aplikatzen.

8. Lurzati batean dauden eraikinen kopurua. (a2)

- a) Lurzati batean baimendutako erabili bat edo gehiagotarako zenbait eraikin kokatu ahal izango dira eta jabetza horizontala baimenduko da jabetza hori baimendutako erabilera nagusirako dagoen eraikin adina lotetan azpizatitu badaiteke; ondorioz, horietako bakoitzak dagokion AXEan ezarritako parametroak bete beharko ditu edo, halakorik ezean, ordenantza honetan ezarritakoak, lurzati independentea balitz bezala.
- b) Eraikuntza proiektuak, edo, hala behar denean, lurzatiaren bolumenak antolatzen dituen xehetasunezko azterlanak, aurreko baldintza betetzen dela frogatzen duen idatzizko dokumentazioa eta dokumentazio grafikoa edukiko ditu.
- c) Eraikin bilduek beste erabilera osagarri edo zerbitzu erabileretara bideratutako sestrapeko eraikuntzak eduki ahalko dituzte, baita beste espazio eta titulartasun eta erabilera komuneko espazio eta elementuak ere.

9. Gehieneko etxebizitza kopurua. (a2)

Lurzati batean gehienez onartzen diren etxebizitzaren kopurua aurreko 3 - 8 bitarteko puntuetan arautzen da.

10. Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua. (a2)

Eraikinaren profila II (b)/- da Honek esan nahi du gehienez ere beheko solairua, goiko solairu bat eta sestra azpiko solairua izan ditzakeela, sestra azpiko solairu kopurua libre geratzen da.

11. Eraikinaren altuera handiena. (a2)

- a) Jatorrizko kotatik erlaitzaren muturreko beheko puntura edo teilatu hegalaria eraikinak izango duen gehieneko altuera zazpi (7) metrokoa izango da.



- b) Eraikina edo lurzatia espazio publiko desberdinen lerrokadurara atxikita dagonenean, beheko sestrako espazioraino neurtuko da.
- c) Eraikina mugetatik bananduta dagoenean, bidearen lerrokaduraren aurrean dagoen eraikinaren lerroaren lursailarekiko elkargunean neurtuko da.
- d) Lurzatia espazio publiko desberdinetara begira badago, beheko sestrako espazio publikora begira dagoen eraikin lerroraino neurtuko da.
- e) Eraikinaren altuera osoa erlaitzaren edo hegalaren altuerak zehazten du zuzenean, eta baita estalkirako baimentzen den gehieneko maldak ere.

12. Eraikinek okupatzen duten lurzorua. (a2)

- a) Tresna hau onetsi aurretik existitzen diren lurzatietan parametro hau aukerakoa izango da.
- b) Gainerakoetan ehuneko berrogeikoa izango da.

13. Eraikinetatik mugetaraino utzi behar diren gutxieneko tartekak. (a2)

- a) Aurreko mugara izango duen tarterako arau hauek beteko dira:

- i. P-5 planoan adierazitako mugimendu eremuak hartuko dira aintzat.
- ii. Aldez aurretik existitzen diren eraikuntzei atxikitako eraikinek haiek zehazten duten fatxadako lerroa beteko dute gutxienez, mugara atxikita egon zein ez.
- iii. Gainontzeko kasuetan eraikuntza mugari atxiki ahalko zaio kalearen zabalera gutxienez zortzi (8) metro baldin bada. Bestela, kaleko ardatzetik lau (4) metroko tartea utzi beharko da.

Eraikinaren lerrokaduraren eta lurzati pribatuaren mugaren arteko tartea hesitu gabe utziko da eta eraikuntzaren antolamenduari buruzko 5. planoko espazio pribatu ireki eraikiezinen araubidea aplikatuko da.

- b) Gainerako mugetan, eraikinak hiru (3) metro banatu beharko dira gutxienez, 3.c puntuko "i" eta "ii" paragrafoetan deskribatutako kasu berezietan izan ezik, kasu horietan parametro hau libre egongo da.

14. Lurzati bereko eraikinen arteko gutxieneko tartea. (a2)

- a) Lurzati beraren barruan kokatuta dauden eta nagusiki erabilera baimendu batera edo gehiagora bideratutako eraikuntzek sei (6) metroko tartea utziko dute.
- b) Erabilera osagarrietarako erabiltzen diren eraikuntza eta eraikinek gutxienez hiru (3) metroko tartea utzi beharko dute lurzatian kokatuta dagoen edozein eraikuntza nagusirekiko.

15. Fatxadetara irekitako patioak, etxadikoak eta lurzatiakoak. (a2)

Parametro hau ez da azpieremu honetan aplikatzen.

16. Solairuen gehieneko eta gutxieneko altuerak. (a2)

- a) Solairuen gutxieneko altuerak:

- a.1) Beheko solairua: 2,50 metro



a.2) Goiko solairuak: 2,50 metro

a.3) Erdisotoa eta sotoa: 2,40 m.

b) Solairuen gehieneko altuerak:

b.1) Beheko solairua: 3,50 metro

b.2) Goiko solairuak, erdisotoa eta sotoa: 3,00 metro

c) Hala ere, nekazaritzako biltegi gisa erabiltzekoak diren eta solairu bakarra daukaten eraikuntzetan, gehieneko altuera sei (6) metrokoa izango da, zertxaren beheko alderaino neurtuta, edo zertxarik ez baldin badago, hegal edo erlaitzeraino neurtuta.

17. Fatxadetako irtengune eta sarguneak. (a2)

a) Espazio publikoaren lerrokaduraren gaineko irtengune eta sarguneak 1.5.1.25 "Fatxadako irtengune eta sarguneak" artikuluan ezarritako orokorrak dira, honako hauek salbu:

i. Zabaleran lau (4) metro baino gutxiago dauzkaten kaleetan debekatuta daude fatxadako irtengune guztiak.

ii. Ez dira baimentzen, halaber, perdoidun oinezko kaleetan.

iii. Gainontzeko kale eta espazio libreetan, balkoi, behatoki eta galeriak ezingo dira aurrez aurre duten espazio publikoaren zabaleraren ehuneko hamar (10) baino gehiago atera, (metro bat, gehienez jota) eta irtengune itxiak gehienez berrogei (40) cm atera ahalko dira.

b) Atzeraemandako fatxadetan irtenguneak, erlaitzak eta teilatu hegala aukerakoak dira, eta izango dituzten muga bakarrek 14. puntuaren mugekiko ezartzen diren tartekak dira.

c) Nolanahi ere, fatxada aurreko mugatik bananduta dagoenean, beti izango dute aurreko "a" paragrafoan ezarritako gehieneko muga.

18. Hegalak eta erlaitzak. (a2)

Lerrokaduraren gaineko erlaitzak eta hegala ezingo dira begira dauden espazio publikoaren zabaleraren ehuneko 15 (1,10 m, gehienez jota) baino gehiago atera.

19. Altueraren gainetik onartzen diren estalkiak eta bolumenak. (a2)

a) Estalkiek ehuneko berrogeita hamarreko (50) malda izango dute gehienez.

b) Ezin izango da mantsardarik jarri.

c) Estalkiarteak argizatzerik egongo da argi zuloen edota txapitulen bitartez, betiere, kasuan kasuko isurki triangeluarraren luzeraren ehuneko hogeita (20) gainditzen ez bada.

20. Baldintza gehigarriak. (a2)

a) Aurretik zegoen eraikuntza bati edo batzuei atxikitako eraikinak eraikitako fatxada bat osatzeko, mehelinak ezkutatzeko, etab. izango dira.

b) Lerroan atxikitako familia bakarreko eraikinek (C.1 mota) gehienez ere hiru (3) etxebizitza izango dituzte.



c) Lerroan atxikitako familia bakarreko eraikin trinkoek edo erpin komunekoek (C.2 mota) gehienez ere lau (4) etxebizitza izango dituzte.

d) Dentsitate txikiko eraikin trinko eta irekian dauden familia anitzeko etxebizitzek (D.1 mota) gutxienez lau (4) etxebizitza eta gehienez zortzi (8) izango dituzte.

e) Jada badauden bizitegi eraikinetako aldaketak, eta beraien ezaugarri tipomorfoloogikoengatik egoitzazko eraikinen antzekoak izan daitezkeen elementu atxikiak artikuluko honetako 4. puntuari aipaturiko eraikin tipologietara egokitu ahal izango dira, une bakoitzean indarrean dagoen babes ofizialeko etxebizitzaren araudia betetzen baldin badaude.

f) Lurzati eraikigarriko mugan dagoen eraikuntza bat eraiki ahal izango da, baldintza hauek betetzen baditu:

i. Erabilera osagarrietarako bideratzea, hala nola garajeak edo egurtegia.

ii. Ondoko lurzatian dagoen antzeko eraikin bati atxikita bada.

iii. Eraikuntza proiektua bi eraikinena baldin bada, eta bien obra aldi berean burutu behar bada.

iv. Lurzatiaren barruan erabilera nagusietako eraikinak eraikita baldin badaude.

v. Azalera eraikia, gehienez, 50 m²t bada, eta altuera, puntu guztietan, hiru (3) metro baino gutxiago baldin bada.

g) Artikuluko honetako parametroak eta kokapen baldintza beteta, aire libreko edo eraikineko aparkalekuak egin daitezke, eta baita txokoak, lanabesentzako etxetxoak edo antzekoak eta igerilekuak ere.

h) Erregaien andelei dagokienez, mugetatik gutxienez hiru (3) metrora egon beharko dira eta Eusko Jaurlaritzako Industria Sailak adierazitako distantzia gorde beharko dute, handiagoa izanez gero.

i) Eraikigarritasuna zenbatu gabe baimenduko dira lorategietan zurez egindako elementuak, gehienez sei metro (6) koadro baldin badituzte eta estalira gehienez bi metro eta erdi (2,5); dena dela, mugetarako distantzia errespetatu egin beharko dute. Elementu hauek ez dute bizitzeko espazio bihurtu ahal izateko instalaziorik izango.

j) Betiere, Eraikingintzaren Kode Teknikoan (EKT) eta aplikatzen den sektoreko legerian oro har ezarritako xedapenak exijitu ahalko dira.

21. Gainerako parametroak. (a2)

Artikuluko honetan arautu ez diren parametroak araudi orokorrean ezarritako baldintzen menpe egongo dira eta, betiere, aplikatzen zaien sektoreko legeriaren eta oinarritzko arauen menpe.

22. Erabilera baimenduak. (a2)

a) Berezko erabilera:

a.1) Eraikin bakartuan bi etxebizitza edo bi familiako etxebizitza (B mota) izatekoa, 1.3.1.8 artikuluko ("Definizioak eta motak") 3. ataleko "Etxebizitza erabileraren edukia", 5.a.i.1 eta 5.b.i.1. puntuak, edozein kokapenetan. Erabilera eskusiboa edo partekatua onartzen da, "b" ataleko baldintzen arabera.



b) Erabilera bateragarriak:

b.1) Dentsitate baxuko multzo trinko eta irekian eraikitako familia anitzeko etxebizitza (D.1 mota) izatekoa, 1.3.1.8 artikuluko ("Definizioak eta motak") 3. ataleko ("Etxebizitzaren erabileraren edukia") 7.a puntuan definituta dago, kokapena edozein izan arren.

b.2) Eraikin bakartuan etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza (A mota) izatekoa, 1.3.1.8 artikuluko ("Definizioak eta motak") 3. ataleko ("Etxebizitzaren erabileraren edukia") 4.i.1 puntuan definitua, kokapena edozein izan arren.

b.3) Atxikitako familia bakarreko bi etxebizitza edo gehiagoko eraikin bakartua edo atxikitako familia bakarreko etxebizitza (C mota) izatekoa, 1.3.1.8 artikuluko ("Definizioak eta motak") 3. ataleko ("Etxebizitzaren erabileraren edukia") 6.a.i.1. eta 6.b. puntuetan definitua, kokapena edozein izan arren.

b.4) Nekazaritzako ustiatuei lotutako biltegiak: etxebizitza eraikinen beheko solairuan, eraikin eskusiboan eta baimendutako gainontzeko erabilerekin banatutako beheko solairuan, beti ere, haien bateragarritasuna egiaztatzen baldin bada.

b.5) Etxebizitzarekin bateragarria den industria: etxebizitzaren eraikin baten beheko solairuan edo baimendutako gainontzeko beste edozein erabilera, haien bateragarritasuna egiaztatzen baldin bada, eta eraikuntza eskusiboan.

b.6) Gizarte ekipamendua: eraikuntza eskusiboan, etxebizitzaren eraikinaren beheko solairuan, eta ekipamendu batzuen artean banatutako eraikinean edo beste erabilera batzuk dauzkaten eraikuntzetan "iv" paragrafoetik "viii" paragrafora ezartzen diren baldintzetan.

b.7) Bulegoak: etxebizitzaren eraikinaren edozein solairutan, eraikuntza eskusiboan edo elkarrekiko banatuan "v" paragrafoetik "viii" paragrafora ezartzen diren baldintzetan.

b.8) Txikizkako merkataritza: etxebizitzaren eraikinaren beheko solairuan, eraikuntza eskusiboan eta gizarte ekipamendu, bulego, hotel eta landetxe eraikuntzetako erabilera nagusiak dauzkan eraikinaren beheko solairuan.

b.9) Jatetxeak eta tabernak: txikizkako merkataritzarako zehaztutako baldintza beretan.

b.10) Hotelak eta antzekoak: eraikuntza eskusiboan, goiko solairuetan, beheko solairuko gizarte ekipamendu, bulego, txikizkako merkataritza eta jatetxe eta tabernekin partekatuta.

b.11) Landetxeak eta nekazaritza turismoa: etxebizitzarekin partekatutako eraikinean, berriazko legediaren arabera; eta goiko solairuetan, beheko solairuetako gainerako erabilera baimenduekin partekatuta.

c) Dena dela, 1.5.2.2. ataleko (Erabilerak ezartzeko baldintza orokor komunak) 2. puntuan xedatutakoaren arabera jokatuko da beti, eta 1.3.1.3. artikuluan (Hirigintzako araudi honetan aurreikusitako erabilerak) ezarritakoa kontuan izango da.



1.5.2.5 artikulua. a3 ordenantza, XX. mendearen bigarren erdialdeko zabalguneeena, edo hedapen mistokoena.

1. Aplikazio eremua. (a3)

a) Ordenantza honek oin berriko eraikuntzak eta daudenen aldaketak arautzen ditu, tresna honek proposatzen duen antolamendu xehatuarekin guztiz bat datozenak. Hala eta guztiz ere, P-5 "Eraikuntzaren baldintzak" izeneko planoak eta AXEko arau bereziak hori aldarazteko zehaztapenak ezarri ahalko dituzte.

b) Garapeneko plan batek antolatutako AXEetan ere aplikatuko dira, hain zuzen ere hark berariaz arautu ez dituen alderdietan.

c) Proposatutako antolamendu xehatura egokitzen ez diren eraikinak 1.4.7.2 artikulutik 1.4.7.5 artikulura aipatzen diren xedapenen bitartez arautuko dira.

2. Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna. (a3)

a) Eraikigarritasuna zeharka arautzen da P-5 "Eraikinaren ezaugarriak" planoan jasotako eraikuntza lerroen definizio grafikoaren eta sestraren gaintetik eraiki daitezkeen solairuen kopuruaren bitartez.

b) Planoan ez baldin bada atzeko fatxadako edo sakonerako lerroa ezartzen, 7. puntuan (Sakonera eraikigarria) adierazten den parametroa beteko du.

c) Garapeneko plan batez garatu behar diren eremuen kasuan, dagokion AXEko arau berezian zuzenean zein zeharka grafikoki arautuko dira, grafikoki.

3. Eraikinen tipologia. (a3)

a) Erabilera nagusi bezala finkatzen da familia anitzeko etxebizitzarena, atxikitako eraikuntza motaren baitan, jabari eta erabilera publikoaren espazioen lerrokadura eratuz.

4. Gutxieneko lurzati eraikigarria. (a3)

a) Instrumentu hau onesten den unean existitzen diren erregistroko lurzatiak finkatuta geratuko dira.

5. Gutxieneko lurzatiak, lurzaticatzeen ondorioetarako. (a3)

a) Instrumentu hau onetsi ostean eratzen diren lursail guztiek izango dute 250 m²-ko gutxieneko azalera.

6. Lurzatietak mugen gehieneko eta gutxieneko neurriak. (a3)

a) Plan orokor hau behin betiko onetsi eta gero sortutako lurzati berri ororentzat, aurrealdeko mugak edo kalera ematen duen fatxadak 12,50 metroko gutxieneko neurria edukiko du.

b) Gainontzeko mugen neurriak askeak izango dira.

7. Sakonera eraikigarria. (a3)

a) P-5 "Eraikinaren ezaugarriak" planoan ez bada finkatu atzealdeko fatxadaren lerroa, gehienez ere 15 metroko sakonera finkatzen da goiko solairuentzat.



b) Sestra azpiko solairuetan eta behe solairuetan, finkatzen diren okupazio baldintzak izango dira arautzen dutenak.

8. Lurzati batean dauden eraikinen kopurua. (a3)

a) Instrumentu hau behin betiko onesten den unean existitzen diren eraikinak finkatuta geratuko dira.

b) Lurzati batean hainbat eraikin kokatu ahalko dira, jabari horizontalaren araubidepean, betiere, hura baimendutako erabilera nagusietarako utzitako eraikinak bezain beste erloetan zatitzerik badago. Horrela, bakoitzak ordenantza honetan ezarritako parametroak bete beharko ditu, lurzati independente bat balitz bezala.

c) Eraikuntza proiektuak, edo, hala behar denean, lurzatiaren bolumenak antolatzen dituen xehetasunezko azterlanak, aurreko baldintza betetzen dela frogatzen duen idatzizko dokumentazioa eta dokumentazio grafikoa edukiko ditu.

d) Eraikin bilduek beste erabilera osagarri edo zerbitzu erabileretara bideratutako sestrapeko eraikuntzak eduki ahalko dituzte, baita beste espazio eta titulartasun eta erabilera komuneko espazio eta elementuak ere.

9. Gehieneko etxebizitza kopurua. (a3)

a) Urbanizazioak finkatutako hiri lurzoruko azpieremuen kasuan, parametro hau aukerakoa izango da espresuki adierazi ez bada berariazko araudian.

b) Oin berriko edo etxebizitza kopurua igotzea eragiten duen bestelako aldaketa obrak gauzatu nahi direnean, lurzatiaren barruan (eraikuntzaren barruan edo kanpoan) etxebizitza kopurua gehi kopuru horren erdiaren baliokidea den aparkaleku plaza kopurua aurrez ikustea exijituko da.

c) Urbanizazioak finkatu ez duen hiri lurzoruaren azpieremuen kasuan, eta lurzoru urbanizagarriarenean, parametro hau derrigorrez definituko da AXEko arau berezian.

10. Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua. (a3)

a) Eraikinaren profila P-5 "Eraikinaren ezaugarriak" planoaren bitartez finkatu da. Bertan, eraikuntzan onartzen den gehieneko solairu kopurua finkatu da, A/B. Horrek esan nahi du sestra gainean gehienez ere A solairu kopurua baimentzen dela eta B solairu kopurua sestra azpian.

b. Antolamendu xehatuko eremuari dagokion arau bereziak eraikinaren profila finkatu ahalko du, eta horren izaera loteslea izango da.

11. Eraikinaren altuera handiena. (a3)

a) Erlaitzaren altuera aurrez ikusten den solairu kopuruaren arabera ezartzen da, fatxadaren Erdiko puntuan neurtuta eta ondorengo taularen arabera:

I	3,50 m.
II	6,50 m.
III	9,50 m.



Ondoz ondoko solairu bakoitzeko hiru metro handituko da.

b) Teilatupea baimentzen denean, a) puntuan adierazten den altuerari 1,50 metro erantsiko zaizkio, fatxadan teilatupeak daukan islari dagozkionak, alegia.

c) Eraikinaren altuera osoa erlaitzaren edo hegalararen altuerak zehazten du zuzenean, eta baita estalkirako baimentzen den gehieneko maldak ere.

12. Eraikinek okupatzen duten lurzorua. (a3)

Eraikuntzak okupatzen duen lurzorua adierazteko, jarraian lehentasunaren arabera adieraziko diren irizpideak jarraituko dira:

a) Plan orokor hau behin betiko onartu baino lehen zeuden eraikinak finkaturik geratzen dira.

b) Eraikina ordezkatu behar den kasuan, 1.5.2.1. "Eraikuntzari dagozkion baldintza orokor komunak" artikuluko 2.b) puntuan xedatutakoa bete beharko da.

c) Eraikuntza berriaren kasuan:

- Goiko solairuetarako, P-5 "Eraikinaren ezaugarriak" planoaren eta artikuluko honetako parametroen bitartez arautuko dira.
- Beheko solairuetarako eta sestra azpietarako, okupazioa ehuneko 100ekoa izan ahalko da.

13. Eraikinetatik mugetaraino utzi behar diren gutxieneko tartekak. (a3)

a) Eraikuntza atxikia izango da, ondorioz, eraikinak grafikoki definituta daudenez gero, ez da parametro hori existitzen.

b) Alboko eraikinetan argi eta ikuspegi zortasunen bat badago, Kode Zibilak dioena beteko da.

14. Lurzati bereko eraikinen arteko gutxieneko tartekak. (a3)

a) Lurzati beraren barruan kokatuta dauden eta nagusiki erabilera baimendu batera edo bat baino gehiagora bideratutako eraikuntzek 6 metroko tartea utziko dute.

b) Erabilera osagarrietarako erabiltzen diren eraikuntza eta eraikinek gutxienez 3 metroko tartea utzi beharko dute lurzatian kokatuta dagoen edozein eraikuntzarekiko.

15. Fatxadetara irekitako patioak, etxadikoak eta lurzatikoak. (a3)

a) Azpierrez honetan espazio publikoei begira dauden eta fatxadan irekiak diren patioak ez dira onartzen.

b) Etxadiko patioak edo lurzatikoak artikuluko honetako eraikuntzako sakonerak aplikatuz etorritakoak izango dira, eta baita Eraikingintzaren Kode Teknikoaren (EKT) kasuan kasuko idatz zatiak aplikatuz etorritakoak ere.

16. Solairuen gehieneko eta gutxieneko altuerak. (a3)

a) Solairuen gutxieneko altuerak:

- a.1) Beheko solairua: 2,50 metro



a.2) Goiko solairua: 2,50 metro

a.3) Erdisotoa eta sotoa: 2,40m.

b) Solairuen gehieneko altuerak:

b.1) Beheko solairua: 3,50 metro

b.2) Goiko solairuak, erdisotoa eta sotoa: 3,00 metro

17. Fatxadetako irtenguneak eta sarguneak. (a3)

Espazio publikoaren lerrokaduraren gaineko irtengune eta sarguneak 1.5.1.25. artikuluan, "Fatxadetako irtenguneak eta sarguneak", salbuespen hauekin:

a.1) Zabaleran 4 metro baino gutxiago dituzten kaleetan debekatuta daude fatxadako irtengune mota guztiak.

a.2) Gainontzekoetan, balkoi, behatoki eta galeriak begira dauden espazio publikoaren zabaleraren ehuneko 10 (metro bat, gehienez jota) baino gehiago ezin atera ahalko dira eta irtengune itxiak gehienez 40 cm atera ahalko dira.

Bi kasuetan, ez da onartzen horiek beheko solairuan kokatzea.

b) Atzealdeko fatxadetan, irtenguneetan, erlaitzetan eta hegaletan onartu egingo dira, baldin eta horien eta mugaren arteko distantziak 5 metroak gaintitzen baditu. Kasu honetan, aurreko paragrafoko (a.2.) baldintza berberak ezarriko dira.

c) Fatxadetako irtengune guztiak alboko mugatik bereiziko dira, gutxienez, haien hegala den berdina den distantziara.

d) Atzeraemandako fatxadetan irtenguneak, erlaitzak eta teilatu hegala aukerakoak dira, eta izango dituzten muga bakarrak 13. puntuan mugekiko ezartzen diren tartekak dira.

e) Nolanahi ere, fatxada aurreko mugatik bananduta dagoenean, beti izango dute aurreko "a" paragrafoan ezarritako gehieneko muga.

f) Etxadiko patioetan, aurreko paragrafoetan adierazitako irtengune eta sargune berdinak baimentzen dira etxadiko patioa ematen duen eraikuntzaren lerroaren gainean.

18. Hegalak eta erlaitzak. (a3)

Lerrokaduraren gaineko erlaitzak eta hegala ezingo dira begira dauden espazio publikoaren zabaleraren ehuneko 15 (1,10 m, gehienez jota) baino gehiago atera.

19. Altueraren gainetik onartzen diren estalkiak eta bolumenak. (a3)

a) Estalkien maldak ehuneko 25 eta ehuneko 40 artekoak izango dira.

b) Estalkiaren planoak zuzenean aterako da hegala ertzetik.

c) Ezin izango da mantsardarik jarri.

d) Estalkiartea argizatzerik egongo da argi zuloen edota txapitulen bitartez, betiere, kasuan kasuko isurki triangeluarraren luzeraren ehuneko hogeitara (20) gaintitzen ez bada.



- e) Altuera horrez gainetik baimendutako eraikinak, 1.5.1.27. artikuluan (Altuera gainditzen duten eraikuntzak) ezarritakoak dira, oro har.
- f) Argi zuloak instalatu ahalko dira, baita eguzki plakak ere, eta estalkiaren planoarekiko paraleloki jarri beharko dira, eta ezingo dira 15 cm baino gehiago atera.
- g) Eskaileretako euskarriak eraikinaren fatxadatik 3 m atzeraeman beharko dira gutxienez.
- h) Estalkipeko terrazak egin ahalko dira, betiere, hurrengo baldintzak betetzen badira:
 - h.1) Luzera osoak ezin du izan fatxadaren luzeraren ehuneko 25 baino handiagoa.
 - h.2) Fatxadatik metro bat atzeraemango dira gutxienez, estalkian isurki bat eginda.
 - h.3) Sakonerak 3 metro baino txikiagoa izan behar du.
 - h.4) Ardatzak bat etorriko dira azpitik duen solairuaren zokoenekin.

20. Baldintza gehigarriak. (a3)

- a) Eraikinak ingurunera egokitu beharko dira, arreta berezia jarriz motari eta mehelinen arteko eraikuntzari.
- b) Fatxadako bao guztiak, solairu guztietakoak, konposizioaren aldetik elkarrekin lotuta egon beharko dira.
- c) Fatxadetan erabiltzen diren materialak eremuan erabili ohi direnak izan beharko dira (harria edo berdintze margotua), eta estalkian, derrigor, ingurunearekin bat datozen koloreetan egindako teila kurbo zeramikoa erabili beharko da.
- d) Eraikinaren fatxadatik tximiniak igarotzea debekatuta dago.
- e) Agerian gelditzen diren mehelinak fatxadak egin diren kalitate, ehundura eta kolore berekoak izango dira.
- f) Betiere, Eraikingintzaren Kode Teknikoan (EKT) eta aplikatzen den sektoreko legerian oro har ezarritako xedapenak exijitu ahalko dira.

21. Gainerako parametroak. (a3)

- a) Artikulu honetan arautu ez diren parametroak araudi orokorrean ezarritako baldintzen menpe egongo dira eta, edozein kasutan, aplikatzen zaien sektoreko legeriaren eta oinarrizko arauen menpe.

22. Erabilera baimenduak. (a3)

- a) Berezko erabilera:
 - a.1) Erabilera nagusia atxikitako familia anitzeko etxebizitzarena izango dela ezarri da. Sestraz gaineko solairu guztietan onartzen da. Halaber, erabilera eskusiboa edo banatua onartzen da ondorengo paragrafoko baldintzen arabera.
- b) Erabilera bateragarriak:
 - b.1) Etxebizitzarekin bateragarria den industria erabilera: etxebizitza eraikineko beheko solairuan, edo baimendutako beste erabilera bat duen eraikineko beheko solairuan, bateragarria dela frogatuz gero.



b.2) Gizarte ekipamendua: etxebizitzaren eraikinaren beheko eta lehenengo solairuetan, eskailera propioa eta eraikinaren gainerako aldeekiko independentearen bitartez sartzen bada; eraikuntza eskusiboan eta beste erabilera batzuekin banatuan hurrengo paragrafoetan ezartzen diren baldintzetan.

b.3) Bulegoak: etxebizitzaren eraikinaren beheko eta lehenengo solairuetan, eskailera propioa eta eraikinaren gainerako aldeekiko independentearen bitartez sartzen bada; eraikuntza eskusiboan eta beste erabilera batzuekin banatuan hurrengo paragrafoetan ezartzen diren baldintzetan.

b.4) Txikizkako merkataritza: etxebizitza, bulego, ekipamendu eta hotelen eraikinaren beheko eta lehenengo solairuetan (aurrekoari elkartuta), eskailera propioa eta eraikinaren gainerako aldeekiko independentearen bitartez sartzen bada, eta eraikuntza eskusiboan.

b.5) Jatetxeak eta tabernak: etxebizitza, bulego, ekipamendu eta hotelen eraikinaren beheko eta lehenengo solairuetan (aurrekoari elkartuta), eskailera propioa eta eraikinaren gainerako aldeekiko independentearen bitartez sartzen bada, eta eraikuntza eskusiboan.

b.6) Hotelak eta antzekoak eraikin eskusiboan, eta goiko solairuetan, beheko solairuko gizarte ekipamendu, bulego, txikizkako merkataritza eta jatetxe eta tabernekin partekatuta.

b.7) Aparkalekuak (erabilera ez-osagarri gisa): sotoetan eta beheko solairuetan.

c) Dena dela, 1.5.2.2. ataleko (Erabilerak ezartzeko baldintza orokor komunak) 2. puntuan xedatutakoaren arabera jokatu da beti, eta 1.3.1.3. artikuluan (Hirigintzako araudi honetan aurrekusi gabeko erabilerak) ezarritakoa kontuan hartu da.

1.5.2.6 artikulua. a4 ordenantza, eraikin irekiarena.

1. Aplikazio eremua. (a4)

a) Ordenantza honek oin berriko eraikuntzak eta daudenen aldaketak arautzen ditu, tresna honek proposatzen duen antolamendu xehatuarekin guztiz bat datozenak. Hala eta guztiz ere, P-5 "Eraikuntzaren baldintzak" izeneko planoak eta AXEko arau bereziak hori aldarazteko zehaztapenak ezarri ahalko dituzte.

b) Garapeneko plan batek antolatutako AXEetan ere aplikatuko dira, hain zuzen ere hark berariaz arautu ez dituen alderdietan.

d) Proposatutako antolamendu xehatura egokitzen ez diren eraikinak 1.4.7.2 artikulutik 1.4.7.5 artikulura aipatzen diren xedapenen bitartez arautuko dira.

2. Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna. (a4)

a) Arau hauek xehetasunez antolatzen duten hiri lurzoruan eraikigarritasuna zuzenean arautuko da azpieren bakoitzerako AXEko arau bereziaren bitartez, edo zeharka arautzen da P5 "Eraikinaren ezaugarriak" planoan jasotako lerroen definizio grafikoaren eta eraiki daitezkeen gehieneko solairuen kopuruaren bitartez.

b) Garapen plan batez xeheki antolatu beharreko hirigintzako esku-hartze eremuak zuzenean arautuko dira bere arau bereziaren bitartez.



c) Jada eraikita dauden lurzatietan, aldez aurretik existitzen diren eraikinen antolamendua finkatzen den eremuetan kokaturikoak, berretsi egiten da eraikigarritasuna horietako bakoitzean. Eraikigarritasun hori 1.5.1. "Ordenantzak aplikatzeko oinarritzko definizioak" kapituluan finkatu diren irizpideei jarraikiz neurtuko da.

d) Eraikina ordezkatu egiten bada, eraikigarritasuna garatu ahalko da egungo sestra gainean eta, orokorrean, baimendutako sestra azpikoan, aurretik halakorik ez bazegoen ere.

3. Eraikinen tipologia. (a4)

a) Erabilera nagusia eraikin bakartuko familia ugariko etxebizitzarena izango dela ezarri da.

4. Gutxieneko lurzati eraikigarria. (a4)

a) Instrumentu hau onesten den unean existitzen diren erregistroko lurzatiak finkatuta geratuko dira.

b) Aldaketa xehetasun azterlan baten bitartez egingo da; azterlan horrek artikuluko honetan jaso diren parametroak garatuko ditu.

