



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

**BEHIN-BETIKO ONESPENAREN
AGIRIA**

2015 eko OTSAILA

IV. LIBURUKIA

**ERAIKUNTZA ETA ERABILERA
ARAUAK ETA ORDENANTZAK**



IV. LIBURUKIA

ERAIKUNTZA ETA ERABILERA ARAUAK ETA ORDENANTZAK

Behin-Betiko Onespenaren Agiria. 2015eko Otsaila

Oharra: Betiondo eremuari (2000.eko urtarrilak 28.ean, 18/2000 Foru Agindu bitartez, 2000/02/24.eko 38.zk-dun BAO-an, behin betiko onespina duen HAPO-aren S.S.U. 02 Betiondo Bizitegi-Sektorea, eta urtarrilak 29.ean, 134/2004 Foru Agindu bitartez behin betiko onespina duen Plan Partziala) dagozkion zehaztapenak ez dira aplikagarri izango, hauek 2015.eko otsailak 25.eko Ermuko HAPO-aren behin betiko onespen-akordioan sartuta ez baitaude.

V. TITULUA:	ERAIKUNTZAREN ETA ERABILEREN ARAUAK	1
1.KAPITULUA:	ERAIKUNTZAREN ARAU OROKORRAK.....	1
1. SAILA	BALDINTZA OROKORRAK	1
Art. 1	Eraikuntza arautzen duen parametroaren definizioa	1
1. ATALA	LURSAILEAN ERAGITEN DUTEN PARAMETROEN DEFINIZIOA	1
Art. 2	Aldea	1
Art. 3	Eremua	1
Art. 4	Lursaila	1
Art. 5	Orubea	1
Art. 6	Lursailik txikiena	2
Art. 7	Lursailik handiena	2
Art. 8	Lursailen neurriak	2
Art. 9	Lerrokadura	2
Art. 10	Sestra	2
2. ATALA	ERAIKUNTZAN ERAGITEN DUTEN PARAMETROEN DEFINIZIOA.....	3
Art. 11	Atzeraemangunea	3
Art. 12	Eraikuntza lerroa	3
Art. 13	Azalera okupagarria.....	3
Art. 14	Lursailaren espazio askea	4
Art. 15	Azalera eraikigarria	4
Art. 16	Azalera erabilgarria	5
Art. 17	Gaitasunezko solidoa	5
Art. 18	Eraikuntzaren gehieneko luzera	6
Art. 19	Eraikuntzaren gehieneko altuera	6
Art. 20	Gehieneko altuera patioetan	6
Art. 21	Erlaitzaren gehieneko altuera	6
Art. 22	Fatxadaren altuera	6
Art. 23	Eraikinen gehieneko altueraren gainetik haizeturiko eraikuntzak	6
Art. 24	Eraikitako solairuaren altuera askea	7
Art. 25	Solairuarteak	7
Art. 26	Beheko solairua	8
Art. 27	Sotoa eta erdisotoa	8
2. SAILA	INGURUGIROARI BURUZKO ARAUAK	8
Art. 28	Xedapen Orokorrak.....	8
2. KAPITULUA:	ERABILERAREN ARAU OROKORRAK.....	9
1. SAILA	ARAUAREN EGITURA OROKORRA	9

Art. 29	Arauaren helburua	9
Art. 30	Lurzoruaen kalifikazio desberdinei emandako erabileren arauketa. Erabileren eta definizioen egituraketa	9
Art. 31	Erabileren arauketa	12
2. SAILA	ERABILEREN ARAUBIDE OROKORRA	13
1. ATALA	ERABILEREN ARAUKETA	13
Art. 32	Erabilera orokorren eta xehatuen definizioa	13
2. ATALA	ERABILEREN BATERAGARRITASUNAREN ARAUBIDEA	14
Art. 33	Egituraketa Kategorietan eta Egoeretan	14
Art. 34	Araubide berezia finkatutako hiri-lurzoruan	17
3. ATALA	JARDUERAREN MUGAK	17
Art. 35	Jarduerak kategoriaka mugatzeko estandarrak	17
3. KAPITULUA: ERABILEREN ARAU BEREZIAK		19
1. SAILA	EGOITZAZKO ERABILERA	19
1. ATALA	DEFINIZIOA ETA ERABILERA XEHATUAK	19
Art. 36	Erabilera orokorraren definizioa	19
Art. 37	Erabilera xehatuen sailkapena eta definizioa	19
2. ATALA	ERABILERA OROKORRAREN BALDINTZA OROKORRAK	20
Art. 38	Eraikinaren baldintzak	20
Art. 39	Zerbitzuen baldintzak	26
Art. 40	Etxebizitzaren sargarritasun baldintzak	27
Art. 41	Automobilen aparkaleku pribatuaren baldintzak	28
2. SAILA	OINARRIZKO JARDUERAK	28
1. ATALA	DEFINIZIOA ETA ERABILERA XEHATUAK	28
Art. 42	Erabilera orokorraren definizioa	28
Art. 43	Erabilera xehatuen sailkapena eta definizioa	28
2. ATALA	ERABILERA OROKORRAREN INGURUKO BALDINTZAK	30
Art. 44	Eraikinaren baldintzak	30
Art. 45	Instalazioen baldintzak	31
Art. 46	Ingurugiro baldintzak	31
3. ATALA	ERABILERA XEHATUEN BALDINTZA BEREZIAK	32
Art. 47	Industri erabileraren baldintza bereziak	32
Art. 48	Tailerren eta biltegien erabileraren baldintza bereziak	34
Art. 49	Nekazaritza, abeltzaintza eta basogintzako baldintza bereziak	35
3. SAILA	HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA	35

1. ATALA	DEFINIZIOA ETA ERABILERA XEHATUAK.....	35
Art. 50	Erabilera orokorraren definizioa.....	35
Art. 51	Erabilera xehatuen sailkapena eta definizioa	36
2. ATALA	ERABILERA OROKORRAREN BALDINTZA OROKORRAK.....	36
Art. 52	Kategoria guztien baldintzak	36
Art. 53	Hirugarren sektoreko erabileraren baldintza bereziak I. Kategorian eta 2. Egoeran ..	38
Art. 54	Hirugarren sektoreko erabileraren baldintza bereziak II. Kategorian	39
3. ATALA	ERABILERA XEHATUEN BALDINTZA BEREZIAK.....	40
Art. 55	Merkataritza erabileraren baldintza bereziak.....	40
Art. 56	Bulegoen eta banketxeen erabileraren baldintza bereziak.....	44
Art. 57	Jolaserako lokal publikoen eta hotelekoa ez den ostalaritzako lokalen erabileraren baldintza bereziak	46
Art. 58	Hotelen erabileraren baldintza bereziak	48
Art. 59	Hirigune Historikoko Plan Bereziko Lehenetsuneko Jardueren Aldearen esparrurako aparteko araubidea	48
4. ATALA	ERABILEREN BATERAGARRITASUNAREN BALDINTZAK, HIRUGARREN SEKTOREAREN BARRUAN MODU XEHATUAN KALIFIKATURIKO LURSAILETAN	49
Art. 60	Erabilerak I. Kategorian, II. Kategorian eta III. Kategorian	49
4. SAILA	EKIPAMENDUKO ERABILERA	55
1. ATALA	EDUKIA	55
Art. 61	Erabilera orokorraren definizioa.....	55
Art. 62	Erabilera xehatuen sailkapena eta definizioa	55
2. ATALA	ERABILERA OROKORRAREN BALDINTZA OROKORRAK.....	56
Art. 63	Kategoria guztien baldintzak	56
3. ATALA	ERABILERA XEHATUEN BALDINTZA BEREZIAK KATEGORIAKA	57
Art. 64	Kategoria guztien baldintzak	57
Art. 65	Baldintza bereziak I. Kategorian	57
Art. 66	Baldintza bereziak II. Kategorian	57
Art. 67	Baldintza bereziak III. Kategorian	62
4. ATALA	EKIPAMENDU OROKORREN ALDEKO BALDINTZA BEREZIAK	62
Art. 68	Baldintza bereziak	62
5. SAILA	HIRIKO ZERBITZUEN ETA AZPIEGITUREN ERABILERA.....	63
1. ATALA	DEFINIZIOA ETA ERABILERA XEHATUAK.....	63
Art. 69	Erabilera orokorraren definizioa.....	63
Art. 70	Erabilera xehatuen sailkapena eta definizioa	63
2. ATALA	ERABILERA OROKORRAREN BALDINTZA OROKORRAK.....	63

Art. 71	Kategoria guztien baldintzak	63
3 ATALA	ERABILERA OROKORRAREN BALDINTZA OROKORRAK.....	64
Art. 72	Oinarrizko azpiegituren kategoriako baldintza bereziak	64
6. SAILA	GARRAIOA: BIDEAK ETA TRENBIDEA	66
1. ATALA	DEFINIZIOA ETA ERABILERA XEHATUAK.....	66
Art. 73	Erabilera orokorraren definizioa.....	66
Art. 74	Erabilera xehatuen sailkapena eta definizioa	66
2. ATALA	ERABILERA OROKORRAREN BALDINTZA OROKORRAK.....	67
Art. 75	Erabilera orokorraren baldintza orokorrak.....	67
3. ATALA	ERABILERA XEHATUEN BALDINTZA BEREZIAK.....	67
Art. 76	Hiriarteko bide sarearen erabileraren baldintza bereziak	67
Art. 77	Hiriko bide sarearen erabileraren baldintza bereziak.....	68
Art. 78	Baserri inguruko zidorren erabileraren baldintza bereziak.....	68
Art. 79	Trenbide sarearen erabileraren baldintza bereziak.....	69
7. SAILA	ESPazio ASKEEN ERABILERA.....	69
1. ATALA	DEFINIZIOA ETA ERABILERA XEHATUAK.....	69
Art. 80	Erabilera orokorraren definizioa.....	69
Art. 81	Erabilera xehatuen sailkapena eta definizioa	69
2. ATALA	ERABILERA OROKORRAREN BALDINTZA OROKORRAK.....	70
Art. 82	Kategoria guztien baldintzak	70
3. ATALA	ERABILERA XEHATUEN BALDINTZA BEREZIAK.....	70
Art. 83	Berdegune publikoetako eta espazio aske publikoetako baldintza bereziak	70
Art. 84	Espazio askeen eta Alde Berde pribatuen erabileraren baldintza bereziak	72
8. SAILA	APARKALEKUEN ERABILERA	73
1. ATALA	DEFINIZIOA ETA ERABILERA XEHATUAK.....	73
Art. 85	Erabilera orokorraren definizioa.....	73
Art. 86	Erabilera xehatuen sailkapena eta definizioa	73
2. ATALA	ERABILERA OROKORRAREN BALDINTZA OROKORRAK.....	73
Art. 87	Erabilera orokorraren baldintza orokorrak.....	73
Art. 88	Leku eta aparkalekuetako eraikuntza baldintzak	75
Art. 89	Ibilgailuak zaintzeko instalazioen baldintza teknikoak	78
3. ATALA	ERABILERA XEHATUEN BALDINTZA BEREZIAK.....	79
Art. 90	Aparkatzeko eremuen erabileraren baldintza bereziak.....	79
Art. 91	Zaindegi-aparkalekuko erabileraren baldintza bereziak.....	80
Art. 92	Garaje-aparkalekuko erabileraren baldintza bereziak.....	85

9. SAILA	MAILA AKUSTIKOA NEURTZEKO ARAUAK	86
10. SAILA	ZORTASUN AERONAUTIKOAK	87
VI. TITULUA: ERAIKUNTZAREN ETA ERABILEREN ORDENANTZAK		89
1. KAPITULUA: ATARIKOA		89
Art. 93	Eraikuntza arautzen duten ordenantzen eremua, izaera lotezlea eta egitura	89
2. KAPITULUA: OR-1 ORDENANTZA, HIRIGUNE HISTORIKOAREN ORDENANTZA		90
Art. 94	Definizioa eta aplikazio eremua	90
Art. 95	Sailkapena	90
Art. 96	Lursailaren baldintzak	90
Art. 97	Lursaila okupatzeko baldintzak	90
Art. 98	Eraikuntzaren baldintzak	91
Art. 99	Baldintza estetikoak eta osaketakoak	91
Art. 100	Erabileraren baldintzak eta bateragarritasuna	92
Art. 101	Baldintza bereziak	93
3. KAPITULUA: OR-2 ORDENANTZA, BIDE LERROKADURAREN ERAIKUNTZA		94
Art. 102	Definizioa eta aplikazio eremua	94
Art. 103	Sailkapena	94
Art. 104	Lursailaren baldintzak	94
Art. 105	Lursaila okupatzeko baldintzak	94
Art. 106	Eraikuntzaren baldintzak	95
Art. 107	Baldintza estetikoak eta osaketa	96
Art. 108	Erabileraren baldintzak eta bateragarritasuna	97
Art. 109	Baldintza bereziak	98
4. KAPITULUA: OR-3 ORDENANTZA ERAIKUNTZA IREKIA LURSAIL INDEPENDENTEAN		99
Art. 110	Definizioa eta aplikazio eremua	99
Art. 111	Sailkapena	99
Art. 112	Lursailaren baldintzak	99
Art. 113	Lursaila okupatzeko baldintzak	99
Art. 114	Eraikuntzaren baldintzak	101
Art. 115	Baldintza estetikoak eta osaketakoak	103
Art. 116	Erabileraren baldintzak eta bateragarritasuna	104
Art. 117	Baldintza bereziak	105
5. KAPITULUA: OR- 4 ORDENANTZA ORAINGO ANTOLAKETAREN EDO EREMUKOAREN MANTENIMENDUA		107
Art. 118	Definizioa eta aplikazio eremua	107
Art. 119	Sailkapena	107
Art. 120	Lursailaren baldintzak	107

Art. 121	Lursaila okupatzeko baldintzak	107
Art. 122	Eraikuntzaren baldintzak	108
Art. 123	baldintza estetikoak eta osaketazkoak	109
Art. 124	Erabileraren baldintzak	109
Art. 125	Erabateko berrikuntza dagoenerako baldintza bereziak, etxadi osoak direnean.....	109
Art. 126	Osorik burutu diren xehekapen plangintzen emaitzako hiriko lurzoruen esparruetako araubidea. MOA-1	109
Art. 127	Burutzapen fase altuan edo Plan orokorrean bilduta dauden xehekapen plangintzen emaitzako hiriko lurzoruen eta lurzoru urbanizagarrien esparruetako araubidea. MOA-2.....	110
6. KAPITULUA: OR-5 ORDENANTZA BAKARTURIKO ETA ILARAN DAGOEN FAMILIA BAKARREKO EGOITZAZKOA 112		
Art. 128	Definizioa eta aplikazio eremua	112
Art. 129	Sailkapena.....	112
Art. 130	Lursaila okupatzeko baldintzak.....	113
Art. 131	Eraikuntzaren baldintzak.....	114
Art. 132	Baldintza estetikoak.....	115
Art. 133	Erabileraren baldintzak	116
Art. 134	Baldintza bereziak	117
7. KAPITULUA: OR-6 ORDENANTZA, INDUSTRIAKO ERAIKUNTZA BAKARTUA 118		
Art. 135	Definizioa eta aplikazio eremua	118
Art. 136	Sailkapena.....	118
Art. 137	Lursailaren baldintzak	118
Art. 138	Lursaila okupatzeko baldintzak.....	118
Art. 139	Eraikuntzaren baldintzak	120
Art. 140	Baldintza estetikoak eta osaketakoak	124
Art. 141	Erabileraren baldintzak	125
Art. 142	Baldintza bereziak	126
8. KAPITULUA: OR-7 ORDENANTZA, EGOITZAZKOAK EZ DIREN ERAIKINAK..... 128		
Art. 143	Definizioa eta aplikazio eremua	128
Art. 144	Sailkapena.....	128
Art. 145	Lursailaren baldintzak	128
Art. 146	Lursaila okupatzeko baldintzak.....	129
Art. 147	Eraikuntzaren baldintzak	130
Art. 148	Baldintza estetikoak eta osaketakoak	131
Art. 149	Erabileraren baldintzak	132
Art. 150	Baldintza bereziak	133
VII. TITULUA: BABES ARAUBIDE BEREZIA..... 134		

1. KAPITULUA: BABES KATEGORIAK	134
Art. 151 Euskal Ondareari buruzko 7/1990 Legearen araubidea bete behar duten eraikuntzak	134
Art. 152 Edukia eta xehapenak.....	135
2. KAPITULUA: BABES ORDENANTZA BEREZIAK	136
Art. 153 Babes Katalogoa	136
Art. 154 Eskuhartzearen aurreko dokumentazio osagarria	136
Art. 155 Babes Integraleko Ordenantza	137
Art. 156 Egiturazko Babesaren Ordenantza	138
Art. 157 Birgaikuntza/Berrikuntzarako Ordenantza	139
Art. 158 Ingurugiroko Multzoak eta gune askeak babesteko Ordenantza	142
Art. 159 Espazio askeak eta ibilbide interesgarriak babesteko ordenantza	142
3. KAPITULUA: BABES ARAUBIDE BEREZIAREN ONDORIOZKO MUGAK	143
Art. 160 Mugak eta loturak.....	143
Art. 161 Babes araubidearen ondoriozko kalteen balorazioa	144
Art. 162 Kalteak, prozedura eta ebazpena	145
Art. 163 Kalteordainak.....	146
4. KAPITULUA: BABESAREN SUSTAPEN PUBLIKOA.....	146
Art. 164 Xedapen orokorrak.....	146
5. KAPITULUA: BABESTEKO ARAUBIDE BEREZIARI LOTUTA DAUDEN ERAIKINEN KATALOGOA.....	146
Art. 165 Babes integrala.....	146
Art. 166 Egiturazko Babesa	146
Art. 167 Birgaikuntza/Berrikuntzara	146
Art. 168 Ingurugiroko Multzoen Babesa	147
VIII. TITULUA: KULTURA ONDASUNAK ETA ARKEOLOGIKOAK IZAN DAITEZKEEN EREMUA.....	148
Art. 169 Ermuko Hirigune Historikoa Kultura Ondasun izaera ematea	148
Art. 170 Arkeologikoak izan daitezkeen Eremuak.....	148
Art. 171 Arkeologikoak izan daitezkeen Eremuen arauketa.....	149

V. TITULUA: ERAIKUNTZAREN ETA ERABILEREN ARAUAK

1.KAPITULUA: ERAIKUNTZAREN ARAU OROKORRAK

1. SAILA BALDINTZA OROKORRAK

Art. 1 Eraikuntza arautzen duen parametroaren definizioa

1 -Parametro hori eraikuntza baten bolumena modu fisikoan zehazten duen aldagaia edo aldagai multzoa da; aldagai horrek, gainera, eraikuntzak lursailarekin duen erlazioa ere adierazten du (espazioa okupatzeko modua).

2 -Eraikuntzaren Arau Orokorrak hauek nahitaez bete beharko dira, Ermuko udal mugarte osoan, lurzoruaren kalifikazioa edozein delarik ere. Hala eta guztiz ere, Plan Orokorrak honek hiri-lurzorutzat kalifikatzen duen lurzoruak bere parametro arautzaile bereziak eduki ahal izango ditu, eraikuntzaren eta erabileren ordenantzen bidez.

1. Atala Lursailean eragiten duten parametroen definizioa

Art. 2 Aldea

Sistema Orokorrek mugaturiko lur-azalera da; kalifikazio orokor berdinarekin kalifikatuta eta sailkatuta dago eta lurzoru mota berdina dauka.

Art. 3 Eremua

Tokiko sistemek mugaturiko lur-azalera da; kalifikazio xehatua eta lurzoru mota berdina dauka.

Art. 4 Lursaila

1 -Unitate fisikoa eta prediala osatzen duen edozein lurzati da.