5. Lurzatiaren gehieneko eta gutxieneko azalera, partzelazioetarako. (a4)

a) Instrumentu honen, eta, hala badagokio, kasuan kasuko garapeneko plangintzaren xehetasunezko antolamenduak definituko du, eta baita beharrezkoa izanez gero egiten diren lurzatiak edo lurzatiak berriko proiektuek ere.

b) Lurzatiak aldatzen den kasuetan, lurzatiak formulatzen duen espedienteak, xehetasunezko azterlanak edo garapeneko plangintzak esleituko dio lurzati bakoitzari dagokion eraikigarritasuna, eta horrela, esleitutakoen batuketara instrumentu honek eta garapenekoak emandako jatorrizko lursailen taldean baimendutako kopuruaren berdina izango da.

6. Lurzatiak mugen gehieneko eta gutxieneko neurriak. (a4)

a) Instrumentu hau behin betiko onartzen den unean existitzen diren lurzatiak finkatuta geratuko dira.

b) Lurzati berrientzat, aurrealdeko mugaren gutxieneko neurria 20 metrokoa izango da.

7. Sakonera eraikigarria. (a4)

a) P5 "Eraikinaren ezaugarriak" planoan ez bada finkatu atzealdeko fatxadaren lerroa, sakonera eraikigarri handiena 15 metro izango da.

8. Lurzati batean dauden eraikinen kopurua. (a4)

a) Instrumentu hau behin betiko onesten den unean existitzen diren eraikinak finkatuta geratuko dira.

b) Aldaketa xehetasun azterlan baten bitartez egingo da; azterlan horrek artikuluko honetan jaso diren parametroak garatuko ditu.



c) Garapeneko plan batek xehetasunez antolatu behar dituen eremuetan, instrumentu hau izango da parametroa arautuko duena kasuan kasuko AXEko fitxa berezian finkatzen diren baldintzatzaileekin.

9. Gehieneko etxebizitza kopurua. (a4)

a) Azpieremu honetan parametro hori askea da, AXEko arau berezian ez baldin badago espresuki adierazita.

b) Oin berriko edo etxebizitza kopurua igotzea eragiten duen bestelako aldaketa obrak gauzatu nahi direnean, lurzatiaren barruan (eraikuntzaren barruan edo kanpoan) etxebizitza kopurua gehi kopuru horren erdiaren baliokidea den aparkaleku plaza kopurua aurrez ikustea exijituko da.

10. Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua. (a4)

a) Eraikinaren profila P5 planoaren bidez ("Eraikinaren baldintzak") finkatuta geratzen da. Hor, eraikinean utzitako sestra gaineko eta sestrapeko gehieneko solairu kopurua adierazten da.

b. Antolamendu xehatuko eremuari dagokion arau bereziak eraikinaren profila finkatu ahalko du, eta horren izaera loteslea izango da.

11. Eraikinaren altuera handiena. (a4)

a) Erlaitzaren altuera aurrez ikusten den solairu kopuruaren arabera ezartzen da, taula honen arabera:

I	3,50 m.
II	6,50 m.
III	9,50 m.

Ondoz ondoko solairu bakoitzeko hiru metro handituko da.

b) Teilatupea baimentzen denean, a) puntuan adierazten den altuerari 1,50 metro erantsiko zaizkio, fatxadan teilatupeak daukan islari dagozkionak, alegia.

c) Eraikinaren altuera osoa erlaitzaren edo hegalararen altuerak zehazten du zuzenean, eta baita estalkirako baimentzen den gehieneko maldak ere.

d) Jada eraikita dauden lurzatietan, alde zehatzetik existitzen diren eraikinen antolamendua orokorrean finkatu egiten den eremuetan kokaturikoak, ulertu egingo da ordenantza hau definituta gelditzen dela existitzen den eraikuntzarekin. Ondorioz, edozein ordezkapen egiteko esku-hartzeak bertatik ondorioztatzen diren parametroei egokituta bideratu beharko dira.

12. Eraikinek okupatzen duten lurzorua. (a4)

a) Lurzorua okupazioa P5 "Eraikinaren ezaugarriak" planoan dauden eraikuntza lerroen diseinu grafikoaren bitartez arautuko da.

b) Garapeneko plan batek xehetasunez antolatu behar dituen eremuetan, instrumentu hau izango da okupazioa arautuko duena, kasuan kasuko AXEko fitxa berezian finkatzen diren baldintzatzaileei jarraikiz.



c) Aurreko idatz zatietatik bakar batean ere arautu ez bada, ehuneko 60ko okupazioa aplikatuko da.

13. Eraikinetatik mugetaraino utzi behar diren gutxieneko tartekak. (a4)

a) Parametro hau P5 "Eraikinaren ezaugarriak" planoan jasotako eraikuntzako lerroen diseinu grafikoaren bitartez arautuko da.

b) Garapeneko plan batek xehetasunez antolatu behar dituen eremuetan, instrumentu hau izango da mugekiko tartea arautuko duena, kasuan kasuko AXEko fitxa berezian finkatzen diren baldintzatzaileei jarraikiz.

c) Aurreko idatz zatietatik bakar batean ere arautu ez bada, 3 metroko tartea aplikatuko da gutxienez mugetaraino.

14. Lurzati bereko eraikinen arteko gutxieneko tartekak. (a4)

a) Parametro hau P5 "Eraikinaren ezaugarriak" planoan jasotako eraikuntzako lerroen diseinu grafikoaren bitartez arautuko da.

b) Garapeneko plan batek xehetasunez antolatu behar dituen eremuetan, instrumentu hau izango da tartea arautuko duena, kasuan kasuko AXEko fitxa berezian finkatzen diren baldintzatzaileei jarraikiz.

c) Aurreko idatz zatietatik bakar batean ere arautu ez bada, 6 metroko tartea aplikatuko da gutxienez.

15. Fatxadetara irekitako patioak, etxadikoak eta lurzatikoak. (a4)

a) Azpieremu honetan etxadietako eta lurzatietako patioak ez daude baimenduta.

16. Solairuen gehieneko eta gutxieneko altuerak. (a4)

a) Solairuen gutxieneko altuerak:

a.1) Beheko eta goiko solairua: 2,50 metro

a.2) Erdisotoa eta sotoa: 2,40 m.

b) Solairuen gehieneko altuerak:

b.1) Beheko solairua: 3,50 metro

b.2) Goiko solairuak, erdisotoa eta sotoa: 3,00 metro

17. Fatxadetako irtengune eta sarguneak. (a4)

Espazio publikoaren lerrokaduraren gaineko irtengune eta sarguneak 1.5.1.25. artikuluan, "Fatxadetako irtenguneak eta sarguneak".

18. Hegalak eta erlaitzak. (a4)

a) Lerrokaduraren gaineko erlaitzak eta hegalak ezingo dira begira dauden espazio publikoaren zabaleraren ehuneko 15 (1,10 m, gehienez jota) baino gehiago atera.

19. Altueraren gainetik onartzen diren estalkiak eta bolumenak. (a4)



- a) Estalkien maldak ehuneko 0 eta ehuneko 40 artekoak izango dira.
- b) Estalkiaren planoak zuzenean aterako da hegaldaren ertzetik.
- c) Ezin izango da mantsardarik jarri.
- d) Estalkiarteak argiztatzerik egongo da argi zuloen edota txapitulen bitartez, betiere, kasuan kasuko isurki triangeluarraren luzeraren ehuneko hogeita (20) gaintzen ez bada.
- e) Altuera horrez gaintetik baimendutako eraikinak, 1.5.1.27. artikuluan (Altuera gaintzen duten eraikuntzak) ezarritakoak dira, oro har.
- f) Argi zuloak instalatu ahalko dira, baita eguzki plakak ere, eta estalkiaren planoarekiko paraleloki jarri beharko dira, eta ezingo dira 15 cm baino gehiago atera.
- g) Eskaileretako euskarriak eraikinaren fatxadatik 3 m atzera eman beharko dira gutxienez.
- h) Estalkipeko terrazak egin ahalko dira, betiere, hurrengo baldintzak betetzen badira:
 - h.1) Luzera osoak ezin du izan fatxadaren luzeraren ehuneko 25 baino handiagoa.
 - h.2) Fatxadatik metro bat atzera emango dira gutxienez, estalkian isurki bat eginda.
 - h.3) Sakonerak 3 metro baino txikiagoa izan behar du.
 - h.4) Ardatzak bat etorriko dira azpitik duen solairuaren zokoenekin.

20. Baldintza gehigarriak. (a4)

- a) Betiere, Eraikintzaren Kode Teknikoan (EKT) eta aplikatzen den sektoreko legerian oro har ezarritako xedapenak exijitu ahalko dira.

21. Gainerako parametroak. (a4)

- a) Artikulu honetan arautu ez diren parametroak araudi orokorrean ezarritako baldintzen menpe egongo dira eta, edozein kasutan, aplikatzen zaien sektoreko legeriaren eta oinarrizko arauen menpe.

22. Erabilera baimenduak. (a4)

- a) Berezko erabilera:
 - a.1) Erabilera nagusia atxikitako familia anitzeko etxebizitzarena izango dela ezarri da. Sestraz gaineko solairu guztietan onartzen da. Halaber, erabilera eskusiboa edo banatua onartzen da ondorengo paragrafoko baldintzen arabera.
- b) Erabilera bateragarriak:
 - b.1) Gizarte ekipamendua: etxebizitzaren eraikinaren beheko eta lehenengo solairuetan, eskailera propioa eta eraikinaren gainerako aldeekiko independentearen bitartez sartzeko bada; eraikuntza eskusiboan eta beste erabilera batzuekin banatua hurrengo paragrafoetan ezartzen diren baldintzetan.
 - b.2) Bulegoak: etxebizitzaren eraikinaren beheko eta lehenengo solairuetan, eskailera propioa eta eraikinaren gainerako aldeekiko independentearen bitartez sartzeko bada; eraikuntza eskusiboan eta beste erabilera batzuekin banatua hurrengo paragrafoetan ezartzen diren baldintzetan.



b.3) Txikizkako merkataritza: etxebizitza, bulego, ekipamendu eta hotelen eraikinaren beheko eta lehenengo solairuetan (aurrekoari elkartuta), eskailera propioa eta eraikinaren gainerako aldeekiko independentearen bitartez sartzen bada, eta eraikuntza eskusiboan.

b.4) Jatetxeak eta tabernak: etxebizitza, bulego, ekipamendu eta hotelen eraikinaren beheko eta lehenengo solairuetan (aurrekoari elkartuta), eskailera propioa eta eraikinaren gainerako aldeekiko independentearen bitartez sartzen bada, eta eraikuntza eskusiboan.

b.5) Hotelak eta antzekoak eraikin eskusiboan, eta goiko solairuetan, beheko solairuko gizarte ekipamendu, bulego, txikizkako merkataritza eta jatetxe eta tabernekin partekatuta.

b.6) Aparkalekuak (erabilera ez-osagarri gisa): sotoetan eta beheko solairuetan.

c) Dena dela, 1.5.2.2. ataleko (Erabilerak ezartzeko baldintza orokor komunak) 2. puntuan xedatutakoaren arabera jokatu da beti, eta 1.3.1.3. artikuluan (Hirigintzako araudi honetan aurreikusi gabeko erabilerak) ezarritakoa kontuan hartu da.

1.5.2.7. artikulua. a51 ordenantza, garapen txikiko eraikuntza irekikoak.

1. Aplikazio eremua. (a51)

a) Ordenantza honek oin berriko eraikuntzak eta daudenen aldaketak arautzen ditu, tresna honek proposatzen duen antolamendu xehatuarekin guztiz bat datozenak. Hala eta guztiz ere, P-5 "Eraikuntzaren baldintzak" izeneko planoak eta AXEko arau bereziak hori aldarazteko zehaztapenak ezarri ahalko dituzte.

b) Garapeneko plan batek antolatutako AXEetan ere aplikatuko dira, hain zuzen ere hark berariaz arautu ez dituen alderdietan.

2. Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna. (a51)

a) Sestra gaineko gehieneko hirigintza eraikigarritasuna 1,20 m²/m²s izango da.

b) Sestra azpiko gehieneko hirigintza eraikigarritasuna artikuluko honetako 10., 12. eta 13. puntuak batera aplikatuzetik irteten dena izango da.

3. Eraikinen tipologia. (a51)

a) Ohiko eraikina familia anitzeko etxebizitzaren erabilera izango da, dentsitate txikiko eraikuntza trinko eta irekian. Hori, kokalekueetatik edozeinetarako, 1.3.1.8. "Definizioa eta motak" artikuluan definitu da, 3.d.i) eta 7.a.i) puntuetan.

Eraikin bakoitzak gehienez ere 16 etxebizitza edukiko ditu.

b) Gainera, artikuluko honetako parametroak eta kokapen baldintzak betetzen badira, ondorengo 22. puntuan baimentzen diren erabilera bateragarrietarako egiten diren eraikinak ere onartuko dira.

c) Erabilera nagusien osagarriak diren erabilerak baino ez dituen eraikinak ez da onartuko.



4. Gutxieneko lurzati eraikigarria. (a51)

a) Instrumentu hau onesten den unean existitzen diren erregistroko lurzatiak finkatuta geratuko dira.

5. Gutxieneko lurzatia, partzelazioetarako. (a51)

a) Lurzati berri guztiek gutxienez 600 m²-ko azalera izango dute eraikineko.

6. Lurzatietak mugen gehieneko eta gutxieneko neurriak. (a51)

a) Etxebizitza multzo bakoitzaren lurzati hartzaileen aurrealdeko mugek 15 metroko neurria edukiko dute gutxienez.

b) Gainerako mugen neurriak aukerakoak dira.

7. Sakonera eraikigarria. (a51)

a) Parametro hau ez da azpieroemu honetan aplikatzen.

8. Lurzati batean dauden eraikinen kopurua. (a51)

a) Instrumentu hau behin betiko onesten den unean existitzen diren eraikinak finkatuta geratuko dira.

b) Lurzati batean hainbat eraikin kokatu ahalko dira, jabari horizontalaren araubidepean, betiere, hura baimendutako erabilera nagusietarako utzitako eraikinak bezain beste erloetan zatituz badago. Horrela, bakoitzak ordenantza honetan ezarritako parametroak bete beharko ditu, lurzati independente bat balitz bezala.

Eraikuntza proiektuak, edo, hala behar denean, xehetasunezko azterlanak, lurzatiaren bolumenak antolatzen dituenak, aurreko baldintza betetzen dela frogatzen duen idatzizko dokumentazioa eta dokumentazio grafikoa edukiko ditu.

c) Eraikin bilduek beste erabilera osagarri edo zerbitzu erabileretara bideratutako sestrarepeko eraikuntzak eduki ahalko dituzte, baita beste espazio eta titulartasun eta erabilera komuneko espazio eta elementuak ere.

9. Gehieneko etxebizitza kopurua. (a51)

a) Lurzati batean onartzen den gehieneko etxebizitza kopurua aurreko 3. puntutik 8.era bitartekoetan arautzen da.

10. Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua. (a51)

a) Eraikinaren profila III(b)/- da: alegia, beheko solairua, goiko bi solairu eta teilatupea. Sestra azpiko solairu kopurua askea da.

b. Antolamendu xehatuko eremuari dagokion arau bereziak eraikinaren profila finkatu ahalko du, eta horren izaera loteslea izango da.

11. Eraikinaren altuera handiena. (a51)

a) Eraikuntzaren gehieneko altuera teilatu hegaleraino edo erlaitzeraino, jatorrizko kotatik neurtuta, 9 m izango da.



b) Goiabearen altuera estalkiaren gehieneko maldak finkatzen du zeharka.

12. Eraikuntzekin gehienez okupatzen den lurzorua. (a51)

a) Lurzorua okupazioa ehuneko 60koa izango da sestra gaineko solairuetan, eta ehuneko 80koa sestra azpian.

13. Eraikinetatik mugetaraino utzi behar diren gutxieneko tartea. (a51)

a) Aurrealdeko mugara:

a.1) Gutxienez: 3 m.

a.2) Gehienez: librea.

b) Gainerako mugetara:

b.1) Gutxienez: 3 m.

b.2) Gehienez: librea.

14. Lurzati bereko eraikin multzoen arteko gutxieneko tartea. (a51)

a) Lurzati bereko eraikinen arteko gutxieneko tartea 6 metrokoa izango da.

15. Fatxadetara irekitako patioak, etxadikoak eta lurzatiakoak. (a51)

a) Parametro hau ez da azpideremu honetan aplikatzen.

16. Solairuen gehieneko eta gutxieneko altuerak. (a51)

a) Solairuen gutxieneko altuerak:

a.1) Beheko eta goiko solairua: 2,50 metro

a.2) Goiko solairua: 2,50 metro

a.3) Erdisotoa eta sotoa: 2,40 m.

b) Solairuen gehieneko altuerak:

b.1) Solairu guztiak: 3,00 metro

17. Fatxadetako irtengune eta sarguneak. (a51)

a) Fatxadako irtenguneak bidearen lerrokaduraren gainean ezin izango du kalearen ehuneko 10etik gorakoa den zabalerarik eduki, ezta metro bat (1) baino gehiago ere.

b) Fatxadako gainerako irtenguneak eta sarguneak aukerakoak dira, baina artikuluko honetako 13. puntuari ezarri diren tartea beteko dituzte beti.

18. Hegalak eta erlaitzak. (a51)

a) Lerrokaduraren gaineko erlaitzak eta hegala ezingo dira begira dauden espazio publikoaren zabaleraren ehuneko 15 (1,20 m, gehienez jota) baino gehiago atera.

19. Altueraren gainetik onartzen diren estalkiak eta bolumenak. (a51)

a) Estalkien maldak ehuneko 0 eta ehuneko 50 artekoak izango dira.



- b) Estalkiaren planoak zuzenean aterako da hegalaren ertzetik.
- e) Altuera horrez gainetik baimendutako eraikinak, 1.5.1.27. artikuluan (Altuera gainditzen duten eraikuntzak) ezarritakoak dira, oro har.
- d) Gainera, estalkian terrazak egin ahalko dira, betiere, hurrengo baldintza hauek betez gero:
 - d.1) Luzera osoak ezin du izan fatxadaren luzeraren ehuneko 25 baino handiagoa.
 - d.2) Fatxadatik metro bat atzeraemango dira gutxienez, estalkian isurki bat eginda.
 - d.3) Sakonera ez da izango 3 metro baino handiagoa.

20. Baldintza gehigarriak. (a51)

- a) Betiere, Eraikintzaren Kode Teknikoan (EKT) eta aplikatzen den sektoreko legerian oro har ezarritako xedapenak exijitu ahalko dira.

21. Gainerako parametroak. (a51)

- a) Artikulu honetan arautu ez diren parametroak araudi orokorrean ezarritako baldintzen menpe egongo dira eta, edozein kasutan, aplikatzen zaien sektoreko legeriaren eta oinarrizko arauen menpe.

22. Erabilera baimenduak. (a51)

- a) Berezko erabilera: etxebizitza bi etxebizitza baino gehiagoko eraikuntzan, familia anitzeko araubidean, trinkoa eta isolatua, garapen txikikoa (1.3.1.8. artikuluan, "Definizioa eta motak" izenekoan deskribatutako erabilera, 3. atalaren barruan, "Etxebizitzaren erabileraren edukia", 3.d.i) eta 7.a.i). puntuan.
- b) Erabilera bateragarriak: Etxebizitzarekin bateragarriak diren erabilerak baimenduko dira, esate baterako, komunitatearentzako ekipamendu txikiak (irakaskuntzakoak; aisiakoak eta gizartekoak, dantza egiteko aretoak, zorizko jokoak eta antzekoak salbu; kirol instalazioak; ospitaleratzetik eskatzen ez duen osasunerakoak; gizarte zerbitzuak; erlijioak; erakundeak), hotelak, jatetxeak, bulegoak eta txikizkako dendak. Etxebizitzarekin partekatutako eraikinean edo eraikin eskusiboan kokatuko dira.
- c) Dena dela, 1.5.2.2. ataleko (Erabilerak ezartzeko baldintza orokor komunak) 2. puntuan xedatutakoaren arabera jokatuko da beti, eta 1.3.1.3. artikuluan (Hirigintzako araudi honetan aurreikusi gabeko erabilerak) ezarritakoa kontuan hartuko da.

1.5.2.8 artikulua. a52 ordenantza, familia bakarreko etxebizitza atxikiarena.

1. Aplikazio eremua. (a52)

- a) Ordenantza honek oin berriko eraikuntzak eta daudenen aldaketak arautzen ditu, tresna honek proposatzen duen antolamendu xehatuarekin guztiz bat datozenak. Hala eta guztiz ere, P5 "Eraikinaren ezaugarriak" planoak eta AXEko arau bereziak hori aldarazteko zehaztapenak ezarri ahalko dituzte.
- b) Garapeneko plan batek antolatutako AXEetan ere aplikatuko dira, hain zuzen ere hark berariaz arautu ez dituen alderdietan.



2. Hirigintzako gehieneko eraikigarritasuna sestra gainean. (a52)

- a) Sestra gaineko gehieneko hirigintza eraikigarritasuna 0,80 m²t/m²s izango da.
- b) Sestra azpiko gehieneko hirigintza eraikigarritasuna artikuluko honetako 10., 12. eta 13. puntuak batera aplikatzen irizten dena izango da.

3. Eraikinen tipologia. (a52)

- a) Eraikuntza 1.3.1.8. artikuluko 6. puntuan, a.i.1) eta a.ii) paragrafoetan, definituta dagoen atxikitako etxebizitzaren eraikuntza ereduakoa da ("Definizioak eta motak") 3. ataleko "Etxebizitzaren erabilaren edukia", eta 3 edo 4 etxebizitza unitatez osatuta egongo da.
- b) Gainera, artikuluko parametroak eta kokapen baldintzak betetzen badira, ondorengo 22. puntuan baimentzen diren erabilera bateragarrietarako egiten diren eraikinak ere onartuko dira.
- c) Erabilera osagarrietarako baino ez dituen eraikinak ez da onartuko.

4. Gutxieneko lurzati eraikigarria. (a52)

- a) Instrumentu hau behin betiko onartzen den unean existitzen diren erregistroko lurzatiak finkatuta geratuko dira alde aurretik existitzen den eraikuntzarekin.

5. Gutxieneko lurzatiak, lurzaticatzeen ondorioetarako. (a52)

- a) Lurzati berri guztiek gutxienez 150 m²-ko azalera izango dute etxebizitzako.

6. Lurzatietakoa mugak gutxienez izango dituzten neurriak. (a52)

- a) Eraikin bakoitza hartzen duen lurzatiaren aurreko aldeko mugak gutxienez 6,5 metroko neurria izango du etxebizitza bakoitzeko.
- b) Gainerako mugen neurriak aukerakoak dira.

7. Hondo eraikigarria (a52)

- a) Parametro hau ez da azpideremu honetan aplikatzen.

8. Lurzati batean dauden eraikinen kopurua. (a52)

- a) Lurzati batean zenbait eraikin kokatu ahalko dira, jabetza horizontaleko araubidean (1.3.1.8 artikuluan, "Definizioa eta motak" izenekoan, deskribatutako kasua, 3. atalaren barruan, "Etxebizitzaren erabilaren edukia", 6.b.iii. puntua), betiere eraikin beste lotetan azpibanatu ahal bada utzitako erabilera nagusietan, . Horrela, bakoitzak ordenantza honetan ezarritako parametroak beteko ditu, lurzati independente bat izango balitz bezala (1.3.1.8. artikuluan, "Definizioa eta motak" izenekoan, deskribatutako kasua, 3. atalaren barruan "Etxebizitzaren erabilaren edukia", 6.b.ii. puntuan).

Eraikuntza proiektuak, edo, hala behar denean, xehetasuneko azterlanak, lurzatiaren bolumenak antolatzen dituenak, aurreko baldintza betetzen dela frogatzen duen idatzizko dokumentazioa eta dokumentazio grafikoa edukiko ditu.

- b) Eraikin bilduek beste erabilera osagarri edo zerbitzu erabileretara bideratutako sestrareko eraikuntzak eduki ahalko dituzte, baita beste espazio eta titulartasun eta erabilera komuneko espazio eta elementuak ere.



9. Gehieneko etxebizitza kopurua. (a52)

a) Lurzati batean onartzen den gehieneko etxebizitza kopurua aurreko 3. puntutik 8.era bitartekoetan arautzen da.

10. Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua. (a52)

a) Eraikinaren profila II(b)/- da: alegia, beheko solairua, goiko solairua eta teilatupea. Sestra azpiko solairu kopurua askea da.

b. Antolamendu xehatuko eremuari dagokion arau bereziak eraikinaren profila finkatu ahalko du, eta horren izaera loteslea izango da.

11. Eraikinetik hegalerako altuera handiena. (a52)

a) Eraikinetik hegaleraino edo erlaitzeraino doan gehieneko altuera, sestako kotatik neurtuta, 8,00 metrokoa da.

b) Goiabearen altuera estalkiaren gehieneko maldak finkatzen du zeharka.

12. Eraikinek okupatzen duten lurzorua. (a52)

a) Etxebizitza multzo bakoitzeko lurzoruaren gehieneko okupazioa ehuneko 60koa izango da.

13. Etxebizitza-multzo bakoitzaren edo eraikinen eta mugen arteko tartea. (a52)

a) Aurrealdeko mugaraino edo bide lerrokaduraraino:

a.1) Gutxienez: 3 m.

a.2) Gehienez: librea.

b) Alboko mugetaraino:

b.1) Gutxienez: 3 m.

b.2) Gehienez: librea.

c) Atzealdeko mugaraino: 3 m.

14. Etxebizitza multzoen edo lurzati bereko eraikinen arteko tartea. (a52)

a) Lurzati bereko eraikinen arteko gutxienerako tartea 6 metrokoa izango da.

15. Fatxadetara irekitako patioak, etxadikoak eta lurzatiakoak. (a52)

a) Parametro hau ez da azpierreku honetan aplikatzen.

16. Solairuen gehieneko eta gutxienerako altuerak. (a52)

a) Gutxienerako altuerak:

a.1) Beheko eta goiko solairua: 2,50 metro

a.2) Erdisotoa eta sotoa: 2,40 m.

b) Gehieneko altuerak:

b.1) Etxebizitza erabilera duen beheko solairua eta goiko solairua: 3,00 metro



b.2) Beheko solairua, beste erabilera batzuk: 4,00 m.

b.3) Erdisotoa eta sotoa: 3,00 m. Edonola ere, erdisotoak ezingo du kaleko sestratik (edozein tokitan neurtuta) metro bat baino gehiago gora egin.

17. Fatxadetako irtengune eta sarguneak. (a52)

a) Fatxadako irtenguneak bidearen lerroakaduraren gainean ezin izango du kalearen ehuneko 10etik gorakoa den zabalerarik eduki, ezta metro bat (1) baino gehiago ere.

b) Fatxadako gainerako irtenguneak eta sarguneak aukerakoak dira, baina artikuluko honetako 13. puntuaren ezarri diren tartekak beteko dituzte beti.

18. Hegalak eta erlaitzak. (a52)

a) Teilatu hegala 1,20 m zabal izango dira gehienez.

19. Altueraren gainetik onartzen diren estalkiak eta bolumenak. (a52)

a) Estalkien maldak ehuneko 0 eta ehuneko 50 artekoak izango dira.

b) Estalkiaren planoak zuzenean aterako da hegala edo erlaitzaren ertzetik.

e) Altuera horrez gainetik baimendutako eraikinak, 1.5.1.27. artikuluan (Altuera gainditzen duten eraikuntzak) ezarritakoak dira, oro har.

d) Gainera, teilatupeko solairuan terrazak egin ahalko dira, betiere, hurrengo baldintzak betetzen badira:

d.1) Luzera osoak ezin du izan fatxadaren luzeraren ehuneko 25 baino handiagoa.

d.2) Fatxadatik metro bat atzeraemango dira gutxienez, estalkian isurki bat eginda.

d.3) Sakonera ez da izango 3 metro baino handiagoa.

20. Baldintza gehigarriak. (a52)

a) Betiere, Eraikintzaren Kode Teknikoan (EKT) eta aplikatzen den sektoreko legerian oro har ezarritako xedapenak exijitu ahalko dira.

b) Onartuko dira, eraikigarritasunerako zenbatu gabe, lorategiko elementu higigarriak, egurrez egiten badira, gehienez ere 6 m²-ko oinplanoa eta estalpeko 2,50 metroko altuera badute. Mugekiko distantziak errespetatu beharko dira. Elementu horiek ez dute inolako instalaziorik edukiko.

21. Gainerako parametroak. (a52)

a) Artikulu honetan arautu ez diren parametroak araudi orokorrean ezarritako baldintzen menpe egongo dira eta, edozein kasutan, aplikatzen zaien sektoreko legeriaren eta oinarritzko arauen menpe.

22. Erabilera baimenduak. (a52)

a) Berezko erabilera: eraikin isolatu eta eskusiboan atxikitako familia bakarreko etxebizitza (1.3.1.8. artikuluan, "Definizioa eta motak" izenekoan deskribatutako erabilera, 3. atalaren barruan, "Etxebizitzaren erabileraren edukia", 6. puntuaren a.i.1) eta a.ii) paragrafoetan, edozein kokapenetan).



- b) Erabilera bateragarriak: Etxebizitzarekin bateragarriak diren erabilerak baimenduko dira, esate baterako, komunitatearentzako ekipamendu txikiak (irakaskuntzakoak; aisiakoak eta kulturalak, dantza egiteko aretoak, zorizko jokoak eta antzekoak salbu; kirol instalazioak; ospitaleratzetik eskatzen ez duen osasunerakoak; gizarte zerbitzuak; erlijioak; erakundeak), hotelak, jatetxeak, bulegoak eta txikizkako dendak. Eraikin eskusiboan kokatuko dira horiek.
- c) Dena dela, 1.5.2.2. ataleko (Erabilerak ezartzeko baldintza orokor komunak) 2. puntuaren xedatutakoaren arabera jokatu da beti, eta 1.3.1.3. artikuluan (Hirigintzako araudi honetan aurreikusi gabeko erabilerak) ezarritakoa kontuan hartuko da.

1.5.2.9 artikulua. a61 ordenantza, familia bakarreko etxebizitza isolatuarena.

1. Aplikazio eremua. (a61)

- a) Ordenantza honek oin berriko eraikuntzak eta daudenen aldaketak arautzen ditu, tresna honek proposatzen duen antolamendu xehatuarekin guztiz bat datozenak. Hala ere, kasuan kasuko AXEko arau bereziak (eta beti dago arautegiaren gainetik) hori aldatzen duten zehaztapenak ezarri ahalko ditu.
- b) Garapeneko plan batek antolatutako AXEetan ere aplikatuko dira, hain zuzen ere hark berariaz arautu ez dituen alderdietan.
- c) a61 azpierenmuan a62 azpierenmuko arautegia hartu ahalko da, berariaz kontrakoa adierazi ezean.

2. Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna. (a61)

- a) La edificabilidad máxima sobre rasante será 0,60 m²/m²s.
- b) Sestra azpiko gehieneko hirigintza eraikigarritasuna artikuluko honetako 10., 12. eta 13. puntuak batera aplikatuzetik irteten dena izango da.

3. Eraikinen tipologia. (a61)

- a) Eraikuntza 1.3.1.8. artikuluko 4.a.i) puntuaren definituta dagoen familia bakarreko etxebizitza isolatuaren eraikuntza ereduakoa da ("Definizioak eta motak") 3. ataleko "Bizitegi-erabileraren edukia".
- b) Halaber, artikuluko honetako parametroak eta baldintzak betez, hurrengo 22. puntuaren baimendutako erabilera bateragarrietarako egiten diren eraikinak ere onartzen dira.
- c) Erabilera nagusien eta/edo osagarri diren erabilerak baino ez dituzten eraikinak onartuko dira, baina artikuluko honen 20. puntuaren araututakoak soilik.

4. Gutxieneko lurzati eraikigarria. (a61)

- a) Gutxieneko azalera eraikigarriaren ondorioetarako, instrumentu hau onesten den unean existitzen diren erregistroko lurzatiak finkatuta geratuko dira. Eraikigarria izan daitezen, gainerako baldintzak bete beharko ditu.

5. Gutxieneko lurzatiak, lurzaticatzeen ondorioetarako. (a61)



a) Lurzati berri orok 500 m² izango du, gutxienez.

(Gutxieneko lurzatia handiagoa izan daiteke, aurretik dagoen lurzati egitura eta ohiko lurzati fondoak kontuan hartuta. Gainontzeko parametroak – eraikigarritasuna, lurzati berrietako mugen gutxieneko neurriak, okupatzen den kopurua, - egokitu egin beharko dira horren ondorioz. Parametro horiek xehetasunez aztertu behar dira udalerrri bakoitzean.)

6. Lurzati berrietako mugen gutxieneko neurriak eta lurzati berrien forma. (a61)

a) Bide lerrokadurara begira dauden aurrealdeko mugak gutxienez 15 metro zabal izango dira.

b) Gainerako mugen neurriak aukerakoak dira.

7. Sakonera eraikigarria. (a61)

a) Parametro hau ez da azpieremu honetan aplikatzen.

8. Erabilera nagusietarako eraikinen kopurua lurzatian. (a61)

a) Instrumentu hau behin betiko onesten den unean existitzen diren eraikinak finkatuta geratuko dira.

b) Lurzati batean zenbait eraikin kokatu ahal izango dira, jabetza horizontaleko araubidean (1.3.1.8 artikuluan, "Definizioa eta motak" izenekoa, deskribatutako kasua, 3. sekzioaren barruan, "Etxebizitzaren erabileraren edukia", 4.b.iii. paragrafoa), baimendutako erabilera nagusietara bideratutako eraikin adina lotetan zatitu badaiteke; horrela, bakoitzak ordenantza honetan ezarritako parametroak beteko ditu, lurzati independente bat balitz bezala; kasu horretan, ulertu behar da aurreko mugaren gutxieneko dimentsioaren parametroa lotearen eta aurreko bidearen edo espazio librearen arteko mugari dagokiola.

Eraikuntza proiektuak, lurzaticatzeak edo, hala behar denean, lurzatiaren bolumenak antolatzen dituen xehetasunezko azterlanak, aurreko baldintza betetzen dela frogatzen duen idatzizko dokumentazioa eta dokumentazio grafikoa edukiko ditu.

c) Eraikin bilduek beste erabilera osagarri edo zerbitzu erabileretara bideratutako sestrapeko eraikuntzak eduki ahalko dituzte, baita beste espazio eta titulartasun eta erabilera komuneko espazio eta elementuak ere.

9. Gehieneko etxebizitza kopurua. (a61)

a) Lurzati batean onartzen den gehieneko etxebizitza kopurua aurreko 3. puntutik 8.era bitartekoetan arautzen da.

10. Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua. (a61)

a) Eraikinaren profila II(b)/I izango da; alegia, beheko solairua, goiko solairua, teilatupea eta solairu bat sestrapean.

b. Antolamendu xehatuko eremuari dagokion arau bereziak eraikinaren profila finkatu ahalko du, eta horren izaera loteslea izango da.

11. Eraikinaren altuera handiena. (a61)



a) Eraikinetik hegaleraino edo erlaitzeraino doan gehieneko altuera, sestrako kotatik neurtuta, 7,00 metrokoa da.

b) Goiha-bearen altuera estalkiaren gehieneko maldak finkatzen du zeharka.

12. Eraikinek okupatzen duten lurzorua. (a61)

a) Eraikuntzak okupatuko duen lurzorua, gehienez sestra gainean eta azpian, ehuneko 50ekoa izango da.

13. Eraikinetatik mugetaraino utzi behar diren gutxieneko tartea. (a61)

a) Eraikinetatik mugetaraino tartea gutxienez 3 metrokoa izan behar du.

14. Lurzati bereko eraikinen arteko gutxieneko tartea. (a61)

a) Lurzati berdinean kokatutako eraikinen arteko gutxieneko tartea 6 metrokoa izango da, 20. puntuari deskribatu diren eraikinen kasuan salbu. Kasu horietan, gutxieneko tartea 3 metrokoa izango da erabilera nagusiko eraikinarekiko.

15. Fatxadetara irekitako patioak, etxadikoak eta lurzatiak. (a61)

a) Parametro hau ez da azpideremu honetan aplikatzen.

16. Solairuen gehieneko eta gutxieneko altuerak. (a61)

a) Solairuen gutxieneko altuerak:

a.1) Beheko solairua, etxebizitza erabilera: 2,60 m.

a.2) Beheko solairua, beste erabilera batzuk: 3,00 metro

a.3) Goiko solairua: 2,60 m.

a.4) Erdisotoa eta sotoa: 2,40 m.

b) Solairuen gehieneko altuerak:

b.1) Beheko solairua, etxebizitza erabilera: 3,00 metro

b.2) Beheko solairua, beste erabilera batzuk: 4,00 m.

b.3) Erdisotoa eta sotoa: 3,00 metro

Edonola ere, kaleko sestratik metro bateko tartea ezin gainditu ahalko da, kaleko edozein tokitan.

b.4) Goiko solairua: erabilerak eskatutakoak. Muga bakarra aurreko paragrafoan eraikinerako zehaztutako gehieneko altuera izango da.

17. Fatxadetako irtengune eta sarguneak. (a61)

a) Fatxadako gainerako irtenguneak eta sarguneak aukerakoak dira, baina artikuluko honetako 13. puntuari ezarri diren tartea beteko dituzte beti.

18. Hegalak eta erlaitzak. (a61)

a) Teilatu hegala 1,20 m zabal izango dira gehienez.



19. Altueraren gainetik onartzen diren estalkiak eta bolumenak. (a61)

- a) Estalkien maldak ehuneko 0 eta ehuneko 50 artekoak izango dira.
- b) Estalkiaren planoazuzenean aterako da hegalararen edo erlaitzaren ertzetik.
- e) Altuera horrez gainetik baimendutako eraikinak, 1.5.1.27. artikuluan (Altuera gainditzen duten eraikuntzak) "Construcciones por encima de la altura".
- d) Gainera, teilatupeko solairuan terrazak egin ahalko dira, betiere, hurrengo baldintzak betetzen badira:
 - d.1) Luzera osoak ezin du izan fatxadaren luzeraren ehuneko 25 baino handiagoa.
 - d.2) Fatxadatik metro bat atzeraemango dira gutxienez, estalkian isurki bat eginda.
 - d.3) Sakonera ez da izango 3 metro baino handiagoa.

20. Baldintza gehigarriak. (a61)

- a) Eraiki gabeko espazioan kirol edo aisia instalazio estali gabeak onartuko dira, oro har, baldin eta sestra gainean obra elementurik ez badute, adibidez igerilekuak, jolaserako pistak etab., baina mugekiko 3 metroko tartea utzi beharko da.
- b) 1.000 m² baino gehiagoko azalera duten lurzatietan aisiarako eta kirolerako eraikuntzak jartzea ere baimentzen da sestra gainean, esaterako pilotalekuak eta antzeko beste instalazio batzuk, baina ordenantza honetan eraikuntzaren altuerari eta mugekiko tarteei buruz ezarritako baldintzak bete beharko dituzte.

Eraikuntza horiek, estaliak badira, lurzatiari esleitutako eraikigarritasunaren parte gisa zenbatu beharko dira, alboetatik itxita ez badaude ere.

- c) Halaber, etxebizitza bakoitzeko eta eraikigarritasuna zenbatu gabe, lorategiko egurrezko elementu higigarri bat onartuko da, oineko gehienez 6 m² dituen. Goiherako altuera, gehienez, 2,50 metrokoa izango da, eta ez zaio instalaziorik onartuko. Betiere, mugekiko distantziak errespetatu beharko dira.

21. Gainerako parametroak. (a61)

- a) Artikulu honetan arautu ez diren parametroak araudi orokorrean ezarritako baldintzen menpe egongo dira eta, edozein kasutan, aplikatzen zaien sektoreko legeriaren eta oinarritzko arauen menpe.

22. Erabilera baimenduak. (a61)

- a) Berezko erabilera: familia bakarreko etxebizitza isolatua (1.3.1.8. artikuluan, "Definizioa eta motak" izenekoan deskribatutako erabilera, 3. atalaren barruan, "Etxebizitzaren erabileraren edukia", 4. puntuan, a.i) paragrafoan, edozein kokapenetan).
- b) Erabilera bateragarriak: Etxebizitzarekin bateragarriak diren erabilerak baimenduko dira, esate baterako, komunitatearentzako ekipamendu txikiak (irakaskuntzakoak; aisiakoak eta gizartekoak, dantza egiteko aretoak, zorizko jokoenak eta antzekoak salbu; kirol instalazioak; ospitaleratzetik eskatzen ez duen osasunerakoak; gizarte zerbitzuak; erlijioak; erakundeak), hotelak, jatetxeak, bulegoak eta txikizkako dendak. Etxebizitzarekin partekatutako eraikinean edo eraikin eskusiboan kokatuko dira.



c) Dena dela, 1.5.2.2. ataleko (Erabilerak ezartzeko baldintza orokor komunak) 2. puntuaren xedatutakoaren arabera jokatu da beti, eta 1.3.1.3. artikuluan (Hirigintzako araudi honetan aurreikusi gabeko erabilerak) ezarritakoa kontuan hartu da.

1.5.2.10 artikulua. Ordenanza a62 de vivienda bifamiliar.

1. Aplikazio eremua. (a62)

a) Ordenantza honek oin berriko eraikuntzak eta daudenen aldaketak arautzen ditu, tresna honek proposatzen duen antolamendu xehatuarekin guztiz bat datozenak. Hala eta guztiz ere, P-5 "Eraikuntzaren baldintzak" izeneko planoak eta AXEko arau bereziak hori aldarazteko zehaztapenak ezarri ahalko dituzte.

b) Garapeneko plan batek antolatutako AXEetan ere aplikatuko dira, hain zuzen ere hark berariaz arautu ez dituen alderdietan.

c) a62 azpieremuan a61 azpieremuko arautegia bakarrik ezarriko ahalko da berariaz adierazten den kasuetan.

2. Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna. (a62)

a) Sestra gaineko gehieneko hirigintza eraikigarritasuna 0,60 m²/m²s izango da.

b) Sestra azpiko gehieneko hirigintza eraikigarritasuna artikuluko honetako 10., 12. eta 13. puntuak batera aplikatuzetik irteten dena izango da.

3. Eraikinen tipologia. (a62)

a) Eraikuntza 1.3.1.8. artikuluko 5. puntuaren, a.i.1) eta b.1.i) paragrafoetan, definituta dagoen bi familiako etxebizitzaren eraikuntza ereduak da ("Definizioak eta motak") 3. ataleko "Bizitegi erabileraren edukia".

b) Gainera, artikuluko honetako parametroak eta kokapen baldintzak betetzen badira, ondorengo 22. puntuaren baimentzen diren erabilera bateragarrietarako egiten diren eraikinak ere onartuko dira.

c) Erabilera nagusien eta/edo osagarri diren erabilerak baino ez dituzten eraikinak onartuko dira, baina artikuluko honen 20. puntuaren araututakoak soilik.

4. Gutxieneko lurzati eraikigarria. (a62)

a) Instrumentu hau onesten den unean existitzen diren erregistroko lurzatiak finkatuta geratuko dira.

5. Gutxieneko lurzatiak, lurzaticatzeen eraginetarako. (a62)

a) Lurzati berri orok 1.000 m² izango du, gutxienez.

(Gutxieneko lurzati handiagoa izan daiteke, aurretik dagoen lurzati egitura eta ohiko lurzati fondoak kontuan hartuta. Gainontzeko parametroak – eraikigarritasuna, lurzati berrietako muga gutxieneko neurriak, okupatzen den kopurua, - egokitu egin beharko dira horren ondorioz. Parametro horiek xehetasunez aztertu behar dira udalerriri bakoitzean.)



6. Lurzati berrietako mugen gutxieneko neurriak eta lurzati berrien forma.

- a) Bide lerrokadurara begira dauden aurrealdeko mugak gutxienez 9 metro zabal izango dira, etxebizitza bakoitzeko.
- b) Gainerako mugen neurriak aukerakoak dira.
- c) Gainera, lurzati osoan 15 metroko diametroko zirkulu bat egin daiteke.

7. Sakonera eraikigarria. (a62)

- a) Parametro hau ez da azpideremu honetan aplikatzen.

8. Erabilera nagusietarako eraikinen kopurua lurzatian. (a62)

b) Lurzati batean zenbait eraikin kokatu ahalko dira, jabetza horizontaleko araubidean (1.3.1.8 artikuluan, "Definizioa eta motak" izenekoan, deskribatutako kasua, 3. atalaren barruan, "Etxebizitzaren erabileraren edukia", 5. puntua, a.2.iii eta b.2.iii. paragrafoak), betiere eraikin beste lotetan azpibanatu ahal bada utzitako erabilera nagusietan. Horrela, bakoitzak ordenantza honetan ezarritako parametroak beteko ditu, lurzati independente bat izango balitz bezala.

Eraikuntza proiektuak, edo, hala behar denean, xehetasunezko azterlanak, lurzatiaren bolumenak antolatzen dituenak, aurreko baldintza betetzen dela frogatzen duen idatzizko dokumentazioa eta dokumentazio grafikoa edukiko ditu.

b) Eraikin bilduek beste erabilera osagarri edo zerbitzu erabileretara bideratutako sestrareko eraikuntzak eduki ahalko dituzte, baita beste espazio eta titulartasun eta erabilera komuneko espazio eta elementuak ere.

9. Gehieneko etxebizitza kopurua. (a62)

- a) Lurzati batean onartzen den gehieneko etxebizitza kopurua aurreko 3. puntutik 8.era bitartekoetan arautzen da.

10. Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua. (a62)

a) Eraikinaren profila II(b)- da, hau da, beheko solairua, goiko solairua eta estalpeko solairua. Sestra azpiko solairu kopurua askea da.

b. Antolamendu xehatuko eremuari dagokion arau bereziak eraikinaren profila finkatu ahalko du, eta horren izaera loteslea izango da.

11. Eraikinaren altuera handiena. (a62)

a) Eraikinetik hegaleraino edo erlaitzeraino doan gehieneko altuera, sestrako kotatik neurtuta, 7,00 metrokoa da.

b) Goiha-bearen altuera estalkiaren gehieneko maldak finkatzen du zeharka.

12. Eraikinek okupatzen duten lurzorua. (a62)

- a) Gehienez ere okupatu daitekeen lurzorua, sestraren gainetik eta azpitik, % 60 da.

13. Eraikinetatik mugetaraino utzi behar diren gutxieneko tartearak. (a62)



a) Eraikinetatik mugetaraino tarteak gutxienez 3 metrokoa izan behar du.

14. Lurzati bereko eraikinen arteko gutxieneko tarteak. (a62)

a) Lurzati bereko eraikinen arteko gutxieneko tarteak 6 metrokoa izango da.

15. Fatxadetara irekitako patioak, etxadikoak eta lurzatikoak. (a62)

a) Parametro hau ez da azpideremu honetan aplikatzen.

16. Solairuen gehieneko eta gutxieneko altuerak. (a62)

a) Solairuen gutxieneko altuerak:

- a.1) Beheko solairua, etxebizitza erabilera: 2,60 m.
- a.2) Beheko solairua, beste erabilera batzuk: 3,00 metro
- a.3) Goiko solairua: 2,60 m.
- a.4) Erdisotoa eta sotoa: 2,40 m.

b) Solairuen gehieneko altuerak:

- b.1) Beheko solairua, etxebizitza erabilera: 3,00 metro
- b.2) Beheko solairua, beste erabilera batzuk: 4,00 m.
- b.3) Erdisotoa eta sotoa: 3,00 m. Edonola ere, erdisotoak ezingo du kaleko sestratik (edozein tokitan neurtuta) metro bat baino gehiago gora egin.
- b.4) Goiko solairua: erabilerak eskatutakoak. Muga bakarra aurreko paragrafoan eraikinerako zehaztutako gehieneko altuera izango da.

17. Fatxadetako irtengune eta sarguneak. (a62)

a) Fatxadako gainerako irtenguneak eta sarguneak aukerakoak dira, baina artikuluko honetako 13. puntuan ezarri diren tarteak beteko dituzte beti.

18. Hegalak eta erlaitzak. (a62)

a) Teilatu hegala 1,20 m zabal izango dira gehienez.

19. Altueraren gainetik onartzen diren estalkiak eta bolumenak. (a62)

a) Estalkien maldak ehuneko 0 eta ehuneko 50 artekoak izango dira.

b) Estalkiaren planoak zuzenean aterako da hegala ertzetik.

e) Altuera horrez gainetik baimendutako eraikinak, 1.5.1.27. artikuluan (Altuera gainditzen duten eraikuntzak) ezarritakoak dira, oro har.

d) Gainera, teilatupeko solairuan terrazak egin ahaliko dira, betiere, hurrengo baldintzak betetzen badira:

- d.1) Luzera osoak ezin du izan fatxadaren luzeraren ehuneko 25 baino handiagoa.
- d.2) Fatxadatik metro bat atzeraemango dira gutxienez, estalkian isurki bat eginda.
- d.3) Sakonera ez da izango 3 metro baino handiagoa.

20. Baldintza gehigarriak. (a62)



a) Eraiki gabeko espazioan kirol edo aisia instalazio estali gabeak onartuko dira, oro har, baldin eta sestra gainean obra elementurik ez badute, adibidez igerilekuak, jolaserako pistak etab., baina mugekiko 3 metroko tartea utzi beharko da.

b) 1.000 m² baino gehiagoko azalera duten lurzatietan aisiarako eta kirolerako eraikuntzak jartzea ere baimentzen da sestra gainean, esaterako pilotalekuak eta antzeko beste instalazio batzuk, baina ordenantza honetan eraikuntzaren altuerari eta mugekiko tarteei buruz ezarritako baldintzak bete beharko dituzte.

Eraikuntza horiek, estaliak badira, lurzatiari esleitutako eraikigarritasunaren parte gisa zenbatu beharko dira, alboetatik itxita ez badaude ere.

c) Halaber, etxebizitza bakoitzeko eta eraikigarritasuna zenbatu gabe, lorategiko egurrezko elementu higigarri bat onartuko da, oineko gehienez 6 m² dituen. Goiherako altuera, gehienez, 2,50 metrokoa izango da, eta ez zaio instalaziorik onartuko. Betiere, mugekiko distantziak errespetatu beharko dira.

21. Gainerako parametroak. (a62)

a) Artikulu honetan arautu ez diren parametroak araudi orokorrean ezarritako baldintzen menpe egongo dira eta, edozein kasutan, aplikatzen zaien sektoreko legeriaren eta oinarrizko arauen menpe.

22. Erabilera baimenduak. (a62)

a) Berezko erabilera: eraikin isolatuan atxikitako familia biko etxebizitza (1.3.1.8. artikuluan, "Definizioa eta motak" izenekoan deskribatutako erabilera, 3. atalaren barruan, "Etxebizitzaren erabileraren edukia", 5. puntuan, a.i.1) eta b.1.i) paragrafoetan, edozein kokapenetan).

b) Erabilera bateragarriak: Etxebizitza erabilerarekin bateragarriak diren erabilerak baimentzen dira: gizarte-ekipamendua (irakaskuntzakoa, aisiakoa eta soziala, salbu eta dantza aretoak, ausazko jokoak eta antzekoak; kirol instalazio txikiak; osasun zentroak ospitaleratu gabe; gizarte-zerbitzuak; erlijioak; erakundeetakoak), hotelak, jatetxeak, bulegoak eta txikizkako merkataritza. Etxebizitzarekin partekatutako eraikinean edo eraikin eskusiboan kokatuko dira.

c) Dena dela, 1.5.2.2. ataleko (Erabilerak ezartzeko baldintza orokor komunak) 2. puntuan xedatutakoaren arabera jokatuko da beti, eta 1.3.1.3. artikuluan (Hirigintzako araudi honetan aurreikusi gabeko erabilerak) ezarritakoa kontuan hartuko da.

2. ATALA. Azpieren industrialetako baldintza orokorrak (b)

1.5.2.11. artikulua. b11 ordenantza, industria intentsiboarena.

1. Aplikazio eremua. (b11)

a) Ordenantza honek oin berriko eraikuntzak eta daudenen aldaketak arautzen ditu, tresna honek proposatzen duen antolamendu xehatuarekin guztiz bat datozenak. Hala eta guztiz ere,



P5 "Eraikuntzaren Baldintzak. Jabaria eta erabilera" izeneko planoak eta AXEko arau bereziak hori aldarazteko zehaztapenak ezarri ahalko dituzte.

b) Garapeneko plan batek antolatutako AXEetan ere aplikatuko dira, hain zuzen ere hark berariaz arautu ez dituen alderdietan.

2. Kontzeptua. (b11)

a) Berezko erabilera industria duten eremuak dira, etxadika antolatuta daude eta mehelinek arteko eraikuntza moduluek okupatzen dute etxadi bakoitza; edo, bereizitako eta zatitu ezinezko lurzatiek osatzen dituzte, lurzati bakoitza funtzionalki unitarioa den jarduera bakar batek okupatzen du, eta lurzatiok eraikuntzarik gabeko espazioak dituzte erantsita.

3. Lehendik dauden eraikuntzen eta lurzatiaren antolamendua. (b11)

a) Tresna hau behin betiko onartzen den unean dagoeneko badiren eraikuntza eta lurzatiak finkatuta geratuko dira.

4. Berezko eraikuntza mota. (b11)

a) Azpieremu honetako berezko eraikin mota etxadiak osatzen dituen eraikin atxikia da, eta etxadiak lurzati bat baino gehiagoz osatuta egoten dira.

b) Hala ere, etxadia lurzati bakarrarekin okupatzen duen eraikin salbuetsia ere onar daiteke.

5. Hirigintza eraikigarritasuna. (b11)

a) Eraikigarritasuna zuzenean arautuko da azpieremu bakoitzarentzat, AXE bakoitzaren arau berezian.

b) Garapen plan batean xehetasunez antolatu beharreko eremuak zuzenean arautuko dira haren ordenantzaren bitartez.

c) Bestela, sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasuna 0,70 m²t/ m²s izango da.

Sestra azpiko gehieneko hirigintza eraikigarritasuna artikuluko honetako 8., 10. eta 11. puntuak batera aplikatuz iritertzen dena izango da.

6. Gutxieneko lurzatia, partzelazioetarako. (b11)

a) Tresna hau behin betiko onartu ostean eratzen diren lurzati berri guztiek 1.000 m² izango dituzte, gutxienez.

7. Lurzatiaren aurrealdearen gutxieneko neurriak. (b11)

a) Lurzati berriek, bide lerrokatutara begira, gutxienez 20 metroko aurrealdea izan behar dute.

8. Eraikuntzatik mugetarainoko tartea. (b11)

a) Eraikinen eta bideen lerrokatutaren arteko tartea P5 planoan adierazitakoa izango da, eta adierazita ez badago, gutxienez 5 metrokoa.

b) Alboetako eta sakonerako mugetaraino 3 metroko tartea utzi behar da gutxienez.

9. Lurzati bereko eraikinen arteko tartea. (b11)



a) Lurzati bereko eraikinen arteko gutxieneko tartea 8 metrokoa izango da.

10. Eraikinek okupatzen duten lurzorua. (b11)

a) Gehieneko okupazioa ehuneko 70ekoa da.

11. Eraikinen profila eta altuera handiena. (b11)

a) Eraikinaren profila II/- da; alegia, beheko solairua eta goiko solairua. Sestra azpiko solairuak aukerakoak dira.

b) Sestra kotatik gorako eraikuntzaren gehieneko altuera erlaitzeraino, teilatu hegaletaraino, zerra estalkiaren edo antzekoaren oinarriaraino: 9 metro nabe eta biltegietan, eta 7 metro gainerako eraikinetan.

Berariaz justifikatu ondoren, industriako eraikinetan ekoizpen-prozesua dela-eta elementu zehatz batzuk (siloak, fabrikazio-dorreak eta abar) altuera handiagoa behar badute, aurreko paragrafoan ezarritako muga gainditzea onartuko da salbuespen bezala, eta ez da gehieneko mugarik jarriko.

c) Bulegorako bakarrik erabiltzen den eraikinetan, III/- eta 10 metroko garai den hegala.

12. Eraikuntzako solairuen gutxieneko altuera aukerakoa. (b11)

a) Bulego eraikinetan eta ekoizpenerako ez diren solairuarte edo solairuetan gutxieneko altuera 2,60 m izango da.

b) Altuera hori gutxienez 3 m-koa izango da pertsona asko bildu daitezkeela aurreikusten den tokietan, jantokietan esaterako, baldin eta 70 m² baino gehiagoko lekuak badira.

c) Produktorako nabe edo lantegietan gutxieneko altuera 4 m izango da.

13. Espazio eraikian, lurzatiaren batasuna zainduta, azpizatiketa eragiketak egiteko baldintza bereziak. (b11)

a) Definizioa.

Lurzati unitateari eutsiz espazio eraikia azpizatiketa da jatorrizko bolumenak hainbat zatitan banatzea edo bereiztea, haren ondoren bolumen horien ezaugarriak desberdinak badira, baina lurzati unitateko espazio libre pribatuaren jabetza mankomunatu bada.

b) Aplikazio eremua.

b.1) Urbanizazioaren bidez finkatutako eta orokorrean B eremu (Industria) gisa kalifikatutako hiri lurzorua da haren aplikazio eremua.

b.2) Azpizatiketa jarduketak, lurzati unitatea mantenduz, dagoeneko eraikita dauden lurzatietako eraikinetan edo hutsik dauden lurzatietako eraikinetan egin daitezke.

b.3) Aurreko paragrafoko balizko egoera horietan, ondoren azaltzen diren baldintza bereziak bete beharko dira, eta puntu honetan araututa ez dauden alderdiak artikulua honetako baldintza orokorren arabera arautuko direla ulertuko da.

c) Azpizatitako espazioen gehieneko eta gutxieneko azalerak.



Azpizatitutako espazioek gutxienez 200 m²-ko azalera eraikia izan beharko dute beheko solairuan.

d) Lurzatiaren gutxieneko aurrealdea.

d.1) Lurzatiaren gutxieneko aurrealdea artikuluko honetan orokorki ezartzen dena izango da.

d.2) Lehendik dauden pabiloietan egungo aurrealdea finkatuko da.

e) Eraikuntzatik mugetarainoko tartea.

e.1) Eraikuntzatik mugetarainoko tartea artikuluko honetan orokorki ezarritakoak izango dira.

e.2) Muga eta fatxadetarainoko tartearen baldintzen ondoriozko espazio libreak guztiz edo zati batean okupatzen direnean, derrigorrezkoa izango da eragina jasaten duten zatiak eraistea lurzatia azpizatitu baino lehen.

f) Eraikuntzekin okupatzen den lurzorua:

f.1) Eraikuntza edo instalazioek gehienez ere lurzatiaren ehuneko 70 okupatu ahalko dute, bai hutsik dauden lurzati-taluen oin berriko jarduketan kasuan bai eraikitako dauden lurzati-taluen eraikinetan jarduketan kasuan.

f.2) Aurretik ezarri diren okupazio baldintzen ondoriozko espazio libreak guztiz edo partzialki okupatzen direnean, derrigorrezkoa izango da eragina jasaten duten zatiak eraistea azpizatiketa egin baino lehen.

g) Espazio libre mankomunatuaren baldintzak.

g.1) Lurzati-taluko espazio librearen jabetza mankomunatuakoa izango da eta ezin izango da era independentean eraikitako espazio guztiek osatzen duten multzotik bereizi. Beraz, ezin da espazio libre hori bereizteko itxiturarik egin, baina sarbideko lurzoruko seinaleak, zamalanak eta ekoizpenerako biltegiak jar daitezke. Espazio libre pribatu horren azalera osoa ondo urbanizatuta geldituko da.

g.2) Lurzatiaren barruko bide pribatuak zabalera hauek izango dituzte gutxienez:

- Noranzko bakarreko bideak, pabiloira sartzeko aterik gabeak: 4 m.
- Noranzko bakarreko bideak, pabiloira sartzeko atea alde batean dutela: 7 m.
- Noranzko bakarreko bideak, pabiloira sartzeko atea alde bietan dituztela: 10 ml.
- Noranzko biko bideak, pabiloira sartzeko aterik gabeak: 7 m.
- Noranzko biko bideak, pabiloira sartzeko atea alde batean dutela: 10 ml.
- Noranzko biko bideak, pabiloira sartzeko atea alde bietan dituztenak: 13 m.

g.3) Aparkatzeko plazak kokatzeak ezingo die aurrean aipatutako bideen zabalera libreei eragin.

g.4) Biraketa erradioak bat etorriko dira lurzatiaren barrutik zirkulatu ahal duten ibilgailuek egin ohi dituzten ibilbideekin.

g.5) Barruko bide nagusiekiko loturetara soilik mugatuko da sarbide kopurua.

14. Erabilera baimenduak. (b11)

a) Berezko erabilera:

a.1) Tailer industria, manufaktura, biltegiak eta handizkako salerosketa eta artisautza eta arte lanbideak.



b) Erabilera bateragarriak:

- b.1) Bulegoak. Beheko solairuan eta lehenengoan onartzen dira, betiere ekoizpen-prozesuarekin lotuta badaude. Eraikin eksklusiboan ere bai.
- b.2) Comercio al por menor. Beheko solairuan onartzen da, gehienez ere 500 m²-ko azalarekin.
- b.3) Jatetxeak eta tabernak, eta jantoki kolektiboak. Lurzati eksklusiboan, eta hotelekin eta dantzaleku eta diskotekekin partekatuta.
- b.4) Hoteles. Lurzati eksklusiboan, eta jatetxe eta tabernekin partekatutako lurzatian.
- b.5) Gizarte-ekipamendua:
 - Dantzalekuak eta diskotekak; lurzati eksklusiboan.
 - Ikus-entzunezko, arte edo ikuskizun produkzioak, lurzati eksklusiboan.
 - Zerbitzu publikoak, lurzati eksklusiboan.
 - Kirola, lurzati eksklusiboan.
- b.6) Zerbitzuen azpiegiturak. Lurzati eksklusiboan edo beste batzuekin partekatuta Baldin eta haien ezaugarriek eragozpenik sortzen ez badute (hala nola zaratak, usainak edo antzekoak), eragozpen horiek berezko erabilera edo bateragarriak diren gainerako erabilerak burutzeko eragozpen badira.

c) Dena dela, 1.5.2.2. ataleko (Erabilerak ezartzeko baldintza orokor komunak) 2. puntuan xedatutakoaren arabera jokatuko da beti, eta 1.3.1.3. artikuluan (Hirigintzako araudi honetan aurreikusi gabeko erabilerak) ezarritakoa kontuan hartuko da.

1.5.2.12. artikulua. b12 azpieroemuren ordenantza, industria isolatuarena.

1. Aplikazio eremua. (b12)

- a) Ordenantza honek oin berriko eraikuntzak eta daudenen aldaketak arautzen ditu, tresna honek proposatzen duen antolamendu xehatuarekin guztiz bat datozenak. Hala eta guztiz ere, P-5 "Eraikuntzaren baldintzak" izeneko planoak eta AXEko arau bereziak hori aldarazteko zehaztapenak ezarri ahalko dituzte.
- b) Garapeneko plan batek antolatutako AXEetan ere aplikatuko dira, hain zuzen ere hark berariaz arautu ez dituen alderdietan.

2. Kontzeptua. (b12)

- a) Lurzati batez edo gehiagoz osatutako azpieroemuak dira, enpresa bakarra ezartzeko xedea dutenak, eta barruan eduki behar dituzte sarbiderako, aparkatzeko, maniobrak egiteko eta zamalanak egiteko behar diren espazio guztiak.

3. Lehendik dauden eraikuntzen eta lurzati antolamendua. (b12)

- a) Tresna hau behin betiko onartzen den unean dagoeneko badiren eraikuntza eta lurzatiak finkatuta geratuko dira.

4. Berezko eraikuntza mota. (b12)

- a) Berezko eraikuntza mota eraikuntza bakartua izango da.

5. Hirigintza eraikigarritasuna. (b12)



- a) Eraikigarritasuna zuzenean arautuko da azpieremu bakoitzarentzat, AXE bakoitzaren arau berezian.
- b) Garapen plan batean xehetasunez antolatu beharreko eremuak zuzenean arautuko dira haren ordenantzaren bitartez.
- c) Bestela, sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasuna 0,70 m²t/ m²s izango da.

Sestra azpiko gehieneko hirigintza eraikigarritasuna artikuluko honetako 8., 10. eta 11. puntuak batera aplikatuz iritertzen dena izango da.