2 -Lursailak erabileren eta eraikuntzen euskarri izango dira, Plan Orokorrak honetan egindako lurzoru-sailkapenaren arabera; gainera, erreferentzi eremua izango dira, dentsitate eta aprobetxamendu indizeetarako, baita eraikuntzaren unitaterik txikiena bermatzeko ere.

Art. 5 Orubea

Orubea hiri-lurzoruaren barruko lursaila da eta, berehala eraikitzeko gauza izanik (jabeak edo titularrak eraikitzeko eskubidea lortzearen ondorioz), lerrokatzeak eta sestrak adierazita ditu, Plan Orokorrak honetako dokumentazio grafikoaren arabera.

Art. 6 Lursailik txikiena

1. Eraikuntzaren eta erabileren ordenantzan lursailtzeko unitaterik txikiena bailitza agertzen dena da (eraikuntzari dagokionez), LS 2/2006 eta hura ordezkatzan dutenen arabera.
2. Lursailik txikienaren neurrira iristen ez diren lursailetan, lehendik ere eraikuntzak badaude (Plan Orokor hau behin betiko onetsi baino lehenagoko egoerak), baldintza hori bete ezin izatea justifikatzen denean, salbuturik gelditu ahal izango da, baldin eta ondoko hauek betetzen badira.
 - Egingo den eraikuntzak eraikuntzari buruzko ordenantza bereziak ezarri dituen gainerako parametroak beteko ditu.
 - Udaleko zerbitzu teknikoek salbuesteko eskabide horren aldeko txostena egitea, horretarako hirigintzako inguruabar bidezkoak erabiliz.

Art. 7 Lursailik handiena

1. Ordenantza edo antolaketa aplikagariak handiena bailitza finkatzen duena da (eraikuntza bateratu edo unitarioko lursailik handiena).
2. Aplikazioan, ezin izango dira bildu lursail handiena bailitza adierazitakoa baino neurri handiagoko unitatea sortzen duten jabetzak.

Art. 8 Lursailen neurriak

Eraikuntza ordenantza bereziak kasu bakoitzean ezartzen dituenak.

- a) Lursailaren aurrealde txikienak edo handienak.

Fatxadak bide publikora dituen txikienak edo handienak, finkarako lerrokatzearen luzerarekin bat etorririk.

- b) Lursailaren fondo txikienak edo handienak.

Neurri hau hartzeko, mugaren lerrokatzearekiko elkarzuta trazatuko da; finkak, berriz, eraikuntzaren ordenantza bereziak ezarritako fondo handiena edo txikiena bete beharko du, gutxienez aurreko puntuan adierazitako aurrealde txikienaren %50ean.

Art. 9 Lerrokadura

Lerrokadura ondoko lurzoru motak bereizten dituen lerroa da: erabilera nahiz jabari publikoko lurzoru demaniala eta jabari pribatua, ondarezkoa edo publikoa duen lurzoru ez-demaniala.

Eraikuntzak ezin izango du oro har lerrokadura gainditu.

Art. 10 Sestra

Dagokion kalifikazioaren plano bertikal eta plano horizontal gisa ezarritako lerrokaduraren elkarguneari dagokion kota da

Bide publikorako irteera duen finka bateko sestra bat etorriko da (Plan Orokorreko lerrokatzeak adierazitako lerroan) bide horretako sestrarekin. Betelanez edo basamozketek bidearen berezko sestra aldatu badute, finkaren sestra (lehen aipaturiko lerroan) bat etorri beharko da sestra artifizial horrekin.

2. Atala Eraikuntzan eragiten duten parametroen definizioa

Art. 11 Atzeraemangunea

Eraikuntzaren lerroa (12. artikulua) adierazitako paramentu edo zedarritik kokatu behar den distantziarik luzeena edo laburrena da. Beraren balioa, berriz, eraikuntzaren (fatxada) leku batzuetatik ondoren adierazitakoetara trazaturiko elkarzutean neurtuko da:

a) Lursailaren zedarriak; halakoetan, zedarrietarako atzeraemangunea esango zaio; zedari nagusia (lerrokatze ofizialarekin bat datorrena) bereiztu egingo da alboetako zedarrietatik eta atzeko zedarritik.

b) Lehendik dauden edo egon daitezkeen (indarreko planeamendua garatuta) beste eraikin batzuetako fatxada.

Art. 12 Eraikuntza lerroa

Eraikuntzaren fatxadako planoaren (hegalak izan ezik) eta lurraldeko sestraren arteko elkargunea da. Horren eta lerrokatzearen arteko posizio erlatiboa, bestalde, ordenantza bereziak adierazten duena izango da.

Eraikuntza lerroa, beste alde batetik, kanpoko lerrokadurari nahiz atzeko zedarriari dagokionez definitu ahal da, eta kasu honetan fondo eraikigarria esango zaio; fondo hori, kasu guztietan, eraikuntzarako gehieneko balore onargarritzat hartu beharko da. Fondo eraikigarria, azkenik, eraikuntzaren lerroaren gune bakoitzean neurtuko da, horren elkarzutean.

Egoitzazko ordenantza bakoitzak ezarriko dituen zehaztapenak gora-behera, hegaldurako gehieneko azalera solairu guztien fatxadaren luzera bider haizu den gehieneko hegaldura egitearen emaitzako azaleraren %50 aplikatzearen emaitza izango da eta azalera hori fatxada guztien artean banatuko da, era askean.

Art. 13 Azalera okupagarria

1. Eraikuntzak lursail bakoitzean euskarritu behar duen azalera da. Lursailaren okupazioaren portzentaia handienak zehazten du, ordenantza bakoitzean, beraren azalera osoari dagokionez (zedarrien eta lerrokaduren arteko azalera).

2. Azalera okupagarriak bete egin beharko ditu kasu bakoitzeko ordenantzak ondokoari buruz ezarritako baldintza guztiak: atzeraemanguneak, lursaileko okupazioaren portzentaia, gehieneko fondo eraikigarria, beste eraikuntza batzuekiko distantzia, etab.

3. Eraikuntza batek okupaturiko azalera koantifikatzeko, kontuan izango dira lursaileko sestra azpian edo gainean dauden eraikuntza iraunkor guztiak, nagusiak edo bigarren mailakoak izan.

4. Eraikuntzak gainean okupaturiko azalera, berriz, horren proiektzio bertikaletik (lurraldeko sestra planoaren gainean) ateratzen dena da.

Konputazio honetatik kanpo geldituko da eraikuntzaren barruko patioen azalera, patioak irekiak direnean, baita estaliak direnean ere, baldin eta estalitako barrutia gehienez fatxada ixteko 3 hormak mugatzen badute. Halaber, estalkiko hegalen proiektzioa ere kanpo geldituko da.

5. Eraikuntzak azpian okupaturiko azalera, berriz, horren proiektzio bertikaletik (lurraldeko sestra planoaren gainean) ateratzen dena da.

Oso-osorik edo zati batean sestra azpian dauden eraikuntzek okupatu egin ahal izango dituzte retrakeoei, barruko patioei dagozkien espazio askeak, baldin eta ordenantzak berariazko mugarik ezartzen ez bada.

Hala ere, ezin izango dituzte lerrokaduraren mugak gainditu. Sestra azpiko solairuen azalera okupagarria beheko solairuan –ordenantza bereziak hala onartutakoa izatekotan- euren banaketarako eta perimetrorako hurrengoko paragrafoan aplikatutakoak emango lukeen malgutausuna izan beharko da.

Pantalla-hormak edo lursailaren lerrokaduratik irteten diren edo lurpean besteenak diren onibarrak okupatzen dituzten eraikuntzako elementu osagarriak egin behar izatekotan, eta zorupearen aldi baterako desjabetzea aurrera eramango da, indarren dauden legeen arabera.

Art. 14 Lursailaren espazio askea

Lursail bakoitzaren barruan okupatzeko moduko azaleraren azalera osagarria da.

Lursailaren espazio askeetan ezin izango da irabazi asmozko aprobetxamendurik egin; eta gehieneko azalera eraikigarria eraikuntza eta erabilera ordenantzek arautuko dute. Barkatze partziala edo guztizkoa honako Arauetako Artikuluek arautuko dute.

Art. 15 Azalera eraikigarria

1. Lursail batean egin daitekeen eraikuntzaren gehieneko balio osoa da, m²c-etan adierazia; arau hauek aplikatzearen ondorioz dagokion eraikigarritasuna aplikatzearen eraginez ateratzen da; arauok, berriz, zuzenduta daude, formari buruzko parametroak bete behararen eraginez (parametro horiek eraikuntzari buruzko arau orokorretan eta eraikuntzaren nahiz erabileren ordenantzetan zehaztuta daude).

2. Azalera eraikigarriaren barruan haxe sartuko da:

- Eraikinean erabilgarriak diren solairu guztietako azalera, sestra gainekoa nahiz azpikoa, baldin eta derrigorrezko aparkaleku kopururako erabiltzen ez badira, arautegi hau aplikatuz, aparkaleku horiek sestra gaineko solairuetan daudenean

izan ezik. Arautegi honen aplikazioaren arabera, derrigorrezkoa ez den aparkaleku bakoitzak 20 m² izango ditu.

- Estalki azpiko beheko solairuan eraikitako azalera, egoitzazko erabilerarako edo irabazi asmozko beste erabileraren baterako denean, baldin eta erabilitako eraikuntza sistemaren eraginek halako aukerarik badago, eta 1,50 m-tik gorako altuera askea duen azalera osoan.
 - Hegalak, irtenuneak eta behatoki itxiak.
 - Bigarren mailako eraikuntzak, baldin eta behin-behinekoak izan ez eta euren dimentsioek, materialek eta eraikuntza sistemak adierazten badute.
 - Balkoiak eta zabaltzak, estalita daudenean, eraikitako azaleraren %50ean zenbatuko dira.
- 3- Zenbaketatik kanpo geldituko dira:
- Ataria eta izaera orokor honi atxikitako elementu guztiak.
 - Eraikuntzaren barruko patioak edo fatxadara irekita daudenak.
 - Ataripeak eta beheko solairuak, gero itxi egiten ez badira.
 - Estalkiaren apaindurazko elementuak, irekiak direnean.
 - Solairu estalietako, sotoetako edo erdisotoetako azalerak, igogailuen makinatarako eta gainontzeko instalazioetarako erabiltzen direnak, baita solairu horietako ganbarak edo trastelekuak ere, baldin eta etxebizitza bakoitzeko 1eko kopurua gainditzen ez bada eta 38. Artikuluko 12 eta 13 ataletako baldintza orokorrak betez gero.

Art. 16 Azalera erabilgarria

1. Hormek, trenkadek edo itxierako elementuek (egiturakoak edo banaketakoak) osaturiko perimetroaren barrukoa izango da.
2. Azalera erabilgarriaren neurketa amaituriko paramentuen barrualderantz egingo da beti. Hormatal bertikalen leunketako materiala aurretiaz zehaztuta egon ezean, 2 cm-tara murriztuko da barrualdeko aldean (aurrez aurre daudenak) arteko distantzia, leunketak egiteko.
3. Gainera, hegalean, irtenunean, behatokien, zabaltzen eta balkoien azalera ere sartuko dira, baldin eta estaliak badira; itxiera bertikalik ez badute, %50ean zenbatuko da, eta bestela, %100ean.

Art. 17 Gaitasunezko solidoa

Lursail batean ordenantzak gehieneko baloretzat hartzen dituen parametroak aplikatzearen ondoriozko poliedroa da. Horren barruan, finkaren hirigintza aprobetxamendua kokatuko da.

Art. 18 Eraikuntzaren gehieneko luzera

Eraikuntzaren atal bakarrerako haizutzen den gehieneko dimentsio onargarria da. Luzera osoan neurtuko da, eraikuntza lerro zuzenean eginda ez badago ere eta atzeraemanguneak edukita ere.

Art. 19 Eraikuntzaren gehieneko altuera

1. Distantzia bertikala, espaloiko sestra eta eraikineko fatxadaren plano bertikala biltzen dituen gunetik neurtua, azken solairuko sabaiko forjatuaren goialderaino, edo goialde horrek fatxadaren planoarekin bildu arte airetik duen luzapena. Azken solairu bizigarriko sabaia forjatu inklinatua izanez gero, eraikuntzaren altuera aurreko parrafoan adierazitakoaren arabera neurtuko eta 1,50 m-ko altuera gehituko zaio.

2. Altuera hau eraikuntzako fatxadaren edo fatxaden erdiko puntutik neurtuko da, baldin eta eraikuntzaren alboetako bi muturren espaloi-koten arteko aldea 1,50 m-tik beherakoa bada. Alde hori handiagoa izanez gero, espaloiko sestraren puntu bakoitzaren gainean neurtuko da; 20 metrotik gorako eraikuntza unitarioetan, fatxada zenbait tartetan zatitu ahal izango da, eta horietan koten arteko aldea 1,50 m-tik beherakoa izango da, aurreko paragrafoko neurketa-irizpidea aplikatuz.

3. Izkinan dauden eraikuntzen kasuan (bi kaletarantz edo espazio publikoetarantz), ordenantza berezia aplikatuz, eraikuntza altuera desberdinak egongo dira; halakoetan, eraikinaren altuera handiena altuera txikieneko kalerantz eraiki ahal izango da, eta fatxadaren luzera gehieneko fondo eraikigarriaren dimentsioaren berdina izango da (altuera handiena dagokion kalerantz eraikitako zatia dagokionez).

Art. 20 Gehieneko altuera patioetan

Eraikuntzaren altuera da, behean dauden lokal bizigarrien lurzorua mailatik (patiora ematen duten lokalak) eraikinaren altuerari buru ematen dio gorengo puntura arte neurtua; eskailerako, igogailuko, hedapen deposituetako eta abarreko edota ondoko artekormetako leunketak agian ez dira kontuan izango, baldin eta patioa mugatzen duten aldeetako batean baino ez badute eraginik.

Art. 21 Erlaitzaren gehieneko altuera

Erlaitzaren gehieneko altuera eraikinak fatxadaren planoan izan dezakeen altuerarik handiena da.

Art. 22 Fatxadaren altuera

Distantzia bertikala da, espaloiko sestra eta eraikinaren fatxadako plano bertikala biltzen dituen gunetik eraikitako azken elementuko goialderaino neurtua.

Art. 23 Eraikinaren gehieneko altueraren gainetik haizuturiko eraikuntzak

Kasuan kasuko ordenantzek arauturikoa gora-behera, hauxe haizutuko da:

- Aurreko artikuluetan arauturiko karelak, baita apaindurazko karelak (1,20 m-ko gehieneko altuera dutenak).
- Estalkiko isurialdeak eta eskaileren, igogailuen nahiz beste instalazio batzuen kaxen leunketak; horiek ez dituzte inoiz ere 45 graduko inklinazioa duten planoak gaindituko, eraikuntzaren gehieneko altuerari dagokion forjatuaren kanpoko ertzetan euskarriturik daudenak (hegal irekiak izan ezik); halaber, ez dute eraikuntzaren gehieneko altuerara baino 5,85 m-ko gehieneko altuera gaindituko, estalkiak hegala estalduraraino duen luzapena izan ezik.
- Ordenantza aplikagarriak teilatupeko egoitzazko erabilera haizutzen duenean, hori solairu batean bakarrik dela ulertuko da. Nolanahi ere, teilatupeko espaziorako gehieneko erabilera bi solairukoa izango da (bitarteko forjatuarekin).
- Aireztapeneko eta/edo keak ateratzeko tximiniak, Eraikuntzaren Kode Teknikoak ezarritako altuerekin (bestela, eraikuntza egiteko txukuntasuna).
- Eguzkiaren energia erakartzeko panelak eta beste instalazio txiki batzuk (berokuntza hedatzeko biltegiak, berokuntzako ponpa, etab.); eraikuntzaren oreka estetikoa apurtu barik eraiki beharko dira; gainera, ez dute hiriko ingurua narriatu beharko, eta, beraz, estalkiaren barruan gelditu beharko dira..
- Elementu apaingarri bakartuak, geroago erabili ezin direnean; alde bakoitzeko ordenantza bereziak arautuko ditu.
- M1 1-eko gehieneko tolerantzia haizutuko da; hori, berriz, fatxadako lerrokaduraren luzapen bertikalean neurtuko da, erretenaren eta hegala eraikuntza-soluzio hutsak hartzeko.

Art. 24 Eraikitako solairuaren altuera askea

Lehendik dauden eraikinen kasuan, une horretan dutena. Eraikin berriak direnean, kasuan kasuko ordenantza bereziak ezartzen duena izango da, solairuko beheko forjatuaren goialdetik solairu horretako goiko forjatuaren behealderaino neurtua. Neurketa amaituriko paramentuen aldean artean egingo da.

Oro har, etxebizitza izateko eraiki ez diren solairuek 2,70 m-ko altuera askea izango dute, eta sarbide independentea edukiko dute.

Art. 25 Solairuarteak

1. Solairuarteak hauexek izango dira: beheko solairuko azaleraren %50a gainditu barik, euren forjatua bitarteko posizioan dutenak, beheko solairuko goiko eta beheko forjatuen artean.

Ondoko baldintzak bete beharko dituzte:

- Gutxieneko altuera askea 2,25 m-koa izango da, jendea solairuartera iritsi ahal izateko. Beti ere, beheko solairutik solairuarterako altuera askea 2,50 m-koa izango da gutxienez.

- Solairuarten azalera eraikineko gutizko azaleraren barruan zenbatuko da, baldin eta beheko solairuko azaleraren %20ko azalera gainditzen ez badu.

2. Solairuarte baimendua duen lokal bat beste zenbait lokaletan zatituta egonez gero, aurreko baldintza guztiak lokal horietako bakoitzean bete beharko dira.

Art. 26 Beheko solairua

Eraikineko solairu horretako lurzorua espaloiaaren edo lurraldearen sestran dago, edo sestra horren gainetik eta solairuko lurzoruko zolatuaren edo forjatuaren batezbesteko kota gehienez jota 0,50 ml-tara dago, fatxada horretako batezbesteko sestraren azpitik.

Art. 27 Sotoa eta erdisotoa

1. Sotoko solairuaren sabaia espaloiko edo ondoko lurraldeko sestraren azpitik dago oso-osorik.

2. Erdisotoak ez ditu sotoko baldintza guztiak betetzen.

3. Lurraldearen egituraren eraginez alde batzuetan lokalen zoladura espaloiaaren edo lurraldearen sestraren gainetik gelditzen bada, 10 m-ko gehieneko fondoa duen tarte (ezaugarri hori duten fatxadetatik zenbatzen hasita) ez da erdisototzat edo sototzat kalifikatuko. Beheko solairutzat joko da.

2. SAILA INGURUGIROARI BURUZKO ARAUAK

Art. 28 Xedapen Orokorrak

1. Plan Orokorraren honen garapenean zehar udal mugartean proiektatuko diren obra berriak kokatzen diren inguru naturalean edo hirikoan integratu beharko dira. Horretarako kontuan hartuko dira egon dagoen topografia, hiriaren zedarrak, interesgarriak diren paisaiaren elementuak, mugakideak diren finkeen eraikintzako inguruabarrak eta erabiliko diren diseinua eta materialak alde horretan daudenei egokitzea.

2. Udalak, zaintza-lanen barnean, lizentzia eskatzeko dokumentazioan eraikin berriak sortaraziko duen eraginari buruzko ebaluazio azterlana egiteko eska dezake. Eskakizun hori industri erabilera duten eraikinetan ere eska dezake. Eskakizun hori udaleko zerbitzu teknikoek bidezkotuta gertatuko da baldin eta hasierako ingurugiroko baldintzei buruzko aldarazpen larririk gertatzen bada.

3. Halaber, egon dagoen paisaia batera ikusiko diren elementuen kasuan eragin negatiboak ekidingo dira forma eta materialei dagokienean.