6. Gutxienerako lurzatiak, partelazioetarako. (b12)

- a) Tresna hau behin betiko onartu ostean eratzen diren lurzati berri guztiek 1.500 m² izango dituzte, gutxienez.

7. Lurzatiaren aurrealdearen gutxienerako neurriak. (b12)

- a) Lurzati berriek, bide lerrokatutara begira, gutxienez 20 metroko aurrealdea izan behar dute.

8. Eraikuntzatik mugetarainoko tartekak. (b12)

- a) Eraikinen eta bideen lerrokatutaren arteko tartea P5 planoan adierazitakoa izango da, eta adierazita ez bada, gutxienez 5 metrokoa.
- b) Alboetako eta sakonerako mugetaraino 3 metroko tartea utzi behar da gutxienez.

9. Lurzati bereko eraikinen arteko tartea. (b12)

- a) Lurzati bereko eraikinen arteko gutxienerako tartea 8 metrokoa izango da.

10. Eraikinek okupatzen duten lurzorua. (b12)

- a) Gehieneko okupazioa ehuneko 70ekoa da.

11. Eraikinen profila eta altuera handiena. (b12)

- a) Eraikinen profila II/- da; alegia, beheko solairua eta goiko solairua. Sestra azpiko solairuak aukerakoak dira.

- b) Sestra kotatik gorako eraikuntzaren gehieneko altuera erlaitzeraino, teilatu hegoalderaino, zerra estalkiaren edo antzekoaren oinarriraino: 12 metro nabe eta biltegietan, eta 7 metro gainerako eraikinetan.

Berariaz justifikatu ondoren, industriako eraikinetan ekoizpen prozesua dela-eta hainbat osagaitan (silo, fabrikazioko dorre eta abarretan) altuera handiagoa egotea behar balitz, aurreko paragrafoan ezarritako muga gainditzea onartuko da salbuespen bezala, eta ez da gehieneko mugarik jarriko.

- c) Bulegorako bakarrik erabiltzen den eraikinetan, III/- eta 10 metroko garai den hegala.

12. Eraikuntzako solairuen gutxienerako altuera aukerakoa. (b12)

- a) Bulego eraikinetan eta ekoizpenerako ez diren solairuak edo solairuetan gutxienerako altuera 2,60 m izango da.



b) Altuera hori gutxienez 3 m-koa izango da pertsona asko bildu daitezkeela aurreikusten den tokietan, jantokietan esaterako, baldin eta 70 m² baino gehiagoko lekuak badira.

c) Produktorako nabe edo lantegietan gutxieneko altuera 4 m izango da.

13. Espazio eraikian, lurzatiaren batasuna zainduta, azpizatiketa eragiketak egiteko baldintza bereziak. (b12)

a) Definizioa.

Lurzati unitateari eutsiz espazio eraikia azpizatiketa da jatorrizko bolumenak hainbat zatitan banatzea edo bereiztea, haren ondoren bolumen horien ezaugarriak desberdinak badira, baina lurzati unitateko espazio libre pribatuaren jabetza mankomunatua bada.

b) Aplikazio eremua.

b.1) Urbanizazioaren bidez finkatutako eta orokorrean B eremu (Industria) gisa kalifikatutako hiri lurzorua da haren aplikazio eremua.

b.2) Azpizatiketa jarduketak, lurzati unitatea mantenduz, dagoeneko eraikita dauden lurzati-tako eraikinetan edo hutsik dauden lurzati-tako eraikinetan egin daitezke.

b.3) Aurreko paragrafoko balizko egoera horietan, ondoren azaltzen diren baldintza bereziak bete beharko dira, eta puntu honetan araututa ez dauden alderdiak artikuluko honetako baldintza orokorren arabera arautuko direla ulertuko da.

c) Azpizatitako espazioen gehieneko eta gutxieneko azalerak. Azpizatitako espazioek gutxienez 200 m²-ko azalera eraikia izan beharko dute beheko solairuan.

d) Lurzatiaren gutxieneko aurrealdea.

d.1) Lurzatiaren gutxieneko aurrealdea artikuluko honetan orokorki ezartzen dena izango da.

d.2) Lehendik dauden pabiloietan egungo aurrealdea finkatuko da.

e) Eraikuntzatik mugetarainoko tartearak.

e.1) Eraikuntzatik mugetarainoko tartearak artikuluko honetan orokorki ezarritakoak izango dira.

e.2) Muga eta fatxadetarainoko tartearen baldintzen ondoriozko espazio libreak guztiz edo zati batean okupatzen direnean, derrigorrezkoa izango da eragina jasaten duten zatiak eraistea lurzati azpizatitu baino lehen.

f) Eraikuntzekin okupatzen den lurzorua:

f.1) Eraikuntza edo instalazioek gehienez ere lurzatiaren ehuneko 70 okupatu ahalko dute, bai hutsik dauden lurzati-tako oin berriko jarduketan kasuan bai eraikita dauden lurzati-tako eraikinetan jarduketan kasuan.

f.2) Aurretik ezarri diren okupazio baldintzen ondoriozko espazio libreak guztiz edo partzialki okupatzen direnean, derrigorrezkoa izango da eragina jasaten duten zatiak eraistea azpizatiketa egin baino lehen.

g) Espazio libre mankomunatuaren baldintzak.

g.1) Lurzati-tako espazio librea jabetza mankomunatuakoa izango da eta ezin izango da era independentean eraikitako espazio guztiek osatzen duten multzotik bereizi. Beraz, ezin da espazio libre hori bereizteko itxiturarik egin, baina sarbideko lurzoruko



seinaleak, zamalanak eta ekoizpenerako biltegiak jar daitezke. Espazio libre pribatu horren azalera osoa ondo urbanizatuta geldituko da.

- g.2) Lurzatiaren barruko bide pribatuek zabalera hauek izango dituzte gutxienez:
- Noranzko bakarreko bideak, pabiloira sartzeko aterik gabeak: 4 m.
 - Noranzko bakarreko bideak, pabiloira sartzeko atea alde batean dutela: 7 m.
 - Noranzko bakarreko bideak, pabiloira sartzeko atea alde bietan dituztela: 10 ml.
 - Noranzko biko bideak, pabiloira sartzeko aterik gabeak: 7 m.
 - Noranzko biko bideak, pabiloira sartzeko atea alde batean dutela: 10 ml.
 - Noranzko biko bideak, pabiloira sartzeko atea alde bietan dituztenak: 13 m.
- g.3) Aparkatzeko plazak kokatzeak ezingo die aurrean aipatutako bideen zabalera libreei eragin.
- g.4) Biraketa erradioak bat etorriko dira lurzatiaren barrutik zirkulatu ahal duten ibilgailuek egin ohi dituzten ibilbideekin.
- g.5) Barruko bide nagusiekiko loturetara soilik mugatuko da sarbide kopurua.

14. Erabilera baimenduak. (b12)

a) Berezko erabilera:

- a.1) Industria, erauzketa industriak izan ezik. Lurzati eskusiboan onartzen da.
- a.2) Hamahirugarren puntuan aurreikusten den kasu berezian, lantegiak, artisautza, arte lanbideak eta biltegiak (nekazaritza elikagaienak izan ezik) baino ez dira onartuko.

b) Erabilera bateragarriak:

- b.1) Bulegoak. Beheko solairuan eta lehenengoan onartzen dira, betiere ekoizpen-prozesuarekin lotuta badaude. Eraikin eskusiboan ere bai.
- b.2) Jatetxeak eta tabernak, eta jantoki kolektiboak. Lurzati eskusiboan, eta hotelekin eta dantzaleku eta diskotekekin partekatuta.
- b.3) Hotelak. Lurzati eskusiboan, eta jatetxe eta tabernekin partekatutako lurzatian.
- b.4) Gizarte ekipamendua:
- Dantzalekuak eta diskotekek; lurzati eskusiboan.
 - Ikus-entzunezko, arte edo ikuskizun produkzioak, lurzati eskusiboan.
 - Zerbitzu publikoak, lurzati eskusiboan.
- b.5) Zerbitzuen azpiegiturak. Lurzati eskusiboan edo beste batzuekin partekatuta Baldin eta haien ezaugarriek eragozpenik sortzen ez badute (hala nola zaratak, usainak edo antzekoak), eragozpen horiek berezko erabilera edo bateragarriak diren gainerako erabilerak burutzeko eragozpen badira.

c) Dena dela, 1.5.2.2. ataleko (Erabilerak ezartzeko baldintza orokor komunak) 2. puntuan xedatutakoaren arabera jokatu da beti, eta 1.3.1.3. artikuluan (Hirigintzako araudi honetan aurreikusi gabeko erabilerak) ezarritakoa kontuan hartuko da.

1.5.2.13. artikulua. b.2 azpieroemaren ordenantza, industria bereziarena.

1. Aplikazio eremua. (b2)



a) AXEko arau bereziak eta, kasuan kasu, plangintza xehatuak espresuki ezarriko du azpiero honetako araubidea; hala ere, aurreko artikuluetan jasotako b1 azpieroetako batera bidaltzea erabaki lezake.

b) Nolanahi ere, lehen aipaturako arau bereziak edo garapeneko plangintzak espresuki definitu beharko du erabilera araubidea.

2. Kontzeptua. (b2)

AXE bakoitzeko modu berezitan definituko diren erabilera espezifikotarako erabiliko diren industria eremuak dira, eta, halaber, eraikuntza araubide berezi baten arabera izango dira eta horien erregulazioa dagokion arau bereziaren arabera izango da.

1.5.2.14. artikulua. Parke teknologikoen b.3. azpieroetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra

1. Aplikazio eremua. (b3)

a) AXEko arau bereziak eta, kasuan kasu, plangintza xehatuak espresuki ezarriko du azpiero honetako araubidea; hala ere, aurreko artikuluetan jasotako b1 azpieroetako batera bidaltzea erabaki lezake.

b) Nolanahi ere, lehen aipaturako arau bereziak edo garapeneko plangintzak espresuki definitu beharko du erabilera araubidea.

2. Kontzeptua. (b3)

Goi teknologia edo I+G-ko enpresetarako diren eta hirugarren sektoreko erabilera eta/edo enpresa parkeekin bateragarriak diren industria eremuak dira; eraikuntza araubide berezia edukitzean dute, arau berezi baten bidez finkatua.

3. ATALA. Hirugarren sektoreko azpieroetaren baldintza orokorrak eta komunitate ekipamendu pribatua (c eta d).

1.5.2.15 artikulua. Eraikuntzari buruzko baldintza orokorrak (c eta d).

1. Hirugarren sektoreko erabileretarako "c" eta gizarte ekipamendu pribatuko "d" azpieroetako eraikuntza baldintzak kasu bakoitzean AXEko arau bereziaren eta/edo dagokion garapeneko planeko ordenantzen bitartez arautuko dira, eta osagarri gisa, dagokion instrumentuko P-4 "Kalifikazio xehaketa" eta P-5 "Eraikuntzaren Baldintzen" planoetan jasotako zehaztapenen bitartez arautuko dira.

2. Horrelakorik ez badago, baldintza hauek beteko dira:

a) Gehieneko eraikigarritasuna sestra gainean:

a.1) Hirugarren sektoreko erabilerak: 1,80 m²/m²s.

a.2) Kirol eta aisia erabilera: kirol erabilera aire zabalean egiten den lurzatiarako gehieneko eraikigarritasuna 0,15 m² eraikikoa izango da lurzati m² bakoitzeko. Aldiz, instalazioak estalitakoak direnean, eraikigarritasuna 1,60 m² eraikikoa izango da, lurzati m² bakoitzeko.



- a.3) Erlijio, kultura, irakaskuntza, osasun eta zerbitzu erabilera: 2,00 m²t/m²s.
- b) Okupazioa:
- b.1) Hirugarren sektoreko erabilerak: Lurzatiaren okupazioa % 100 izango da, gainerako kokapen baldintzak betez.
 - b.2) Kirol eta aisia erabilera: kirol erabilera aire zabalean, estali gabe, egiten den lurzatiaren gehieneko okupazioa ehuneko 15ekoa izango da, eta, aldiz, estalitakoa denean, okupazioa ehuneko 80koa izango da.
 - b.3) Erlijio, kultura, irakaskuntza, osasun eta zerbitzu erabilera: lurzatiaren okupazioa ehuneko 100ekoa izango da.
- c) Aurrealdeko mugen gutxieneko neurriak:
- c.1) Hirugarren sektoreko erabilerak: lurzati berrien aurreko mugek 25 metro edukiko dituzte.
 - c.2) Kirol eta aisia erabilera: lurzati berrien aurreko mugek 25 metro edukiko dituzte.
 - c.3) Erlijio, kultura, irakaskuntza, osasun eta zerbitzu erabilera: aukerakoa.
- d) Eraikuntzatik mugetarainoko gutxieneko tartea: 5 metrokoa izango da, salbu eraikinaren erabilera dela eta mugarekin lerrokatzea komeni bada.
- e) Lurzati bereko eraikinen arteko gutxieneko tartea: 5 metro.
Erlijio erabileretarako: ez da zehaztu.
- f) Eraikuntzaren profila edo gehieneko solairu kopurua jatorrizko kotaren gainetik:
- f.1) Merkataritza, kultura, irakaskuntza, osasun eta zerbitzu erabilera: III/-
 - f.2) Kirol eta aisia erabilera: kirol erabilera aire zabalean, estali gabe, egiten den lurzatiaren gehieneko altuera solairu batekoa (1) izango da, eta, aldiz, estalitakoa denean, solairuak bi (2) izango dira.
 - f.3) Erlijio erabilera: Gaur egungo antolamenduari dagokiona, eta gehienez, III/- eraikin berrietan.
- g) Sestra kotatik gorako gehieneko altuera: 12 metro erlaitzera eta/edo teilatu-hegalera. Lurzatiak kale bitara ematen badu, altuera behean dagoenetik neurtuko da.
Erlijio erabileretarako: Gaur egungo antolamenduari dagokiona, eta gehienez, 12 m eraikin berrietan. Kanpandorre edo elementu berezietarako garaiera handiagoa utziko da.
- h) Solairuen aukerako altuerak:
- h.1) Solairuen gutxieneko altuerak:
 - i) Beheko solairua: 3,00 metro
 - ii) Goiko solairuak: 2,60 m.
 - h.2) Solairuen gehieneko altuerak: erabilerak eskatzen dituenak. Muga bakarra aurreko atalean eraikin osorako zehaztutako gehieneko altuera izango da.
 - h.3) Erdisotoa: kaleko sestratik metro bat (1) gora egingo du gehienez, kaleko edozein puntutan neurtuta.
- i) Gainerako parametroak aukerakoak dira, erlijio erabilerarentzako izan ezik. Horrentzat, egungo antolamendua finkatzen da oso-osorik.



1.5.2.16 artikulua. Utzita erabilerei buruzko baldintza orokorrak (c eta d).

1. Azpiero mota bietan bete beharko dira AXEko arau berezian ezartzen diren erabilera baldintzak, edo kasuan kasu, dagokion garapeneko planeko ordenantzetakoak.
2. Aipatutako arau berezian edo garapeneko planean ez badira finkatzen erabilerekin bateragarriak izateko baldintzak, ulertuko da azpiero hori P4 "Kalifikazio xehatua" izeneko planoan esleitutako erabilerarako erabiliko dela bakar-bakarrik.

4. ATALA. Gizarte ekipamenduko azpiero publikoetako baldintza orokorrak (g)

1.5.2.17 artikulua. Eraikuntzari buruzko baldintza orokorrak (g).

1. Gizarte ekipamenduko erabileretarako azpiero publikoetako eraikuntza baldintzak kasu bakoitzean AXEko arau bereziaren eta/edo dagokion garapeneko planeko ordenantzen bitartez arautuko dira, eta osagarri gisa, dagokion instrumentuko "Kalifikazio xehatua" eta "Eraikuntzaren Baldintzen" planoetan jasotako zehaztapenen bitartez arautuko dira.
2. Horrelakorik ez badago, baldintza hauek beteko dira:
 - a) Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna:
 - a.1) Kirol eta aisia erabilera: 1,60 m²/m²s.
 - a.2) Hezkuntza, aisia, osasun, kultura, laguntza eta administrazio arloetako erabilera: 2,00 m²/m²s.
 - b) Aurrealdeko mugen gutxieneko neurriak: lurzati berrien aurreko mugek 25 metro edukiko dituzte.
 - c) Eraikuntzatik mugetarainoko gutxieneko tartea: 5 metrokoa izango da, salbu eraikinaren erabilera dela eta mugarekin lerrokatzea komeni bada.
 - d) Lurzati bereko eraikinen arteko gutxieneko tartea: 5 metro.
 - e) Eraikuntzaren profila edo gehieneko solairu kopurua jatorrizko kotaren gainetik: III/-.
 - f) Sestra kotatik gorako gehieneko altuera: 12 metro erlaitzera eta/edo teilatu-hegalera. Lurzatiak kale bitara ematen badu, altuera beheren dagoenetik neurtuko da.
 - g) Solairuen aukerako altuerak:
 - g.1) Solairuen gutxieneko altuerak:
 - i) Beheko solairua: 3,00 metro
 - ii) Goiko solairuak: 2,60 m.
 - g.2) Solairuen gehieneko altuerak: erabilerak eskatzen dituenak. Muga bakarra aurreko atalean eraikin osorako zehaztutako gehieneko altuera izango da.
 - g.3) Erdisotoa: kaleko sestratik metro bat (1) gora egingo du gehienez, kaleko edozein puntutan neurtuta.
 - h) Gainerako parametroak aukerakoak dira.



1.5.2.18 artikulua. Erabilerei buruzko baldintza orokorrak. (g)

1. Azpiero hauetan beteko dira AXEko arau berezian ezartzen diren erabilera baldintzak eta/edo dagokion garapenerako planeko ordenantzetakoak.
2. Aipatutako arau berezian edo erabileren bateragarritasun baldintzak garatzeko planean ez badira ezartzen, P4 planoan ("Kalifikazio xehatua") adierazitako erabilera berezkoa dela, eta gainerako gizarte ekipamenduko erabilerak bateragarriak direla ulertuko da.

5. ATALA. Espazio libreen azpiero publikoen baldintza orokorrak. (f)

1.5.2.19 artikulua. Eraikuntzari buruzko baldintza orokorrak. (f)

1. Espazio libreen azpiero publikoen kasuan, eraikitze baimena emango da, betiere, alde aurretik Udalak baimena eman badu jarraian datozen lurzati eta eraikuntza baldintzei jarraiki:

a) Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna:

Lurzati gehieneko eraikigarritasuna 0,01 m² eraikioa izango da lurzatiaren m² bakoitzeko. Eraikigarritasunaren eraginetarako, ez dira aintzat hartuko desmuntatutako elementuak edo eraikuntzak.

b) Okupazioa: lurzatiaren okupazioa ehuneko 1ekoa izango da.

c) Gutxieneko lurzatiak: eraiki ahal izateko, lurzatiak gutxienez 500 m² eduki behar ditu.

d) Eraikuntzaren profila edo gehieneko solairu kopurua jatorrizko kotaren gainetik.

e) Sestra kotatik gorako gehieneko altuera: 3,50 metro erlaitzera eta/edo teilatu-hegalera. Lurzatiak kale bitara ematen badu, altuera beheko dagoenetik neurtuko da.

f) Eraikuntzatik mugetarainoko gutxieneko tartea: 5 metrokoa izango da, salbu eraikinaren erabilera dela eta mugarekin lerrotzea komeni bada.

g) Gainerako parametroak aukerakoak dira.

2. Ibilgu, ezpona eta ertzeko espazioetako f14 azpieroetan dauden landare eta natura-elementuak mantentzea lehenetsiko da, eta hala badagokio, lehengoratzeko naturala, bereziki ibai ibilguen zortasun eremuetan. Urbanizazio-proiektuek babes hori aintzat hartu behar dute eta, horretarako, esparru horietan ibaiertzeko landaretza kaltetzea eragotzi eta dagoen horretan mantentzea ziurtatu behar dute.

1.5.2.20 artikulua. Erabilerei buruzko baldintza orokorrak (f).

1. Azpiero hauetan beteko dira AXEko arau berezian ezartzen diren erabilera baldintzak eta/edo dagokion garapenerako planeko ordenantzetakoak.

2. Aipatutako arau berezian edo garapenerako planean ez badira finkatzen erabilerekin bateragarriak izateko baldintzak, ulertuko da azpiero hori P4 "Kalifikazio xehatua" izeneko planoan esleitutako erabilerarako erabiliko dela bakar-bakarrik, 1.3.1.16, 1.3.1.17 eta 1.3.1.18 artikuluetan adierazitako tolerantziekin.



6. ATALA. Azpiegituren azpieroemu publikoen baldintza orokorrak (h)

1.5.2.21 artikulua. Eraikuntzari buruzko baldintza orokorrak. (h)

1. Erabilera baimenduaren xedeak betetzeko behar direnak; betiere, sektorean aplikatu behar den araudia beteko da.

1.5.2.22 artikulua. Erabilerei buruzko baldintza orokorrak. (h)

1. Azpieroemu hauetan beteko dira AXEko arau berezian ezartzen diren erabilera baldintzak eta/edo dagokion garapeneko planeko ordenantzetakoak.

2. Aipatutako arau berezian edo garapeneko planean ez badira finkatzen erabilerekin bateragarriak izateko baldintzak, ulertuko da azpieroemu hori P4 "Kalifikazio xehatua" izeneko planoan esleitutako erabilerarako erabiliko dela bakar-bakarrik.

7. ATALA. Komunikazioetako azpieroemuetako baldintza orokorrak (e)

1.5.2.23 artikulua. Eraikuntzari buruzko baldintza orokorrak. (e)

1. Erabilera baimenduaren xedeak betetzeko behar direnak; betiere, sektorean aplikatu behar den araudia beteko da.

1.5.2.24 artikulua. Erabilerei buruzko baldintza orokorrak. (e)

1. Azpieroemu hauetan beteko dira AXEko arau berezian ezartzen diren erabilera baldintzak eta/edo dagokion garapeneko planeko ordenantzetakoak.

2. Aipatutako arau berezian edo garapeneko planean ez badira finkatzen erabilerekin bateragarriak izateko baldintzak, ulertuko da azpieroemu hori P4 "Kalifikazio xehatua" izeneko planoan esleitutako erabilerarako erabiliko dela bakar-bakarrik.



SEIGARREN TITULUA.- LURZORU URBANIZAEZINA: ERABILERA ETA ERAIKUNTZA ORDENANTZAK

1.6.1. KAPITULUA.- LURZORU URBANIZAEZINARI BURUZKO ARAUBIDE KOMUNA

1. ATALA.- Erabilerak onartzeko baldintzak.

1.6.1.1. artikulua. Erabilerak onartzea lurzoru urbanizaezinean

1. HAPO honetako kalifikazio orokorrak erabilera bat zuzenean baimendu dezan, honako baldintza hauek bete behar dira:

- a) Eremu horren erregulazioan baimendun gisa aipatzea.
- b) Beharrezkoa bada, interes publikoko deklarazioa lortu izana.
- c) Lurralde Antolamenduaren Gidalerroen (LAG) "II. ERANSKINA. Aplikatzeko arauak: ingurune fisikoaren antolamendua" izeneko eranskinean eta lurraldeko plan partzialetan jasotako babes baldintza generikoak betetzea.
- d) Plan eta araudi sektorialek ezartzen dituzten betekizunak betetzea, aplikagarriak direnean.
- e) Ingurumenaren gaineko eraginaren ebaluazioak ezarritako zuzenketa neurriak eta aurreneurriak barne hartzea, eskatu daitezkeen kasuetan.
- f) Kapitulu honetan baldintza gainjarrietako eremuei ezarritako mugak eta baldintzak betetzea.
- g) 3. puntuko kasuetan edo aurretiko lurralde plangintza beharrari buruzko 1.6.1.2. artikuluan barne hartuta ez egotea.

2. Aplikatzekoa den sektoreko legediak edo lurralde plangintzak interes publiko gisa deklaratzeko eskatzen dute, eta kasu jakin honetarako, Arabako Foru Aldundiak interes publikotzat deklaratu behar du, ekainaren 30eko 2/2006 Legearen, Euskal Herriko lurzoruari eta hirigintzari buruzkoaren, 28.5.a. artikuluan ezarritakoaren arabera, erabilera hauetarako bideratutako eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak:

- o 2d) Lurzoru urbanizaezineko berezko ekipamenduak.
- o 2e) Aisialdirako ortuak.
- o 3f) Lurzoru urbanizaezineko berezko guneko zoologikoak.
- o 4a) Erregaien hornidura.
- o 4c) Sistema orokorrean bestelako aireko lineak
- o 4d) Sistema orokorrean bestelako lurpeko lineak.
- o 4f) Sistema orokorrean bestelako B motako instalazio teknikoak.
- o 5d) Komunitateko beste ekipamendu batzuk.
- o Interes publikoko beste edozein eraikin edo instalazio, bere izaera eta ezaugarriengatik landa ingurunean kokatu behar bada.

3. Lurraldeko edota hirigintzako plangintza formulatzea eskatzen dute beti, baimendu aurretik:

- o 2c) Turismoko kanpalekuak.
- o 3k) Erauzketa jarduerak.



- 4e) A motako instalazio teknikoak.
- 4g) Hondakindegian eta zaborteziak (HHS).
- 5c) Industria arriskutsuak.
- 1.6.1.2. artikuluko kasuetan barne hartutakoak, eta bereziki, interes publikotzat hartzea eskatuz, ingurumen eraginaren banakako deklarazioa ere behar duen edozein jarduketa, eta 5.000 m koadrotik gorako azalera eragiten duena.

Aurreko paragrafoan jasotzen diren jarduketak onartzeko, ingurumen eraginaren banakako deklarazioa ere eskatzen dutenak, eta 5.000 metro koadrotik gorako lurzoru azalera eragiten dutenak.

1.6.1.2. artikulua. Erabilera ezartzea lurralde edota hirigintza planeamendua egin ondoren

1. Plan honen kalifikazio orokorrean zuzenean baimendu diren erabilerekin eta jarduerekin gain, ekainaren 30eko 2/2006 Legearen, Euskal Autonomia Erkidegoko lurzoruari eta hirigintzari buruzkoaren, 28.5) artikuluan deskribatutako jarduerak eta lurzoru urbanizaezineko sistema orokorrak baimendu ahalko dira. Horretarako, prozedura hauetatik baten bat erabili beharko da.

a) Lurralde-plan sektorial bat eginez, baldin eta udalaz gaindiko administrazioak dagozkion eskumenak zorrozki erabiliz garatzen badu.

b) Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 59.2.c) artikuluan (lege hori garatzeko premiazko neurrien ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 4.3 artikulua garatutakoa) aurreikusitako plan berezietatik bat egitearen bitartez, bai lurraldearen plan batek eskatzeagatik, bai erakunde sustatzailearen beraren ekimenez etortzeagatik, betiere, azken kasu horretan, Sistema Orokorraren izaerarik ez badu.

c) HAPO hau aldatuz, lurralde planik ez badago, edo beharrezkoa izanda, aipatutako jarduerak sistema orokorrekoak badira, eta HAPOn ez badira jasotzen.

2. HAPO lurralde plangintzaz gain aplikatuko da aurka egiten ez duten alderdietan, eta guztiz aplikatuko dira ekainaren 30eko 2/2006 Legearen, Euskal Autonomia Erkidegoko lurzoruari eta hirigintzari buruzkoaren, 59.2.c) artikuluan ezarritako Planak idazteko.

3. Posible izango da beti ingurune fisiko babesteko plan berezia idaztea, ekainaren 30eko 2/2006 Legearen, Euskal Autonomia Erkidegoko lurzoruari eta hirigintzari buruzkoaren, 59.2.c) artikuluan adierazitako xedeak lortzera zuzenduta. Tresna hori onartzeak berekin ekarriko du, kasu bada, plan honetan proposatutako zonakatea eta beraren eraikuntza eta erabilera araubidea modu automatikoan aldatzea.

2. ATALA.- Erabilera guztien baldintzak

1.6.1.3 artikulua. Jabari publikoarekiko eta azpiegiturekiko distantziak.

1. Eraikuntzako erabilerekin araudi sektorialean ezarritako jabari publikorainoko eta azpiegiturretarainoko tartekak beteko dituzte.

2. Mugatzailea izan gabe, ondoren, tarterik ohikoenak transkribatu dira.



a) **Errepideetaraino:**

- a.1 Eraikinetatik: Arabako Lurralde Historikoko errepideei buruzko ekainaren 25eko 20/1990 Foru Arauaren 42. artikuluan ezarritako tartekak.
- a.2 Itxituretatik: 8 metro, zelaigunearen kanpoko ertzeraino.

b) **Landa bideetaraino:**

- b.1 Eraikinetatik: otsailaren 13ko 6/1995 Foru Arauak, Arabako Lurralde Historikoko landa bideak erabili, artatu eta zaintzekoak, 17. artikuluan ezartzen dituen tartekak.
- b.2 Itxituretatik: 1,5 m. zabalguneko kanpoko ertzetik, 0,5 m-ra murriztu ahalko dena itxierak 150 cm-ko garaiera ez badu gainditzen eta fabrika obrak ez baditu eramaten.

c) **Trenbidearekiko.**

- c.1. Eraikinetatik: irailaren 29ko 38/2015 Legearen 15. artikuluan, trenbide sektorekoan ezarritakoak (zabalguneko kanpoko ertzetik 50 m), lege beraren 14. artikuluan, hiri lurzoru finkatu gisa sailkatutako lurzoruan, ezarritakoa gorabehera.

d) **Ibai, erreka eta urmaelei** dagokienez, Ibai eta Erreken Antolamenduko Sektoreko Lurralde Planean ezarritakoari jarraituko zaio. Eraikuntzako erabilerek tarte hau utziko dute ur ibilgu publikoaren muga lerroraino:

- d.1 50 metro, adar-arroa $C > 100 \text{ Km}^2$ duten urtegien eta ibaien ubide-zatien kasuan (III, IV, V eta VI kategorietako ubide zatiak).
- d.2 30 m $10 < C < 100 \text{ Km}^2$ ibaiadarra daukaten errezentzat (I. eta II. mailako tartekak).
- d.3. 15 m $1 < C < 10 \text{ km}^2$ ibaiadarra daukaten errezentzat (0 mailako tartekak).
- d.4 Isurketentzat edo km^2 bat baino gutxiagoko arroa duten ur ibilguzentzat (00 mailako tartekak), Uraren Legearen testu bategina onartzen duen uztailaren 20ko 1/2001 Errege Dekretuan ezarritakoa aplikatuko da.

3. Bestalde, udalerrria **XXXX aireportuari** dagozkion zortasun eremuetan barne hartuta dago. P1 planoen seriean, **XXXX aireportuko** zortasun aeronautikoak mugatzen dituzten azalaren maila adierazten dira, udalerrian eragiten dutenak hain zuzen ere. Horiek, eraikuntzek (haien elementu guztiak barne, hala nola antenak, tximistorratzak, tximiniak, aire girotuko ekipamenduak, igogailuen kutzak, kartelak, erremate apaingarriak eta abar) gainditu behar ez dituzten altuerak (itsas mailarekiko) zehazten ditu. Baita lursailaren edo objektu finkoaren (zutoinak, antenak, airesorgailuak, palak, kartelak eta abar barne), eta bideko edo trenbideko galiboa ere. **(HALA BADAGOKIO)**

1.6.1.4 artikulua. Eraikuntzako erabilerei aplika dakizkiekeen ingurumen baldintzak

1. Lurzoruaren aprobetxamendu eta erabilera jarduera guztiek hauek errespetatu beharko dituzte:

- a) Bide sareari eta gainerako bide azpiegiturei dagokienez, tamaina handiko ezpondak saihestuko dira, bai horizontalak, bai bertikalak. Egokiagoa izango da harri lehorreko murrak eraikitzea edo hormigoi armatukoak egitea, ageriko harlangaitzarekin estalita. Edonola ere, ezponda eta lur erauzketa guztietan paisaiaren aldetiko tratamendua egin



beharko da, eta baita horren mantentze lanak bermatu ere.

b) Proiektuan sartu behar dira, bidearen kondizio teknikoek ahalbidetzen badute, bazterguneak, oinezkoentzako bide ertzak eta errepide ertzetako espezie erresistenteen sailak; espezie horiek, ahal izanez gero, autoktonoak eta bideak zeharkatzen duen landaretza maila berekoak izan behar dute.

c) Linea elektrikoko kable sorta lurperatu egin beharko da ahal den bakoitzean.

d) Zerbitzu nahikoak daudela bermatuko du, saneamendua bereziki.

e) Ur beltzentzat hartutako konponbide gisa, ahal denean putzu beltzak ezabatuko dira eta udal saneamenduko sarea garatuko da, kasuan kasuko araztegiak instalatzeko aukera ere hausnartuz. Dena den, isuriak sortzen dituzten jardueren lizentzia eskaerak dagokion baimena eskuratu beharko dute aldeaz aurretik.

f) Irekiera berriko bideekin mugan dauden zonetan, landareen geruza desagertzea saihestuko da. Obren izaeragatik horiek ez galtzea edo ez hondatzea ezinezkoa izan den tokietan, birjarri egin beharko dira.

g) Lur erauzketek edo lubetek ezin izango dute paisaia eraldatu, eta ingurunearekin bat egiten duen azaleko tratamendua esleitu beharko zaie, bai landaketen bitartez, bai birlandaketen edo bestelako antzeko metodoen bitartez.

h) Ingurumenari buruzko legedian edo aplikatu beharreko beste edozeinetan ezarritakoa kaltetu gabe, publizitate errotuluak jartzeko honako neurriak beteko dira:

h.1. Ezingo dira iragarkiak, kartelak, publizitate hesiak edo antzeko ezaugarriko instalazioak jarri, eta, bakar-bakarrik, Administrazio eskudunak kasu bakoitzerako finkatzen dituen ezaugarriak dituzten kartel adierazleak edo informaziokoak baimendu ahalko dira.

h.2. Arroketan, ezpondetan, mendietan edo antzeko elementuetan izenak edo errotuluak jartzea debekatuta dago, ingurune naturalari eraso egitea badakar.

2. Sakan edo ibai baten ibilguari erabat edo neurri batean eragiten dion edozein jarduerak aurreikusi egingo du isurketako urak hustu egingo direla, eta uraren ibilbidearen lerroan oztopoak jartzea saihestuko da.

1.6.1.5. artikulua. Hesiak

1. Eraikin isolatuei, edo eraikuntza erabilera ez dituztenei dagozkien finken itxiturek ahalik eta gardentasun bisualik handiena izango dute, eta alanbre lauz edo 1,50 m garai den sarez osatuta egongo dira, fauna bi noranzkoetan igarotzea eragotzi gabe. Segurtasun baldintzak faunarako eragin bisualik gabeko beste neurri batzuekin osatu beharko dira, erabilgarri dagoen teknologiaz baliatuz, edo eraikin beraren itxituraren segurtasuna hobetuz.

2. Erabiltzen dituzten pertsonak sakabana ez daitezen neurri bereziak eskatzen dituzten erabilera bereziko eraikinetan, hala nola ikastetxe, kartzela edo sanitarioetan, irtenbide berezi horiek justifikatu beharko dira proiektu teknikoan.

3. Landadunetan, eraikuntza erabileren hartzaile diren finken itxiturak 1.5.1.33. artikuluan (Hesiak) ezarritako baldintzetan itxi ahal izango dira.



3. ATALA, Zenbait erabileretarako berariazko baldintzak lurzoru urbanizaezinean.

1.6.1.6 artikulua. Eraikuntzako erabilera bakoitzaren eraikuntza-parametro espezifikoak.

1. Kanpinen erabilera (2c erabileran barne hartutakoak).

- a) Lurzatiaren gutxieneko azalera: 10.000 m². Ondorio horietarako, ez dira kontuan hartuko % 30 baino handiagoko malda duten lursailak. Lurzatia zatiezina da.
- b) Lurzatiako gehieneko okupazioa: Ehuneko hamar.
- c) Gehieneko solairu kopurua: I/-.
- d) Erlaitzera edota teilatu hegalerara bitarteko garaiera, gehienez: 4m.
- e) Distantzia mugetara, gutxienez: 5m.

2. Udalekuak eta mendiko aterpeak erabiltzea (2c erabileran barne hartutakoak).

- a) Lurzatiaren gutxieneko azalera: librea.
- b) Lurzatiako gehieneko okupazioa: Ehuneko hogei.
- c) Gehieneko solairu kopurua: II/-.
- d) Erlaitzera edota teilatu hegalerara bitarteko garaiera, gehienez: 7m.
- e) Distantzia mugetara, gutxienez: 5m.

3. Aisialdirako instalazio txikiak (2b erabilera) eta aisialdirako ortuak (2e erabilera).

- a) Lurzatiaren gutxieneko azalera: librea.
- b) Lurzatiako gehieneko okupazioa: Ehuneko bost.
- c) Gehieneko solairu kopurua: I/-.
- d) Erlaitzera edota teilatu hegalerara bitarteko garaiera, gehienez: 4m.
- e) Distantzia mugetara, gutxienez: 5m.

4. Lurzoru urbanizaezineko berezko ekipamenduak (2d eta 5d erabilerak), gune zoologikoak (3f erabilera), A eta B motako nekazaritza industriak (3i eta 3j erabilerak) eta baso eraikuntzak (3g eta 3h erabilerak).

- a) Lurzatiaren gutxieneko azalera: librea.
- b) Lurzatiako gehieneko okupazioa: Ehuneko hogei.
- c) Gehieneko solairu kopurua: II/-.
- d) Erlaitzera edota teilatu hegalerara bitarteko garaiera, gehienez: 10m.
- e) Distantzia mugetara, gutxienez: 5m.

5. Nekazaritza eta abeltzaintzat ustiatuekin eta nekazaritza ustiatuegiaren jarduera osagarriekin zuzenean lotutako eraikuntzak eta instalazioak, jarduera nagusiaren osagarri gisa (3b eta 3e erabilerak).

- a) Justifikatzeko gutxieneko nekazaritza jarduera: 0,30 nekazaritzako lan unitateari (NELU) dagokiona, moduluen arabera, organo eskudunak finkatua.
- b) Lursail hartzailearen azalera, gutxienez: librea.
- c) Lurzatiako gehieneko okupazioa: lurzati hartzailearen ehuneko 70.
- d) Gehieneko solairu kopurua: II/-.
- e) Erlaitzera edota teilatu hegalerara bitarteko garaiera, gehienez: 10 m.
- f) Distantzia mugetara, gutxienez: 5 m.
- g) Kanpoko irudia eta erabilerarako emandako ezaugarriak, paisaiarako egokiak direnak.



- h) Jarduera osagarrietan eraikitako azalera ez du gaindituko ustiategiak utzitako azalera osoaren hirugarren partea. Ustiategitik kanpoko bezero kopurua ezingo da izan 24 baino handiagoa.

6. Berotegiak, mintegiak eta abar. (3c erabilera)

- a) Lurzatiaren gutxieneko azalera: librea.
- b) Lurzatiko gehieneko okupazioa: Ehuneko 70.
- c) Distantzia mugetara, gutxienez: 3 m.

7. Gasolindegia eta zerbitzuguneak (4a erabileran barne hartutakoak)

- a) Hirigintzako eraikigarritasuna: $0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- b) Lurzatiaren gutxieneko azalera: librea.
- c) Eraikinen eta markesinen gehieneko okupazioa: Ehuneko hogei.
- d) Gehieneko solairu kopurua: I/-.
- e) Altuera, gehienez, erlaitzera edo teilatu hegalaria: 4 m.
- f) Distantzia mugetara, gutxienez: 5 m.

8. Instalazio fotovoltaikoak (4f erabileran barne hartutakoak)

- a) Hirigintzako eraikigarritasuna: $0,05 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- b) Lurzatiaren gutxieneko azalera: librea.
- c) Lurzatiko gehieneko okupazioa: Ehuneko 70.
- d) Gehieneko solairu kopurua: I/-.
- e) Instalaturako plaka, erlaitzera edota teilatu hegalaria bitarteko garaiera, gehienez: 10m.
- f) Distantzia mugetara, gutxienez: 5m.

9. Erauzketa jarduerak (3k erabilera), gainerako komunikazio eta azpiegituren erabilerak eta industria arriskutsuak (5c erabilera): Lurraldeko plangintzan adierazten diren parametroak, edo plan berezian edo proiektu teknikoan justifikatzen direnak, jardueraren behar funtzionalen arabera. Parametro horiek ez badaude, lurzoru urbanizaezineko berezko ekipamenduen erabiliko dira.

10. Nekazaritzako ustiategi ekonomikoarekin lotutako etxebizitzaren eraikinak, titularrak han bizi daitezten, landa turismo establezimenduak barne hartuz, erabilera osagarri gisa.

- a) Eraikuntza motak: familia bakarreko etxebizitza bakartua edo eraikitako multzo bati erantsitakoa.
- b) Hirigintzako eraikigarritasuna: $0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$, lurzati hartzailearen gainean neurtuta.
- c) Lursail hartzailearen azalera, gutxienez: 1.000 m^2 .
- d) Lurzatiko gehieneko okupazioa: lurzati hartzailearen ehuneko 5.
- e) Gehieneko solairu kopurua: II/-.
- f) Altuera, gehienez, erlaitzera edo teilatu hegalaria: 7m.
- g) Distantzia mugetara, gutxienez: 5 m.
- h) Ustiategiarekiko lotura: etxebizitzek $0,50 \text{ NELU}$ (urteko lan unitate) dagokion azalera lotu beharko dute lurzati batean edo hainbatean
- i) Landa turismoko establezimenduak, Landa ingurunekeo turismo ostatuak arautzen dituen apirilaren 16ko 199/2013 Dekretuaren baldintzak beteko ditu. Ohe kopurua ez da inoiz 24 baino handiagoa izango da, ohe gehigarriak barne. Eraikitako azalera ez



du gaindituko ustiategiak utzitako azalera osoaren hirugarren parte. Ustiategitik kanpoko bezero kopurua ezingo da izan 24 baino handiagoa.

11. Salbuespen gisa, arrazoi funtzionalengatik instalazioetan garaiera handiagoak eskatzen dituztenak onartuko dira, hala nola antenak, ziloak edo bestelako instalazio bereziak.

12. Aurrekoen pareko beste erabilera batzuetarako, antzeko parametroak aplikatuko dira, eraginaren arabera.

13. Baserriak:

a) Egungo ondare arkitektonikoa aprobetxatzearen, zatiketa horizontala ahalbidetuko da etxebizitza kopurua bikoizteko, baserri bakoitzeko lau etxebizitzaren kopurua ezein kasutan ere gainditu gabe.

b) Lurzoru urbanizaezinean dauden baserriek bizitegi erabilerekin bateragarriak diren erabilerak hartu ahal izateko (hala nola ekipamenduak, ostalaritza jarduera edo hirugarren sektoreko erabilerak), baimendutako erabilera guztiak baimentzen dira familia bakarreko etxebizitza isolatuko a61 azpieresuetan edo hiri lurzoruko landa kokaleku zaharren a2 azpieresuetan. Azpieresu bat edo bestea aplikatuko da, baserria familia bakarreko etxebizitza isolatu motari dagokion edo bi etxebizitza edo gehiago dituen kontuan hartuta.

1.6.1.7 artikulua. Nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiategien baldintza gehigarriak.

1. Abeltzaintzako ustiategiak abeltzaintzako ustiategien arau tekniko, higiene eta osasunekoak eta ingurumenekoak ezarri dituen uztailaren 6ko 515/2009 Dekretuan xedatutakoari lotu beharko zaizkio. (ALHAO, 203. zk., 2009ko urriaren 22koa). Horrez gain, abeltzaintza jarduera intentsiboak garatzen dituzten A motako nekazaritza industrietan ere aplikatuko da.

2. Nekazaritza eta abeltzaintza ustiategiei zuzenean lotutako eraikuntza baterako obra baimena eskatzen bada, ustiategiaren titularrak agiri hauek aurkeztu beharko ditu:

a.1 Arabako Foru Aldundiko Nekazaritza Sailaren ziurtagiria, honako hauek jasotzen dituenak: ustiategia Arabako Nekazaritza Ustiategien Erregistroan erregistratuta dagoela, ustiategiaren titularra, nekazaritzako lan unitateen (NLU) kopurua eta ustiategiko eraikinak

a.2 Lotutako partzela alokatzen bada, lurzati horren titularrak berariaz onartzea.

3. Ustiategi batean 1.6.1.6 artikuluan (Eraikuntzako erabileretako hirigintza eta eraikuntza parametro espezifikoak) araututako zenbait eraikin eraikitzen direnean eska dakioken nekazaritzako lan unitate kopurua eskakizunik handieneko eraikinari dagokiona izan ahal izango da.

4. Lurzati hartzaileari gutxieneko beste lurzoru bat lotzea exijitzen duten eraikuntzetan, ustiategiko beste lurzati batzuk lotu ahalko dira, Arabako beste udalerrri arabarren batean kokatutakoak barne.



1.6.1.8 artikulua. Etxebizitzen baldintza gehigarriak.

1. **Ustiategiarekin lotutako etxebizitzetan**, udal baimena eman aurretik, eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 31.1 artikuluan adierazitakoari jarraiki, Foru Aldundian nekazaritzaren alorrean eskudun den organoaren baimena eskuratu beharko da. Hark azaroaren 29ko Diputatuen Kontseiluaren 76/2006 Foru Dekretuan eta Nekazaritzako diputatuaren urtarrilaren 25eko 8/2007 Foru Aginduan finkatu ditu jarraitu beharreko prozedura eta bete beharreko baldintzak.
2. Nekazaritza ustiategi bati lotutako etxebizitza baten obra lizentzia eskatzen bada, titularrak jabetza erregistroaren ziurtagiria aurkeztu beharko du, lurzatiaren eraikuntzarekiko hirigintza lotura jasotzen duena, gutxienez 0,5 NELUko azalera, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 31.1 artikulua betetzeko.
3. Ustiategiaren beste lurzati batzuk lotu ahalko dira, Arabako beste udalerrri batzuetan kokatutakoak barne
4. Interes publikoko eraikin, eraikuntza eta instalazioei lotutako etxebizitzek, lurzati hartzaileetan kokaturikoek, horien erabilera osagarritzat hartuko dira. Ondorioz, horien parametroak erabilera nagusiaren barruan sartuta egongo dira.

1.6.1.9. artikulua. Kanpinen baldintza gehigarriak.

1. Kanpinak uztailaren 30eko 396/2013 Dekretuan, kanpinak eta kanpatzeko beste turismo mota batzuk antolatzekoan, arautzen diren baldintzak beteko dituzte. Inguruan itxituraren bidez mugatutako esparruetan egongo dira, landa lurzoruko hesien baldintzei buruzko 1.6.1.5. artikulua irizpideekin bat, hesia beharrezkoa ez den mugetan izan ezik. Han, inguruko ezaugarrietara egokitu beharko da.
2. Kanpamentu turistiko batek jendea hartzeko duen gehieneko gaitasunak, kanpin dendentzako edo denboraldi baterako aterpeetarako (bata zein bestea), ez ditu hektareako 50 lurzatiak gaindituko, betiere, turismoaren arloko araudiak muga handiagoak ezartzearen kaltetan izan gabe. Mugaketa orokor honetaz aparte, kanpamentua eratzen duten zati ezberdinen neurrietatik etorritakoak ere errespetatuko dira. Kanpin batek jendea hartzeko duen gaitasuna zenbatzeko (plaza kopuruan), aintzat hartuko da jendea hartzeko lurzati bakoitzean lau plaza egotearen parametroa, plaza horiek kanpin dendak, ibilgailuak edo aterpe finkoak izan. Ustiapenaren proiektuak bestelako kalkuluren bat aplikatzea xehetasunez justifikatzen badu, bestelako kopuruak aplikatu ahalko dira. Ondorioz, hektarea bakoitzeko gehienez hartu ahalko den kopurua 200 plazakoa da.
3. Kanpinak eremuetan banatu egingo dira jarduera mota ezberdinak antolatzeko, eta ostatutarako erabiliko direnak, ibilgailuak aparkatzeko utzitakoak eta erabiltzaileentzako zerbitzuak hartuko dituzten eraikin eta instalazioak bereiziko dira. Kanpamentuaren zabalera osoa tratatuta eta bere xederako egokিতuta egon beharko da, eremu funtzional bakoitzerako bereizitako konponbideekin. Edonola ere, landare masen irudia nagusi izango da, eta horien artean oin adierazgarriko behar beste zuhaitz egongo da, kanpotik ikusteko modukoak.
4. Eremu funtzional bakoitzari dagokionez, hurrengo irizpideak errespetatuko dira:
 - a) Aterpe mugikorretan kanpatzeko eremuak (kanpin dendak edo ibilgailuak) landare



bereizketen edo antzekoen bitartez ezin hobeki mugatutako lursailetan zatituko dira.

Eremu hauen azalera osoak ez du gaindituko kanpamentuko finkaren kopuru osoaren ehuneko 50 (lursailetara sartzeko barruko bideak hartuta), aparkalekukoa kanpo utzita. Lurzati bakoitzean aterpe mugikor bakar bat edukiko da, eta irigarria izango da zuzenean kanpamentuko barruko bideetatik, beste lurzatiak zeharkatzeko beharrik eduki gabe.

- b) Kanpinean aterpe finkoak daudenean, horiek solairu bateko eraikinak izango dira, inguruneari egokitutako materialekin eta akaberekin eginikoak. Eraikuntza horien instalazioak eta zuzkidurak aterpe mugikorretako lursailetakoen antzekoak izango dira. Aterpe finkoetan jendea hartzeko egongo den gaitasunak ez du gaindituko kanpamentu osoaren ehuneko 50.
- c) Erabiltzaileentzako zerbitzuak hartuko dituzten eraikin iraunkorrek solairu bateko garaiera edukiko dute gehienez ere.
- d) Aparkatzeko guneak sarbidearen ondoko kanpaleku turistikoaren espazioetan kokatuko dira, ibilgailuek egoteko guneei sorraraz diezaieketen eragozpenak apaltze aldera. Turismoko kanpalekuek aparkatzeko behar adina plaza izango dituzte, hau da, kanpin denden lurzatiak eta aterpe finkoen kopurua batuz sortzen diren adina plaza.
- e) Kanpinaren barneko bideak bereiziko dira tratamenduan eta banaketan, zerbitzua ematen dieten guneen arabera. Edonola ere, lurzati orok larrialdiko ibilgailuak sartzeko bidea eduki beharko du.

6. Kanpinak aplikatu behar den turismoari buruzko araudian exijitzen diren azpiegitura eta zerbitzu mailak edukiko dituzte. Edateko uraren hornidura, elektrizitatearena eta argiarena, hondakin uren eta zaborraren tratamendua eta hustuketa eta telefono bidezko komunikazioa bermatu egin beharko dira.

4. atala. Baldintzatzaile gainjarrien araubidea lurzoru urbanizaezinean.

1.6.1.10. artikulua. Baldintza gehigarriak, arrisku naturalengatik eta klima aldaketarengatik (S11-S14)

1. Baldintza gehigarriak akuiferoen ahultasun eremuetan (S11)

Debekatuta daude hondakindegia eta zaborteak, lurzorura kutsatzaileak bota ditzaketen jarduerak direlako. Eremu jakin batean baimentzen diren gainerako erabilerek EAeko ibaiak eta errekek antolatze sektoreko lurralde planaren eta plan hidrologikoen baldintzen mendean egongo dira.

Esparru honetan garatzen diren proiektu eta jarduerak neurri hauek betetzen dituztela egiaztatzen duen memoria gehitu beharko dute:

- Nekazaritzako eta basogintzako jardueretan Nekazaritzako Praktika Egokien Kodetik etorritako irizpideak aintzat hartu beharko dira herbizidak, landare osasuneko produktuak edo ongarrizakoak erabiltzerakoan. Akuiferoentzat kutsagarri izatera iritsi daitezkeen dosiak saihestu egingo dira



- Eremu horietan sastegi, minda-hobi eta lurperatze hobi berriak edo substantzia kutsagarriak sor ditzaketen bestelako abeltzaintza azpiegiturak eraikiz gero, ahalmen eta diseinu neurriak ezarriko dira akuiferoak kutsatuko ez dituztela bermatzeko eta aipatu Nekazaritzako Jardunbide Onen Kodetik eratorritako gomendioak jasoko dira.
- Akuiferoek zaugarritasun altua duten zonetan abereei parasitoak kentzeko bainuontziak badaude, ziurtatu egin beharko da bainuontzi horiek iragazgaitzak direla eta erabiltzen diren bakoitzean hondakin urak bildu egingo direla.
- Zenbait substantzien erabilera zaindu beharko da, hala nola erregaiak edo lubrifikatzaileak, isurtzea eta hutsik dauden ontziak uztea saihestuz.
- Mozketaren hondarrak ez dira leize eta koben barruan bota behar, ez eta zulo naturalak estali ere.
- Neurriak hartuko dira baso estalkia mantentzeko eta karst eremuetan bereziki higadura prozesuak saihesteko. Arreta berezia jarriko zaio baso pistak eraikitzeari, baina horien komenigarritasuna behar bezala ebaluatu beharko da.
- Leize naturalak aurkitzen badira edozein eraikuntza lanetan, publiko zein pribatuan, berehala etengo da, berariazko azterlan bat egin eta beharrezko babes neurriak hartu arte.
- Zuloetan jarduera zehatzak garatu aurretik, babes neurriak hartzeko aukera ematen duten aurretiko azterketak egingo dira.

Horrez gain, lurpeko urek kalterik ez dutela egiten egiaztatzen duen berariazko justifikazioa aurkeztu beharko dute, beharrezko sektoreko baimenak gorabehera.

2. Baldintza gehigarriak arrisku geologikoko eremuetan (S12)

Debekatuta dago edozein motatako etxebizitza. Eremu jakin batean utz daitezkeen gainerako erabileretarako, garatzen diren proiektu eta jarduerak, dagoen arrisku geologikoak ez duela eragiten jaso beharko dute memorian, hori guztia beharrezkoak diren sektoreko baimenak gorabehera.

Horrez gain, arrisku geologikoa higadurakoa bereziki bada, debekatuta daude eraikuntza erabilerak obra proiektuetan ez baldin badira sartzeko lurzorua egonkortasunaren eta higaduraren gaineko eragin kaltegarriarik ez dela egongo bermatzen duten azterketa tekniko zehatzak. Bestalde, eremu jakin batean utz daitezkeen gainerako erabileretarako, garatzen diren proiektuek eta jarduerak neurri hauek betetzen diren xehetasuna jaso beharko dute memorian:

- Basogintza jarduerak baliabide edafiko eta hidrikoen kontserbazioa bermatzeko dute, eta hazkunde ertain edo motela duten zuhaitzak landatuko dira.
- Babesteko edo berrezartzeko irizpide gisa mantenduko da zuhaitz eta zuhaixka estalkia, aldeztu aurretik baldin bazegoen, eta lurzorua egonkortasunean eragiten duten jarduerak saihestuko dira, eremu horietan beharrezkoak diren nekazaritza eta



basogintza jarduerak kontu handiz eginez.

3. Baldintza gehigarriak uholde arriskuko eremuetan, lurzoru urbanizaezinean (S13)

Debekatuta dago edozein motatako etxebizitza. Eremu jakin batean baimentzen diren gainerako erabilerek EAeko ibaiak eta errekek antolatzeko sektoreko lurralde planaren eta plan hidrológicoen baldintzen mendean egongo dira. Zehazki:

a) Lehentasunezko fluxu eremuaren eta 100 urteko uraldiaren barruan debekatuta dago edozein eraikuntza erabilera, eraikin berriak eta kanpatzeko eremuak, ibilgailuen aparkalekuak eta husteko ahalmena aldatzea, EAeko ibaiak eta errekek antolatzeko sektoreko lurralde planaren E.2.3. eta 4. artikuluaen baldintzetan.

b) 100 eta 500 urteko uraldiaren barruko eremuetan aurretik dauden eraikuntza erabilerak uzten dira, uholde arriskuaren aurka neurri zuzentzaileak hartuz. Eraikuntza erabilera berriak urak hartu ezin duen kota batean kokatuko dira, 500 urteko uraldirako, EAeko ibaiak eta errekek antolatzeko sektoreko lurralde planaren E.2.5. artikuluaen baldintzen arabera.

4. Baldintza gehigarriak klima aldaketaren arriskuengatik (S14)

Eremu jakin batean uzten diren erabilerak EAeko ibaiak eta errekek antolatzeko sektoreko lurralde planaren eta plan hidrológicoen, onartzen diren arriskuen aurkako berariazko lurralde planen eta berariazko ingurumen erregulazioaren baldintzatzaileen mendean egongo dira (PORN, PRUG, ZEC edo antzeko irudiak).

Arriskuak izaera desberdinekoak dira, hala nola suteak, ekaitzak edo bestelakoak. Berariazko arrisku jakin bat duen lurzati bakoitzerako, non eraikuntza erabilera berriak uzten diren, garatzen dituzten proiektuek arriskua saihesten den moduaren xehetasuna jaso beharko dute justifikazio memorian.

1.6.1.11. artikulua. Baldintza gehigarriak azpiegitura berdean (S21-S23)

1. Baldintza gehigarriak naturagune babestuetan (S21)

Eremu jakin batean uzten diren erabilerek berariazko ingurumen erregulazioa izango dute (PORN, PRUG, ZEC edo antzeko irudiak), udalaz gain, eremu babestuan aplikatzekoa dena.

2. Baldintza gehigarriak korridore ekologikoetan eta interes naturaleko beste espazio multifuntzional batzuk (S22)

Eremu jakin batean uzten diren erabilerek eta garatzen diren proiektu eta jarduerak lotura ekologikoan eragin negatiborik ez dutela justifikatu beharko dute memorian.

3. Baldintza gehigarriak onura publikoko mendietan (S23)

Eremu jakin batean uzten diren erabilerek Mendiei buruzko martxoaren 26ko 11/2007 Foru Arauan ezarritakoari jarraituko diote.

4. Baldintza gehigarriak ibilbide berdeetan (S24)

Eremu jakin batean baimendu daitezkeen erabilerak, gainera, Arabako Lurralde Historikoko Ibilbide Berdeei buruzko urtarrilaren 23ko 1/2012 Foru Arauan eta Arabako Lurralde Historikoko Bizikleta Bideen eta Ibilbide Berdeen Lurralde Plan Sektoriala behin betiko onesten duen martxoaren 8ko 9/2023 Foru Arauan ezarritakoaren mende egongo dira.



1.6.1.12. artikulua. Ingurumena babesteko baldintza gehigarriak (S31-S32)

1. Ondarea babesteko baldintza gehigarriak (S31)

Baldintzatzaile hau eraikuntzetan, ezarpenetan eta ingurune katalogatuetan aplikatzen da. Uzten diren erabilerek berariaz ondare erregulazioa dute, eremuka aplikatzekoa den erregulazioaz gain:

- a) Katalogatutako esparru edo eraikinaren banakako fitxan ezarritakoari jarraituko zaio, eta ingurumen babesa izango du; baita Plan honetan babes arautegiari ere.
- b) Esparru hauetan dauden eraikinak zatitu ahalko dira, edo erabilera aldatu, etxebizitza erabilerara, sortzen den etxebizitza bakoitzeko 150 m2 eraiki, gehienez, 4 etxebizitza izanda. (HAPO-K BESTE ZEHAZTAPEN BATZUK ALDATU EDO ERANTSI AHALKO DITU)
- c) Dauden eraikinen baldintza bereziak dira: xxxxx (Zehaztu baldin badaude, edo eraman ondarea babesteko arautegira). ERANTSI PROPOSAMENA

2. Baldintza gehigarriak arkeologia eta presuntzio eremuetan (S32)

Lur-mugimenduak eskatzen dituen edozein jarduketa egin baino lehen, Euskal Kultura Ondareari buruzko maiatzaren 9ko 6/2019 Legearen 65. artikuluan aurreikusitako azterketa eta, kasua bada, proiektu arkeologikoa aurkeztuko zaizkio arkeologiako kultura ondarearen alorrean eskuduna den organoari. Organo horren baimenik gabe ezingo da eremu horietan eraikuntzazko erabilerarik ezarri.



1.6.2. KAPITULUA. J11-J61 EREMUEK ARAUBIDEA

1.6.2.1. artikulua. Erabileren matrizea J11-J61 eremuetan

Eremu bakoitzean utzitako baimendutako erabilerak matrize honetan eta kapitulu honen gainerako artikuluetan adierazitakoak dira.

1.3.1.21. ART. INGURUMEN BABESA	J11 EP	J21 MA	J31 F	J32 MR	J41 AV	J42 PR	J51 PN	J61 As	Oharrak
1a) Ingurumen babesa (eraikuntzarik gabe)	1	1	2	2	2	2	1	1*	
1.3.1.22. ART. AISIALDIA ETA ATSEDENA	J11	J21	J31	J32	J41	J42	J51	J61	Oharrak
2a) Jolas estentsiboa (eraikuntzarik gabe)	2	2	2	2	2	2	2	2*	
2b) Landa inguruneke jolas eremu txikiak.	2	2	2	2	2	2	2	2*	
2c) Ostatuak landa ingurunean.	3A.	3A.	2	2	2/3	2	3	2*	
2d) Lurzoru urbanizaezineko berezko ekipamenduak.	3	3	2	2	2/3	2	3	2*	
2e) Aisialdirako ortuak.	3	3	3	3	2	2	3	2*	
2f) Jarduera zinegetikoak eta arrain-hazkuntzak.	2	2	2	2	2	2	2	2*	
1.3.1.23. ART. LEHEN MAILAKO BALIABIDEEN USTIAPENA	J11	J21	J31	J32	J41	J42	J51	J61	Oharrak
3a) Nekazaritza jarduerak.	3	3	2	2	1	1	3	2*	
3b) Nekazaritzarako eraikuntzak.	3	3	3	3	2	2	3	3*	
3c) Berotegiak eta mintegiak.	3	3	3	3	2	2	3	3*	
3d) Abeltzaintza jarduera estentsiboak.	2	2	2	2	2	2	1	2*	
3e) Abeltzaintzarako eraikuntzak.	3	3	3	3	2	2	3	3*	
3f) Lurzoru urbanizaezineko berezko guneko zoologikoak.	3B.	3B.	3B.	2	3B.	2	3B.	3B*	
3g) akuikultura, basogintza eta baso-jarduerak.	3	3	1	1	2A	2	3	2*	
3h) Basogintza eraikuntza osagarriak.	3	3	2	2	3	2	3	3*	
3i) A motako nekazaritza eta basogintza industriak.	3	3	3	3	2/3	2	3	3*	
3j) B motako nekazaritza eta basogintza industriak.	3	3	3	2	2/3	2	3	3*	
3k) Erauzketa jarduerak.	3	3	2	2	2	2	3	2*	
1.3.1.24. ART. KOMUNIKAZIOAK ETA AZPIEGITURAK	J11	J21	J31	J32	J41	J42	J51	J61	Oharrak
4a) Komunikazio eta garraio bideak.	3	3	2	2	2	2	3	2*	
4b) Landa bideak eta ibilbide berdeak.	2	2	2	2	2	2	2	2*	
4c) Aire lineak.	2	2	2	2	2	2	3	2*	
4d) Lurpeko lineak.	2	2	2	2	2	2	3	2*	
4e) A motako instalazio teknikoak.	3	3	3	2	2/3	2	3	2*	
4f) B motako instalazio teknikoak.	3	2	2	2	2	2	2	2*	
4g) Hondakindegian eta zabortegeak (HHS).	3	3	3	2	3	2	3	3*	
1.3.1.25. ART. BESTE ERAIKUNTZA ERABILERA BATZUK	J11	J21	J31	J32	J41	J42	J51	J61	Oharrak
5a) Lotutako nekazaritza etxebizitza.	3	3	3	3	2	2	3	3*	
5b) Nekazaritza jarduerari lotu gabeko etxebizitza berria.	3	3	3	3	3	3	3	3*	
5c) Industria arriskutsuak.	3	3	3	2	2/3	2	3	3*	
5d) Komunitateko beste ekipamendu batzuk.	3	3	2	2	2/3	2	3	2*	



Matrizearen LEGENDA:

1: BEREZKO erabilera.

2: Erabilera BATERAGARRIA. Gogoeta hauekin:

- J11 edo J21 eremurako berariaz debekatzen bada salbu, PORN, PRUG, ZEC edo antzeko ingurumen irudiaren bidez.
- PEASen mende dago erabilerak ingurumen eragina ebaluatzea eskatzen badu, eta EAeko Nekazaritza eta basogintzako sektoreko lurralde planak ere agintzen badu.
- A: J41 eremuan ez dira basogintza jarduerak onartzen.