4. Egon dauden arbolak, hala esparru publikoetan nola horien ondoko esparru pribatuatan, baldin eta lizentzia lortu ondoren moztuko ez bada, egoera onean artatu beharko da.

Obra batek mantenduko diren arbolak ukituko dituenean, bermatu egingo da obra horiek egiten diren bitartean ez dutela kalte edo eragin txarrik jasoko.

5. Ezinbesteko kasuetan gunee askeak diren esparru publikoetan dauden arbolak ordeztu behar direnean, horien galeraren erantzuleak nahitaez ordeztu beharko ditu eta horretarako aurrekoaren espezie berekoak jarriko ditu, edo alde horretako bertako espeziekoak, udalaren bidezko zerbitzuek ezarriko dituzten baldintzan betez.

6. Gune askeekin mugakideak izateagatik gertatzen diren derrigorrezko atzeraemanguneko xerrendetan manuzkoa izango da arbolak edo zuhaixkak landatzea, eraikin horrek izango duen erabilera gora-behera, salbu eta atzeraemanguneak zirkulatzeko espaloi baten taxuketak atzematen badu edo herri zerbitzuetara iristeko balio badu, esaterako suhiltzaileak, anbulantziak eta abar.

7. Lurzatiko esparru aske pribatuen tratamendua askea izango da, salbu eta arbolak zaintzeko ezarri diren muga horiei dagokienean.

8. Herri bide edo esparruetatik ikus daitezkeen gunee askeak herri osasungarritasun, apainketa eta egokitzapen maila onean mantenduko dira.

2. KAPITULUA: ERABILERAREN ARAU OROKORRAK

1. SAILA ARAUAREN EGITURA OROKORRA

Art. 29 Arauaren helburua

Erabileraren arau hauek lurraldeen eta eraikuntzen erabilera desberdinak arautzen dituzte; horietan burutu ahal diren erabilerak ezartzen dituzte, Plan Orokor honetan ezarritako lurzoruaren kategoria desberdinen arabera.

Art. 30 Lurzoruaren kalifikazio desberdinei emandako erabileren arauketa. Erabileren eta definizioen egituraketa

1. Erabileren sailkapena:

Oinibarrei erabilerak finkatzeko eta horien arauketa egokirako, ondoko kontzeptu funtzionalak adierazten dira:

a) Esleipenari dagokionez:

- Erabilera orokorra.
- Ohiko erabilera.
- Erabilera xehatua.

b) Erabilerari dagokionez:

- Erabilera publikoa.
- Erabilera pribatua.
- Taldeko erabilera.

c) Beste erabilera batzuekiko bateragarritasunari dagokionez:

- Baimendua.

- Bateragarria.
 - Osagarria.
 - Debekatua.
 - Gomendagarria.
 - Onargarria.
- d) **Titulartasunari** dagokionez:
- Jabari publikoko erabilerak.
 - Jabari pribatuko erabilerak.

2. Erabilera mota bakoitzaren definizioa:

a) Erabilera **orokor**rak:

Hirirako aukeraturiko garapen eremua osatzen duten aldeak garatzeko Planak ezarritako erabilera da. Erabilera orokorrek, izan ere, Plan Orokorrak sistema orokorren artean mugaturiko aldean barruan zehazturik dauden ohiko erabileren laburpena dira, eta lehentasunezko erabilera berezia adierazten dute; gainera, gainerako erabilera xehatuak alde bakoitzaren barruan duten bateragarritasunaren araubidea zehazten dute.

b) **Ohiko** erabilera:

Eremu, lursail edo inguru batean nagusitzen den erabilera xehatua edo erabilera xehatuaren multzoa da. Beren intentsitatea, berriz, aurreko legeen ustiapen tipoarekin eta batez-besteko ustiapenarekin parekatzen den hirigintza-eraikigarritasunak adieraziko du

c) Erabilera **xehatua**:

Planean bateragarritasun araubidearen arauketarako jasota dauden erabilerarik zehaztuenak dira (eremu bakoitzeko ohiko erabilerak adierazten dira), edo salbuespenezko izaeraz horniduren sistema orokorraren eta tokiko sistemaren esleipenerako jasota daudenak.

d) Erabilera **publikoa**:

Erabilera publikoak jabari publiko nahiz pribatuko ondasunetan edo instalazioetan garatzen dira, eta taldearen erabilera dute helburu; euren muga bakarra jardueraren baldintzak betetzea da, eta administrazioak nahiz norbanakoek (administrazioak eskuordetuta) kudeatzen dituzte.

e) Erabilera **privatua**:

Erabilera pribatuak ez daude taldeko erabileren atalaren barruan; halako erabilerak norbanakoek egiten dituzte, jabetza pribatuko ondasunetan. Euren erabilera mugaturik gelditzen da, ondasunaren gaineko jabari moduren bat egonez gero.

f) **Taldeko** erabilera:

Taldeko erabilerak jabetza publiko edo pribatukoak izan daitezke, eta taldearen erabilera dute helburu (erabilera hori bereizgarria izan zein ez), jardueraren baldintza barrukoak edo kanpokoak bete behararen eraginez; baldintza horien artean, ondokoak aipa daitezke: elkarte, sozietate, klub edo antzeko erakunderen batena izatea. Kuota, sarrera edo antzekoren bat ordaindu behar izanaren eraginezkoak ere badira, eta hori administrazioak edo norbanakoek kudeatu ahal dute.

g) Erabilera **baimendua**:

Planak esleituriko erabilera xehatuak dira, baita lehenengoei bateragarriak direnak ere, eraikuntzaren ordenantza arautzaileek horietarako ezarritako bateragarritasun araubidearen arabera.

h) Erabilera **bateragarria**:

Erabilera xehatu hauek lursailean edo eraikuntzan duten ezarkuntzetan baimenduta daude, eraikuntza arautzen duen ordenantzaren bidez. Eraikuntza arautzen duen ordenantzak berak ezartzen du erabilera bateragarriaren izaera, eta, behar izanez gero, baldintzak ere berak ezartzen ditu.

i) Erabilera **debekatua**:

Erabilera debekatuak ondokoak dira: estatu edo autonomia mailako xedapenek segurtasunaren, osasungarritasunaren, gogaikarritasunaren edo arriskugarritasunaren arabera ezartzen dituztenak, baita ERABILEREN (arauk hauek ezarritako erabilerak) BATERAGARRITASUNARI EDO BATERAEZINTASUNARI buruzko arauak betetzen ez dituztenak ere.

Halaber, Planeko eraikuntza arautzen duten ordenantzek eremu batzuetarako ezartzen dituztenak ere erabilera debekatuak dira, baita Plan Partzial edo Bereziaketako ordenantzek ezartzen dituztenak ere.

j) Erabilera **osagarria**:

Hirigintzako legeriak edo Plan Orokorreko xedapenek eskatuta, erabilera osagarria ohiko erabilerarekin batera garatu behar da nahitaez; gainera, azken horrekiko nolabaiteko proportzioa izan behar du, parametro batzuei dagokienez; izan ere, ohiko erabileraren ondoriozko ekipamendua edo hornidura da, eta beharrezkoa da azken hori ezartzeko.

k) Erabilera **onargarria**:

Erabilera onargarriak ez dira eremuko ohiko erabilerak; baina, Planean adierazitakoaren arabera, horiekiko bateragarriak dira. Gainera, kasuan kasuko eraikuntza arautzen duen ordenantzan jasotako bateragarritasun arauari egokitzen ez bazaie ere, ez dira antolaketatik kanpokoaren artean sartzen.

l) **Aholkatzen** den erabilera:

Zuzkidura eta zerbitzuen sistema orokor eta toki sistemei ohikoak diren erabilerak esleituz ohiko erabilera horietan integratuta dauden erabilera xehekatu bat hautatzeko/transformatzeko aukera eragiten da. Aukera hori gora-behera Planak beti aholkatzen du zilegi den horietariko bati lehentasuna ematea. Ezartzerakoan lehentasuna duten erabilera horiek dira aholkatzen diren erabilerak.

m) **Jabari publikoko** erabilerak:

Planeamenduari buruzko Araudiko 19.1.c), 25.1.c) eta 29.1d) nahiz e) Artikuluak betetzeko, Plan Orokorrak erabilera publikoei edo taldeko erabilerei esleituriko jabariaren titulartasun publikoa ezartzen du, baldin eta erabilera horiek halako titulartasuna edukitzea interes publikokoa edo gizarte interesekoa bada.

n) **Jabari pribatuko** erabilerak:

Planeamenduari buruzko Araudiko 19.1.c) eta 29.1.d) artikulua betetzeko, Plan Orokorrak esleituriko eta aurreko atalean sartu gabeko gainerako erabileren titulartasun pribatua edo ondarezkora proposatzen du.

Art. 31 Erabileren arauketa

Erabilerei buruzko arau hauek bat datoz kategorien arabera jarduerak mugatzeko estandarren Koadroarekin (35. artikulua) eta ondoko arauekin (kasuan kasuko lurzoruen arabera):

a) Sistema Orokorren lurzorian, arau hauen IV. tituluko 2. kapituluan aztertu diren sistema orokorren araubideari buruzko arauekin.

b) Finkatutako hiri-lurzorian, bateragarritasunen araubide berezi baten zehazpenarekin, ordenantza arautzaile bakoitzean.

c) Finkatuta ez dagoen hiri-lurzorian eta luzorur urbanizagarrian, erabilera orokorren definizioarekin eta berorren intentsitatearekin, baita erabileren bateragarritasunari buruzko araubidearekin ere.

d) Lurzoru urbanizaezinean, zehazturiko kategoria bakoitzean onarturiko ohiko erabilerak eta erabilera bateragarriak berariaz finkatzearekin; berariaz baimenduta ez daudenak, berriz, erabilera debekatuak izango dira.

2. SAILA ERABILEREN ARAUBIDE OROKORRA

1. Atala Erabileren arauketa

Art. 32 Erabilera orokorren eta xehatuen definizioa

Erabileren arautegi hau ondoko erabilera orokorretan eta xehatuetan oinarrituz egituratzen da:

ERABILERA OROKORRAK	ERABILERA XEHATUAK
1 Egoitzazkoa	familia bakarreko edo familia biko etxebizitza Atxikitako edo parekatutako etxebizitza etxebizitza kolektiboa Babes publikoko etxebizitza
2 Produkziokoa	industriakoa biltegiak eta tailerrak nekazaritza eta abeltzaintzako jarduerak
3 Hirugarren sektorekoak.....	bulegoak eta banketxeak dendak eta merkatuak lokal publik. eta hotelekoak ez diren lokalak hotelak-egoitza kom.
4 Ekipamendua	hezkuntza osasunekoa/sorospenekoa kirolekoa kulturala-ikuskizunak erlijiozkoa administrazioa zuzkidurazko bizitokiak
5 Hiriko esparruak eta azpiegiturak	hiriko zerbitzu orokorrak hilerriak azpiegiturak
6 Gune askeak	erabilera publikoko berdeguneak erabilera publikoko espazio askea erabilera pribatuko berdeguneak
7 Bideak eta garraioa	hiriarteko bide sarea hiriko bide sarea zidorrak eta bideak trenbide sarea
8 Estazionamenduak.....	Estazionatzeko aldeak zaindegi-aparkalekua garaje-aparkalekua

2. Atala Erabileren bateragarritasunaren araubidea

Art. 33 Egituraketa Kategorietan eta Egoeretan

Lurzoruaren kasuan kasuko sailkapenean ezarritakoa izango da, aurreko saileko 31. artikuluan adierazitakoaren arabera.

1. Bateragarritasunen araubidearen egitura, honexetarako ezartzen da:

a) Jarduera desberdinetarako (sailkatu ostean), Jarduera Kategoriaka Mugatzen duten Bateragarritasunen eta Estandarren Koadro Orokorrean oinarrituz.

b) Erabilera desberdinetarako, kategoria batzuk ezarrita, hirian duten kokalekuaren arabera:

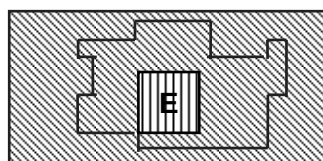
- **I. kategoria:** Ohiko erabilera desberdina duten eraikinen barruko erabilera xehatuak.
 - 1. egoera: Sotoko edo erdisotoko erabilerak.
 - 2. egoera: Beheko solairuko erabilerak.
 - 3. egoera: Etxebizitzaren solairu orokorreko erabilera.

	SOLAIRUA	
	SOLAIRUA	3. egoera
	SOLAIRUA	
	BEHEKOA	2. egoera
—	ERDISOTOA	—
	SOTOA	1. egoera

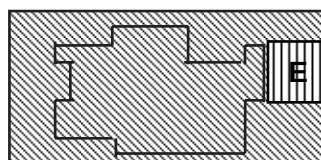
5. 1. grafikoa: Bateragarritasunaren I. kategoria.

- **II. kategoria:** Ohiko erabilerak edo erabilera xehatuak, erabilera orokor desberdina duten aldean barruan.
 - 1. egoera: Etxadiaren barruko lursail autonomoetako erabilerak.
 - 2. egoera: Itsatsitako eraikineko erabilerak.
 - 3. egoera: Eraikin bakartuko erabilerak.

II. kategoria, 1. Egoera



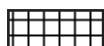
II. kategoria, 2. Egoera



KALIFIKAZIO OROKORRA



Egoitzazkoa



Ekipamendua

KALIFIKAZIO XEHEKATUA

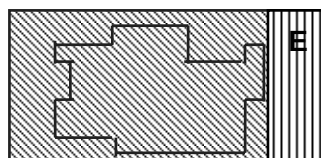


Egoitzazkoa, OR-2



Ekipamendua

II. kategoria, 3. egoera



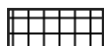
5. 2. grafikoa: Bateragarritasunaren II. kategoria

- **III. kategoria:** Ohiko erabilerak, erabilera orokor berdina duten aldean barruan.

KALIFIKAZIO OROKORRA



Egoitzazkoa



Ekipamendua

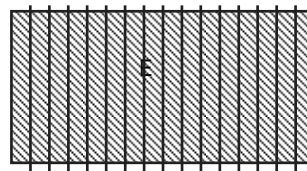
KALIFIKAZIO XEHEKATUA



Egoitzazkoa, OR-2



Ekipamendua



5. 3. grafikoa: Bateragarritasunaren III. kategoria.

c) Sailkapen hauek (egoeren arabera azpisailekatuta), lurzoru bakoitzean, erabileren ahalezko kokapenak adieraziko dituzte; horrek, erabilera orokorrari buruzko araudi orokorrarekin eta erabilera xehatuari buruzko araudi bereziarekin batera, jardueraren edo erabileraren ezarkuntzarako baldintzak zehaztuko ditu.

2. Aurreko puntuetan ezarritakoa gora-behera, erabilera guztiak **kategorien arabera jarduerak mugatzeko estandarren Koadroan** jasotako baldintzetara egokitu beharko dira; koadro horren helburua, berriz, ingurugiro inpaktu konponezinak kontrolatzea da, baita pertsonen eragindako arazoak kontrolatzea, bai egoitzazko erabileretan eragindakoak, bai gizakiak sarritan egotea eskatzen duten erabileretan eragindakoak.

3. Jarduerak IV. kategorian sailkatu beharko dira horien gogaikarritasuna, osasunkaiztasuna, kaltegarritasuna edo arriskua, zilegi diren neurri zuzentzaileak aplikatu ondoren, hiriko perimetroan egin daitezkeen jarduerekin bateraezinak direnean.

Hala sailkatuta egoteagatik, baimendutako urbanizaezinezko lurzoruari dagokion kategorian egon beharko da, baldin eta erabilgarriak eta interesgarriak badira, eta salbuespenezkototasun eta behin-behinekotasun izaera badute (lurzoru urbanizaezineko erabilera bereziek berez duten izaera).

4. II. kategoriako 1. egoeran eraikitze baldintzak (etxadiaren barruko lursail autonomoetako erabilerak), lursail matziera aplikaturiko Eraikuntzari eta Erabilerari buruzko Ordenantzak ezarriko ditu; lursail hori bide publikora irekita egongo da, eta kasuan kasuko lursaila bertatik sortua izango da.

5. **Aurreko epigrafearen ondoretarako, lursail matziera** bide publikora irekitako lursaila izango da. Kasuan kasuko lursaila bertatik sortua izango da, bereizketaren, deskribapen berri baten inskripzioaren eta abarren ondorioz; horretarako, lizentzi eskatzaileak

aurkezturiko erregistro-dokumentazioa erabiliko da, edo katastroko nahiz kartografiako dokumentazioa; azken dokumentazio hori historikoa da, eta eskatzaileak Udal Zerbitzu Teknikoetan eskatu beharko du.

6. Lursail matrizearen identifikazioa lortuz gero, eskatzaileak eraikuntza-lizentzia eskuratuko du, erregistro-lursail autonomoari dagokionez, etxadiaren barruan; gainera, eraikuntza eskubideak egotearen irizpidea onartuko da, lursail matrize horretakoak izatearen arabera bakar-bakarrik. Hori guztia, azkenik, lizentzian bertan jaso beharko da.

Art. 34 Araubide berezia finkatutako hiri-lurzoruan

Finkatutako hiri-lurzoruko bateragarritasun-araubidea, lursail bakoitzean, eraikuntza-ordenantza aplikagariaren arabera arautuko da. Ordenantza horren xedapenen artean, bateragarritasunen fitxa egongo da, eta bertan ordenantzaren berezko erabilerarekin batera egon daitezkeen erabilera orokorrak eta xehatuak adieraziko dira; halaber, aditzera emango da ea erabilera horiek zein kategoria eta egoera zehatzetan garatu ahal diren, aurreko artikuluan modu orokorrean zehazturikoetan oinarrituz.

Era berean, erabilera jakin batzuetarako baldintza bereziak ere adierazten dira, horiek ohiko erabilerako alde batean kokatuta egotearen eraginez. Bateragarritasun-araubide hau (hiriko kokapenaren arabera hirigintza irizpideen bidezko araubidea) jardueren arabera estandar mugatzaileen koadroarekin eta erabilera orokorreko nahiz xehatuko baldintzekin (erabileraren espezifikotasunaren arabera baldintzak) gurutzatuz gero, kokatu beharreko jarduerak hirian duen kokalekuaren arabera bete beharko dituen baldintza anitzak ikusten dira.

3. Atala Jardueraren mugak

Art. 35 Jarduerak kategoriaka mugatzeko estandarrak

1. Artikulu honen barruan, Estandarren Koadroa eta berarekin batera doazen azalpen-oharrak sartzen dira. Dena dela, koadroa, duen osaketagatik ezin da bestela izan, oharren atzetik azaltzen da. Jarduera Mugatzeko Estandarren koadroko oharra:

(1) Potentziako jarduera mugatzeko estandarra produkzioko potentzia mekanikotzat jotzen da.

(2) Suteen Aurkako Oinarrizko Agiriak (CTE DB-SI) dionaren arabera, Eraikinetan eta industriarako lokaletan, industriarako lokaletan suteen aurka onartzen den arautegia (RD 2267/2004 zenbakidun EAO)

(3) Hiru balorek adierazita, ondoko ordenan: Hautsaren gehieneko emisioaren emaria, hautsaren Kg/h-tan adierazita. Ringelman-en belzte-indizea, gas erregaiei buruzkoa, abio eta funtzionamendu aldian.

2. Saikatatutako Jarduerak (A.C.) eta Jarduerarako Baimena behar ez duten Jarduerak (A.E.L.A.) -inguruari buruz indarrean dauden legeetan definituta daude-, haiek aplikatzerakoan eragindako betebeharrak bete beharko dituzte beti, aipatutako legeetan ezarritako arauekin bat etorrita. Horrez gain, honako agirian ezarritako ezarpen baldintza orokorrak ere bete beharko dituzte.

KATEGORIEN ARABERA JARDUERA MUGATZEKO ESTANDARREN KOADROA

Kategoria eta egoera	Jarduera mota, honakoen arabera Industria arloa	Potentzia kw	Potentzia dentsitatea kw/m ²	Suak berez duen arriskua. Sortutako arrisku maila	Gehienezko gas eta gas erregaien emisioa
I 1.a 2.a 3.a	Jarduera gogaikarriak eta zuzenketadun jarduerak.	10 KW 10 KW 10 KW	0,05 Kw/m ² 0,05 Kw/m ² 0,05 Kw/m ²	Baxua	
II 1.a 2.a 3.a ^o	Saikatu gabeko jarduerak eta zuzenketadun jarduera gogaikarriak	50 KW 50 KW 50 KW	0,10 Kw/m ² 0,10 Kw/m ² 0,10 Kw/m ²	Baxua ertaina Ertaina	
III 1.a	Jarduera gogaikarriak osasunkaitzak eta saikatu gabeak. Jarduera kaltegarriak eta arriskutsuak, murrizketekin eta zuzenketekin.	Mugagabea	Mugagabea	Ezarri gabe, egoitzazko jardueretarako distantziaren arabera	5/2,5/1,5
IV	Jarduera gogaikarri, osasunkaitz, kaltegarri eta arriskutsuak.	Mugagabea	Ilimitada Mugagabea	Egoitzazko jardueretarako distantziaren arabera	Ez da ezarri
		(1)		(2)	(3)

3. KAPITULUA: ERABILEREN ARAU BEREZIAK

1. SAILA EGOITZAZKO ERABILERA

1. Atala Definizioa eta erabilera xehatuak

Art. 36 Erabilera orokorraren definizioa

Pertsonen ostatu egonkorrari dagokion erabilera da.

Art. 37 Erabilera xehatuen sailkapena eta definizioa

Ondoko erabilera xehatuak sartzen dira barruan:

a) Familia bakarreko eta familia biko etxebizitza

Familia bakarreko etxebizitza eraikin osoan familia bakarra hartu eta lursailarekin batera erregistro-unitate bakarra osatzen duena da. Nolabaiteko erabilera murrizgarria baina publikoa duten bideetatik bakarrik dauka sarbidea.

Familia biko etxebizitza eraikin bakartu bati dagokio, eta familia-nukleo bi duen partzela bakarreko etxe batek osatuta dago.

b) **Itsatsitako** edo **parekatutako** etxebizitza (aldamenekoarekin proiektu komun bat edo biek espreski adostutako osatzerakoan).

Eraikin oso batean familia bakar bat hartzen dituztenak dira. Eraikin hori itsatsita edo parekatuta egon daiteke, berdin dio. Dagokion lursailarekin batera, erregistro unitate bakarra osatzen du, eta bidetik sarrera eskusiboa eta independentea dauka. Erabilera mugatuta dago hor nonbait, baina publikoa da.

c) **Taldeko** etxebizitza:

Beste etxebizitza batzuekin bilduta dago eta elementu komunak erabiltzen dituzte, batez ere kanpoko sarbideari dagozkion elementuak.

d) **Babes Publikoko Etxebizitza(BPE)**

Indarrean dauden legeetan ezarritakoaren arabera babes publikoko erregimen baten menpe dagoen etxebizitza da. Etxebizitza hori babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoen, eta etxebizitza eta lurzoru arloko finantza-neurrien, edo haiek ordezkatzeko dituztenen menpe. Gaur egun hiru kategoria maila daude, 2/2006 Legearen arabera:

d.1) Erregimen orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitza

d.2) Erregimen bereziko Babes Ofizialeko Etxebizitza

d.3) Araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitza

2. Atala Erabilera orokorraren baldintza orokorrak

Art. 38 Eraikinaren baldintzak

1. Etxebizitzarik txikiena

Edozein etxebizitzak, gutxienez, ondoko atalak izango ditu: sukaldea, egongela-jangela, komun osoa (bainugela, konketa eta komuna) eta aurrerago nagusi moduan deitzen den tamainuko logela bikoitza; edo logela bakun bi. Horrez gain, biltegi gisa erabiltzeko azalerak egongo dira. Indarrean dauden BOE-etako diseinu ordenantzetan ezarritako azalerak izango dira horiek (2009ko martxoaren 3ko 43 zenbakiko EHAA eta 2009ko maiatzaren 11ko 87 zenbakiko EHAA).

Etxebizitzaren edukiera zenbatesteko, logela bikoitzeko lagun bi hartuko dira, eta logela bakaneko, lagun bakarra.

2. Etxebizitzarik txikienaren azalera

Ezin izango da egon 40 m²-tik beherako azalera erabilgarria duen etxebizitzarik. Azalera erabilgarria, berriz, eraikuntzaren baldintza orokorretan adierazitakoaren arabera zenbatuko da, eta 1,50 m-tik beherako espazioak ez dira kontuan hartuko.

3. Etxebizitzaren altuera askea

Etxebizitza baten gutxieneko altuera askea 2,60 m-koa izango da; azalera erabilgarriaren %5 egon daiteke altuera txikiagoekin, baina horiek ere 1,50 m-tik gorako altuera eduki beharko dute beti; gela bakoitzean, azalera erabilgarriko gehieneko portzentaia, 2,20 m-tik beherako altueraduna, ezin izango da %30etik gorakoa izan.

Etxebizitzaren sarrerako atondoak, korridoreek eta komunek 2,20 m-ko gutxieneko altuera eduki ahal izango dute; horiek ez dira zenbatuko aurreko paragrafoan adierazitako portzentaian.

4. Sargarritasuna

Etxebizitzek kanpoarekin kontaktuan dagoen hutsune bat izango dute, gutxienez 1,80 X 0,825 m-ko dimentsioak dituzten altzariak sartu ahal izateko.

Gainera, ateko atalen gutxieneko zabalera hauxe izango da:

- Etxebizitzaren sarrera: 0,90 m.
- Komuna: 0,80 m.
- Gainontzeko gelak: 0,80 m.

5. Dimentsio eta azalera erabilgarri txikiak

- Gela
Gelek gutxienez 12 m²-ko azalera erabilgarria izango dute; bertan, 2,80 m-ko gutxieneko diametroa duen zirkulua sartu ahal izango da.
- Egongela-Jangela

Egongela-jangelen gutxieneko azalera erabilgarria 14 m²-koa izango da; bertan 2,80 ml-ko gutxieneko diametroa duen zirkulua sartu ahal izango da.

- Egongela-Jangela-Sukaldea.

Egongela-jangela-sukaldeen gutxieneko azalera erabilgarria 16 m²-koa izango da logela bakarra duten etxebizitzak kasuan; etxebizitzak bi logela baditu horren azalera 18 m²-koa izango da eta gainerako etxebizitzetarako 20 m²-koa izango da; bertan 2,80 ml-ko gutxieneko diametroa duen zirkulua sartu ahal izango da. Gela horien alboek, gutxienez, 2,80 ml izango dute

- Sukaldea

Sukaldeen gutxieneko azalera erabilgarria 7 m²-koa izango da; bertan 1,80 ml-ko gutxieneko diametroa duen zirkulua sartu ahal izango da. Bertako azalera honelaxe banatu ahal da: sukaldeak 5 m² erabilgarri eta harriak 2 m² erabilgarri.

- Sukalde-Jangela

Sukalde-jangelen gutxieneko azalera erabilgarria 8 m²-koa izango da; bertan 2,30 ml-ko gutxieneko diametroa duen zirkulua sartu ahal izango da. Gela horien gutxieneko alde askea 2,30 ml-koa izango da.

- Logela nagusia

Logela nagusiaren gutxieneko azalera erabilgarria 10 m²-koa izango da; bertan 2,60 ml-ko gutxieneko diametroa duen zirkulua sartu ahal izango da.

- Logela bikoitza

Logela bikoitzen gutxieneko azalera erabilgarria 8 m²-koa izango da, jantziarako armairuen azalera kontuan izan barik; bertan, 2,30 ml-ko gutxieneko diametroa duen zirkulua sartu ahal izango da, eta gutxieneko alde askea ere 2,30 ml-koa izango da.

- Logela bakuna

Logela bakunen gutxieneko azalera erabilgarria 6 m²-koa izango da, jantziarako armairuen azalera kontuan izan barik; bertan, 2,00 ml-ko gutxieneko diametroa duen zirkulua sartu ahal izango da, eta gutxieneko alde askea ere 2,00 ml-koa izango da.

- Bainugelak

Komunen gutxieneko azalera erabilgarria 3 m²-koa izango da eta 1,50 ml-ko gutxieneko alde askea izango dute. Bigarren bainugela edo komunak gutxienez 1,20 m²-ko azalera erabilgarria izango du eta 0,80 ml-ko gutxieneko alde askea izango dute.

- Korridoreak

Korridoreek edozein gelatan sartzea ahalbidetu beharko dute, eta gutxienez 95 cm-ko azalera izan beharko dute luzera osoan.

- Atondoak

Atondoen gutxieneko azalera erabilgarria 1,40 m²-koa izango da eta 1,10 ml-ko gutxieneko alde askea izango dute.

- Esekitokia

Etxebizitzek arroka kanpoan esekitzeko aukera izango dute, bai banakako esekitoki baten bidez, bai soluzio komunitarioaren bidez (taldeko etxebizitzetan). Logela 1 baino gehiago duten etxebizitzek azalera estalia eta irekia izango dute horretarako, gutxienez 2,5 m² erabilgarrikoa; azalera hori, ahal dela behintzat, barruko patiorantz kokatu beharko da; ezin izango da inoiz ere bide publikotik ikusi, eta pertsianen edo zursareen bidezko sistemak erabili ahal izango dira, aukeran finkoak. Halaber, arropa kordetan ere eseki ahal izango da, etxebizitzaren barrutik (edo eraikinaren barrutik, esekitoki komunak direnean); korda horren gutxieneko luzera 5 ml-koa izango da etxebizitza bakoitzeko; beti ere, bide publikotik ikusten ez diren lekuetan kokatuko dira.

6. Banaketa

- Etxebizitzak komun bakarra izatekotan, ezin izango da bertan logeletatik edo sukaldetik sartu.
- Komun bat baino gehiago duten etxebizitzetan, horietara logeletatik sartu ahal izango da; komun batera, berriz, sarbide independente batetik sartuko da.

7. Kanporako etxebizitza

Plan Orokor honen arabera egiten diren etxebizitza guztiak kanporakoak izango dira, Planean ezarritakoaren arabera. Horretarako, kanpokorako etxebizitzak izango dira ondoko baldintzetarikoren bat betetzen dutenak, gutxienez edozein gela bizigarriren fatxadako 6 ml-ko luzeran:

- a) Bide publiko batera hutsuneak dituzten etxebizitzak.
- b) Bide publikora loturiko eraikuntza-espazio aske batera hutsuneak dituzten etxebizitzak, baldin eta barruan 16 metroko diametroko zirkulu bat sartu ahal bada; ondokoa egiaztatuz gero:
 - Bide publikorako Irekiera gutxienez 6 m-koa izatea
 - Irekieraren sakonera, berriz, zabalera eta erdikoa edo hori baino txikiagoa izatea.
- c) Kalerako hutsuneak ez izanda ere, berezko argiztapena edo aireztapena duten etxebizitzak (etxadiko patio baten bidez) edo lursailak, baldin eta ondoko baldintzak betetzen badituzte:
 - Patioaren gutxieneko sakonera, hutsuneak dituen fatxada osoarekiko perpendikularretara neurtua, altuera eta laurdenekoa izango da ($1 + \frac{1}{4}$); altuera hori, berriz, etxebizitzaren solairuko mailaren eta eraikineko nahiz aurreko eraikineko gailurraren artean neurtuko da.
 - Patioaren zabalera sakoneraren baliokidea izango da.
 - Patioa eta herri bidearen arteko lotunea edo igarobidearen zabalera 3 metrotik gorakoa izatea eta sua itzaltzeko ibilgailu bat sartzeko aukera eman dezala (salbu eta OR-2 eta OR-3 ordenantzak aplikatzen diren aldeetan).

8. Argiztapena

Etxebizitzan argiztapen ona segurtatzeko, gela bizigarri guztiek kanpoko argiztapen zuzena izango dute, eta ondoko baldintzak beteko dituzte:

- Egongela, jangelak eta sukaldeak:

Kristalezko gutxieneko azalera gelako azalera erabilgarriaren 1/6 izango da.

- Logelak:

Kristalezko gutxieneko azalera gelako azalera erabilgarriaren 1/8 izango da, 0,90 m-ko karela batetik zenbatuta.

- Komunak:

Bertako azalera erabilgarriaren 1/10 bateko gutxieneko kristalezko azalera duten leihoen bidez argiztatu ahal izango dira; leiho gabeak ere izan daitezke, eta orduan 9. Atalean (Aireztapena) adierazitakoaren arabera segurtatu beharko da aireztapena.

Argiztapeneko hutsuneak retrankeatuta daudenean, edo gelak teilakatzearen ondoriozko ahokadurak sortzen direnean, itxitako gorputzeko fatxadaren kanpoko aldetik gelak barruko dimentsioa (artikulu honetako 5. atalaren arabeko gutxienekoa) berreskuratzeko punturainoko distantziaren eta ahokadurako edo atzeraemanguneko altuera askearen arteko proportzioa ez da inoiz ere $2 \frac{1}{4}$ baino handiagoa izango; gelari dagokion argiztapeneko gutxieneko azalera bikoiztu egin beharko da, aurreko paragrafoen arabera, $1 \frac{3}{4}$ proportziotik aurrera.

Ganbarak 0,4 x 0,4 m-ko gehieneko dimentsioak dituzten hutsuneen bidezko aireztapena eta argiztapena eduki ahal izango dute (pieza bakoitzeko hutsune bat, eta beste batzuk jarri ahal izango dira korridoreetan edo banaketa eremu komunetan); horiek modu ordenatuan kokatu beharko dira estalkiaren gainean.

Ganbaren banaketarik gabeko estalki arteetan 20 m²-ko argizuloa haizutuko da. Solairuetan dauden ganbarek aireztapena eduki behar dute nahitaez, bai fatxadetako hutsuneen bidezkoa edo bai *shunt* independente baten bidezkoa.

Solairu batean (solairuarteak, sotoak, erdisotoak, etab.) ganbaretarako, trastelekuetarako edo sotoetarako alde bat antolatzen denean, CTE-DB-SI Suteen Aurkako Segurtasuneko Oinarriko Agirian zehazten dena bete beharko dute; artikulu honetako 12. atalean ezarritakoaren arabera eraikiko dira, eta euren derrigorrezko aireztapena modu independentean konponduko da.

9. Aireztapena

- Erabiltzaileari aireztapen azkarrak bermatzeko, etxebizitzako lokalek (kanpoaldean) gutxienez 1/12 bateko azalera izango dituzte (egongelaren, jangelaren, sukalde-jangelaren, sukaldeen eta komun azalera erabilgarriari dagokionez), eta 1/20 batekoak logeletan. Fatxadaren edo patioaren bidez aireztatzen ez diren komunetan, aurreko baldintzen arabera, hodi independentea edo kolektiboa (homologatua) instalatuko da derrigorrezko aireztapenerako (estatikoa edo dinamikoa), ordu bakoitzean airea birritan berriztatzen dela segurtatzeko, NTE-ISV Arau Teknologikoen arabera. Segurtasunerako instalazioak: Aireztapena, 1975ko

uztailaren 2ko ordenean onartutakoak, edo aldi batez hura ordezkatzeko duten xedapenak.

- Sukaldeek errektutako keak kanpora zuzenean ateratzeko hodiak izango dituzte, eraikineko estalkiaren gainean; horra ezin izango dira kanpai-erazgailuak joan. Halako kanpaietarako, *shunt* independentea egongo da.
- Jakitokiek berezko aireztapena eduki beharko dute, kanpora zuzen-zuzen doan hutsune baten bidez, edo aireztapen hodiaren, *shunt* izenekoaren edo horien antzekoren baten bidez.
- Egingarriak direnean, etxebizitzaren aireztapen gurutzatua ahalbidetzen duten diseinu arkitektonikodun soluzioek lehentasuna izango dute.
- Etxebizitzek leihoak itxita daudela ondokoa duen aireztapen sistema izango dute: kanpotiko aire-hartunea, eta horrek bermaturiko aireztapena handiagoa izango da bolumena/ordua, edota indarrean dauden arauak adierazten dutena baino, eta aireztapenak eragina izango du azalera osoan.

10. Galeriak

Pieza galeria baten bidez aireztatzen denean, hori ezin izango da logelatzat hartu, eta bertarako hutsunearen azalera ez da bertako fatxadaren 1/3a baino txikiagoa izango. Galeriaren eta gelaren arteko aireztapena, gutxienez, lehen argiztapen eta aireztapen arruntetarako ezarritakoaren bikoitza izango da. Horrela izatektan, gertatzen ari diren egoeretan bakarrik aplikatuko da suposizio hori.

11. Eskailerak eta atariak

- Eraikineko solairu guztiak eskailera baten bidez komunikatuko dira, eta horrek gutxienez 1,00 m-ko zabalera izango du. Dena dela, CTE DB-SI Suteen Aurkako Segurtasuneko Oinarrizko Agiria eta CTE DB-SUA Erabilera eta Irigarritasunaren inguruko Oinarrizko Agiriak kontuan izango dira. Irigarritasunari buruzko EAEko 20/97 Legea bera, eta arau teknikoak eta irigarritasunaren baldintzak arautzen dituen 68/2000 Dekretua ere izango dira kontuan.

Eskailerak CTE DB-SI Suteen Aurkako Segurtasuneko Oinarrizko Agirian ezarritako diseinuko baldintzak bete beharko ditu zenbakari, antolamenduari, ebakuaziorako gaitasunari eta ibilbideko distantziei dagokionez. Era berean, argiztapenerako eta aireztapenerako ezarritako parametroak bete beharko ditu, eta baita inguratzen duten elemento konstruktiboek sua jasateko duten erresistentzia.

- Igogailuaren abiagunera arte arkitektura eta oztoporik oztoporik ez dagoela ziurtatuko da
- Igogailu kopuruari dagokionez, CTE DB-SUA 9. saila 1.1.2. atalean eskatutako gutxieneak beteko dira
- Eskailera sabaiko argizuloen bidez argiztatzeko, eraikinek gehienez 4 solairu eduki beharko dituzte (B+3+E) , eta argiztapen eremua, gutxienez, eskailera-kaxaren solairuko eremuaren 2/3 izango da. Halaber, indarrean dagoen BOEaren Arautegian agertzen diren kasuetan argiztapen zenitala onartuta dago, baina aireztapena bitartekari mekaniko edo tximinia egoki baten bidez ziurtatuta.