2/3: Erabilera BATERAGARRIA Araba erdialdeko eta Arabako Errioxako eremu funtzionaletan, eta DEBEKATUTA gainerako Araban.

3: GALARAZITAKO erabilera. Gogoeta hauekin:

- J11 edo J21 eremurako berariaz onartzen bada salbu, PORN, PRUG, ZEC edo antzeko ingurumen irudiaren bidez.
- A: J11 eta J21 eremuetan mendiko aterpeak eta udalekuak onartzen dira jadanik dauden eraikinetan, eta gehienez, ehuneko 25 handi daiteke. Ez dira kanpinak onartzen.
- B: Ikasketa zentroak eta bertako fauna berreskuratzeko zentroak kategoria guztietan onartzen dira.

* Ibai ertzak babesteko J61 EREMUAN onartutako erabilera bateragarriak, aztertzen ari den J61 eremuko lurzati zehatzaren ondo-ondoan dagoen eremuaren arabekoak izango dira.

1.6.2.2. artikulua. Babes bereziko kategorien erregulazioa eta ingurumen hobekuntza (J11 eta J21)

1. Babes bereziko eremuan utzitako erabilerak. (J11)

Berezko erabilera: 1a) Ingurumenaren babesa.

Erabilera bateragarriak, berariazko ingurumen erregulazioak (PORN, PRUG, ZEC edo antzeko irudiak) eragozten baditu izan ezik, edo ezartzen dituen mugekin:

- o 2a) Jolas estentsiboa.
- o 2b) Landa inguruneko jolas eremu txikiak.
- o 2c) Landa inguruneko ostatuak, udalekuak eta mendiko aterpeak bakarrik dauden eraikinetan, gehienez, % 25eko handitzearekin. Ez da kanpinik uzten.
- o 2f) Jarduera zinegetikoak eta arrain-hazkuntzak.
- o 3d) Abeltzaintza jarduera estentsiboak.
- o 3f) Lurzoru urbanizaezineko berezko gune zoologikoak: bertako fauna aztertzeko eta berreskuratzeko zentroak bakarrik.
- o 4b) Landa bideak eta ibilbide berdeak.
- o 4c) Aire lineak.
- o 4d) Lurpeko lineak.

Erabilera bateragarri hauek, ingurumenaren eragina ebaluatu behar zaienean, eta gainera EAeko Nekazaritza eta basogintza sektoreko lurralde planak eskatzen badu, ebaluazio horretan, nekazaritza eta basogintza jarduerak duten eraginaren azterketa barne hartuko dute. Bestalde, neurri zuzentzaileak gehituko dituzte, PEASen jasotako baldintzen arabera.

Salbuespen gisa utzitako erabilerak: eremu babestuaren berariazko ingurumen erregulazioa dutenak (PORN, PRUG, ZEC edo antzeko irudiak), berariaz uzten baditu.

Debekatutako erabilerak: Gainerakoak



Erabilerak, eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak garatzen dituzten plan eta proiektuetan Batasunaren intereseko habitatik egonez gero, ingurumena lehengoratzeko eta paisaia egokitzeko proiektua egin beharko da, eta proiektu hori egokia izan beharko da ingurunerako.

2. Ingurumena hobetzeko eremuan utzitako erabilerak. (J21)

Berezko erabilera: 1a) Ingurumen babesa, bereziki HAPOk adierazitakoak eremuko ingurumena hobetzeko. Hauek dira **(ZEHAZTU EREMU BAKOITZAREN NEURRI ZEHATZAK)**:

- **J21-1 eremua. Azalera: xxx has Ingurumena hobetzeko neurtutakoak: M1 (Adierazi).**
- **J21-2 eremua. Azalera: xxx has Ingurumena hobetzeko neurtutakoak: M2 M3**
- **J21-3tik J21-9rako eremua. Azalera: xxx has Ingurumena hobetzeko neurtutakoak: M4 M5**

Erabilera bateragarriak, berriazko ingurumen erregulazioak (PORN, PRUG, ZEC edo antzeko irudiak) eragotzen baditu izan ezik, edo ezartzen dituen mugekin:

- J11ren berdinak.
- 4f) Zerbitzu ez linealen instalazio teknikoak, B motakoak.

Erabilera bateragarri hauek, ingurumenaren eragina ebaluatu behar zaienean, eta gainera EAeko Nekazaritza eta basogintza sektoreko lurralde planak eskatzen badu, ebaluazio horretan, nekazaritza eta basogintza jardueran duten eraginaren azterketa barne hartuko dute. Bestalde, neurri zuzentzaileak gehituko dituzte, PEASen jasotako baldintzen arabera.

Salbuespen gisa utzitako erabilerak: eremu babestuaren berriazko ingurumen erregulazioa dutenak (PORN, PRUG, ZEC edo antzeko irudiak), berriaz uzten baditu.

Debekatutako erabilerak: Gainerakoak

1.6.2.3. artikulua. Basogintza kategorien erregulazioa (J31 eta J32)

1. Baso eremuan baimendutako erabilerak. (J31)

Berezko erabilera: 3g) Akuikultura, basogintza eta baso-jarduerak.

Erabilera bateragarriak:

- 1a) Ingurumenaren babesa.
- 2a) Jolas estentsiboa.
- 2b) Landa inguruneke jolas eremu txikiak.
- 2c) Ostatuak landa ingurunean.
- 2d) Lurzoru urbanizaezineko berezko ekipamenduak.
- 2f) Jarduera zinegetikoak eta arrain-hazkuntzak.
- 3a) Nekazaritza jarduerak.
- 3d) Abeltzaintza jarduera estentsiboak.
- 3f) Lurzoru urbanizaezineko berezko guneko zoologikoak: bertako fauna aztertze eta berreskuratzeko zentroak bakarrik.
- 3h) Basogintza eraikuntza osagarriak.
- 3k) Erauzketa jarduerak.
- 4a) Komunikazio eta garraio bideak.



- 4b) Landa bideak eta ibilbide berdeak.
- 4c) Aire lineak.
- 4d) Lurpeko lineak.
- 4f) Zerbitzu ez linealen instalazio teknikoak, B motakoak.
- 5d) Komunitateko beste ekipamendu batzuk.

Erabilera bateragarri hauek, ingurumenaren eragina ebaluatu behar zaienean, eta gainera EAEko Nekazaritza eta basogintza sektoreko lurralde planak eskatzen badu, ebaluazio horretan, nekazaritza eta basogintza jardueran duten eraginaren azterketa barne hartuko dute. Bestalde, neurri zuzentzaileak gehituko dituzte, PEASen jasotako baldintzen arabera.

Debekatutako erabilerak: Gainerakoak

2. Mendi urriko eremuan utzitako erabilerak. (J32)

Berezko erabilera: 3g) Akuikultura, basogintza eta baso jarduerak.

Erabilera bateragarriak:

- J31ren berdinak.
- 3f) Lurzoru urbanizaezineko guneko zoologikoak, bertako fauna aztertzeko eta berreskuratzeko zentroak ez direnak.
- 3j) B motako nekazaritza eta basogintza industriak.
- 4e) Zerbitzu ez linealen instalazio teknikoak, A motakoak.
- 4g) Hondakindegian eta zabortegeak (HHS).
- 5c) Industria arriskutsuak.

Erabilera bateragarri hauek, ingurumenaren eragina ebaluatu behar zaienean, eta gainera EAEko Nekazaritza eta basogintza sektoreko lurralde planak eskatzen badu, ebaluazio horretan, nekazaritza eta basogintza jardueran duten eraginaren azterketa barne hartuko dute. Bestalde, neurri zuzentzaileak gehituko dituzte, PEASen jasotako baldintzen arabera.

Debekatutako erabilerak: Gainerakoak

1.6.2.4. artikulua. Nekazaritza eta abeltzaintza kategorien erregulazioa (J41 eta J42)

Balio estrategiko handiko nekazaritza eta abeltzaintza eremuan utzitako erabilerak. (J41)

Berezko erabilera: 3a) Nekazaritza jarduerak.

Erabilera bateragarriak:

- 1a) Ingurumenaren babesa.
- 2a) Jolas estentsiboa.
- 2b) Landa ingurunekeko jolas eremu txikiak.
- 2c) Ostatuak landa ingurunean. (Araba erdialdeko eta Arabako Errioxako AFn bakarrik)
- 2d) Lurzoru urbanizaezineko berezko ekipamenduak. (Araba erdialdeko eta Arabako Errioxako AFn bakarrik).
- 2e) Aisialdirako ortuak.
- 2f) Jarduera zinegetikoak eta arrain-hazkuntzak.
- 3b) Nekazaritzarako eraikuntzak eta jarduera osagarriak.



- 3c) Berotegiak eta mintegiak.
- 3d) Abeltzaintza jarduera estentsiboak.
- 3e) Abeltzaintzarako eraikuntzak eta jarduera osagarriak.
- 3f) Lurzoru urbanizaezineko berezko gune zoologikoak: bertako fauna aztertzeke eta berreskuratzeko zentroak bakarrik.
- 3g) Akuikultura eta basogintza. Baso-jarduerak ez dira onartzen.
- 3i) A motako nekazaritza eta basogintza industriak. (Araba erdialdean eta Arabako Errioxako AFn bakarrik)
- 3j) B motako nekazaritza eta basogintza industriak. (Araba erdialdean eta Arabako Errioxako AFn bakarrik)
- 3k) Erauzketa jarduerak.
- 4a) Komunikazio eta garraio bideak.
- 4b) Landa bideak eta ibilbide berdeak.
- 4c) Aire lineak.
- 4d) Lurpeko lineak.
- 4e) Zerbitzu ez linealen instalazio teknikoak, A motakoak. (Araba erdialdean eta Arabako Errioxako AFn bakarrik)
- 4f) Zerbitzu ez linealen instalazio teknikoak, B motakoak.
- 5a) Lotutako nekazaritza etxebizitza.
- 5c) Industria arriskutsuak. (Araba erdialdeko eta Arabako Errioxako AFn bakarrik)
- 5d) Komunitateko beste ekipamendu batzuk. (Araba erdialdeko eta Arabako Errioxako AFn bakarrik)

Erabilera bateragarri hauek, ingurumenaren eragina ebaluatu behar zaienean, eta gainera EAeko Nekazaritza eta basogintza sektoreko lurralde planak eskatzen badu, ebaluazio horretan, nekazaritza eta basogintza jarduren duten eraginaren azterketa barne hartuko dute. Bestalde, neurri zuzentzaileak gehituko dituzte, PEASen jasoako baldintzen arabera.

Debekatutako erabilerak: Gainerakoak

Trantsizioko landa paisaiako nekazaritza eta abeltzaintza eremuan utzitako erabilerak. (J42)

Berezko erabilera: 3a) Nekazaritza jarduerak.

Erabilera bateragarriak:

- J41n berdinak. (ALH osorako, ez bakarrik Araba erdialdean eta Arabako Errioxan)
- 3f) Lurzoru urbanizaezineko gune zoologikoak, bertako fauna aztertzeke eta berreskuratzeko zentroak ez direnak.
- 3g) Akuikultura, basogintza eta baso-jarduerak.
- 3h) Basogintza eraikuntza osagarriak.
- 4g) Hondakindegian eta zabortegeak (HHS).

Erabilera bateragarri hauek, ingurumenaren eragina ebaluatu behar zaienean, eta gainera EAeko Nekazaritza eta basogintza sektoreko lurralde planak eskatzen badu, ebaluazio horretan, nekazaritza eta basogintza jarduren duten eraginaren azterketa barne hartuko dute. Bestalde, neurri zuzentzaileak gehituko dituzte, PEASen jasoako baldintzen arabera.



Debekatutako erabilerak: Gainerakoak

1.6.2.5. artikulua. Mendiko larreen eta harkaitzen kategoriaren erregulazioa (J51)

Mendiko larreen eta harkaitzen eremuan utzitako erabilerak. (J51)

Berezko erabilerak: 1a) Ingurumen babesa eta 3d) Abeltzaintza jarduera estentsiboak.

Erabilera bateragarriak:

- 2a) Jolas estentsiboa.
- 2b) Landa ingurunekeo jolas eremu txikiak.
- 2f) Jarduera zinegetikoak eta arrain-hazkuntzak.
- 3f) Lurzoru urbanizaezineko berezko guneko zoologikoak: bertako fauna aztertze eta berreskuratzeko zentroak bakarrik.
- 4a) Komunikazio eta garraio bideak.
- 4b) Landa bideak eta ibilbide berdeak.
- 4f) Zerbitzu ez linealen instalazio teknikoak, B motakoak.

Erabilera bateragarri hauek, ingurumenaren eragina ebaluatu behar zaienean, eta gainera EAEko Nekazaritza eta basogintza sektoreko lurralde planak eskatzen badu, ebaluazio horretan, nekazaritza eta basogintza jardueren duten eraginaren azterketa barne hartuko dute. Bestalde, neurri zuzentzaileak gehituko dituzte, PEASen jasotako baldintzen arabera.

Debekatutako erabilerak: Gainerakoak

1.6.2.6. artikulua. Gainazaleko urak babesteko eremuaren erregulazioa. (J61)

Gainazaleko uren babes eremua ibai eta erreken bi aldeetan kokatuta dagoen zerrenda bat da, jabari publiko hidraulikoaren (ibilgua) mugapen lerroaren eta eraikuntzaren gutxieneko atzeratzearen artean, EAEko ibaiak eta errekek antolatze sektoreko lurralde planaren F1 atalean ezarritako distantzien arabera. Babes gehigarria aplikatzen da aipatutako sektoreko lurralde planetik.

Babes eremu hori lineala, estua eta luzatua da. Erabilerak baimentzeko, babes eremuaren ondoan dagoen eremuari erreparatzen zaio. Horrela, J61 eremukoko lurzati jakin batean erabilera bat baimentzeko, J61 lurzatitik hurbilen dagoen aldameneko eremuan baimendu behar da (babes eremutik kanpo); baita artikulua honetan ere.

Horrela, hauek dira J61 eremukoko lurzati jakin batean utzitako erabilerak:

Berezko erabilera: 1a) Ingurumenaren babesa.

Erabilera bateragarriak: Hurrengo paragrafoan debekatuta ez dauden lurzatiaren ondoan dagoen eremuan baimendutako erabilerak, eta betiere atzeratzeak eta F1 atalean eta EAEko ibaiak eta errekek antolatze sektoreko lurralde planaren gainerako arautegian ezarritako beste baldintza batzuk betez.

Erabilera bateragarri hauek, ingurumenaren eragina ebaluatu behar zaienean, eta gainera



EAEko Nekazaritza eta basogintza sektoreko lurralde planak eskatzen badu, ebaluazio horretan, nekazaritza eta basogintza jardueren duten eraginaren azterketa barne hartuko dute. Bestalde, neurri zuzentzaileak gehituko dituzte, PEASen jasotako baldintzen arabera.

Debekatutako erabilerak: Gainazaleko uren babes eremuaren ondo-ondoko eremuan debekatutakoak, alegia:

- 3b) Nekazaritzarako eraikuntzak eta jarduera osagarriak.
- 3c) Berotegiak eta mintegiak.
- 3e) Abeltzaintzarako eraikuntzak eta jarduera osagarriak.
- 3f) Lurzoru urbanizaezineko berezko guneko zooloژیkoak: bertako fauna aztertzeko eta berreskuratzeko zentroak bakarrik.
- 3h) Basogintza eraikuntza osagarriak.
- 3i) A motako nekazaritza eta basogintza industriak.
- 3j) B motako nekazaritza eta basogintza industriak.
- 4g) Hondakindegian eta zaborteğiak (HHS).
- 5a) Lotutako nekazaritza etxebizitza.
- 5b) Nekazaritza jarduerari lotu gabeko etxebizitza berria.
- 5c) Industria arriskutsuak.

1.6.3. KAPITULUA. LANDAGUNEEN ARAUBIDEA (J71)

1.6.3.1. artikulua. Landaguneen araubidea (J71).

1. Hauek dira XXXX(e)ko **landagunean lurzoru urbanizaezinean: aipatu daudenak, edo adierazi ez daudela, eta kapitulu hau eraginik gabe geratuko da.**

HAPOk landagune bakoitzaren antolamendu xehatua du P1B planoan eta kapitulu honetan. Antolamendu xehatua alda daiteke, ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoru eta Hirigintzakoak, eta arau hauen 1.2.1.4. artikulua ezarritako prozeduraren bidez.

2. **Eraikuntzarekin lotutako finkak** antolamendu planoetan adierazten dira, eraikigarriak diren lurzatiaren azken konfigurazioa definituz, etxebizitza erabilerarekin, eta gainerako lurzati eraikigarriak:

- Etxebizitza erabilera duen lurzati eraikigarri bakoitzerako gehieneko etxebizitza kopurua zehazten da antolamendu planoetan, dauden baserrien zatiketa horizontalagatik handitzea zenbatu gabe. Horrez gain, lurzatiaren banatzeko edo ez banatzeko aukera zehazten da. Lurzati eraikigarri horiek katastroko lurzati bat edo batzuk barne har ditzakete. Katastro lurzati batekin ez badatoz bat, nahiz eta planoetan ez adierazi, hurrengo puntuan eta 1.4.3.3. artikuluan finkak erregularizatzeko ezarritako prozedurari jarraituko zaio, partzelazio, obra berriko edo handitzeko lizentziak eman aurretik.

- Gainerako lurzati eraikigarrietan, normalean tamaina txikiagokoak direnetan, ez da onartzen etxebizitza erabilera, baina onartutako gainerako erabilerak gauza litezke, azpiero bakoitzaren antolamendu baldintzei jarraituz. Baldintza horiek aplikatzearen ondorioz, zenbait



lurzati ez dira eraikigarriak gaur egungo konfigurazioarekin, eta beste batzuei gehitu ahal zaie finkak erregularizatuz, etxebizitzakoak ez diren beste erabilera batzuetako eraikinak gauzatzeko, azpiero bakoitzaren baldintzen arabera.

3. Finken erregularizazioa. Etxebizitza erabilera duten lurzati eraikigarrietan, erregularizazio esparrua HAPOn mugatutako lurzati eraikigarri bakoitza izango da. Udalak alda dezake, erregularizatzen hasteko erabakian arazoak ematen baditu.

Etxebizitza erabilera onartzen ez den gainerako lurzatietan, erregularizazioa alde batetik eskatzen bada, udalak ukatu ahalko du, arazoituz, hirugarrenei egindako kaltea erregularizazioaren onura baino handiagoa bada.

4. Ur, estolderia eta argiteriako hiri zerbitzuak lortzea eta horiek eskuratzeko beharrezkoa den hobekuntza jabeek egingo dute, beren kontura, lurzaticatzeko, obra berria egiteko edo handitzeko baimena eskatzen denean, udalak eskaera bakoitzean ezartzen dituen baldintzei jarraituz.

5. Lurzoru urbanizaezinean ibai eta errepideen jabari publikoa babesteko mugak eta zortasunak landaguneetan ere aplikatzen dira, eta antolamendu planoetan zehazten dira.

6. Eraiki daitezkeen finken antolaketa antolamendu planoetan adierazten dira, azpiero bidez: a2 landa ezarpen zaharretakoak, landagunean; a6 landaguneko familia bakarreko etxebizitzakoak; d landaguneko ekipamendu pribatukoa; g landaguneko ekipamendu publikokoa eta f landaguneko espazio libreetakoa.

Dena den, plana indarrean sartzean dauden legezko eraikin, erabilera eta jarduerak zein katalogatuta dauden eraikinak onartzen dira.

7. a2 azpiero, landaguneko landa herrigune zaharretakoa, antolamendu baldintzak:

- o Eraikigarritasuna etxebizitzako bizitegi erabilerarako: 0,25m²/m²t.
- o Eraikigarritasun osoa, biltegiak, nabeak eta nekazaritza-eraikuntza osagarriak barne: 0,35m²/m².
- o Gehieneko garaiera: 2 solairu (II/1) eta 7 m-ko hegala.
- o Dauden eraikinetako zatiketa horizontalaren ondorioz sortzen den gehieneko etxebizitza kopurua: bat, eraikitako 200 m² oso bakoitzeko, handitzeak eta eraikuntza osagarriak barne, hala nola garajeak eta biltegiak. Katalogatutako edo jadanik etxebizitza erabilera duten eraikinetan bakarrik.
- o Aldameneko onibarren banaketa atzeratzeak, erabilera araubideak eta gainerako antolamendu irizpideak a2 azpieroaren (hiri lurzoru herrigune zaharrak) berdinak izango dira.
- o Erabilera hauek daude baimenduta:
 - o a2 azpieroan (hiri lurzoruko landa herrigune zaharrak) onartutako guztiak.
 - o 1.3.1.21. artikulutik 1.3.1.25. artikulura arteko landa erabilera guztiak, hauek izan ezik: **2d)** Lurzoru urbanizaezineko berezko ekipamenduak. **3i)** A motako nekazaritza industriak. **3k)** Erauzketa jarduerak **4e)** A motako instalazio teknikoak **4g)** Zabortegiak eta HHSen hondakindegia. **5c)** Industria arriskutsuak.

8. a6 azpiero, landaguneko landa herrigune zaharretakoa, antolamendu baldintzak:



- Eraikigarritasuna familia bakarreko edo biko bizitegi erabilerarako: 0,25m²/m²t, biltegiak, nabeak eta nekazaritza eraikuntza osagarriak barne.
- Gehieneko garaiera: 2 solairu (II/1) eta 7 m-ko hegala.
- Dauden eraikinetako zatiketa horizontalaren ondorioz sortzen den gehieneko etxebizitza kopurua: bat, eraikitako 200 m² oso bakoitzeko, handitzeak eta eraikuntza osagarriak barne, hala nola garajeak eta biltegiak. Katalogatutako edo jadanik etxebizitza erabilera duten eraikinetan bakarrik.
- Erabilerak a61 azpieroemuren berdinak izango dira (hiri lurzoruko familia bakarreko etxebizitza); baita a2 azpieroemurako (landaguneko landa herrigune zaharrak) onartutako landa erabilera ere.
- Aldameneko onibarren banaketa atzeratzeak eta gainerako antolamendu irizpideak familia bakarreko etxebizitzaren a61 azpieroemuren berdinak izango dira hiri lurzoruan.

9. Landaguneko ekipamenduko d eta g azpieroemurak.

Jadanik dauden titular publiko edo komunitarioko lurzatiak dira, zuzkidurakoak, hala nola kontzejuko etxeak, maisuaren etxeak, bola tokiak edo kontzejuko bestelako hornidurak eta titulartasun pribatuko beste lurzati batzuk, elizbarrutikoak nagusiki. Planak ez du definitzen zuzkidurako lurzati berririk. Hauek dira bere antolaketa baldintzak:

- Eraikigarritasuna: dagoena, gehienez, 1m²/m²t arte handitu daitekeena.
- Gehieneko garaiera: dagoena, eta handitzen bada, 2 solairu (II/1) eta 7 m-ko hegala.
- Onartutako erabilerak komunitate ekipamenduarenak dira. Ez da onartzen etxebizitza erabilerarik, daudenak eta planoetan berariaz adierazten direnak izan ezik. Azken kasu honetan, gainera, a2 azpieroemuren baldintzak ezarriko dira (landaguneko landa herrigune zaharrak).
- Aldameneko onibarren banaketa atzeratzeak, erabilera araubideak eta gainerako antolamendu irizpideak daudenak izango dira, eta handitze kausetan, hiri lurzoruko komunitate ekipamenduko d eta g azpieroemuren berdinak.

10. Landaguneko espazio libreen f azpieroemurak.

Jadanik dauden titulartasun publikoko lurzatiak dira. Gunearen izaera aglutinatzaile identifikatzailea du, eta eremu berdineko edo eremu libre finkatuko erabilera du, hala nola lorategi eremuak, plazak edo antzekoak. Planak ez du definitzen espazio libre berririk. Gainazaleko aparkaleku erabilera onartzen da. Gainerako antolamendu baldintzak hiri lurzoruko f11 azpieroemuren berdinak dira.

11. Dagoen etxebizitza kopurua, HAPOk onartutako gehieneko etxebizitza kopurua eta 1950. urtea baino lehenagoko baserrietako etxebizitzaren erreferentzia hurrengo laukian zehazten dira, landagune bakoitzeko. Landagune bakoitzean etxebizitza berriak eraikitzea onartu ahalko da, HAPOk utzitako gehieneko etxebizitza kopurura heldu arte.

Lurzoru eta Hirigintzako 2/2006 Legeak utzitako etxebizitza kopurua handitzeko, etxebizitza berriak sortuko dituzte 1950. urtea baino lehenagoko baserriek, eta handitze hori behin bakarrik aplikatu ahalko da.



Atal honetan adierazitakoaren ondorioetarako, ez da hartuko etxebizitza kopuruaren handitze gisa jadanik dauden baserrien zatiketa horizontala, etxebizitza erabilera duena, bi etxebizitza edo gehiago sortzeko, hirigintza antolamenduak ezarritako baldintza eta mugiekin.

Taula: HAPOK landaguneetan onartutako gehieneko etxebizitza kopurua.

Plano zk. LG (Landaguna)	1950. urtea baino lehenagoko etxeb. kop. baserrietan	1950. urtea baino lehenagoko etxeb. kop. baserriak ez direnak	Onartutako gehieneko etxe kopuruaren gehikuntza (etxeb. kop.)	Finkatze maila, LAGen arabera
1. Xxxxx	6	3	3	Etxebizitza berri bat eta zatiketa horizontala onartzen ditu.
2. Xxxxx	x	x	x	Finkatua, zatiketa horizontala bakarrik onartzen du.
3. Xxxxxx	x	x	x	Sei etxebizitza berri eta zatiketa horizontala onartzen ditu.

Ez da etxebizitza kopuruaren gehikuntza gisa hartuko aldez aurretik zeuden baserrien zatiketa horizontala, etxebizitza erabilera duena, bi etxebizitza edo gehiago sortzeko helburuarekin.

1.6.4. KAPITULUA. SISTEMA OROKORREN ARAUBIDEA LURZORU URBANIZAEZINEAN (D, E, F, G, eta H)

1.6.4.1. artikulua. Erregulazioaren helmena

1. Udalerrian lurzoru urbanizaezinean kokatuta dauden zenbait sistema orokor daude edo proposatze dira, eta baldintza hauek dituzte:

- Eraikuntza erabilerak arautzen duen onartutako Plan berezi bat dute, eta HAPOK, kapitulu honetan jasotzen den plangintzat hartzen du. Bestalde, aldatzeko irizpideak ezartzen ditu.
- Halaber, tamaina, garrantzia edo eraginarengatik mugatzea eta berariazko erregulazioa ere ezartzen du, antolamendu planoetan eta kapitulu honetan jasotzen dena.

2. Beste sistema orokor batzuk daude edo proposatzen dira, hala nola errepideak, bideak, azpiegiturak edo beste batzuk, berariazko erregulaziorik behar ez dutenak, sektoreko nahikoa erregulazioaren mende daudelako.

3. Onartutako erabilera, eraikuntza eta instalazioen araubidea, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 28. artikuluan ezarritakoak eraenduko du. Onartzeko baldintzei, gizarte interesekoa aitortzeari edo aurretiko plangintza beharrari dagokienez, lurzoru urbanizaezineko araubide komunari buruzko titulu honen 1.6.1. kapituluaren ezarritakoari jarraituko zaio.



4. Hurrengo artikuluetan onartutako Plan Berezia duten edo aurretik aipatutako erregulazio berezia behar duten sistema orokor bakoitzerako aplikatzeko araubide berezian zehazten da.

(HEMENDIK AURRERA ARAU BEHAR DEN SISTEMA OROKOR BESTE ARTIKULU- EZ GUZTIAK)

1.6.4.2. artikulua. Sistema orokorra xxxx(e)ko ikastola (G1)

Izena: **xxxx ikastola** Eremua: **G1** Eremuaren azalera: **16.800m²**

Uneko egoera, erabilerak eta dauden eraikuntzak: **xxxm² dituen eraikin bat dago, eta frontoi kiroldegia handitzen ari da une honetan.**

Aurreko baimenak edo unekoak: **xxxxxx**

Dagoen eraikinean eta bere handitzean aplikatzeko araubidea:

(Onartutako erabilerak, aprobetxamendua, arazteko eskaerak edo beste azpiegitura eta baldintza berezi batzuk)

Irizpideak, hala badagokio, eratorritako plangintza edo haren aldaketa idazteko:

xxxxxx

1.6.4.3. artikulua. xxx(e)ko ibai parkearen sistema orokorra (E2)

Izena: **xxxx(e)ko ibai parkea** Eremua: **E2** Eremuaren azalera: **xx m luze, tarte hauetan banatuta: aa, bbb,**

Uneko egoera, erabilerak eta dauden eraikuntzak: **1. tarte burututa dago, HAPOn honekin lotzeko asmoa dago:...**

Aurreko baimenak edo unekoak: **Onartutako plan berezi bat dago...**

Dagoen eraikinean eta bere handitzean aplikatzeko araubidea:

(Onartutako erabilerak, aprobetxamendua, arazteko eskaerak edo beste azpiegitura eta baldintza berezi batzuk)

Irizpideak, hala badagokio, eratorritako plangintza edo haren aldaketa idazteko: **Plan berezia beste plan berezi batekin handitu beharko lirateke xx eta xx tarteetarako. Hiri tarteekin lotzea jasoko da, honela: xxxx**

XEDAPEN IRAGANKORRAK

1. "Hirigintza antolamenduaren udal ordenantza osagarriak" —Plan Orokor honen "Hirigintza antolamenduaren osagarri diren udal ordenantzak" izeneko 1.4.3.5. artikuluan aipatutakoak—egin eta behin betiko onartu arte, haietan arautu behar diren alor eta kontu guztien araubide juridiko-urbanistikoa plan hau indarrean sartu baino lehenago indarrean egon diren xedapenetan ezarritakoa izango da, horien arau maila eta izaera edozein direla ere.

Zehazki, hurrengo idatz zatian adierazten diren baldintzekin, honako xedapen hauek



indarrean segituko dute.

- a) III. titulua. XXXXXXXXXX(e)ko Arau Subsidiarioetako "Lurzoruaren erabileraren gaineko diziiplina eta esku-hartzea", Arabako Foru Aldundiko Diputatuen Kontseiluak behin betiko onartu zituen XXXX(e)ko XXXXren XX(e)ko XX Foru Aginduaren bitartez eta hirigintzako arauen testu bategina ALHAOn argitaratu zen XXXX(e)ko XXXXren XX(e)ko XX. zenbakian, eta harrezkero izapidetu eta behin betiko onartutako aldaketak (hauek XXXXXXn aplikatzen den hirigintzako araubide orokorra zehazten dute).
- b) Hirigintzako lurzatiaketeen eta beste hirigintza jarduera batzuen eta jarduera eta instalazioen proiektuen, urbanizazio obren, eraikuntzako eta bestelako jardueren edukia eta gutxieneko baldintzak, aipatutako arau subsidiarioak aplikatu behar diren alderdietan (horiek II. tituluko 2. eta 4. kapituluetan, III. tituluko 3. kapitulu eta VI. titulu jaso dira).

2. Aurreko idatz zatian ezarritako xedapenen indarraldia ondoren aipatzen den zentzuan baldintzatuta daude:

- a) Oro har, aipatutako xedapenetan dauden zehaztapenak indarrean daudela ulertuko da, baita plan honetan berariaz ezarritako aurreikuspenak osatzen dituztenak ere.
Hala eta guztiz ere, Plan honetan esanbidez eta osorik araututa dauden gai eta kontuei eragiten zaienean, eta horien aplikazioa bertan ezarri diren aurreikuspenen kontrakoa den kasuan, nagusi izango dira azken honetan jaso diren zehaztapenak.
- b) Aipatutako "Hirigintza antolamenduko ordenantza osagarriak" behin betiko onartzeak xedapen horiek guztiak eta xedapen iragankor hau, ordenantzetan ezartzen diren baldintzekin, indargabetzea eragingo du.