- Eskaileraren aireztapena eta argiztapena leihoen bidezkoa izanez gero, horiek ondoko baldintzak bete beharko dituzte:
- Gehienez jota, eskaileraren jarraipena den espazio batean jarri ahal izango dira; espazio horren gutxieneko zabalera eskailerarena izango da, eta sakonera, berriz, dimentsio hori eta erdikoa izango da.
 - o Gehienez jota, eskaileraren jarraipena den espazio baten bukaeran jarri ahal izango dira; espazio horren gutxieneko zabalera eskaileraren zankabearena izango da, eta altuera, dimentsio hori eta erdikoa (gainerako fatxadan hutsuneen proportzioa errespetatuta beti)
 - o Hutsunea kanporakoa izango da zuzen-zuzen, eta ezin izango da sartu zerbitzua oztopatzen duten espazio pribatuetatik
- Eraikinean lehiio beraren bitartez komunikatutako eta argizatutako eskailera bat baino gehiago egonez gero, eskaileren zabalera, Arau hauetako 40. artikuluan (etxebizitzaren irisgarritasun baldintzak) ezarritakoaren arabera, eskailera zabalena izango da eta horri ml 1 gehitu beharko zaio gainontzeko eskailera bakoitzeko

12. Sotoak eta erdisotoak

- Egoitzazko eraikin kolektiboetan, erdisotoko edota sotoko espazioek (banakako trastelekuetarako), CTE DB-SI Suteen Aurkako Segurtasuneko Oinarrizko Agirian ezarritako baldintzak bete beharko dituzte.
- Trastelekuaren gehieneko dimentsioa 1 m²/10 m²-koa izango da lotuta dagoen etxebizitzarekiko. Garaje bati lotuta dauden trastelekuen kasuan gehieneko azalera 25 m²-koa izango da. Halaber, zoladuraren mailan, ondoko dimentsioak dituen hutsunea egongo da: 0,10 ml-ko altuera eta 0,50 ml-ko luzera. Hutsune horrek itxiera iragazkorra edukiko du, lurzorua mailan aireztapena ahalbidetzeko.
- Sotoko eta erdisotoko gutxieneko altuera askea 2,30 m-koa izango da lurzorutik sabaira, eta 2,10 m-koa, egiturazko elementuak gehien zintzilikatzen diren lekuetan edo instalazioen igarobideetan.

13. Solairuarterko ganbarak

Ganbara bakoitzeko gehieneko azalera onargarria 12 m²-koa da.

14. Bizikletak eta umeen kotxeak gordetzeko aldea

Eraikuntza berriko eraikin kolektiboetan (birgaikuntzetan ez), gela bat egon beharko da (atariarekin edo igogailuen sarbideko aldearekin komunikatuta), bizikletak, umeen kotxeak eta abar gordetzeko; alde horrek ondoko baldintzak bete beharko ditu:

- Beraren gehieneko kota 1,50 ml-koa izango da, eraikinaren sarrerako espaloia ren sestrari dagokionez.
- Sarrerako atearen gutxieneko dimentsio askea 0,90 ml-koa izango da.
- Beraren gutxieneko altuera askea 2,25 ml-koa izango da.
- Gutxieneko azalera 5 m² erabilgarrikoa izango da 10 etxebizitzetara arte (2 ml-ko diametroko zirkulua sartu ahal izango da); azalera metro karratu erabilgarri batean

handituko da, 10 etxebizitzak gainditzen direnean, edota hasierako 10 etxebizitza horiek gainditzen duten frakzio bakoitzeko (etxebizitza edo zatikia).

- Lurzoruaren eta hormen estaldura, 1,20 ml-ko gutxieneko altueraraino, erraz garbitzeko moduko materialezkoa izango da.

15. Hutsik dauden merkataritzako lokalen itxiera

Egoitzazko eraikin baten beheko solairuko lokalak aldi batean ezertarako erabili barik badaude ere, lehenengo okupazioko lizentzia eman ondoren, hauxe eskatuko da: fatxadetan fabrikako itxierak izatea, zarpeatzeari eta margotzeari dagokionez garbitasuneko eta apaindurako beharrezko baldintza orokorrak bermatuta.

16. Lokalak etxebizitza eraldatzea

OR-1 eta OR-2etan araututako aldeetan I kategoriako 2 eta 3 egoeretan dauden lokalen erabilera etxebizitza erabilerarako aldatzen denean, Beheko Solairuak Etxebizitza Eraldatzeko 2006ko Ekainaren 19ko Ordenantza Arautzailea eta ondorengo eguneraketak aplikatuko dira.

17. Zaborrerako gela

Eraiki berritako etxebizitza kolektiboko eraikinetan (birgaitutakoetan ez), derrigorrezkoa izango da zaborrerako gela bat edukitzea, CTE DB HS Osasungarritasunari Buruzko Oinarrizko Agirian definitutako irizpideen arabera.

Biltegirako eta erreserbarako tokiak, eraikinetik kanpo egotekotan, bertako sarreratik 25 m.-ra egongo dira gehienez.

Biltegiaren eta kanpoko bilketa gunearen arteko ibilbideak gutxienez 1, 20 ml-ko zabalera askea izan beharko du. Hala ere, mugatutako estuguneak onartuko dira, baldin eta zabalera askea 1ml. baino gutxiagora murrizten ez bada, eta 45 cm. baino gehiagoko luzerakoa ez bada. Ibilbidean eskuz ireki beharreko ateak egotekotan, irteerako noranzkoan ireki beharko dira. Gehienezko malda %12koa izango da, eta ez da eskailera-mailarik egon beharko.

Biltegiara eta erreserbarako tokien azalerari dagokionez, CTE DB HS Osasungarritasunari Buruzko Oinarrizko Agirian definitutakoa izango da gutxienez.

Planta berriko eraikinetan, hormak eta zoruak garbitzeko errazak diren material iragazgaitzez estaliko dira, eta hormen eta zoruaren arteko elkarguneak borobildu egingo dira. Lurrean egongo diren itxiera balbula eta zarataren aurkako estolda-zulo sifonikoa duen ur-hargunea izango du. Gutxienez 100 lux ematen dituen argiztapen artifiziala izango du, eta lurretik 1m.ko altuerara egongo da. Era berean, UNE 20.315:1994-ren arabera 16A 2p+T entxufe-oin finkoa ere eduki beharko du. Gainera, DB-SI suteei buruzko SI-1 saileko 2 atalean biltegiatarako ezarrita diren suteen aurkako babeserako baldintzak beteko ditu.

Art. 39 Zerbitzuen baldintzak

1. Erabiltzeko beharrezkoak diren Instalazioen eta zerbitzuen ekipamendua eta hornidura eraikinaren zatitzat hartzen da. Igarobide horiek beti beteko dituzte indarrean dauden arlokako arautegiak

2. Instalazio guztietara sartzeko eta iristeko aukera bermatuko da horretarako erregistroak edo igarobideak eratuz, baita, ahal diren kasu eta zerbitzu guztietan, etxebizitzetarako desbideraketetan ere. Igarobide horiek beti beteko dituzte indarrean dauden arlokako arautegiak.

3. Erabiltzaileak edateko uraren gutxieneko hornidura izan behar du (200 lit./bizt./egun-eko edo 650 lit./etx./egun-eko kontsumoa); hornidura hori instalazio batek banatuko du etxebizitzan, eta instalazio horrek kontsumoko lekuetara eramango du ura; halako lekuetan norberaren higieneko eta janariak prestatzeko jarduerak egiten dira; ur hotzeko iturri bakoitzak 0,15 l/s-ko emaria izango du, eta ur beroko iturri bakoitzak, berriz, 0,10 l/s-ko emaria; hornidura lekuetan, zerbitzuaren presioa 10 mca-tik gorakoa izango da. Iturgintzako eta saneamenduko instalazio guztiek ekipo egokia izango dute, erabiltzeko prest; aurreikusitako lekuetan, erraz erabiltzeko moduan, harria, dutxa, konketa eta komuna egongo dira.

4. Erabiltzaileak energia elektrikoa izango du etxebizitzatik banatuta; horretarako erabiliko den instalazioak argiztapena eta korrante-hartzeak ahalbidetuko ditu; beraren potentzia orokorra, berriz, indarreko legerian ezarritakoaren berdina edo handiagoa izango da.

5. Etxebizitzak berokuntza sistema edukiko du instalatuta; horrek, gutxienez, 18°C-ko berokuntza ahalbidetuko du (1,50 ml-ko altueran neurtuta, gela bakoitzaren erdian), kanpoko tenperatura 2° C-koa denean.

6. Berokuntzako, airea egokitze, ur beroko, gaseko telefonoko, telebistako antenetako instalazioek eta abar (baita horien elementu osagarriak ere) indarreko araudia bete beharko dute, eta ez dira inoiz ere arriskutsuak edo gogaikarriak izango auzokoentzat.

7. Instalazio mota guztiak, keen igoerak, tximiniak, hustubideak, makinak eta abar auzokoei eta oinezkoiei haxe bermatzeko moduan egingo dira: eragozpen, usain, ke, dardara edo zaratarik ez dutela izango (beti ere, ezarritako mugen arabera). Horien kokalekua eta dimentsioak, berriz, arautegi aplikagarrian ezarritakora egokituko dira, eta egiturazko soluzioak zaindu beharko dira, egonkortasuna bermatzeko eta zaratak nahiz dardarak saihesteko.

8. Keen irteerek, tximiniek eta gasak atmosferara igortzeko sistemek, gutxienez, 1,5 ml-ko altuera izango dute, hegaleko lekuri altuenetik neurtuta; euren gehieneko altuera, berriz, 2,5 ml-koa izango da, gailurretik zenbatuta. Euren kokalekuak eta ainguratzeak beharrezko gogortasuna bermatuko du, funtzionamendu eta mantenimendu egokirako; itxieretan kanpotik ikusteko moduko lohien agertzea saihestuko da, eta gauzatze-mailak barne dituzten estalkien edo fatxaden isolamendu termikoa egokia ahalbidetuko du, eta baita barne dituzten estalkien edo fatxaden iragazgaitasuna ere.

Art. 40 Etxebizitzaren sargarritasun baldintzak

1. Erabiltzaileak kanpoko espazio publikotik sartu ahal izango du etxebizitzan, ataritik.
2. Atariaren gutxienezko dimentsioa 2,50 x 2,50 ml-koa izango da; beraren zabalera, berriz, solairuetako eskaileraren tarteak duen zabalaren berdina edo hori baino handiagoa izan daiteke, honako Arauetako 38 artikuluan (Eraikinaren baldintzak)

ezarritakoaren arabera. Gutxieneko dimentsio hau sarbideetik eskailera nagusiaren hasieraraino mantenduko da. Gutxieneko altuera 3 ml-koa izango da.

3. Egoitzazko eraikin kolektiboan, etxebizitzara sartzeko ibilbide osoan, paramentuen edo beste elementu batzuen bidez mugaturiko zirkulazio-banden gutxieneko zabalera 1,20 ml-koa izango da; 2 x 0,60 ml-ko laukizuzen horizontala igarotzeko aukera emango dute, eta euren dimentsionamendua, berriz, suterik egonez gero jendea ebakutzeko aukeraren arabera izango da.

4. Ibilbide osoan 40 lux-eko gutxieneko argiztapen maila egongo da (argiztapen hori baliabide naturalen edo artifizialen bidez lor daiteke), behintzat ibilbidea egiteko behar den denboran.

5. Hiriko inguruneetako eta espazio publikoetako, eraikinetako, eta Eusko Jaurlaritzako informazio eta komunikazio sistemetako irisgarritasun baldintzei buruzko arau teknikoetan eta irisgarritasunaren Sustapenerako 20/197 Legean ezarri dena beteko da (68/2000 Dekretua).

6. Jabari publikoko lursailak okupatzea behartzen duten irisgarritasun baldintzen hobekuntzarako lanak garatu nahi izatekotan (igogailuak, irisgarritasunerako arrapalak, plataforma igogailuak eta, translazio bertikalaren edo zehiarrekoaren edozein elementu oro har), Etxebizitzarako erabilera kolektibo nagusiko Eraikinetako Irisgarritasun Baldintzetako Hobekuntzari dagokion Udal Ordenantzan ezarritakoa beteko da (2012ko irailaren 4koa, eta ondorengo eguneraketak eta berrikuspenak).

Art. 41 Automobilen aparkaleku pribatuaren baldintzak

Halako aparkalekuen baldintza bereziak Titulu honetako 9. atalean ezarritakoaren arabera arautuko dira.

2. SAILA OINARRIZKO JARDUERAK

1. Atala Definizioa eta erabilera xehatuak

Art. 42 Erabilera orokorraren definizioa

Landutako produktuen eraldatzeari eta biltegitratzeari dagokiona da, eta baita nekazaritzako, basoko, abeltzaintzako eta erauzketako ustiapenari, familia mailakoak ez badira.

Art. 43 Erabilera xehatuen sailkapena eta definizioa

Erabilera orokorraren barruan ondoko erabilera xehatuak sartzen dira:

1. Industrialak:

Hala definituko dira landutako produktuen ekoizpen, eraldatze eta konponketa lanak, eta baita euren biltegitratze eta banatzeari buruzkoak ere. Potentzia mailak honako

arauetako 35 artikuluan araututa daude (Jarduera Mugatzeko Estandarrak, Kategoriak)

2. Industrial bizitegi-erabilerarekin bateragarria:

Horrela zehazten dira hurrengo baldintzak betetzen dituzten jarduerak:

- a. Sustantzi arriskutsurik pilatu edo industrialki maneiatu ez dezaten.
- b. Horretarako baimendutako enpresak kendu beharreko hondakinik sortu ez dezaten (lokomozio olioak edota makineriak bere ekoizpen prozesuan beharrezko produktuak izan ezik).
- c. Jarduera garapenak, persona edo ondasunetarako desatsegin edo arriskutsuak diren ke, lurrun, hauts, gas edo usainen askatzerik sortu ez dezan.
- d. Jarduera garapenak ur-zikinen araztaile sistemaren beharrik eduki ez dezan, horrela estolderi udal-sarera isuri dezakelarik.
- e. Jarduera garapenak erradiazio termiko, ionizante edo beste energi iturriengandik kutsadurarik sortu ez dezan.
- f. Jarduera akustikoki egokitutako esparru itxitik kanpo guztiz edo partzialki garatu ez dadin, aplikagarri diren Legezko xedapenetan ezarritakoarekin adostasunez.
- g. Bere jarduera gau-ordutegian guztiz edo partzialki garatzen badu, zarataren sektore-legeria zorrozki bete beharko du, eta zamalan eragiketarik ez ditu beharko.
- h. Ekoizpen jarduerarako beharrezkoak diren zama-lanak bizitegi basterako eraikuntz bezala kalifikatutako esparruaren barruan burutu daitezzen, kale publikoan maniobrarik egin gabe.

3.Tailerrak eta biltagiak:

Lehengaien edo landutako produktuen biltegitzearekin, kontserbazioarekin eta banaketarekin lotutako jardueredi dagokien erabilera, publikoari zuzenean saltzeko zerbitzurik gabe.

Horrekin batera, aurretik definitutakoen jarduera osagarriak egon ahal izango dira. Bai eraldaketa txikiaak eta 10 KW baino gehiagoko potentzia eskaten ez duten artisau jarduerak, eta baita hirugarren mailako zerbitzuak. Automobilak konpontzeko eta mantentzeko jarduerak daude erabilera horren barnean.

4. Nekazaritza eta Abeltzaintzak:

Multzo honen barnean produktuen eraldaketarik behar ez duten nekazal, baso, abere eta erauzketa jarduerekin lotutako jarduerak sailkatzen dira; eta arloa dela eta, eskumena duten zerbitzuek familia ustiapenentarako mailatik onartutakoaren gainetik daudenekin.

2. Atala Erabilera orokorraren inguruko baldintzak

Art. 44 Eraikinaren baldintzak

1. Indarreko xedapen sektorialek ezarritako baldintzak beteko dituzte (materiari, manipulaturiko produktuei eta jardueraren ezaugarriei buruzko xedapenak). Instalazioen funtzionamenduari buruz egindako kontrol-berrikuspenak egokiak ez badira (ezarritakoei dagokienez lorturiko baloreak kontuan hartuz), Udaleko Zerbitzu Teknikoek horiek zuzentzeko epe bat ezarriko dute; epea amaitzean funtzionamendua egokia ez bada, lokala behin betiko edo behin-behinerako itxi ahal izango da.
2. Baimendu ahal izateko, jarduerak bete egin beharko du ondokoek ezarritakoa: Airearen kalitateari eta atmosfera zaintzeari buruzko 34/2007 Legea, Jarduera Gogaikarri, Osasunkaitz, Kaltegarri eta Arriskutsuei buruzko Araudia (2414/1961 Dekretua) eta Ingurugiroa Babesteko EAEko 3/1998 Lege Orokorra; eta baita arauketa osagarriak, eta kasuan kasuko jardueraren arabera aplikatu ahal zaizkionak ere.
3. Eraikuntzako materialek, egiturek eta sistemek, beste alde batetik, CTE Eraikuntzaren Kode Teknikoko Oinarrizko Agiriak beteko dituzte. Eta industriarako lokalen kasuan, RD 2267/2004-a. Horren bidez, industriarako lokaletan suteen aurkako segurtasuneko Araudia onartu egiten da, eta baita gerora aplikatu ahal zaizkionak. Kanpoaldera ezin izango da inoiz ere ezarritako mugak gainditzen dituen zarata edo dardararik iritsi.
4. Industri jardueran diharduten lokalek bi metro karratu eta hamar metro kubiko eduki beharko dituzte, aurreikusitako lanpostu bakoitzeko. Berezko argiztapen naturala edo artifiziaia duten azalerek, bestalde, lokaleko solairuaren 1/6 izango dute gutxienez; larrialdiko argiztapenaren intentsitatea, berriz, lan bakoitzerako arauzko baloreetara egokituko da. Lokaleko aireztapena, ostera, berezko nahiz derrigorrezko berrikuntzaren bidez egingo da; orduko 6-10 biderrekoa izango da, eta 60-100 m³ aire berriztatu lortuko da pertsona eta ordu bakoitzeko, jardueraren ezaugarrien arabera. Hori guztiak ez du kalterik eragingo CTE-an ezta industria-jardueran eragina duen araudi osagarrian.
5. Argiztapen eta aireztapen beharrianak berezko sistemen bidez bete ezean, argiztapen, aireztapen eta airearen egokitzapen proiektuak aurkeztu beharko dira, Udalak onetsi ahal izateko; halako instalazioak ireki orduko berrikuspen bat egin beharko da, eta martxan hasten direnean ere aldian behingo berrikuspenak egingo dira.
6. Produkzioeko eremuen gutxienerako altuera askea 3 m-koa izango da, nekazaritzako edo abeltzaintzako jarduera motaren batean izan ezik, horietan 2,80 m-ra murriztu ahal izango baita.
7. Higieneko zerbitzuak Laneko Segurtasunari eta Higieneari buruzko lege sektorialetan ezarritakoaren arabera arautuko dira. Hala ere, industriako eta tailerretako nahiz biltegietako erabilera guztietan, gutxienez, komun edo aurre-komun bat instalatu beharko da, orain arte adierazitakoaren kalterik gabe. Horietan, lurzoruko eta hormetako estaldurak iragazkaitzak eta garbitzeko errazak diren materialekin egingo dira.

Art. 45 Instalazioen baldintzak

1. Industri lokaletako instalazioek (indarra, argiztapena, galdarak nahiz presioko ontziak, motorrak eta makinak) indarreko arauak beteko dituzte, eta legez eskuduna den teknikari baten zuzendaritzapean muntatuko dira. Horien kokapenerako, kontuan izango da instalazioen tratamendu akustikoa eta dardaren aurkakoa, egiturako gainontzeko elementuei oztoporik ez eragiteko.
2. Produkzio eta bilketa prozesuaren barruan material sukoiak eta lehergarriak sartzen direnean, segurtasun sistema egokiak instalatu beharko dira, surik edo leherketarik ez egoteko; halaber, halakorik egonez gero horiei aurre egiteko sistemak ere instalatu beharko dira. Hala, suteen aurkako antzematerako eta babeserako instalazioek DB-Sian agertzen diren eskakizunak beteko dituzte. Eta industria-erabileran eragin izatekotan, industria-lokaletako suteen aurkako segurtasunerako Arandia. Ezin izango dira materialak edo hondakinak kanpoan erre.
3. Produkzio edo bilketa prozesuek ezin izango dute erradiazio arriskutsurik edo perturbazio elektrikorik sortu, baldin eta horiek eragina badute beste ekipo edo makina batzuetan.
4. Produktu arriskutsuak edo sukoiak fabrikatzeko, manipulatzeko edo biltzeko jarduerak ezin izango dira I. Kategorian instalatu beste ohiko erabilera batzuekin batera, baldin eta erabilera horien zerbitzuko instalazioa (berokuntza, ur beroa, inguruko egokitapena, etab.) edo ibilgailuen aparkaleku pribatua ez bada.

Art. 46 Ingurugiro baldintzak

1. Ezin izango da errautsik, hautsik, kerik, lurrinik eta airea, ura nahiz lurzorua kutsatzeko moduko beste materialik igorri, baldin eta hori arriskutsua bada osasunerako edota animalia nahiz landare aberastasunerako; horiek ezin izango dira igorri beste jabetza mota batzuetara, eta prozesutik kanpoko pertsonen zikinkeria dakarkien substantziarik ere ezin izango da igorri.
2. Euren ezaugarriak direla-eta ohiko garbiketa-zerbitzuak bildu ezin dituen hondakinak, Udaleko Zerbitzuek adierazitako hondakindegira eraman beharko dira; jardueraren titularrak egingo du hori, horretarako ezarrita dauden baldintzak beteta.
3. Instalazioek ezin izango dituzte gaingitu atmosferaren kutsagarrietarako ezarrita dauden gehieneko pilaketa onargarriak; gehieneko horiek, berriz, airearen kalitatearen eta atmosferaren babeserako 34/2007 Legean, eta hura edo hura ordezkatzeko dituztenak garatzeko araudietan ezarrita daude.
4. Ez da isurketarik egingo ubide askeetara, baldin eta Udalak isurketen lizentziaren bidez halakorik haizutzen ez badu; beti ere, isuritako materialaren osagaien mugak Udalak arauturikora egokitu beharko dira.
5. Isurketen mugak (ingurura nahiz estolderiara egindako isurketak) egokitu egingo dira estolderiako udal sarerako isurketen buruzko ordenantzak ezarritakora.

3. Atala Erabilera xehatuen baldintza bereziak

Art. 47 Industri erabileraren baldintza bereziak

1. Katetoria guztien baldintzak:

- Udalak, arau hauek garatuz, industri jarduera arautzeko ordenantza batzuk eman eta onetsi ahal izango ditu, baita gogaikarritasun moduak mugatzen dituzten ordenantza batzuk ere.
- **Jarduera gogaikarriak, osasunkaitzak, kaltegarriak edo arriskutsuak** sailkatzeko, 2414/1961 Dekretuan ezarritakoa bete beharko da; dena den, aldaketa teknologikoaren ondoriozko egokitzapenak eta interpretazio berriak ere kontuan izan beharko dira.
- Zuzenketarako erabilitako baliabide tekniko eraginkorren bidez industri jarduera bat kategoria jakinean sailkatzeko arazoak ezabatu edo murrizten direnean, Udalak (Plan Orokor honetan arauturiko hirigintza-ondoretarako) beheragoko kategoriatzat hartu ahal izango du kategoria hori (egoitzazko jarduerarekin bateragarriagoa den kategoriatzat), berori onartzeko egoera edo egoerak aldatu barik (Kategoriak eta Egoerak 33. artikuluan definituta daude).

Zuzenketarako neurri teknikoek aurreikusitako efektua lortzen ez badute, edo funtzionamendu eraginkorra bermatzen ez bada, Udalak epe bat ezarriko du soluziorako eta hobekuntzarako; bestela, industri jarduera debekatuaren (arau orokor hauetan ezarritakoaren arabera) itxiera ezarriko du.

2. Baldintza bereziak I. Kategorian

- **Egoera guztietan**, eskailerak, arrapalak, sarbideko ateak eta beste komunikazio batzuk independenteak izango dira, eraikineko gainontzeko sarbide eta ebakuazio-bideetatik.

1. Egoeran (jardueraren sotoan edo erdisotoan kokatzea), sarbide independenteak plataforma horizontala izango du, eta horren sestra beheko forjatuaren berdina izango da (patio ingelesaren antzeko formakoa), eta horrek gutxienez 2,50 m-ko luzera izango du; hortik aurrera, lurraldeak izan beharko duen ezponda (sestrara eta bide publikoaren edo inguruko espazio askearen lerrokadurara iritsi arte) 60 gradutatik beherakoa izango da.

- Sarbideko, aireztapeneko, argiztapeneko, konpartimentazioko eta abarreko hutsuneen ezaugarriak, bestalde, suteen aurkako Segurtasunerako CTE DB-SI-an ezarritakora egokituko dira, eta 2267/2004 ED-tik ateratako dagozkion berezitasunekin. ED horren arabera, industria-lokaletan suteen aurkako Araudia onartu egiten da.
- **1. eta 2. Egoeretan**, edo horiei itsatsita 3. Egoera dagoenean, industri jardueraren eta horren biltegien azalera hirurehun metrotik gorakoa izanez gero, alde bat eduki behar da zama-lanetarako bakarrik; horrek, gutxienez, kamioi baterako lekua

edukiko du 500 m2 edo zatiki bakoitzeko; eta kamioi bat gehiagokoa beste 500 m2 edo zatiki bakoitzeko. Alde horretako gutxieneko azalera, berriz, guztizko azalera erabilgarriaren %10 izango da.

- 22:00etatik 08:00etara bitartean, zama-lanak 3.500 Kg-tik beherako ibilgailuetan bakarrik egingo dira, horretarako erabiltzen den lokal itxi batean.

3. Baldintza bereziak II. Kategorian

- **Egoera guztietan**, aplikatu beharreko produkzio sistemarako energi iturri egokiena erabili ahal izango da; neurri zuzentzaileak eta erregai berezien erreserbak ezarriko dira, xedapen aplikagarriek ezarritakoaren arabera; ezin izango da inoiz ere produktu sukoiaren edo lehergarrien handizkako pilaketarik egin, egoitzazko jardueraren ondoko lokaletan; halako kasuak III. Kategoriaren barruan sailkatuko ditugu.
- **Egoera guztietan**, lehengaiek ez dute material hegazkor, sukoi, toxiko edo gogaikarriak edukiko; sortzen diren lurrinak bildu eta kanporatu egingo dira, arauzko ezaugarriak dituen tximinia baten bidez; horrek forma indibiduala izango du, eta 2 metroko altuera hegala gainetik; gainera, egoitzazko erabilerarako zerbitzuen baldintzetan adierazitako oharra bete beharko dira.
- **Egoera guztietan**, oinarritzko jarduera garatzeko behar diren jarduera osagarriak sartu ahal izango dira; bulegoetarako erabilerak, bestalde, eraikitako azaleraren %10era mugatuko dira gehienez.
- Familia bakarreko eraikuntzen edo baserri guneen ondoko eraikinetan, oinarritzko jarduera nekazaritzako nahiz abeltzaintzako edo basoko baliabide naturalak sortu edo transformatzea ez denean, industri jardueraren gehieneko azalera 300 m2 erabilgarrikoa izango da; halaber, instalaturiko gehieneko potentzia 10 Kw-tara mugatuko da. Halako baliabideetara lotuta dagoenean, eraikitako gehieneko azalera 450 m2 erabilgarrikoa izango da, eta instalaturiko gehieneko produkzio potentzia 15 KW-ekoa izango da.
- Aurreko puntuan adierazitako eraikinetan eta egoitzazko etxadien barruan dauden instalazioetan, horietan edozein prozesu mota burututa ere, industri eraikuntzak baldintza estetiko batzuk bete beharko ditu, inguru fisikoan, eraikitako inguruan eta paisajearen integrazteari buruz (materialen formari, koloreari nahiz tratamenduari eta elementu horiek lurraldean kokatzeari dagokionez). Horri dagokionez, Udalak ezarri diren baldintzak bete egiten direla egiaztatuko du, baldintza estetikoak ezartzeari dagokionez duen irizpidean oinarrituz.
- **Egoera guztietan**, industri jardueraren azalera 300 m2 erabilgarritik gorakoa denean, kamioi baterako lekua edukiko da 600 m2 erabilgarri edo zatiki bakoitzeko; eta kamioi bat gehiagokoa beste 500 m2 erabilgarri edo zatiki bakoitzeko. Alde horretako gutxieneko azalera, berriz, guztizko azalera erabilgarriaren %10 izango da.

- **Egoera guztietan**, aurreko puntuan ezarritakoa beteko da; ibilgailuaren gehieneko zama 6.000 kg-takoa izango da, 22:00etatik 08:00etara bitartean egiten diren zama-lanetarako.

4. Baldintza bereziak III. Kategorian

- **Egoera guztietan**, eta kasuan kasuko ordenantza datu gehiago adierazten ez diren bitartean, pabilioien gehieneko altuera 15 m-ko altuera erabilgarria izango da, pabilioiaren barruan neurtua. Ustiapenaren ezaugarrien eraginez altuera horretatik gora ere egiturazko elementuak edo elementu mekanikoak instalatu behar badira, Udalak salbuespenez horien instalazioa eta funtzionamendua onetsi ahal izango du, baldin eta, zerbitzu teknikoen iritziz, horien beharrezakoa ondo justifikatuta badago eta sorturiko ikus-eragina ondo konpontzen bada.

5. Baldintza bereziak IV. Kategorian:

Kasu guztietan, ondokoari buruzko indarreko arautegia bete beharko da: jardueraren materialak, manipulaturiko produktuak, jardueraren ezaugarriak eta eraikuntzaren baldintza bereziak, baldin eta horiek aplikagarriak badira, kokalekua kontuan hartuz, edo gizarte interesa aintzat izanda IV. Kategoriako baldintzak aplikatzearen ondorioz.

Art. 48 Tailerren eta biltegien erabileraren baldintza bereziak

Bilketarako eraikinek edo pabilioiek industri eraikuntzarako ezarritako baldintzak bete beharko dituzte. Jarduera osagarriak dituztenean, jarduera bakoitzari aplikatu ahal zaizkion baldintzak bete beharko dituzte.

Ezin izango da sute arrisku handia duen materialik bildu (kaltegarri, Osasunkaitz edo lehergarritzat kalifikaturiko materialik), III. Kategorian izan ezik: horretarako pabilioi eta eraikin berezietan bilduko dira, eta 2.000 ml-tatik gorako distantzian, egoitzazko jarduera hurbilenetik. Dena den, zuzenketarako baliabide tekniko eraginkorren bidez urruntze hori bidezkotzen duten arazoak ezabatu edo murriztuz gero, materialok bildu egin ahal izango dira; eta Udalak, Plan Orokorraren honetan arauturiko hirigintza ondoretarako, distantzia hori murrizteko modukoa dela erabaki ahal izango du.

Riesgo intrínseco del sector de incendio	Configuración del establecimiento		
	TIPO A (m²)	TIPO B (m²)	TIPO C (m²)
BAJO 1 2	(1)-(2)-(3) 2000 1000	(2) (3) (5) 8000 4000	(3) (4) SIN LÍMITE 6000
MEDIO 3 4 5	(2)-(3) 500 400 300	(2) (3) 3500 3000 2500	(3) (4) 5000 4000 3500
ALTO 6 7 8	NO ADMITIDO	(3) 2000 1500 NO ADMITIDO	(3)(4) 3000 2500 2000

Tailerren eta biltegien kokalekuak, suteen aurkako Segurtasuneko CTE DB-SI-ean definitutako eraikinetako berezko arrisku mailaren arabera eta 2267/2004 ED-ak (industria-lokaletan suteen aurkako segurtasuneko Araudia onartu egiten du) eragindako berezitasunekin bat doazenak, ondoko koadroan adierazitakoa bete beharko du:

2267/2004 EDko konfigurazioaren, kokalekuaren eta berezko arrisku mailaren araberako industria-lokalen betekizun konstruktiboak II. Ereanskinean adierazitako baldintzekin.

Biltegirako jarduerak Jarduera Kategoriak Mugatzeko Estandarrak bete beharko ditu, industri jarduerarako ezarritako estandarrak, antzeko kategoria eta egoeretan.

Zuzenketarako neurri teknikoek aurreikusitako efektua lortu ezean edo funtzionamendu egokia bermatzen ez badute, Udalak soluziorako eta hobekuntzarako epea ezarriko du, edo arau hauen arabera haizutu gabeko jardueraren amaiera edo itxiera.

Art. 49 Nekazaritza, abeltzaintza eta basogintzako baldintza bereziak

1. Erabilera hauetarako diren eraikin edo nabeak beren beregi II., III. eta IV. kategorietan koka daitezke.
2. Horien edo beste batzuen jarduera osagarriak atzematen dituztenean erabilerei buruzko arautegi honetan ezarri dena aplikatuko zaie.
3. Debeku da suharberak diren materialak biltegitratzea, edota material gogaikarri, Osasunkaitz edo arriskutsuen kalifikazioa dutenak biltegitratzea, egon dauden biztanleguneetatik 2.000 metro baino hurbilago, salbu eta neurri tekniko zuzentzaileak edukitzeagatik horiek hurbilago egotea bidezko den kasuetan.
4. Jarduera industrialen bidezko arlokako arautegia beteko dute eta, hala denean, nekazaritza, abeltzaintza eta basogintzakoak hala ekoizteko erabilera orokor horien barruan sartuta nola materiaren arabera eskumena duten erakundeen familia ustiatgien arloan kokatu dituztenak.

3. SAILA HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA

1. Atala Definizioa eta erabilera xehatuak

Art. 50 Erabilera orokorraren definizioa

Erabilera pribatuko, kolektiboko edo publikoko jarduerak dira; euren helburua merkataritzako transakzioak egitea da: merkantziak, zerbitzu pertsonalak, administratiboak, teknikoak edo monetarioak eta ostalaritza zerbitzukoak (taldeko ekipamenduetako, hiriko zerbitzuetako eta garraioetako erabilera orokorretan sartzen direnak izan ezik).

Art. 51 Erabilera xehatuaren sailkapena eta definizioa

Hirugarren sektoreko erabilera orokorraren barruan lau erabilera xehatu daude.

1. Merkataritzako erabilera (dendak eta merkatuak)

Taldeko erabilerako jarduerak dira; euren helburua erosketaren, salmentaren edo trukearen aurreko erakusketa da, merkantzia edo zerbitzu pertsonalen erakusketa alegia; handizkakoa edo txikizkakoa izan daiteke, eta berehalako biltegiatzea ere barruan sartzen da (bertan, koantifikatu gabeko erlazioa ezartzen da trukean).

Erabilera honen barruan, jarduera erantsia eta osagarria (artisautzakoa edo produkzioakoa) duten merkataritzako jarduerak sartuko dira, baldin eta jarduera osagarri hori ez badago Jarduera Gogaikarri, Osasunkaitz, Kaltegarri edo Arriskutsuen Arautegiaren barruan (2414/1961 Dekretua), eta alde edo eremu horretako ohiko erabilerarekiko bateragarritzat hartzen bada. Erabilera honen barruan, adibidez, egunero, noizean behin edo oso gutxitan erabiltzen diren dendak eta galeriak sartzen dira, baita drogeriak, jantzidendak, bitxidendak eta abar ere, eta txikizkako nahiz handizkako merkatuak eta abar ere erabilera honen barruan sartzen dira.

2. Bulegoetako eta banketxeetako erabilera

Erabilera pribatuko, kolektiboko edo publikoko jarduerak; euren helburua ondoko lanak egitea da: administratiboak, burokratikoak, teknikoak, sormenezkoak edo monetarioak, ekipamendu komunitarioetako edo hiriko zerbitzu etako erabilera orokorren barrukoak izan ezik. Erabilera honen barruan, gestoria, agentziak, enpresen egoitza sozialak edo teknikoak, bulego profesionalak eta abar sartzen dira.

3. Jolaserako lokal publikoen eta hotelekoak ez diren ostalaritzako lokalen erabilerak.

Erabilera kolektibo edo pribatuko jarduerak, ostalaritza sektorearen barrukoak; horien helburua biztanleen jolasaldia, zabalaldia, harremanak eta aisialdia sustatzea da. Erabilera honen barruan, adibide gisa, tabernak, kafetegiak, jatetxeak, pubak, diskotekak, dantzalekuak, bingoak, kasinoak eta abar daude.

4. Hoteleko erabilera (hotelak eta egoitza komunitarioak)

Erabilera pribatuko edo kolektiboko jarduerak; euren helburua, berriz, behin-behineko edo aldi baterako egoitza da. Euren ezaugarriak kontuan hartuz, ez dira ekipamendu komunitarioen erabilera orokorraren barruan sartzen. Erabilera honen barruan, hotelak, paradoreak, ostatuak, pentsioak, enpresa nahiz erakundeen egoitzak eta abar sartuko dira.

2. Atala Erabilera orokorraren baldintza orokorrak**Art. 52 Katetoria guztien baldintzak**

1. Hirugarren sektoreko erabileretarako lokalek indarreko xedapen sektorialak bete beharko dituzte, kasuan kasuko jarduerari buruzko xedapenak (tokiko xedapenak, autonomikoak edo estatukoak).

2. Halaber, eskumeneko eremu bakoitzean sortzen diren arauketa berrietara egokitu beharko dira, arautegi honen indarraldiaren barruan.

Hain zuzen ere, Udalak (Plan Orokor honetako arauak garatuz) zenbait ordenantza onetsi ahal izango du, eta horietan, ondokoari buruzko arauketa bereziak osatuko dira: ingurune baldintzak, banaketakoak, higienekoak eta aireztapenekoak, baita suteen eta beste istripu batzuen aurkako segurtasunari eta babesari loturiko alderdiak ere.

3. Zenbait finketan, Udalak hirugarren sektorerako lokalen instalazioa ukatu ahal izango du, komenigarria denean (euren dimentsioen, pertsona-kopuruaren, sarbideen dimentsioaren, trafikoaren ezaugarrien eta hirigintzako beste ezaugarri berezi batzuen ondorioz), baldin eta kasuan kasuko neurri zuzentzaile egokiak planteatzen ez badira.

4. Hirugarren sektoreko instalazioak, bestalde, Establezimendu Publikoei buruzko Legeriara egokitu beharko dira; legeria hori, berriz, udalerriko ezaugarri berezietara egokitu ahal izango da, ordenantza egokiaren bidez.

5. Oro har, hirugarren sektoreko erabilaren sarbidea bideko edo espazio askeko lurrekin kontaktuan egongo da (erabilera publikokoak biak), galerien ondorioz sortzen diren barruko lokaletan izan ezik (merkataritzakoak, bulegoak); edo plan partzialetan, berezietan edo xehetasuneko ikerketetan osterantzekorik ezarri ezean.

Babes araubide bereziaren barruan sartzearen ondorioz edota egitura arkitektoniko berezia izatearen eraginez hutsuneen urratzea debekaturik duten eraikinak, bestalde, salbuturik geldituko dira.

6. Eraikina beste erabilera batzuekin banaturik duten hirugarren sektoreko jarduerak ondokoa bete beharko dute:

- Suteen aurka babesteko araudia, batez ere sutea izatekotan CTE DB-SI eraikinetan sutea izatekotan Segurtasuna deritzona, eta 2267/2004 ED-tik ondorioztatutako dagozkien berezitasunekin. ED horren bidez industria-lokaletako suteen aurkako segurtasun Araudia onartu egiten da.
- Jendearen arretarako aldean gutxieneko azalera 6 metro karratukoa izango da (merkataritza jarduerako mota batzuk izan ezik —loteriaren salmenta, etab.—, eta horietan azalera hori txikiagoa izan daiteke, beti ere udaleko zerbitzu teknikoen baimenarekin), eta ezin izango dira igarotzeko aldeak izan; etxebizitza batekiko zuzeneko komunikaziorik ere ezin izango dute eduki.
- Eraikinean etxebizitza erabilera dagoenean, eta kasuan kasuko ordenantzak osterantzekorik ezarri ezean, etxebizitza horiek sarbide, eskailera eta igogailu independenteak eduki beharko dituzte.
- Horretatik salbu geldituko dira, babes bereziko araubidearen barruan egotearen ondorioz, edota egitura arkitektoniko berezia izatearen eraginez, hutsuneak urratzea debekaturik duten eraikinak.