Vitoria-Gasteiz, urtea(e)ko hilabetearen egunaa

Erredaktore taldea:

1 Arkitektoa 2 Teknikaria 3 Letradua

AURKIBIDEA

AURKIBIDEA	1
EG-00 HAPO-REN EDUKIEN AURKIBIDEA	2
EG-01 ERABILITAKO LABURDURAK	4
EG-02 HIRIGINTZA ETA SEKTORE ARAUDIA	4
EG-03 AXE-AK MUGATZEKO IRIZPIDEAK (NORPLAN 1.2.1.2)	6
EG-04 HAPOn erabilitako ERABILERA DEFINIZIOAK (NORPLAN 1.3.1)	8
EG-05 PARAMETROEN LABURPEN KOADROA LURZORU URBANIEZAINAN (NORPLAN 1.6.1.6)	8
EG-06 ERABILERAK NORPLAN (NORPLAN 1.3.1.8 - 1.3.1.25)	9
EG-07 KALIFIKAZIO OROKORREKO EREMUAK (1.3.2.2)	12
EG-08 KALIFIKAZIO XEHATUKO AZPIEREMUAK (1.3.3.2)	13
EG-09 "a" AZPIEREMUEN ARAUDIAREN LABURPENA (1.5.2.3 - 1.5.2.17. art.)	14
EG-10 B2 DOKUMENTUA LU-ko AXEen edukien eskema.	16
EG-11 B2 DOKUMENTUA HL-ko AXEen edukien eskema.	17
EG-12 B2 DOKUMENTUA Egikaritze unitatearen oinarrizko fitxa.	17
EG-13 B2 DOKUMENTUA Eduki osagarriak AXEetan, hiri berroneratzearekin.	18
EG-14 ZUZKIDURA KARGAREN KALKULUA HLGBn, eraikigarritasun haztatua handitzearen ondorioz. (1.4.4.4. art.)	1
EG-15 ZUZKIDURA KARGAREN KALKULUA jarduketa integratuetan. (1.4.4.5. art.)	6

EG-00 HAPO-REN EDUKIEN AURKIBIDEA

- HAPOren DOKUMENTAZIOA

A DOKUMENTUA	INFORMAZIO ETA JUSTIFIKAZIO MEMORIA
B DOKUMENTUA	HIRIGINTZA ARAUDIA
B.1. DOKUMENTUA	ARAU OROKORRAK
B.2. DOKUMENTUA	ANTOLAMENDU XEHATUKO ESPARRUEN ARAU BEREZIAK EUen fitxen eranskina
B.3. DOKUMENTUA	BABES ARAUAK ETA KATALOGO FITXEN KATALOGOA
C DOKUMENTUA	ANTOLAMENDU PLANOAK (IKUSI ERANTSITAKO AURKIBIDEA)
D DOKUMENTUA	AZTERLAN EKONOMIKOA, FINANTZARIOA eta IRAUNKORTASUN EKONOMIKOKOA

C dokumentuaren aurkibidea: Hauek dira antolamenduaren planoak:

- P1. Lurzoru urbanizaezinaren kalifikazioa.
- P1A. Baldintzatzaile gainjarriak eta azpiegiturak.
- P1B. Landaguneak.
- P2. Sailkapena eta AXE.
- P3. Kalifikazio eta zonakatze orokorra.
- P4. Kalifikazio xehatua.
- P5. Eraikuntza.
- P6. Kudeaketa.
- P7. Saneamendua.
- P8. Hornikuntza.
- P9. Elektrizitatea.

- INGURUMEN ETA ADMINISTRAZIO DOKUMENTAZIOA

E DOKUMENTUA:	ADMINISTRAZIO DOKUMENTAZIOA
E.0	HERRITARREN PARTAIDETZARAKO PROGRAMA
E.1	INFORMAZIO ETA DIAGNOSTIKO DOKUMENTUA
E.2	AURRERAPEN DOKUMENTUA
E.3	AURRERAPENERAKO IRADOKIZUNEN TXOSTENA
E.4	IRIZPIDE ETA IRTENBIDEEN UDAL ERABAKIA
E.5	ALEGAZIOEN TXOSTENA
F DOKUMENTUA	INGURUMENEN DOKUMENTAZIOA
F.1	INGURUMEN EBALUAZIO HASIERAKO DOKUMENTUA
F.2	AFA-K EGINDAKO IAE-REN IRISMEN DOKUMENTUA
F.3	INGURUMEN AZTERKETA ESTRATEGIKOA

EG-01 ERABILITAKO LABURDURAK

AB	Administrazio batzordea	HLFG	Hiri lurzoru finkatugabea.
AABB	Administrazio batzordeak.	HUA	Hondakin uren araztegia.
AASS	Arau subsidiarioak.	IAE	Ingurumen azterketa estrategikoa.
AEPI	Arabako Errepideen Plan Integrala.	IEE	Ingurumen ebaluazio estrategikoa.
AFA	Arabako Foru Aldundia.	IJ	Indarrean jartzea
AK	Antolamendutik kanpo.	JPH	Jabari publiko hidraulikoa.
ALHAO	Arabako Lurralde Historikoaren Aldizkari Ofiziala	KBE	Kontserbazio bereziko eremua.
APAE	A mailako plangintzarekin ados ez egotea.	LAG	Lurralde antolamenduko gidalerroak.
Art.	Artikuluua.	LG	Landagunea.
AXE	Antolamendu xehatuaren esparrua.	LHL	Euskadiko lurzoru eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legea
BB	Baldintza bereziak.	LPP	Lurralde plan partziala.
BBO	Behin betiko onarpena.	LPS	Lurralde plan sektoriala.
BE	Babes eremua.	LU	Lurzoru urbanizagarria.
BIT	Batasunaren intereseko tokia.	LUE	Lurzoru urbanizaezina.
BP	Birpartzelazio proiektua.	Lurz.	Lurzatia.
BPAA	B mailako plangintzarekin ados ez egotea.	m2s	metro karratu zoru.
BT	Behe tentsioa.	m2t	metro karratu sabai.
EEE	Egiturazko esku-hartze esparrua	NELU	Nekazaritzako lan unitatea
ED	Errege dekretua.	NORPLAN	Arabako hirigintza plangintza normalizatzeko sistema
EJ	Eusko Jaurlaritza.	OPM	Onura publikoko mendia.
Eraik.	Eraikigarritasuna.	PB	Plan berezia.
Etxeb.	Etxebizitza / Etxebizitzak	PP	Plan partziala.
EU	Egikaritze unitatea.	SO	Sistema orokorra.
FE	Finken erregularizazioa.	TB	Testu bategina.
HA	Hirigintzako arauak.	TS	Tokiko sistema.
HAPO	Hiri Antolamendurako Plan Orokorra.	UB	Urbanizazio proiektua.
HBBE	Hegaztien babes bereziko eremua.		
HL	Hiri lurzorua.		
HLF	Hiri lurzoru finkatua.		

EG-02 HIRIGINTZA ETA SEKTORE ARAUDIA

NORPLANen artikuluetan aipatzen den hirigintza eta sektore arautegia BAKARRIK adierazten da. Erreferentziako artikulua bakarrik adierazten dira. NORPLANen 1.1.1.2. artikulua dio sektoreko legedia (ez hirigintzako) aldatzen denean, aplikatzen den unean indarrean dagoen arautegiari buruz arituko garela, arauetan kontrakoa berariaz adierazten ez bada salbu.

HIRIGINTZAKOA

- [2/2006 Legea](#), ekainaren 30ekoa, EAEko lurzoruari eta hirigintzari buruzkoa
 - Hainbat artikulutan aipatzen da
- [7/2015 Legegintzako Errege Dekretua](#), urriaren 30ekoa, lurzoruaren eta hiri birgintzearen legearen testu bategina onartzen duena.
 - 1.1.1.2.; 1.4.4.2e); 1.4.4.3.; 1.5.1.1. art.;
- [105/2008 Dekretua](#), ekainaren 3koa, premiazko neurriena, ekainaren 30eko 2/2006 Legea, Euskal Autonomia Erkidegoko lurzoruari eta hirigintzari buruzkoa, garatzen duena.
 - 1.2.1.5.; 1.4.3.1.; 1.4.4.2. (2 alditan); 1.6.1.2. art.
- [45/2025 DEKRETUA](#), otsailaren 18koa, hirigintzako estandarrak arautzekoa
 - 1.3.1.17; 1.3.1.18; 1.4.4.4. art.
- [128/2019 Dekretua](#), uztailaren 30ekoa, zeinaren bidez behin betiko onesten baitira Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduaren Gidalerroak.

- 1.3.1.20. art. eta hurrengoak; 1.3.2.2; 1.3.2.6; 1.6.1.1; 1.6.4.1

KULTURA ONDAREA

- [6/2019 Legea](#), maiatzaren 9koa, Euskal Kultura Ondarearena.
 - 1.6.1.12. art.

NEKAZARITZA ETA INGURUMENA

- [515/2009 Dekretua](#), irailaren 22koa, abeltzaintza ustategien arau teknikoak, higiene osasun arauak eta ingurumen arauak ezartzen dituena.
 - 1.6.1.7. art.
- [EAEko nekazaritza eta basozaintzako LPS](#).
 - 1.6.1.10; 1.6.1.11. art.

ERREPIDEAK

- [899/2025 Errege Dekretua](#), urriaren 9koa, Errepideen Erregelamendu Orokorra onartzen duena
 - 1.3.2.9. art.
- [20/1990 Foru Araua](#), ekainaren 25ekoa, Arabako Lurralde Historikoaren errepideena.
 - 1.3.2.9; 1.6.1.3. art.
- [Arabako Errepideen Plan Integrala](#) (AEPI)
 - 1.3.2.9. art.

BESTE BIDE-AZPIEGITURA BATZUK

- [6/95 Foru Araua](#), ALHko landa bideen erabilera, artapen eta zaintzarako.
 - 1.6.13. art.
- [1/2012 Foru Araua](#), urtarrilaren 23koa, Arabako Lurralde Historikoko ibilbide berdeei buruzkoa.
 - 1.6.1.11. art.
- [9/2023 Foru Araua](#), martxoaren 8koa, Arabako Lurralde Historikoko Bizikleta Bideen eta Ibilbide Berdeen Lurralde Plan Sektorialari behin betiko onespena ematek
 - 1.6.1.11. art.

TRENBIDEAK

- [38/2015 Legea](#), irailaren 29koa, trenbide sektorearena.
 - 1.3.2.10; 1.6.1.3. art.
- [2387/2004 Errege Dekretua](#), abenduaren 30ekoa, trenbide sektorearen araudia onartzen duena.
 - 1.3.2.10. art.
- [EAEko trenbide sarearen LPS](#).
 - 1.3.2.10. art.

HEGAZKINERIA ZIBILA

- [584/1972 Dekretua](#), otsailaren 24koa, zortasun aeronautikoena
 - 1.3.2.11. art.

URA

- [1/2001 Legegintzako Errege Dekretua](#), uztailaren 20koa, Uren Legearen testu

bategina onartzen duena.

- 1.3.2.12. art.
- [849/1986 Errege Dekretua](#), apirilaren 11koa, Jabari Publiko Hidraulikoaren araudia onartzen duena /TESTUA BATERATUA
 - 1.3.2.8. art.
- [EAEko ibaiak eta errekek antolatzeko LAP](#)
 - 1.6.1.3; 1.6.2.10. art.

TURISMOA

- [199/2013 Dekretua](#), apirilaren 16koa, landa inguruneko turismo ostatuak arautzen dituenak
 - 1.6.1.6. art.
- [198/2013 Dekretua](#), apirilaren 16koa, apartamentu turistikoak arautzen dituenak.
 - 1.3.1.13. art.
- [101/2018 Dekretua](#), uztailaren 3koa, turismo erabilerarako etxebizitza eta logeak buruzkoa.
 - 1.3.1.13. art.
- [396/2013 Dekretua](#), uztailaren 30ekoa, kanpinak eta kanpatzeko beste turismo mota batzuk antolatzekoak.
 - 1.3.1.13; 1.6.1.9. art.

ETXEBIZITZA

- [80/2022 Dekretua](#), ekainaren 28koa, Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren gutxienezko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituenak.
 - 1.4.3.1; 1.5.1.5; 1.5.1.26; 1.5.1.31; 1.5.1.35; 1.5.1.36 art.

BERARIAZ AIPATZEN EZ DIREN BESTE ARAU BATZUK

- [6/2025 Legea](#), abenduaren 11koa, Etxebizitzaren, Lurzoruaren eta Hirigintzaren arloko Presako Neurriena
- [81/2006 Dekretua](#), apirilaren 11koa, Eusko Jaurlaritzaren gune zoologikoena.
- [210/1997 Dekretua](#), irailaren 23koa, landa inguruneko turismo ostatuak arautzen dituen Dekretua aldatzekoak.
- [4/2010 Foru Araua](#), martxoaren 8koa, Arabako Lurralde Historiko bizikleta bideei buruzkoa.

EG-03 AXE-AK MUGATZEKO IRIZPIDEAK, hiri lurzorian eta lurzoru urbanizagarrian (NORPLAN 1.2.1.2)

- AXEa (hirigintza antolamendu xehatuko esparru) hirigintza dokumentu berean xehetasunez antolatzen den eta nolabaiteko homogeneotasuna duen eremua da.
- HAPOn antolamendu xehatua duen hiri lurzoruaren multzoa AXE batean edo gehiagotan banatuta egon daiteke. AXE bakoitzerako Plan horrek xede eta zehazpen desberdinak ezartzen ditu.
- Plan partzialaren bidez garatu beharreko lurzoru urbanizagarriko sektore bakoitza AXE independente bat da.
- PB bidez antolatzeko lurzoru urbanizagarri finkatugabeko eremu bakoitza AXE

independente bat da.

- Udalerri bateko herri edo gune bakoitza, gainerako herri edo guneetako AXE independente batez edo batzuez osatuta dago.
- Aurreko plan partzial edo plan berezi batez antolatutako hiri lurzoru finkatuak, urbanizazioa amaituta eta jasota dutenak, **aurreko antolaketa osorik mantendu nahi direnetan** eraikuntza oraindik amaituta ez daudenak, "jasotako plangintza" duen AXE batean barne har daitezke".
- Zenbait EU dituzten jarduketa integratua zenbait AXetan barne hartuta gera daitezke, baina osatzen duten egikaritze unitate bakoitza AXE batean bakarrik barne hartuta geratu behar da.
- AXE baten EU bakoitzaren batez besteko hirigintza eraikigarritasuna ezin da izan antolamendu esparruko batez besteko hirigintza eraikigarritasuna baino % 5 handiagoa, [LHLren 144. artikulua](#)ren arabera. (NORPLAN 1.4.2.1)

EG-04 HAPOn erabilitako ERABILERA DEFINIZIOAK (NORPLAN 1.3.1)

- Erabilera nagusia (1.3.1.2): hirigintza jardueraren xede nagusia, halako erabilera ezaugarri duena.
- Erabilera osagarria (1.3.1.2): erabilera nagusia garatzeko eta eraikineko instalazioetarako komenigarri edo ezinbestekoak direnak.
- Erabilera parekatua (1.3.1.2): bere ezarpen eta eragin baldintzak beste erabilera nagusi baten baldintzen antzekoak ditu, beraz, baldintza berdinetan onar daiteke.
- Baimendutako erabilera (1.3.1.5): eremu edo azpiero batean onartutako erabilera bakoitzak, onartutako erabilera nagusiaren erabilera osagarri eta parekatu guztiak onartzea ekar dezake.
- Berezko erabilera (1.3.1.5): eremu edo azpiero bateko berezko erabilera nagusia.
- Erabilera bateragarria (1.3.1.5): espazio eremu edo eraikin batean onartutako gainerako erabilerak, bakoitzerako ezartzen diren baldintzekin.
- Erabilera lehenetsiak (1.3.1.5): araudiak sustatzen duena, aldeko parametro edo baldintzak emanez.
- Galarazitako erabilera (1.3.1.5): onartzen ez dena.

EG-05 PARAMETROEN LABURPEN KOADROA LURZORU URBANIEZAINEAN (NORPLAN 1.6.1.6)

Erabilera	ERAIK. m2/m2	Gutx. LURZ m2	Okup. %	Landare ak Zk.	Altuera m (*)	Atz. m
2c) Kanpaleku turistikoak	librea	10.000	10	D	4	5
Udalekuak eta mendiko aterpeak.	librea	librea	20	II	7	5
2b) Jolas eremu txikiak. 2e) Aisialdirako ortuak.	librea	librea	5	D	4	5
2d) 5d) Lurzoru urbanizaezineko berezko ekipamenduak. / Beste ek. batzuk. 3f) Gune zoologikoak. 3i) 3j) A eta B motako nekazaritza industriak 3g) 3h) Basogintza eraikuntzak.	librea	librea	20	II	10	5
3b) 3e) Nekazaritza, abeltzaintza eta jarduera osag.	librea	librea 0,3 NELU	70	II	10	5
3c) Berotegiak eta mintegiak.	librea	librea	70	-	-	3
4a) Gasolindegia eta zerbitzuguneak.	0,1	librea	20	D	4	5
4f) Fotovoltaikoak (I.T. B taldea)	0,05	librea	70	D	10	5
5a) Lotutako nekazaritza etxebizitza.	0,1	Gutx 1.000 0,5 NELU	5	II	7	5

(*) Tolerantzia markesina eta instalazio berezietan, ez nabeetan.

EG-06 ERABILERA K O N O R P L A N (N O R P L A N 1.3.1.8 - 1.3.1.25)

(Gutxi gorabeherakoa, kasu bakoitzean dagokion artikulua kontsultatu behar da)

1. ETXEBIZITZA (1.3.1.8)

- a) A mota: Familia bakarreko etxebizitza isolatua
- b) B mota: Bi familiako etxebizitza.
 - B.1 mota: Bi familiako etxebizitza, sarbide nagusia independenteak direla.
 - B.2 mota: Bi familiako etxebizitza, sarbide nagusi eta ezkaratz bera dutela.
- c) C mota: Familia bakarreko etxebizitza atxikia.
 - C.1 mota: Ilaran kokatutako familia bakarreko etxebizitza atxikia.
 - C.2 mota: Familia bakarreko etxebizitza atxiki trinkoa edo erpin komun bat duena.
- d) D mota: Familia anitzeko etxea.
 - D.1 mota: Dentsitate txikiko eraikin trinko irekian dagoen familia anitzeko etxebizitza.
 - D.2 mota: Familia anitzeko etxebizitza familia anitzeko eraikin orokorrean.

2. BIZITEGI KOLEKTIBOA (1.3.1.9)

3. INDUSTRIALA (1.3.1.10)

- a) Manufaktura industriak
 - a.1 Transformazio industriak
 - a.2 Nekazaritza eta basogintzakoak
- b) Ikerkuntza zentroak.
- c) Artisautza eta arte produktuak.
- d) Lantegiak
 - d.1 Etxetresna elektrikoak konpontzeko lantegiak.
 - d.2 Ibilgailuak konpontzeko lantegiak.
 - d.3 Eraikuntzako lanbideetako lantegiak.
- e) Biltegiak eta handizkako merkataritza.
 - e.1 Nekazaritza eta basozaintzako ustiatuei lotutako biltegiak.
 - e.2 Gainerako biltegi eta handizkako saltegiak.

4. HIRUGARREN SEKTorea (1.3.1.13)

- a) Bulegoak.
- b) Txikizkako merkataritza.
 - b.1 Merkataritza, oro har.
 - b.2 Merkataritza gunehandiak.
- c) Bizitegi publikoa.
 - c.1 Hotelak, hostalak, ostatu-etxeak, hotel-apartamentuak eta apartamentu turistikoak.
 - c.2 Ikasleentzako egoitzak, ikastetxe nagusiak eta graduondokoak.
 - c.3 Turismo-erabilerarako partikularren logelak eta etxebizitzak.
 - c.4 Kanpinak eta egonaldi laburreko beste ostatu batzuk.
 - c.4.1 Kanpinak, kanpaldi-eremuak eta karabana-eremuak.
 - c.4.2 Udalekuak.
 - c.4.3 Mendi-aterpeak.
 - c.5 Landa-inguruneke beste turismo establezimendu batzuk: landetxeak eta nekazaritza turismoa.
- d) Ostalaritza
 - d.1 Jatetxeak eta tabernak.
 - d.2 Jantoki kolektiboak eta prestatutako janarien banaketa.

5. KOMUNITATE EKIPAMENDUA (1.3.1.14)

- a) Irakaskuntza.
 - a.1 Lehen eta bigarren irakaskuntza.
 - a.2 Goi-mailako irakaskuntza.

- a.3 Etengabeko trebakuntza eta irakaskuntzako beste jarduera batzuk.
- b) Aisia eta kultura.
 - b.1 Liburutegiak, ludotekak, museoak eta bestelako kultura instituzioak.
 - b.2 Ikuskizunak.
 - b.2.1 Antzokiak eta zinematografoak.
 - b.2.2 Dantza aretoak, diskotekak eta antzeko jarduerak.
 - b.2.3 Azokak eta antzekoak.
 - b.2.4 Zezen-plazak.
 - b.2.5 Beste batzuk.
 - b.3 Biltzar jauregiak.
 - b.4 Ikus-entzunezko, arte edo ikuskizun produkzioak.
 - b.5. Jolasak eta ausazko jokoak.
 - b.6 Beste batzuk.
- c) Kirola.
 - c.1 Estadioak eta kiroldegiak.
 - c.1.1 Estadioak, futbol-zelaiak eta abar.
 - c.1.2 Kiroldegiak, pilotalekuak, tenis pistak eta abar.
 - c.2 Golf-zelaiak.
 - c.3 Zaldiketa eta zalditegiak.
 - c.4 Beste instalazio batzuk.
- d) Osasunekoa:
 - d.1 Osasun arloko jarduerak.
 - d.1.1 Ospitaleko jarduerak.
 - d.1.2 Medikuntza eta odontologiako jarduerak.
 - d.1.3 Osasun arloko beste jarduera batzuk.
 - d.2 Albaitaritzako jarduerak.
- e) Gizarte zerbitzuak.
 - e.1 Ostatu ematen duten gizarte zerbitzuak. Egoitza kolektiboak.
 - e.2 Ostatu ematen ez duten gizarte zerbitzuak.
 - e.3 Zuzkidura bizitokiak
- f) Zerbitzu publikoak.
 - f.1 Defentsa, segurtasuna eta babes zibila.
 - f.2 Posta eta telekomunikazioak.
 - f.3 Hiri zerbitzuak.
 - f.3.1 Hornidura azoka.
 - f.3.2 Hiltegiak.
 - f.3.3 Ehorzketa: hilerriak, beilatokiak eta errausketa labeak.
 - f.3.4 Autobus publikoen garajeak eta antzekoak.
 - f.3.5 Beste hiri zerbitzu batzuk.
- f) Erlijioa.
- g) Erakundeak.
- i) Beste ekipamendu batzuk.

6. KOMUNIKAZIOAK ETA GARRAIOAK (1.3.1.15)

- a) Ibilgailuentzako bidea.
 - a.1.- Errepideak.
 - a.2 Kaleak eta udal bideak, galtzadak, espaloiak, aparkaleku atxikiak edo lurpekoak eta babes edo hondar eremuak.
 - a.3 Erregai hornikuntzako guneak.
 - a.4 Jarduera osagarriak, hala nola autobus geltokiak edo errepide bidezko garraio zentroa.
 - a.5 Landa bideak eta ibilbide berdeak.
 - a.6 Bizikleta bideak.
- b) Oinezkoentzako bidea.
- c) Trenbideko garraioa.
- d) Airekoak.

e) Garraio intermodaleko zentroak.

7. AIRE ZABALEKO AISIA ETA JOLASA (1.3.1.16)

a) Hiriko aire zabaleko aisia eta jolasa. Espazio libreak.

- a.1 Hiri parkeak.
- a.2 Berdeguneak.
- a.3 Haurrentzako jolas- eta olgeta-eremuak.
- a.4 Oinezkoentzako eremuak.
- a.5 Hiri lurzoruko aisialdirako ortuak.

b) Hiritik kanpoko aire zabaleko aisia eta jolasa.

- b.1 Jolas estentsiboa.
- b.2 Landa ingurunekeko jolas eremu txikiak.
- b.3 Lurzoru urbanizaezineko aisialdirako ortuak.
- b.4Jarduera zinegetikoak eta arrain-hazkuntzak.

8. ZERBITZU AZPIEGITURAK (1.3.1.19)

a) Ur hornidura.

b) Ur saneamendua.

c) Energia elektrikoaren ekoizpena eta hornidura.

- c.1 Energia ekoizpena.
- c.2 Energia elektrikoaren banaketa, transformazio guneak.
- c.3 Energia biltegitratzeko instalazioak.

d) Hondakinen lurpeko garraioa eta tratamendua.

- d.1 Lurpeko garraioa.
- d.2 Hiri hondakin solidoen (HHS) zentral pneumatikoa.
- d.3 Hiri hondakin solidoen tratamendua.
- d.4 Arriskutsuak eta geldoak ez diren hondakinen zaborteziak.
- d.5 Eraikuntzatik eta eraispenetik datozen hondakinak (EEH) birziklatu eta aprobetxatzeko estazioak.
- d.6 Lohien tratamendua eta araztegiak.
- d.7 Beste tratamendu batzuk.

e) Gasaren eta petrolio produktuen ekoizpena, garraioa eta banaketa.

- e.1 Gasaren ekoizpena, garraioa eta banaketa.
- e.2 Petrolioaren produktuen garraioa eta banaketa; oliobideak.

f) Telekomunikazioen azpiegiturak.

g) Aparkaleku eremuak.

9. LANDA ERABILERA (1.3.1.20 eta hurrengoak)

1) Ingurumena babesteko erabilerak

2) Aisialdi eta jolas erabilerak, lurzoru urbanizaezinean

- 2a) Jolas estentsiboa.
- 2b) Aisialdi eremu txikiak ingurune naturalean
- 2c) Ostatuak landa ingurunean.
- 2d) Lurzoru urbanizaezineko berezko ekipamenduak.
- 2e) Aisialdiko ortuak lurzoru urbanizaezinean.
- 2f) Jarduera zinegetikoak eta arrain-hazkuntzak.

3) Lehen mailako baliabideen ustiapena.

- 3a) Nekazaritza jarduerak.
- 3b) Nekazaritzarako eraikuntzak.
- 3c) Berotegiak eta mintegiak.
- 3d) Abeltzaintza jarduera estentsiboak.
- 3e) Abeltzaintzarako eraikuntzak eta jarduera osagarriak
- 3f) Lurzoru urbanizaezineko berezko gune zoologikoak.
- 3g) Akuikultura, basogintza eta baso ustiategiak.
- 3h) Basogintza jarduera osagarrietarako eraikuntzak.
- 3i) Nekazaritza eta baso industriak A mota lurzoru urbanizaezinean
- 3j) Nekazaritza eta baso industriak B mota lurzoru urbanizaezinean

- 3k) Erauzketa jarduerak eta haien eraikuntzak.
- 4) Azpiegiturak
- 4a) Komunikazio eta garraio bideak.
 - 4b) Landa bideak eta ibilbide berdeak.
 - 4c) Aireko lineak
 - 4d) Lurpeko lineak.
 - 4e) Zerbitzu ez linealen instalazio teknikoak, A motakoak.
 - 4f) Zerbitzu ez linealen instalazio teknikoak, B motakoak.
 - 4g) Obra hondakindegia, hiri hondakin solidoen hondakindegia (HHS).
- 5) Beste eraikuntza erabilera batzuk lurzoru urbanizaezinean.
- 5a) Lotutako etxebizitza isolatua.
 - 5b) Lotu gabeko etxebizitza isolatua.
 - 5c) Industriak edo biltegi arriskutsuak.
 - 5d) Onura publikoko eta gizarte intereseko beste komunitate ekipamendu batzuk.

EG-07 KALIFIKAZIO OROKORREKO EREMUAK (1.3.2.2)

Ereму pribatu nagusiak:

- A Bizitegi eremua.
- B Industria eremua.
- C Hirugarren sektoreko erabileretarako eremuak.
- D Ekipamendu komunitarioko SO pribatua.

Ereму publikoak

- E1 Bide eta errepideen komunikazio SO:
- E2 Oinezkoen komunikazio SO.
- E3 Beste komunikazio SO batzuk.
- F Espazio libreen SO.
- G Ekipamendu komunitarioko SO publikoa.
- H Zerbitzu azpiegituren SO.
- I Jabari publiko hidraulikoko SO.

Landako eremuak

- J11 Babes bereziko eremu.
- J21 Ingurumen hobekuntzako eremua.
- J31 Baso eremua.
- J32 Mendi urriko eremua.
- J41 Balio estrategiko handiko nekazaritza eta abeltzaintzako eremua.
- J42 Trantsizioko landa paisaiako nekazaritza eta abeltzaintzako eremua.
- J51 Mendiko larreen eta harkaitzen eremua.
- J61 Azaleko urak babesteko eremua.
- J71 Landaguneak lurzoru urbanizaezinean.

EG-08 KALIFIKAZIO XEHATUKO AZPIEREMUAK (1.3.3.2)

a. Bizitegi azpieroemu pribatuak.

- a1 Hirigune zaharrak.
- a2 Landa herrigune zaharrak.
- a3 Zabalgunea edo mistoa.
- a4 Eraikin irekia.
- a5 Garapen baxuko eraikuntza.
 - a51 Garapen baxuko irekia.
 - a52 Familia bakarreko etxebizitza atxikia.
- a6 Etxebizitza isolatua.
 - a61 Familia bakarrekoa.
 - a62 Bi familiakoa.

b. Industria azpieroemu pribatuak.

- b1 Generikoa edo arrunta.
 - b11 Industria intentsiboa.
 - b12 Industria isolatua.
- b2 Industria berezia.
- b3 Parke Teknologikoa.

c. Hirugarren sektoreko erabileren azpieroemu pribatuak.

- c1 Generikoa edo arrunta
- c2 Komertzialak.
 - c21 Saltoki arruntak.
 - c22 Saltoki handietako komertziala.
- c3 Ostalaritza.
- c4 Bulegoak.
- c5 Enpresa parkeak.

d. Ekipamendu komunitarioen azpieroemu pribatuak.

- d1 Generikoa.
- d2 Irakaskuntza.
- d3 Kultura.
- d4 Jolasak.
- d5 Kirola.
- d6 Osasuna.
- d7 Gizarte Zerbitzuak.
- d8 Zerbitzu publikoak.
- d9 Erljioa.

e. Komunikazioetarako azpieroemu publikoak.

- e1 Bideak.
 - e11 Errepideak.
 - e12 Kaleak.
 - e13 Aparkaleku eremuak.
- e2 Oinezkoentzat eta/edo bizikletentzat direnak.
 - e21 Oinezkoentzako pasealekuak eta kaleak.
 - e22 Oinezkoentzako kaleak, tolerantziadunak.
- e3 Trenbideak.

f) Espazio libreen azpieroemu publikoak

- f1 Hirikoak
 - f11 Parkeak eta lorategiak.
 - f12 Haurrentzako aisia eta jolas gunek.
 - F13 Oinezkoentzako gunek eta plazak.
 - f14 Ezpondak eta ertz espazioak.

g. Ekipamendu komunitarioen azpieroemu publikoak.

- g1 Generikoa.
- g2 Irakaskuntza.
- g3 Kultura.
- g4 Jolasak.
- g5 Kirola.
- g6 Osasuna.
- g7 Gizarte zerbitzuak.
- g8 Zerbitzu publikoak.
- g9 Erljioa.
- g10 Erakundeak.

h. Zerbitzu azpiegituren azpieroemu publikoak.

- h1 Ur hornidurakoak.
- h2 Ur saneamendukoak.
- h3 Argindar ekoizpen eta hornidurakoak.
- h4 Beste azpiegitura batzuk (hondakinak, gasa, petrolio azpiegitura, telekomunikazioak, beste batzuk...)

i. Lurrazaleko ur jabari publikoko azpieroemuak.

EG-09 "a" AZPIEREMUEN ARAUDIAREN LABURPENA (1.5.2.3 - 1.5.2.17. art.).