Sotoetan edo erdisotoetan egonez gero, lokalak sarbideko plataforma horizontala izango du, eta horren kota barruko forjatuaren goialdeko kotaren berdina izango da (patio ingelesaren antzekoa), eta 2,50 m-ko luzera izango du. Puntu horretatik aurrera, lurraldeak bide publikoaren edo inguruko espazio askearen

lerrokaduraraino eta sestraraino eduki behar duen ezponda 60 gradutik beherakoa izango da.

- Hirugarren sektoreko eraikuntzen altuera ordenantza aplikagarrian adierazitakoa izango da.
- Jendearen zerbitzuko eskaileren gutxieneko zabalera m 1ekoa izango da, zerbitzu horretarako bakarrik erabiltzen badira, eta 1,30 m-koa, beste erabilera batzuk ere edukiz gero. Eta hori DB-Slan ebakuazio elementuetarako ezarritako diseinuzko irizpideen aurka joan gabe. Horien ebakuazio bideek solairuko jendea segurtasuneko baldintzetan ebakatu ahal izango dute, eta baita goiko irteeretakoa ere, erakiniaren irteeraraino. Hala uste izatekotan, udalak ebakuazio elementuen berariazko justifikazioa, eta lokalak disuenen gaitasuna eskatu ahal izango du, eraikinaren erabilera guztiak zenbatuta.

7. Lokaletako argiztapena eta aireztapena naturala edota artifiziala izan daiteke. CTE DB-SUAn ezarritakoa bete egingo da beti.

- a) Lehenengo kasuan, argiztapenaren eta aireztapenaren hutsuneen guztizko azalera ezin izango da izan lokaleko solairuak duenaren hamarrena baino txikiagoa. Salbuturik gelditzen dira biltegitzat, trastelekutzat eta korridoretzat bakarrik erabiltzen diren lokalak.
- b) Bigarren kasuan, argiztapen eta aireztapen instalazioen proiektu xehatuak aurkeztu beharko dira; proiektuok Udalak onetsi beharko ditu, eta instalazioak berrikusi egingo dira, bai lokala ireki baino lehen eta bai edozein unetan.
- c) Behar bezalakoak ez badira edo euren funtzionamendua egokia izan ezean, neurri zuzentzaile egokiak hartu bitartean, Udalak behin-behinean edo behin betiko itxi ahal izango du lokala.

8. Aparkalekuaren edo automobil zaindegia kokapenari dagokionez, Titulu eta Kapitulua honetako 9. sailean ezarritakoa bete beharko da, eta aparkaleku pribatuaren erabilera xehatuari buruzko Kapituluan ezarritakoa ere bai, bai nahitaezko eta bai aukerazko aparkalekuei dagokienez

9. Hirugarren sektoreko zerbitzuetarako lokal baten banaketan ez da ondokoa jasoko: salmahaiia, salmenta-tokia edo jendea egoteko lekuak, bide publikoarekiko kontaktu zuzenean. Hala, espazio publikoa ez da jarduera aurrera eramateko ezinbesteko espazio bihurtuko

10. Komunen gutxieneko altuera askea honako Arauetako 38. artikuluan ezarri dena izango da.

Art. 53 Hirugarren sektoreko erabileraren baldintza bereziak I. Kategorian eta 2. Egoeran

1. Ermuko 2000/02/24ko Hiri-Antolamendurako Plan Nagusiko behin-betiko onarpenaren osteko eraikinak:

- a) 100 m² erabilgarritik beherako azalera duten jarduerak gutxienez 3,20 ml-ko aurrealdea izan beharko dute, bideko edo espazio askeko lurretara (biak erabilera publikokoak).

b) 100 m² erabilgarritik gorako azalera duten jarduerak gutxienez, 3,20 ml-ko aurrealdea izan beharko dute, gehi 0,40 ml beste 25 m² erabilgarri edo zatiki bakoitzeko, bideko edo espazio askeko lurretara (biak erabilera publikokoak).

c) 2. Egoerako jardueretan, 1. eta 3. Egoeretan beste azalera batzuekin handitzen direnean, aurrealdeak goiko 1 eta 2 puntuen arabera arautuko dira, kontuan hartuz azalera neurtzeko beheko solairuarena eta gainontzekoaren %25 zenbatuko dela.

2. Ermuko 2000/02/24ko Hiri-Antolamendurako Plan Nagusiko behin-betiko onarpenaren aurreko eraikinak:

a) 100 m² erabilgarritik beherako azalera duten jarduerak gutxienez 2,00 ml-ko aurrealdea izan beharko dute, bideko edo espazio askeko lurretara (biak erabilera publikokoak).

b) 100 m² erabilgarritik gorako azalera duten jarduerak gutxienez, 2,00 ml-ko aurrealdea izan beharko dute, gehi 0,40 ml beste 25 m² erabilgarri edo zatiki bakoitzeko, bideko edo espazio askeko lurretara (biak erabilera publikokoak).

c) 2. Egoerako jardueretan, 1. eta 3. Egoeretan beste azalera batzuekin handitzen direnean, aurrealdeak goiko 1 eta 2 puntuen arabera arautuko dira, kontuan hartuz azalera neurtzeko beheko solairuarena eta gainontzekoaren %25 zenbatuko dela.

Art. 54 Hirugarren sektoreko erabileraren baldintza bereziak II. Kategorian

1. Plan Orokor honetan ez dira sailkatzen **II. Kategorian eta I. Egoeran** kokaturiko hirugarren sektoreko lursailak; horrenbestez, horrela sailkatu behar diren jarduerak erabilera baimendutzat, bateragarritzat edo debekatutzat sailkatuko ditu ordenantza aplikagarriak; jarduera horien erabileraren eta eraikuntzaren baldintzak ordenantza horretan arauturik egongo dira.

Ordenantza aplikagarriaren Bateragarritasunaren Koadroan 1. Egoeran baimenduriko hirugarren sektoreko erabilerek (etxadiko patioan bakarrik egin daitezkeen eraikinak) kalerako irteera zuzena eduki beharko dute, estalitako edo estali gabeko koridoreen bidez; eta hirugarren sektoreko erabileraren arabera; ez da inoiz ere 2,50 ml-ko zabaleratik beherakoa izango, edo 3 ml-ko zabaleratik beherakoa, 300 m² erabilgarritik gorako azaleretan.

2. **Kategoria honetako 2. Egoerarako**, erabilera xehatuko baldintzak bi mekanismoren bidez adierazita daude:

a) Egoera hau Plan Orokorren kalifikazio xehatuaren eraginez sortzen bada, kasuan kasuko erabilera orokorreko arau orokorrek eta erabilera xehatuko arau bereziek arautuko dute erabilera.

b) 2. Egoera, bestalde, hirugarren sektoreko erabilera bat sektore horretakoa ez den eraikuntza xehatuko lursail batean kokatzearen ondoriozkoa bada, ordenantza horretako bateragarritasunaren araubideak ezarriko ditu (kasuan kasuko baldintza bereziekin) beraren instalaziorako aukera eta baldintzak.

Nolanahi ere, 2. Egoerarako eraikuntza baldintzak kasuan kasuko ordenantzak arautuko ditu beti b) kasuan; bestela, hirugarren sektoreko erabilera hartzen duen eremuko ordenantza nagusiak arautuko ditu. Interpretazioan zalantzarik egonez gero,

lursail mugakideetako ordenantza aplikagarriak lehentasuna izango du.

3. **3. Egoerarako**, dagokion lursailerako Xehatutako Kalifikazioa planoan ezarritako ohiko erabilera, erabilera orokorraren Arau Orokorrak eta dagokion xehatutako erabilaren arau berezietara igorrita lortzen dira erabilera baldintzak.

Eraikuntza baldintzak, bestalde, ekipamenduko erabilaren kategoria eta egoera berbererako ezarritakoen berdin-berdinak izango dira.

4. Produkzio aldeetan kokaturiko **hirugarren sektoreko erabilerek** (I. Kategoria, 1. 2. eta 3. Egoerak), bestalde, segurtasunari eta higienari buruzko arauketa sektorial guztiak bete beharko dituzte, inguruko erabilerei dagokienez.

1. Egoeran bulegoko erabilera haizutzen da, produkzio prozesu batekiko lotura funtzionala duenean.

Hotel erabilera eta ostalaritzako establezimenduetakoa nahiz hotelekoak ez diren jolas-establezimenduetakoa, beste alde batetik, erabilera eskusibotzat eta elkarren osagarritzat bakarrik onartzen dira, baina ez produkzio erabilerekin eta 3. Egoeran.

Bulegoetako eta banketxeetako erabilera 2. Egoeran onar daiteke, baldin eta segurtasun neurriak bermatzen badira, kasuan kasuko industri aldeko ordenantzan dauden edota onartzen diren produkzio prozesuei dagokienez.

3. Atala Erabilera xehatuen baldintza bereziak

Art. 55 Merkataritza erabilaren baldintza bereziak

1. Kategoria guztien baldintzak

a) Merkataritzako lokalek ondoko komunak izango dituzte:

- 50 m² baino gutxiagoko lokaletan ez da komunik instalatu beharko
- 51 eta 100 m² bitarteko lokaletan, gutxienez komun-ontzi bat eta konketa bat duen komuna instalatuko da.
- Beste 200 m² erabilgarri gehiago bakoitzeko, edo zatikia, komun bat eta konketa bat.

b) 100 m² erabilgarri baino gehiago direnean, emakumeen eta gizonen komunak bereizita egongo dira.

c) Komun mota guztiek sarbideko atondoa edukiko dute.

d) Merkataritzako jarduera batean zerbitzua biltzeko diren azalerak ez dira zenbatuko komunei dagokienez, baldin eta lotura zuzena badute jarduera nagusiarekin, eta 400 m² erabilgarritik beherako azalera izanez gero. Hortik gorako azalera badute, komun aurreko eta guztiko komuna gehituko da, 400 m² erabilgarri edo zatiki bakoitzeko.

e) Merkataritzako lokaletan, erabilera publikoko azalera 7 m²-tatik gorako kotan kokatuta dagoenean (kaletik sartzeko kotari dagokionez), eta 150 m²-tatik gorako azalera erabilgarria duenean, erabilera publikoko igogailua egon daiteke eta horrek gutxienez 5 pertsonatarako gaitasuna izango du.

2. Merkatuen baldintza bereziak

Merkatu txiki deritzegun merkataritzako establezimenduetan, salmentako zenbait bulego bilduta daude, barruti edo lokal berberaren barruan.

3. Merkataritzako erabilerarako baldintza bereziak I. Kategorian

a) 1. Egoeran

- Beheko solairu bati lotuta dagoen jarduerak sarbide zuzena izango du bideko edo espazio askeko lurretatik (biak erabilera publikokoak); sarbide kopurua eta gutxieneko zabalerak, DB-SI-an aurreikusitakoa izango da, eraikinaren irteerara doan ebakuazioa goranzkoa edo beheranzkoa den kontuan hartuta. Ebakuazio bideen ezaugarriak, eta eraikinaren beste erabilera eta barrutien sektorializazioak DB-Slean definitutakoa beteko dute.
- Sarbidea beheko solairutik egiten denean, b) epigrafeko (hirugarren marra) parametroak bete beharko dira; sarbideen gutxieneko zabalerak solairuen guztizko azaleraren araberrakoa izango dira.
- Egoera honetan, lokaletara sartzeko ateak kanpoko sestraren kotan egongo dira, eta irekiera ebakuazioaren noranzkoaren aldekoa izango da.

b) 2. Egoeran

- Jarduerak sarbide zuzena izango du, bideko edo espazio askeko lurretatik (biak erabilera publikokoak). Irteera kopperua eta euren zabalerak DB-SI-an ezarritakoa izango dira.
- Ateen irekieraren noranzkoari dagokionez, DB-Slean ezarritakoa beteko da.
- Egoera honetako jardueretan, 1. edota 3. Egoerako beste azalera batzuekin handituz gero, sarbidea aurreko marretan ezarritakoaren arabera arautuko da, kontuan hartuz azalerari dagokionez guztizkoa zenbatuko dela (solairu guztien batuketaren ondoriozkoa).
- Sotoan ezartzen diren jarduerak, behe solairuarekiko loturarik izanez gero, ondoko baldintzak ere bete beharko dituzte:
 - Sotoan kokaturiko establezimenduak ezin izango dira goiko lokalarekiko independenteak izan; lokal horrekiko lotura eskaileren edo beste hutsune batzuen bidez egingo da. Baldintza hau betetzeko, goiko solairuko azalerari, beheko solairuaren azalarekin bat datorren goikoaren azalerari alegia, kontaktu-aldea esango zaio.
 - Kontaktuko azalera jarduera osoko azaleraren %25etik gorakoa izango da.
 - Gutxienez kontaktu-aldearen %15 solairu bien arteko irekiuneek osatuko dute. %15 hori lortzeko, hutsune eta eskailera guztien batuketa egingo da. Gutxienez bao horietariko baten azalera 15 m² baino gehiago izan behar du, baldin eta izari horrek ez badu derrigorrezko %15 gainditzen. Irekiuneren baten azalera ezin izango da 8 m² erabilgarritik beherakoa izan.
- Gutxienez merkataritzako guztizko azaleraren %50 beheko solairuan egongo da.

c) Merkataritzako solairuarteak edo lurzoruarateak ezin izango dira independenteak izan beheko solairuko lokaletik. Bien arteko kontaktua aurreko puntuan araturikoaren moduan segurtatuko da.

d) Beheko solairuko eta solairuarateko merkataritzako lokalen gutxieneko altuera askeak 2,50 m-koak eta 2,25 m-koak izango dira hurrenez hurren, jendeari irekita daudenean. Altuera txikiagoak solairuaratean bakarrik haizutzen dira, eta biltegiko edo komunetarako bakarrik (beheko lokalaren zerbitzuan).

Erdisotoko edo sotoko gutxieneko altuera 2,50 m-koa izango da, horiek jendeari irekita daudenean.

e) Hiriko espazioaren osaketa eta eraikinaren gainontzeko zatiarekiko konkordantzia kontuan hartuz, ez fatxda itsurik onartuko. Harkantoietan eta behealdeetan materiales tipologia errespetatu beharko da, eta eraikinean erabilitakoaren antzekoa izan beharko da

f) Merkataritza jardueraren azalera osoa 300 m² erabilgarritik gorakoa denean, eta udaleko zerbitzu teknikoan iritziz zama-lanetarako alde bat behar denean, 500 m² erabilgarriaren gutxieneko gaitasuna izango da, 3.500 Kg-ko gehieneko zama duen ibilgailu baterako; eta beste leku bat gehituko da beste 500 m² erabilgarri edo zatiki bakoitzeko; gainera, guztizko azalera erabilgarriaren %10eko azalera ere edukiko da.

g) 22:00etatik 08:00etara, ibilgailuen zama-lanak egiteko, beharrezkoa izango da hori ezinbestekoa izatea jardueraren funtzionamendurako, eta Udalak baimena eman beharko du; 3.500 Kg-tik beherako zama duten ibilgailuek bakarrik egingo dute. Goian adierazitako erreserba dagoenean, espazio honetan egin beharko da.

h) Pasaje edo galeria moduan antolatutako merkataritzako lokalak onartzen dira; sotoan eta beheko nahiz lehen solairuetan kokatu ahal izango dira; baina ez sotoan edo lehen solairuan bakarrik, baldin eta gutxienez guztizkoaren %35eko azalera erantsia ez badute beheko solairuan. Ondoko baldintza bereziak eskatuko dira:

Pasajeak gutxienez sarbide bi izango ditu jendearentzat; bakoitzaren gutxieneko zabalera 4 m-koa izango da, eta urruneko puntuetan kokaturik egongo dira.

Sarbideetako ardatzen arteko distantzia, gutxienez, beharrezko gutxieneko aurrealdearen erdia izango da, beraren azaleraren arabera kalkulatuta.

Sarbidearen sakonera ez da beraren zabalera baino txikiagoa izango.

Lokalen aurrealdeko korridoreen zabalera gutxienez 3 m-koa izango da.

Osasun zerbitzu guztiak segurtatu ahal izango dira lokal guztietarako. Horren beharizana kalkulatzeko, espazio komunak eta erabilera publikoko espazioak izango dira kontuan.

Solairuen arteko eskailerek CTE DB-SI Suteen aurkako Segurtasunaren arabeko dimentsioak izango dituzte, 2267/2004 ED-tik ondorioztatutako dagozkion berezitasunekin. Horren arabera suteen aurkako segurtasun Araudia, edo aplikagarria den beste arauen bat, onartu egiten da industria

lokaletan, dagokion kasuetan. Gutxieneko zabalera 1,20 m-koa izango da beti.

Zama-lanetarako azalera modu komunean erabil daiteke; aurreko moduluetan oinarrituz, hori kalkulatzeko, merkataritzako jardueran diharduten lokal guztien azalera erabilgarriak zenbatuko dira.

4. Merkataritzako erabileraren baldintza bereziak II. Kategorian

a) 1. Egoeran, merkataritzako erabilera haizutzeko baldintza haxe bete beharko da: etxadiko patioan eraikitako zatia 1.000 m² erabilgarritik beherakoa izango da, eta beheko solairuko merkataritzako 10 m²-tik gorako aurrealdearekin erlazionatuta egongo da (bertan integratuta modu funtzionalean), aurre ematen dion kale bakoitzari dagokionez, merkataritzako azalera 500 m² erabilgarritik beherakoa denean; eta 0,50 m² gehiago, 25 m² erabilgarri edo zatiki bakoitzeko, 500 m² erabilgarritik gorakoa denean.

- Gutxieneko altuera askeen baldintzak berdin-berdinak izango dira I. Kategoriarako.
- Aparkalekuko azalerak I. Kategorian ezarritakoen antzekoak izatea exijituko da.

5. Denda eta azoken erabileraren baldintza bereziak III. Kategorian.

a) III. kategorian egon dauden merkataritza erabilerako azalera handiak eta plan orokorraren aldarazpenen ondorioz azal daitezkeenak ondoko baldintza hauen arabera eraenduko dira:

- Erabileraren baldintzak arau hauen V. tituluko 2. eta 3. kapituluetan adierazi dira, gehi aplikagarriak diren arlokako arauetan ezarri direnak.
- Aprobetxamenduaren baldintzak bidezko plan berezian ezarriko direnak izango dira, beti ere ondoko parametro hauetatik abiatuz:

Lurzartaren gutxieneko azalera: 15.000 m²s.

Lurzartaren gutxieneko frontea: 250 m.

Lurzartaren gehieneko atzematea: 25 %.

Zedarrietarainoko distantzia : 20 m.

Gehieneko eraikigarritasuna; 0,25 m²/

Solairuen gehieneko kopurua: 2.

Erabilera publikoa duten solairuen barruko gutxieneko altuera askea: 3,5 m.

- 15.000 m²-ko azalerako parametroaren barnean, lurzoru eraikigarriaz gain aparkatzeko tokiak, barneko sarbide saria, zerbitzurako espazio guztiak eta inguruko berdeguneak daude.

b) Hiria erdian kokatuta dauden eta III. kategorian sailkatuta dauden piezak, eta baita plan orokorraren aldarazpenaren ondorioz sor daitezkeenak ere, II, kategoriako 2. egoerako ekipamenduetarako ezarri diren erabileren arabera eraenduko dira baldin eta luzati hori ez badago osorik toki sistema eraikinezinaren barruan, eta II, kategoriako 3. egoeraren arabera horrela denean.