(Gutxi gorabeherakoa, kasu bakoitzean dagokion artikulua kontsultatu behar da)

Eraikuntza mota	Geh. etxeb. kop.	Eraik. m2t/m2s	Gutx. lurz. m2	Gutx. front. m	Okupazioa %	Gutx. atz. m	Profila
a1 Hirigune zaharrak (1.5.2.3. art)							
Etxe. atxikia.	(1)	laua	100	gutx. 6 geh. 12	laua	AD/AL	laua
a2 Landa herrigune zaharrak (1.5.2.4. art)							
Bi familiakoa.	2	0.75	400 x etx.	25 (2)			
Familia anitzeko etxebizitza trinkoa	4-8	0.75	250 x etx.	25 (2)			
Familia bakarrekoa	1	0.50	1500	30 (2)	Planoa (6) lurzatia dagoela: librea	Aurr. AD/AL (3)	II(b)/-
Ilaran kokatutako fam. Bakarreko etxebizitza atxikia	3	0.50	1000 x etx.	30 (2)		Gainerako a 3	
Familia bakarreko etxeb. atxiki trinkoa	4	0.50	250 x etx.	25 (2)	Lurzatikatzea da: 40%		
Gainerako erabilerak	0	0.75	800	25 (2)			
Etxebizitzak + beste batzuk	1	1.00	1000	30 (2)			
a3 Zabalgunea edo mistoa (1.5.2.5. art.)							
Familia anitzekoa atxikia	(1)	laua	250	12.5	laua/100	AD/AL	laua
a4 Eraikin irekia (1.5.2.6. art.)							
Familia anitzekoa isolatua	(1)	laua	(4)	20	laua/60	laua/3	laua
a51 Garapen baxuko eraikin irekia (1.5.2.7. art.)							
Fam. an. trinko eta irekia	16	1.2	600	15	60	3	III(b)/-
a52 Garapen baxuko famili bakarreko atxikia (1.5.2.8. art.)							
Fam. bakarrekoa atxikia	3-4	0.8	150 x etx.	6,5 x etx.	60	3	II(b)/-
a61 Garapen oso baxuko fam. bak. isolatua (1.5.2.9. art.) *							
Fam. bakarrekoa isolatua	1	0.6	500	15	50	3	II(b)/I
a62 Garapen oso baxuko familia bikoa (1.5.2.10. art.) *							
Bi familiakoa.	2	0.6	1000	9 x etx. (5)	60	3	II(b)/-

AD/AL Fatxadara atxiki eta lerrokatutako eraikuntza, ikusi plano eta HA

(1) Etxebizitza libre kopurua. Dagoen etxebizitza kopurua handitzen bada, aparkaleku plaza kopurua ere handitu behar da, etxebizitza kopuruaren halako bat eta erdia.

- (2) Distantzia horiek 5 m-tan murriztuko dira eraikina muga bati atxikitzen bazaio.
- (3) Eraikina mugari atxiki ahalko zaio kaleak 8 m baditu, bestela, gutxienez 4 metro bereiziko da kaleko ardatzetik. Eraikinaren lerrokaduraren eta lurzati pribatuaren mugaren arteko azalera hesirik gabe geratuko da.
- (4) Jadanik dagoen erregistroko lurzattia, lurzatikatzeaz eta eraikigarritasuna berriro banatzen duen xehetasun azterketaren bidez aldatutakoa.
- (5) Lurzatian 15 m-ko biribila inskribatu ahalko da.
- (6) Okupazioa, 5. planoaren arabera, planaren aurretik lehendik dauden lurzatietan, mugimendu eremua % 100 arte handitu ahalko da.

* Gutxieneko lurzattia handiagoa izan daiteke, aurretik dagoen lurzati egitura eta ohiko lurzati fondoak kontuan hartuta. Gainontzeko parametroak – eraikigarritasuna, lurzati berrietako mugen gutxieneko neurriak, okupatzen den kopurua, - egokitu egin beharko dira horren ondorioz. Parametro horiek xehetasunez aztertu behar dira udalerrri bakoitzean.

EG-10 B2 DOKUMENTUA LU-ko AXEen edukien eskema.

(LUrako eta PB duen HLFG-erako)

XX.09 XXXX AXE. 2. SEKTOREA

I.- **XX.09** MUGA, AZALERA ETA ANTOLAMENDU AURREKARIAK:

II.- **XX.09** ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK:

III.- **XX.09** EGITURAZKO ANTOLAMENDUA:

III.1. Lurzoruaren sailkapena: Urbanizagarria

III.2. Berezko erabilera orokorra eta aurreikusten diren erabilera bateragarriak:

III.3. dauden kalifikazio orokorreko eremua eta beren egitura, SO n barne hartutakoak:

III.4. Antolamendu xehatua jasoko duen dokumentua:

III.5. Garapen eta programazio baldintzak, hiri bilakaera edo lurzoru okupazioa:

- Plan Partziala onartzeko epea:
- Jarduera sistema
- Urbanizazio-faseak:
- Beste baldintza batzuk:

III.6. Plan Partziala garatzeko baldintza lotesleak

- Gutx. gorab. azalera osoa SO barne [m²s]:
- Gutx. gorab. azalera osoa atxikitako SO [m²s]:
- Bizitegi dentsitatea eta etxebizitza kopurua: etxeb. kop./ha Guztira, etxebizitzako.
- Batez best. erai. sestra gainean [m²t/m²s]:
- Hirigintza eraik. sestra gainean [m²t]:
- Antolamendu xehatuko azpieremu nagusiak (a, b edo c):
- Trazadura irizpideak edo bestelakoak antolamendu xehaturako:

III.7. Sistemen oinarritzko ezaugarriak eta urbanizazioaren gutxieneko baldintzak:

- Bide-sistema:
- Saneamendua, ur beltzak:
- Saneamendua, euri-ura.
- Hornikuntza:
- Elektrizitatea:
- Argiteria publikoa:

III.8. Justifikazioa, oharrak eta gomendioak.

IV. **XX.09** INGURUMEN-AZTERKETA ESTRATEGIKOTIK ERATORRITAKO BALDINTZAK ETA OHARRAK:

EG-11 B2 DOKUMENTUA HL-ko AXEen edukien eskema.

XX.03 AXE XXXXXXXX

I.- XX.03 MUGAK ETA AZALERA

II.- XX.03 ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK

III.- XX.03 EGITURAZKO ANTOLAMENDUA

III.1. Lurzoruaren sailkapena: Hirikoa

III.2. Berezko erabilera orokorra, kalifikazio orokorreko eremuak eta beren egitura, SO barne:

III.3. Antolamendu xehatua jasotzen duen dokumentua:

III.4. Garapenaren eta kudeaketaren baldintzak:

III.5. Berroneratzeko esparruak (LHL 55.1.b): garatzeko xedea eta irizpideak.

III.6. Barne hartutako edo atxikitako sistema orokorrak:

III.7. Sistemen oinarritzko ezaugarriak eta urbanizazioaren gutxieneko baldintzak:

IV.- XX.03 ANTOLAMENDU XEHATUA

IV.1. Hiri lurzoruaren kategoria:

IV.2. Kalifikazio xehatua:

IV.3. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta plangintzarekin bat ez datozenak.

IV.4. Baldintza bereziak (BB) eta jasotako plangintzaren zehaztapenak:

IV.5. Finken erregularizazio esparruak (FE).

IV.6. Zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduketak

IV.7. Jarduketa integratuetako egikaritze-unitateak (EU).

V.- XX.03 INGURUMEN-AZTERKETA ESTRATEGIKOTIK ERATORRITAKO BALDINTZAK ETA OHARRAK

(BARNE HARTU AXEn edo ERANSKINETAN FITXA BANA EU BAKOITZEKO)

EG-12 B2 DOKUMENTUA Egikaritze unitatearen oinarritzko fitxa.

Izena: XXXXXXXXXXXX UE-02 xxxxx

AXE: XX.01

Muga:

EUren berariazko helburuak:

Gutx. gorab. azalera osoa SO barne [m2]:

Gutx. gorab. azalera SOn [m2]:

Azpieremuak:

Lotutako garapen baldintzak:

Gehieneko altuera:

Batez best. erai. sestra gainean [m2t/m2s]:

Hirigintza eraik. sestra gainean [m2t]:

Geh. lurzati pribatu kopurua:

Etxebizitza-kopuru handiena:

Jarduera sistema

Epea:

Garatzeko tresnak:

Justifikazioa, oharrak eta gomendioak

EG-13 B2 DOKUMENTUA Eduki osagarriak AXEetan, hiri berroneratzearekin.

Hiriaren birgaitzea eta berroneratzea, HAPOn antolamendu xehatua zuzenean aplikatuz, LHLren 71. artikuluan jasotzen den hiriaren birgaitze eta berroneratzerako plan berezi baten bidez, edo aurreko bien arteko sistema misto baten bidez gauzatu ahalko da. **xxxxxx(e)ko (ADIERAZI HIRIAN LEHENGORATUKO DEN ESPARRU ZEHATZA)** hiria berroneratzeko plan bereziak, 1.4.4.2. artikuluan aipatzen dena (tresna hau aukeratzen bada), gutxieneko eduki hau izango du:

- a) HAPOn esparrua eta zehaztapenak aztertzea.
- b) Berrito mugatzea, beharrezkoa bada.
- c) Neurri proposamena, modernizatzeko eta aldatzeko.
- d) Antolamendu xehatua aldatzea, beharrezkoa bada.

xxxxxx(e)ko (ADIERAZI dagokion HIRIAREN BERRONERATZEKO ESPARRU ZEHATZA) hiria berroneratzeko plan bereziaren baldintzak hauek dira:

- a) Esparrua: Planean mugatutakoa, Pbn arrazoituz aldatu daitekeena, helburuak hobeto lortzeko.
- b) Ekimena: publikoa. Eragile pribatuek parte har dezakete, zehazten den moduan.
- c) Helburuak: HAPOn honen II. atalean eta antzekoetan adierazten direnak.
- d) Mugak:
 - i. Eraikigarritasunari buruz.
 - ii. Azpideremuen konfigurazioari buruz.
 - iii. Altuerari buruz.
 - iv. EUn antolamendu xehatua aldatzeko baldintzak eta haien muga, barne hartzen badute.
 - v. Hiri diseinuari buruz eta beste baldintza batzuei buruz.
- e) Lurzoruaren sailkapena: HLF eta HLF, HAPOn arabera, PB idatzi arte, EUn muga berriro doitu ahalko duena.
- f) Gutxi gorabeherako edukiak:
 - i. Azpiegitura, espazio libreei eta berdegune berri edo lehendik daudenei buruz.
 - ii. Aparkalekuei eta haien erregulazioari buruz.
 - iii. Birgaitze jarduketaren programazioari buruz, laguntza programa baten edo beste bide baten barruan gauzatzeko, informazio, gizarte eta kudeaketa neurriak barne, edo abian jartzeko beharrezkoak diren beste neurri batzuk ere barne.
 - iv. Hirigintza arlokoak ez diren beste neurri batzuk, zerga arlokoak, merkataritza jarduera sustatzeko/aldeztekoak, gizarte eskubidekoak edo egindako azterketaren arabera, esparrua berroneratzeko beharrezkoak diren ekipamenduak eraikitzeak.
 - v. Mugaren aldaketari buruzko irizpideak.
 - vi. Aurreko edozein jarduketa edo adierazitako helburuetarako beharrezkoa den HAPOn antolamendua aldatzea, adierazitako lege esparru eta mugekin.

EG-14 ZUZKIDURA KARGAREN KALKULUA HLGBn, eraikigarritasun haztatua handitzearen ondorioz. (1.4.4.4. art.)

Epigrafe hauek 1.4.4.4.era erantsi AHAL LITEZKE, edo HAPOn gauzatzean erabili. Gutxi gorabeherako gida baino ez dira. Gehiegizko edo gutxiegiako zuzkidurak konpentsatzeko eta monetizazioa sistematizatzeko aukera ematen dute.

1.-**Aplikatu beharreko zuzkidura estandarrak** otsailaren 18ko 45/2025 Dekretuaren 6., 7. eta 8. artikuluetakoak izango dira (45/2025 Dekretua, hirigintzako estandarrak arautzekoa edo hura ordeztzen duen araudiarena).

Gauzak horrela, bizitegi erabilera nagusitzen den zonetan:

TZ – Tokiko zuzkidura hiri lurzoruan (espazio libreak eta berdegune publikoak, ekipamendu publiko eta pribatuak, komunikazio espazio, sare eta elementu publikoak eta hiri zerbitzuen azpiegiturak):

- Gutxienez 2 m²s edo 2 m²t sestraren gaineko hirigintza eraikigarritasuna handitzeko 25 m²t bakoitzeko.
- Gehienez: eraiki daitekeen lurzatiaren edo orubearen azalera konputagarriaren % 25 (komenigarria dela justifikatu ondoren, hirigintza plangintzak azalera handiagoko zuzkidurak antolatu ahal izango ditu, baita zuzkidura jarduketa batzuei dagozkien zuzkidurak elkartuz ere).

Erabilera nagusi tertziario edo industrialeko eremuetan:

EL - Espazio libre publikoak: eraiki edo orube bihur daitekeen lurzatiaren azalera konputagarriaren % 2.

Zona guztietan, erabilera dena delakoa ere::

AP - Aparkaleku toki bat (% 50 ibilgailu motordunentzat + % 50 bizikletentzat) sestraren gaineko hirigintza eraikigarritasunaren 100 m²t bakoitzeko. Hala ere, industrialaren kasuan, hirigintza plangintzak estandarra doitu ahal izango du, jarduketaren ezaugarrien arabera.

ZU - Zuhaitz bat sestraren gaineko hirigintza eraikigarritasunaren 100 m²t bakoitzeko, edo, halakorik zehaztu ezean, plangintzan aurreikusitako etxebizitza berri bakoitzeko. Horri dagokionez, kontuan hartuko dira zuhaitz berriak eta, aurretik eskatutakoaren gainetik soberakinak egonik, mantentzen direnak.

2.- Hirigintzako estandarrak arautzen dituen otsailaren 18ko 45/2025 Dekretuaren arabera, estandar horiek kalkulatzeko, honela kalkulatu da **hirigintza eraikigarritasunaren gehikuntza**:

- a) Orube eraikien kasuan, aldeztu aurretik gauzatutako hirigintza eraikigarritasunari dagokionez.
- b) Eraiki gabeko orubeak edo eraiki daitezkeen lurzatiak badira, aurreko hirigintza antolamenduak esleitutako eta gauzatu gabeko hirigintza eraikigarritasunari

dagokionez, salbu eta ezarritako egikaritze epeak amaitu badira. Kasu horretan, plangintza berriak esleitutako hirigintza eraikigarritasun osoa hartuko da kontuan.

Eraiki daitezkeen lurzatien kasuan, aurreko hirigintza plangintzak antolamendu xehatua izan arren, haien urbanizazioa garapen horretatik kanpo lortu bada, hirigintza estandarrak aplikatuko dira plangintza berriak esleitutako hirigintza eraikigarritasunari dagokionez.

Hirigintza eraikigarritasuna eta haren gehikuntza kalkulatzeko, baztertu egingo da hirigintza eraikigarritasun gisa konputagarria ez dena, zuzkidura publikoen hirigintza estandarrak betetzeko egokiak diren erabileretara bideratzen delako.

3.- Aipatutako zuzkidura estandarrak, ahal dela, hirigintza eraikigarritasuna handitzeagatik zuzkidura berriak behar dituen eta eraiki edo orube bihurtu daitekeen lurzatian sartuko dira.

Aurreko puntuan adierazitako lehentasunezko **kokapena** betetzea ezinezkoa bada, udalerriko beste leku batean kokatu ahal izango da, eraginpeko eremutik ahalik eta gertuen. Jarduketa etentzat ere har daiteke, baldin eta justifikatzen bada ez dela bideragarria edo egokia dagokion lurzatian edo orubean kokatzea.

Lurzoruaren, azalera eraikiaren edo bien konbinazioaren bidez beteko dira. Hori hirigintza antolamenduaren bidez zuzkidura berriak sortuz edo lehendik zeuden zuzkidurak hobetuz, birgaituz edo handituz egin ahal izango da, eraikigarritasuna handitzearen ondoriozko beharretara egokitzeko.

Zuzkidura betebeharrak Udalari bere balio ekonomikoa ordainduz bete ahal izango dira, haien egokitasuna justifikatu ondoren.

Aparkalekuei dagokienez:

- a) Lehentasunez, lurzati pribatuetan eta espazio publikoan beteko da, azken hori salbuespen gisa eta komenigarritasuna edo beharra justifikatu ondoren.
- b) Lurzati bakoitzaren barruan, aparkaleku kopuru osoa, zuzkidura jarduketaren ondoren, ez da izango 1.3.1.15. artikulua aplikatu ondoren sortzen dena baino txikiagoa.

4. Lurzati baten gainean egiten diren zuzkidura jarduketa bakoitzeko zuzkidura **estandarren kalkulua** proiektu teknikoan edo horren eranskin batean zehaztuko da, udal lizentzia eskatu aurretik. Kalkulu hori proposatutako jarduketak sortzen duen hirigintza eraikigarritasunaren gehikuntzaren proportzioan egingo da, honako prozedura honi jarraituz:

Bizitegi-erabilera nagusitzen den zonetan:

$$\text{Txikiena: } TZ = 2 \times EG / 25$$

$$\text{Handiena: } TZ = 25 \times \text{Akonp} / 100$$

Erabilera nagusi industrialeko edo tertziarioko eremuetan:

$$\text{Gutxienekoa } EL = 2 \times \text{Akonp} / 100$$

Zona guztietan, erabilera dena delakoa ere:

$$AP = EG / 100$$

$$ZU = EG / 100$$

Kontzeptuak:

TZ (m2s edo m2t) Tokiko zuzkidurarako hirigintza estandarra. m2t-n edo modu mistoan (m2s + m2t) bete daiteke, hirigintza estandarrek arautzen dituen otsailaren 18ko 45/2025 Dekretuaren arabera.

EL (m2s) Espazio libre publikoen hirigintza estandarra.

AZ (ud): lurzati pribatuko aparkalekuen legezko estandarra.

ZU (unit.) Lurzati pribatuko zuhaitzen hirigintza estandarra.

EG (m2t) Hirigintza eraikigarritasunaren gehikuntza:

$$EG = (AH - HE)$$

AH (m2t) Zuzkidura jarduketaren ondoren ateratzen den azken hirigintza eraikigarritasuna, zuzkidura publikoen estandarrek betetzeko egokiak diren erabileretara bideratutakoa izan ezik.

HE (m2t):

- a. Eraikitako orubeetan, alde zurretik gauzatutako hirigintza eraikigarritasuna, zuzkidura publikoen estandarrek betetzeko egokiak diren erabileretara bideratutakoa izan ezik.
- b. Eraiki gabeko orubeetan edo eraiki daitezkeen lurzatietan, aurreko hirigintza antolamenduak esleitutako hirigintza eraikigarritasuna hartuko da kontuan. Hala ere, ezarritako egikaritze epeak amaitu badira, plangintza berriak esleitutako hirigintza eraikigarritasun osoa hartuko da kontuan. Baztertu egingo da zuzkidura publikoen estandarrek betetzeko egokiak diren erabileretara bideratutakoa.

Akonp (m2s) Zuzkidura jarduketaren mende dagoen eta eraiki daitezkeen lurzatiaren edo orubearen lursailen azalera, estandarrek betetzeko konputagarria:

$$Akonp = AoAd \times Koef.EG$$

AoAd (m2s): lursailaren edo orubearen azalera osoa eta estandarra betetzearen mende dagoena.

Koef.EG (unit.): aipatutako lurzatian edo orubean aurreikusitako hirigintza eraikigarritasunaren gehikuntzaren eta hirigintza eraikigarritasun osoaren arteko zatiketaren ondoriozko koefizientea.

$$Koef.EG = (AH - HE) / EO$$

EO (m2t) Zuzkidura jarduketaren lurzati edo orube horretan indarrean dagoen plangintzak aurreikusitako gehieneko hirigintza eraikigarritasun osoa.

5. **Komunitateak** hirigintza-ekintzak sortutako **gainbalioetan parte hartzea**. Hirigintza-jarduerez sortutako gainbalioetan erkidegoak izan behar duen parte-hartzea aldatzeari buruzko 11/2008 Legeko 27.2 artikularen arabera, lurzoruaren jabeek Udalari doan eta urbanizazioko kargarik gabe laga behar diote aurreko hirigintza-antolamenduak egokitutakoaren aldean hirigintza-eraikigarritasunak izan duen igoeraren % 15i dagokion lurzorua. Hori, antolamendu horretan edo, bestela, LHLren 189. artikuluan ezarritako egikaritze-epeak amaitu badira salbu; horrelakoetan gauzatutako eraikigarritasuna hartuko da kontuan.

Lagapen hori lurzati eraikigarrietan gauzatu ahal izango da, edo eraikitako, bukatutako eta ekipatutako etxebizitzaren azalera, betiere lurzorua ondare publikoari atxikita.

Lagapen horren ondorioz tokiko administrazioak ez badu gutxienez orube edo lurzati eraikigarri baten jabari osoa eskuratzen, artikuluko honetan aurreikusitako hirigintza-eraikigarritasunaren lagapenaren parte bat edo lagapen osoa dagokion balioa eskudirutan ordainduz ordeztu daiteke; zenbateko hori, betiere, dagokion lurzoru-ondare publikoari atxikiko zaio.

6. Lurzati jakin bateko ondoz ondoko zuzkidura-jarduketa bakoitzaren **eraikigarritasunaren % 15i dagokion lagapen azaleraren** kalkulua (SC) proiektu teknikoan edo haren eranskin batean kuantifikatuko da udal-lizentzia eskatu aurretik, proposatutako jarduketari dagokion hirigintza-eraikigarritasunaren igoseraren proportzioan, formula honen arabera:

a) Aurreko planeko eta LHLren 189. artikuluko epeak amaitu badira:

$$LA = 0,15 \times Az \times \text{Koef. EG}$$

Formula horretan aurreko parametroez gain beste hau ere erabiltzen da:

LA (m²s): komunitateak hirigintza-gainbalioetan duen partaidetza kalkulatzetik eratorritako lagapenaren legezko lurzatiaren azalera, zuzkidura-jarduketaren erabilera eta kalifikazio bera dituen.

Az (m²s):

b) Epeak amaitu ez badira eta zuzkiduraren ondoko azken eraikigarritasuna (AH) arau subsidiarioek edo aurreko planak lurzatiari egokitutako eraikigarritasun handiena (EO0) baino txikiagoa edo berdina bada:

$$LA = 0$$

c) Epeak amaitu ez badira eta zuzkiduraren ondoko azken eraikigarritasuna (AH) arau subsidiarioek edo aurreko planak lurzatiari egokitutako eraikigarritasun handiena (EO0) baino handiagoa bada, balio hauetatik txikiena hartuko da:

$$c.1) LA = 0,15 \times Az \times (AH - EO0) / (EO1 - EO0)$$

$$c.2) LA = 0,15 \times Az \times (AH - HE) / (EO1 - EO0)$$

Formula horretan aurreko parametroez gain beste hau ere erabiltzen da:

EO0 (m²t): arau subsidiarioek edo aurreko planak EUri egokitutako hirigintza-eraikigarritasun handiena, egikaritzeko epeak amaitu gabe.

7. Zuzkidura-kargaren eta komunitateak lurzati jakin bateko gainbalioetan duen partaidetzaren **baterako balorazioa** (BI) lurzoru urbanizatuaren balioaren proportzionala izango da, prozedura honen arabera:

$$BI = (BA + EA + LA) \times \text{BLUp}$$

Formula horretan aurreko parametroez gain beste hau ere erabiltzen da:

BI (€): zuzkidura-kargaren eta % 15eko lagapenaren baterako balorazioa lurzati isolatu bateko zuzkidura-jarduketa batean.

BLUp (€/m²s): lurzatiko edo lurzattia dagoen esparruko lurzoru urbanizatuaren balioa.

Udalak lurzoru urbanizatuaren ereduazko merkatu-balioa zehaztu dezake (BLUp) antolamendu xehatuko esparruetako irabazizko azpieroemu bakoitzean, eta balio hori aldian-aldian eguneratu dezake. BLUn balioa zehaztu ez bada, balorazioa udaleko zerbitzu teknikoek egingo dute lizentzia emateko izapidean. Betiere, eraikigarritasun-parametroa egokitzen ez den azpieroemuetan, hau da, eraikigarritasuna mugimendu-arloaren eta altueren arabera arautzen den azpieroemuetan, lurzati jakin bakoitzean arauketa hori hartuko da kontuan.

8. Bizitegi zuzkidurako jarduketak Etxebizitzari buruzko 3/2015 Legearen 43. artikuluan edo hura ordeztzen duen araudian jasotako eraikinak birgaitzeko edo hiriak berroneratzeko eremuetan egiten direnean, ez da nahitaezkoa izango espazio libre publiko berriak sortzea sistema orokorren sarean, zuzkidura bizitokietan eta tokiko sistemen sareko zuzkiduretan.

9. Hirigintza plangintzaren egiturazko antolamendua berrikustean, zehazten dituen jarduketetan tokiko zuzkiduren beharrik ez izatea justifikatu ahal izango da, aurreikusitako beharrak egungo zuzkidurekin betetzen direla arrazoituz.

EG-15 ZUZKIDURA KARGAREN KALKULUA jarduketa integratuetan. (Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian) (1.4.4.5. art.)

Epigrafe hauek 1.4.4.5.era erantsi AHAL LITEZKE, edo HAPOn gauzatzean erabili. Gutxi gorabeherako gida baino ez dira. Gehiegizko edo gutxiegiako zuzkidurak konpentsatzeko eta monetizazioa sistematizatzeko aukera ematen dute.

1. **Aplikatu beharreko zuzkidura estandarrak** otsailaren 18ko 45/2025 Dekretuaren 9., 10., 11., 12. eta 13. artikuluetakoak izango dira (45/2025 Dekretua, hirigintzako estandarrak arautzekoa edo hura ordeztu duen araudiarena).

2. **Zuzkidura estandarrei dagokien lurzoruaren lagapena** egikaritze unitate bakoitzeko antolamendu planoetan zehazten da, hirigintzaren ikuspegitik egokia denean. Horiek betetzeko, jarduera eremu integratuaren barruan sartuko dira edo eremu horri atxikiko zaizkio. Hori guztia, hirigintza estandarrak arautzen dituen otsailaren 18ko 45/2025 Dekretuaren 12. artikuluan aurreikusitako zuzkidurak taldekatzeko aukera alde batera utzi gabe.

3. Egikaritze unitateko zuzkidura **estandarren kalkulua** birpartzelazio proiektuan zehaztuko da. Kalkulu hori proposatutako jarduketak jada gauzatuta dagoen eraikigarritasunarekiko sortzen duen hirigintza eraikigarritasunaren gehikuntzaren proportzioan egingo da, hirigintza estandarrak arautzen dituen otsailaren 18ko 45/2025 Dekretuaren 1. artikuluan definitzen denaren arabera.

4. **Komunitateak hirigintza ekintzak sortutako gainbalioetan parte hartzea.** Hirigintza ekintzak sortutako gainbalioetan erkidegoak izan behar duen partaidetza arautzen duen azaroaren 28ko 11/2008 Legearen 27.1 artikulua betez, lurzoruaren jabeek doan laga beharko diote Udalari hirigintza eraikigarritasun haztatuaren % 15aren baliokidea den lurzoria. Lagapen hori urbanizazio kargarik gabe egin beharko da. Hala ere, etxebizitza babestuen sustapenetan, lurzoria beste lurralde administrazio edo erakunde publiko bati laga ahal izango zaio, Etxebizitzaren, Lurzoruaren eta Hirigintzaren Arloko Premiazko Neurriei buruzko abenduaren 11ko 6/2025 Legean ezarritakoaren arabera.

Lagapen hori lurzati eraikigarrietan gauzatu ahal izango da, edo eraikitako, bukatutako eta ekipatutako etxebizitzaren azalera, betiere lurzoruaren ondare publikoari atxikita.

5. **Lagapen horren ondorioz** administrazioak **ez badu** gutxienez orube edo lurzati eraikigarri baten **jabari osoa eskuratzen**, artikulua honetan aurreikusitako hirigintza-eraikigarritasunaren lagapenaren parte bat edo lagapen osoa dagokion balioa eskudirutan ordainduz ordeztu daiteke; zenbateko hori, betiere, dagokion lurzoru ondare publikoari atxikiko zaio. Horrelakoetan monetizazioa kalkulatzeko, hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren % 15ari dagokion lurzoru lagapena eta haren balorazioa birpartzelazioan justifikatuko dira.

Eraikuntza motak etxebizitza-kopurua eta lurzatiaren tamaina lotzen dituen zonetan, lagapen-azalera (LA) gorantz biribilduko da, etxebizitza-kopuru oso bat izate aldera.

5. Komunitateak gainbalioetan parte hartzea birpartzelazio proiektuan baloratuko da. Ondoriozko saldoa behin-behineko likidazioaren kontuan jasoko da eta birpartzelazioa onartzerakoan ordainduko zaio Udalari.

Udalak balorazio horretarako aplikazio prozedura bat ezarri ahal izango du, eta egikaritze unitate bakoitzean sartutako lurzoru urbanizatuarentzat erreferentziazko merkatu balioa finkatu eta aldi-aldi eguneratu. Balio hori zehaztu ez bada, balorazioa Udaleko zerbitzu teknikoek egingo dute, birpartzelazio proiektua izapidetzerakoan.

6. **Lagapen horren ondorioz** administrazioak **ez badu** gutxienez orube edo lurzati eraikigarri baten **jabari osoa eskuratzen**, artikulua honetan aurreikusitako hirigintza-eraikigarritasunaren lagapenaren parte bat edo lagapen osoa dagokion balioa eskudirutan ordainduz ordeztu daiteke; zenbateko hori, betiere, dagokion lurzoru ondare publikoari atxikiko zaio. Horrelakoetan monetizazioa kalkulatzeko, hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren % 15ari dagokion lurzoru lagapena eta haren balorazioa birpartzelazioan justifikatuko dira.

Eraikuntza motak etxebizitza-kopurua eta lurzatiaren tamaina lotzen dituen zonetan, lagapen-azalera (LA) gorantz biribilduko da, etxebizitza-kopuru oso bat izate aldera.

7. Udalak **birpartzelazioak** planak onartutako **gehieneko eraikigarritasuna ez agortzea** onar dezake. Horretarako, udalak eta esparruan barne hartutako jabe guztiek ados egon beharko dute. Kasu horretan, arau hauek beteko dira:

7.1 Birpartzelazioak zehaztuko du, lehenik, ondoriozko lurzatiaren arteko aprobetxamendu osoaren banaketa; eta gero, lurzati bakoitzean gauzatutako aprobetxamendua, gauzatzeko dagoen eraikigarritasuna zer lurzatiari dagokion antzeman dadin. Gauzatutako eraikigarritasun txikiak ez du sortuko kalte-ordaina jasotzeko eskubiderik eta ez da ez konpentsatuko, ez eskualdatuko.

7.2 Eraikigarritasun gordinaren oreka morfologiko eta tipologikoa zaintze aldera, birpartzelazioan EURI egokitutako eraikigarritasunaren % 50 gutxitu daiteke gehienez, eta inoiz ez 0,25 m²/m² baino gutxiago (LHLren eraikigarritasun txikiak).

7.3 Ondoriozko lurzati bakoitzari dagokion eraikigarritasun garbiak ezingo du gainditu birpartzelazioa eraikigarritasuna gutxitu gabe bideratuko balitz legokiokeena.

7.4 HAPOko antolamendu xehatua berariaz adierazitako bide, ekipamendu eta berdeguneen lagapenak eta EU osoko urbanizazioko eta sistemak lagatzeko betekizunak eraikigarritasun osoari legokiokeenak izango dira eta ez dira gutxituko, nahiz eta birpartzelazioan eraikigarritasunaren parte bat bakarrik gauzatu.

7.5 Kalkuluak egiteko, ez da kontuan hartuko eraikigarritasunaren murrizketa

7.6 Aparkalekuei eta zuhaitzei dagokien zuzkidura-estandarra, zeina eraikigarritasunaren eta etxebizitza-kopuruaren araberakoa den, benetan gauzatutako eraikigarritasuna eta etxebizitza-kopurua aplikatuko dira.

7.7 Komunitatearen gainbalioen partaidetzari dagokion % 15 lagatzeari dagokionez, kontuan hartu behar da HAPOko eraikigarritasuna aplikatuz lurzati independente bat atera daitekeen ala ez. Posible bada, osorik lagako edo monetizatuko da. Lurzati

independente bat lagatzea posible ez bada, birpartzelazioan gauzatutako eraikigarritasunaren % 15 monetizatuko da.

7.8 Birpartzelazioa garatu ondoren geratzen den eraikigarritasuna (9.1 puntuan zehaztutakoa) gauzatu nahi izanez gero, eraikigarritasun handieneraino ezinbestekoa izango da birpartzelazio-proiektuaren osagarri den eragiketa juridiko bat egitea, non jabe bakoitzak jatorrizko birpartzelazio-proiektuan egin gabeko lagapenak monetizatuko dituen.