Art. 56 Bulegoen eta banketxeen erabileraren baldintza bereziak**1. Kategoria guztien baldintzak**

Bulegoetako lokalek ondoko komunak izango dituzte:

- a) 50 m² erabilgarriaraino, komun eta komun aurre bat, baldin eta ustezko erabiltzaileak sexu berekoak badira. Alderdi hori argi zehaztuko da aurkeztuko den dokumentazioan. Horrela egin ezean, bi komun eta bi komun aurre egin beharko dira.
- b) 50 eta 200 m² erabilgarri bitartean, komun bat eta komun aurre bat.
- c) 200 m² erabilgarritik gora, eta 100 m² erabilgarri edo zatiki bakoitzeko, komun bat eta konketa bat gehiago egongo da.
- d) b) eta c) kasuetan, komun independenteak egongo dira emakumeentzat eta gizonentzat.

2. Bulegoen eta banketxeen erabileraren baldintza bereziak I. Kategorian

a) 2. Egoeran, jarduerak sarbide zuzena izango du bideko edo espazio askeko lurretik (biak erabilera publikokoak), gutxieneko zabalera hau izango da: 0,90 ml lokalak 200m² eduki arte; 1,20 metrokoa 200-500 m²-ko azalera duenean; eta hortik gora 0,60 ml-eko gehikuntza 200m² edo zatikiko. Edonola ere, ateetatik igarotzeko zabalerek DB-Slan eta 68/2000 Irisgarritasuna Sustatzeko EAE-ko Dekretuan ezarritakoa beteko dute.

Egoera honetako jarduerak, 1. edota 3. Egoerako beste azalera batekin handituz gero, sarbidea epigrafe honetako aurreko paragrafoaren arabera arautuko da, kontuan hartuz azalerari dagokionez solairu guztien guztizkoa zenbatuko dela.

b) Kaletik dagoen sarbidea eta eskaileren nahiz igogailuen guneak (egoitzazko erabilera duen eraikinaren zatirako) erabat independenteak izango dira, bulegoko erabilerari dagokionez.

Salbuturik geldituko dira etxebizitzaren ondoko bulego profesionalak eta 1. solairuko bulegoak, kasuan kasuko ordenantzak haizutzen duenean; gainera, kontuan izan beharko dira Plan Orokorrean ezarritako gainerako salbuespen-kasuak.

c) Beheko solairuan dauden bulegoek edo beheko solairuan eta lehenengoan batera dauden bulegoek sotoa eta erdisotoa erabili ahal izango dute bilketarako, instalazioetarako eta beste erabilera lagungarrietarako, baldin eta beheko solairuarekiko banaezinak badira.

d) Erdisotoak bulegorako espazio iraunkortzat onartzeko (ohiko lanpostua bertan duten langileekin), bertako zoladuraren kota ez da NBE deritzenek adierazitakoa baino txikiagoa, edo 1,50 ml baino txikiagoa, eraikina inguratzen duen kaleko (edo kaleetako) punturik txarrenaren azpitik. Beti ere, CTE-ko DB-HS Agirian ezarritako osasungarritasun baldintzak beteko dira. Gutxieneko altuera askea, kasu honetan, 2,70 ml-koa izango da.

2,70 ml-ko gutxieneko altuera hori beheko solairuetan ere eskatuko da, eta solairuarteetan, 2,40 ml-taraino murriztu ahal izango da (esekitako habe edo hodien azpian).

e) Sotoa, erdisotoa, beheko solairua eta lehen solairua lotzen dituzten eskaileren zabalera, gutxienez, 1 ml-ekoa izango da, eta baldin eta jendea sartzeko badira, eta 1,20 ml-ekoa izango da. Eskaileren altuerak eta ebakuazio bideen dimentsionatuak (baita irteera kopuruak eta euren kokapenak ere) eraikinetako Suteen aurkako CTE CB-SI-a beteko dute (edota aplikagarria den beste arau bat), eta 2267/2004 ED-tik ondorioztatutako dagozkien berezitasunekin. ED horren bidez industria-lokaletan suteen aurkako segurtasun Araudia onartu egiten da. 700 m²-ko solairu osagarritik gora bi eskailera jarriko dira, arestian adierazi diren gutxienerako zabalera horiek beteko dituztenak

f) Titularraren etxebizitzaren ondoko bulego profesionalek ezin izango dute gainditu kasuan kasuko ordenantzaren finkaturiko okupazio-portzentaia, ezta bertan finkaturiko azalera erabilgarria edo, bestela, etxebizitzaren guztizko azaleraren %50; beti ere, bete egin beharko dira etxebizitza erabiltzeko baldintza aplikagarriak.

g) Kasuan kasuko ordenantzak haizuturikoaren arabera 3. Egoeran dauden bulegoek, gainera, ondoko baldintza bereziak ere bete beharko dituzte:

Lokalen batezbesteko azalera erabilgarri txikiena 50 m²-koa izango da.

Lokal bakoitzaren azalera erabilgarri txikiena 30 m²-koa izango da.

h) Onartu egiten dira pasaje edo galeria moduan antolaturiko bulegoak, eta beheko solairuan, solairuarteetan eta lehen solairuan (kasuan kasuko ordenantzaren aplikazioak hori ahalbidetuz gero) kokatu ahal izango dira; baina ez solairuarteetan edo lehen solairuan bakarrik, baldin eta beheko solairuak gutxienez guztizko azaleraren %50eko azalera ez badu. Bestela, lehen solairuan kokaturikoentzat, g) epigrafean adierazitakoa bete beharko da.

Pasaje edo galeria moduan antolaturik daudenentzat, ondoko baldintza bereziak eskatuko dira:

Multzo osoak 3,20 ml-ko gutxienezko aurrealdea izan beharko du bideko edo espazio askeko lurzoruetara (biak erabilera publikokoak), 100 m²-ko edo hortik beherako azaleretan; azalera hori 1,60 ml-tan handituko da, beste 100 m² erabilgarri edo zatiki bakoitzeko.

Solairu desberdinetan antolaturiko galerien kasuan, aurrealdea kalkulatzeko, beheko solairuko guztizko azalera eta gainontzeko azaleraren %25 zenbatuko dira.

Multzo osoan sarbideak izan beharko ditu gutxienez, eta kopurua eta zabalera DB-SI-ean azalduta egongo da. Eta hori gutxienerako izango da beti ere.

- Sarbide bat 500 m² erabilgarri edo zatiki bakoitzeko. Sarbide bi edo gehiago daudenean, horien ardatzen arteko distantzia gutxienez gutxienerako aurrealdearen erdia izango da, azaleraren arabera.
- Gutxienerako zabalera 1,00 ml-koa izango da, 250 m² erabilgarri edo zatiki bakoitzeko. Sarbide bakoitzaren gutxienerako absolutoa, berriz, 1,00 ml-koa izango da

Ateak ebakuazioaren noranzkoan irekiko dira, DB-SI-ean adierazitako salbuespenekin.

Sarbidearen gutxieneko fondoa (lokalaren barruko azaleran eragiten duena) beraren gutxieneko zabaleraren bestekoa izango da.

Igarobideen zabalerari dagokionez (bai nagusiak bai bigarrendarrak), DB-SI-ean eta DB-SUA-n ezarritako eskakizunak beteko dira.

Bulegoetarako azalera erabilgarria ezin izango da azalera osoaren %80tik gorakoa izan.

Bulegoen batezbesteko azalera erabilgarria 25 m²-koa edo hortik gorakoa izango da.

Lokaleei dagozkien osasun zerbitzuak bildu egin beharko dira. Beharrianak kalkulatzeko, espazio komunaren azalera zenbatuko dira.

Solairu desberdinen arteko komunikaziorako eskaileren gutxieneko zabalerak 1,20 m-koa izango da. Edonola ere, solairuen dimentsioa eraikinetako Suteen aurkako CTE CB-DB SI-arekin (edota aplikagarria den beste arau batekin) bat etorriko da, 2267/2004 ED-tik ondorioztatutako berezitasunekin. ED horren bidez industria-lokaletan suteen aurkako segurtasun Araudia onartu egiten da. 700 m² erabilgarrietatik aurrera, bi eskailera egon behar dira, eta horien gutxieneko zabalerak lehen finkatu dira

3. Bulegoko eta banketxeko erabileraren baldintza bereziak II. Kategorian

a) 1. Egoeran bulegoko erabilera haizutzeko, etxadiko patioan eraikitako zatia 1.000 m² erabilgarritik beherakoa izan behar da, eta horrek lotura bat izan behar du kalera doan beheko solairuko bulego-aurrealde batekin (bertan integraturik egongo da, modu funtzionalean): aurrealde hori 10 m-koa izango da, bulegoen azalera 500 m² erabilgarritik beherakoa denean, eta beste 0,50 m gehiago izango ditu, beste 25 m² erabilgarri edo zatiki bakoitzeko. Erabilera beheko solairuan eta lehen solairuan bakarrik garatu ahal izango da, lehendik dauden eraikinak direnean, baldin eta legeria sektorialak eskatu ahal dituen segurtasun arau guztiak betetzen badituzte.

b) Gutxieneko altuera askeen baldintzak I. Kategoriarako adierazitakoaren berdinak izango dira.

c) 2. eta 3. Egoeretan, eraikuntzaren eta erabileraren arau orokor hauetan eta kasuan kasuko ordenantza aplikagarriko bateragarritasun araubidean ezarritakoa bete beharko da, baldin eta ohiko erabilera hirugarren sektorekoa ez bada; bestela, lursaila barru hartzen duen unitate morfologikoan gehienetan aplikatu beharreko ordenantzako bateragarritasun araubidea bete beharko da.

Art. 57 Jolaserako lokal publikoen eta hotelekoa ez den ostalaritzako lokalen erabileraren baldintza bereziak

1. Katgoria guztien baldintzak

- Erabilera honen barruko establezimenduek ondoko hauek bete behar dituzte: Ikuskizun Publiko eta Josteta Jardueri buruzko Eusko Legebiltzarraren 1995eko azaroaren 10eko 471995 Legea (230. zenbakiko E.H.A.A.). Aldi berean, CTE DB-SI

(edo aplikagarria den beste arau bat) eraikinetako suteen aurkako Segurtasuna ere bete beharko dute, 2267/2004 ED-tik ondorioztatuko berezitasunekin. ED horren bidez industria-lokaletan suteen aurkako segurtasun Araudia onartu egiten da. Halaber, Zarataren aurkako DB-HR-a ere aplikatu eta bete beharko da. Eta, azkenik, ERMUKO udalak bere eskumenak betez arloari buruzko emango dituen ordenantzak ere

- Beren beregi egon dauden horien eta horiek osatzen dituzten arau hauen osagarriak izango diren ordenantzak eman ditzakete beti ere banaketa, higiene eta segurtasunari eta suteen, zaraten, bibrazioen eta beste eragozpen batzuen aurkako babesari buruzko gaien araupeketara zehatzak badira.
- Bereziki indarrean dagoen establezimendu publikoen eta josteta jardueren eraikintzako alderdiak araupetu dituen ordenantza beteko dute edo hala denean hori ordeztu edota osatuko duena.
- Establezimendu publikoaren sailkapena duten lokal guztiek komun lokabeak izango dituzte andrazko eta gizonezkoentzat eta bakoitzak horietara iristeko ataurrea izango du.
- Erabilera honen barruan sailkatu diren jarduerak kategorien arabera jardueren mugen estandarren koadroan I. kategoriarako ezarri diren ingurugiroko parametroak beteko dituzte, hau da, arau hauen 35 artikuluan ezarri direnak.
- Jendearentzako espazioa terrazekin eta denden jarduerarekin lotutako mahaitxoekin okupatzeari dagokionez, Erabilera Publikoko Espazioetan Terrazak Instalatzeko Ordenantza Arautzailean (2012ko urtarrilaren 10ekoa), eta ondorengoko eguneraketetan ezarritakoa beteko da.

2. Josteta eta ostalaritzako establezimenduen erabileraren baldintza bereziak I. Kategorian

- Erabilera honek I. kategoriako merkataritzako erabilera arautzeko ezarri diren baldintza berberak beteko ditu baldin eta jarraian adieraziko direnekin kontraesanik ez badago.
- Sarbidea, kaletik, lokabea izango da egoitzazko erabilerarekiko.
- Mota honetako lokalek ondoko komun hauek izango dituzte: 100 m2 eduki arte, bi konketa eta bi komun bereiztuak, bi gelatan alegia, emakume eta gizonezkoentzat. Hortik gora 50 m2 edo zatikiko komun eta konketa bat gehituko da. Gizonezkoen komunean adierazi den komunen kopuruko hormako ontziak jarriko dira. Ekipamendu horiek gutxienekotzat jo beharko dira, eta beti ere Eusko Legebiltzarraren Ikuskizun Publiko eta Josteta Jarduerari (eta ondorengo aldaketei) buruzko 4/1995 Legean (1995eko Azaroaren 10ekoa) adierazitako higienez bitzuen hornidura beteko da.
- Pasaje edo merkataritzako galerietan establezimendu publikoen instalazioa aurrera eramateko arau hauen 55 artikuluan (categoria guztietarako baldintzak) ezarri dena bete beharko da baldin eta horiek beheko solairuetan badaude eta kaleko lerrokatik 50 metro baino urrunago

Art. 58 Hotelen erabileraren baldintza bereziak**1. Hoteleko erabileraren baldintza bereziak I. Kategorian**

- Hoteleko gelak ezin daitezke sotoan edo erdisotoan egon. Biltegirako edo instalazioetan edo osagarrietan bakarrik onartuko dira.
- 150 m2 erabilgarritik gorako azalera duten hotelek edo egoitza komunitarioek sarbidea eduki beharko dute kaletik, eta komunikazio bertikal independenteak eduki beharko dituzte, euren ondoan egon daitezkeen egoitzazko eraikineko komunikazioei dagokienez.
- Eremu bakoitzeko bateragarritasunaren baldintza bereziak kasuan kasuko ordenantzan jasota daude.

2. Hoteleko erabileraren baldintza bereziak II. Kategorian

- Oro har, eta kasuan kasuko ordenantzak salbutzen duena izan ezik, ez dira 1. Egoeran haizutuko.

Art. 59 Hirigune Historikoko Plan Bereziko Lehentasunezko Jardueren Aldearen esparrurako aparteko araubidea

Hirigune Historikoan ez da distantzia mugarik egongo hotelekoak ez diren hostalaritzako olgeterako lokal publikoetan.

Eremu osoan Jatetxeak eta Kafetegiak jartzeko baimenak eman ahal izango dira, lokalen arteko distantzia kontuan hartu gabe. Baina egingo diren jarduerak aldatzekotan, Udalari komunikatu egin beharko zaio aurretiazko komunikazio batekin batera, edo/eta jarduera proiektu batekin (horren arabera jarduera berriarekin bat doazen baimenerako baldintzak berrikusi egingo dira) batera.

4. Atala Erabileren bateragarritasunaren baldintzak, hirugarren sektorearen barruan modu xehatua kalifikaturiko lursailetan

Art. 60 Erabilerak I. Kategorian, II. Kategorian eta III. Kategorian

1. Erabilerak I. Kategorian

a) Erabileren Bateragarritasunaren Koadroa.

	U	C	A	P	I	C	T	A	O	C	H	B	D	E	S	C	R	A	T	U	E	G	J
BULEGOAK ETA BANKETXEAK		1								9		11		17	20	24 21					27	27	28
DENDAK ETA MERKATUAK		1					3		6			12	14	18	20	22 25		6			27	27	28
HOTELAK ETA EGOITZA KOMUNITARIOAK		2					4		7	1 0		13	15			26 23		7			27	27	28
ESTABLEZIMENDU PUBLIKOAK		1					5		8	8			16	19							27	27	28
			R			P				T						E				S		A	

BAIMENDUA

5 BAIMENDUA BALDINTZEKIN

DEBEKATUA

R Egoitzazkoa	PT Tailerra eta biltegiak	E Erkidegoaren Ekip	S Hiriko zerbitzuak
RU Famil. Bak. Egoitz.	PA Nekaza. eta Abeltzaintza	ED Kirola	U Hiriko zerbitzu orokorrak
RC Taldeko Egoitz.	T Hirugarren sek	EE Hezkuntza	A Estazionamenduak
RA Etxebizitza atxikia	TO Bulegoak eta banketx	ES Osasuna/sorospena	AE Aparkalekuko eremua
RP BPE -egoitza	TC Dendak eta merkatuak	EC Kulturala/ikuskizunak	AG Zaindegi-Aparkalekua
P Emankorra	TH Hotela eta egoitzak	ER Erljiokoa	AJ Garaje-Aparkalekua
PI Industrial	TB Establ. publikoak	EA Herri administrazioa	
PC Biziteg. Bateragarria		ET Zuzkidurazko Bizitokiak	

b) Bateragarritasunaren baldintzak.

1. baldintza.- Zaindariaren etxebizitza bakarrik onartzen da (etxebizitza bat lursailaren 1.000 m2 bakoitzeko). Gehieneko absolutua 2 etxebizitzakoa izango da, eta horren jabetza eraikinaren gainerako zatiari lotuta geldituko da.

2. baldintza - Erabilera nagusiaren funtzionamendu onerako erantzukizuna duten langileen etxebizitzak bakarrik (zuzendaria, zaindaria, mantenimendua, etab.).

3. baldintza - Beheko solairuan bakarrik haizutzen da, sarbide independentearekin eta beheko solairuaren guztizko azaleraren %10eko gehieneko azalerarekin (eraikitako azalera). Potentziaren muga I. Kategoriako 2. Egoerari dagokiona izango da, eta 35. artikuluan zehaztuta dago

4. baldintza - Erabilera nagusiari lotuta daudenak bakarrik onartzen dira; horien jabetza araubidea, berriz, establezimenduaren erabilera pribatukoa da. Potentziaren muga I. KATEGORIA (35. artikuluan zehaztuta dago).

5. baldintza - Erabilera nagusiari lotuta daudenak bakarrik onartzen dira; horien jabetza araubidea, berriz, establezimenduaren erabilera pribatukoa da.

6. baldintza - Sestra gainean bakarrik haizutzen da, eta ondoren ageri diren hiru baldintzak bete beharko dira:

a) Eraikitako gehieneko azalera (elementu komunak zenbatuta) sestra gainean eraikitako guztizko azaleraren %50ekoa izango da. Kokapena, berriz, ondo zehazturiko aldeetan egingo da, solairu osoetan, aldeak altueretan gainjarrit, etab.

b) Bulegoen edota banketxeen gutxieneko batezbesteko azalera erabilgarria 50 m²-koa izango da.

c) Bulegoen edota banketxeen gutxieneko azalera erabilgarria 30 m²-koa izango da.

7. baldintza - Beheko solairuan bakarrik onartzen da, eta inoiz lehen solairuan ere bai (beheko solairuaren luzapena), baldin eta lehen solairuko azalera beheko solairuan eraikitakoaren berdina edo txikiagoa bada.

Erabilera horretarako gehieneko azalera osoa, bestalde, beheko solairuan eraikitakoaren %20koa izango da.

8. baldintza - Sestra gaineko solairuetan bakarrik, baldin eta beraren azalera gehieneko portzentaia onargarriaren barruan sartzen bada (sestra gainean eraikitako guztizko azaleraren %25, hirugarren mailako erabilera bateragarri guztien batuketatzat).

9. baldintza - Merkataritzako erabilera beheko solairuan bakarrik haizutzen da. Lehen solairuan eta sotoan ere haizutzen da, baldin eta horiek beheko solairuaren luzapenak badira, eta bertara modu funtzionalean lotuta badaude, gainera, solairu bien batuketak ezin izango du gaintitu beheko solairuan eraikitako azaleraren %75.

10. baldintza - Merkataritzako erabilera beheko solairuan bakarrik haizutzen da. Erabilera horretarako gehieneko azalera osoa ezin izango da izan beheko solairuan eraikitakoaren %50etik gorakoa.

Merkataritzako erabilera honen barruan, bide publikotik sarbiderik ez duten establezimendu publikoak sartzen dira; horietarako, haizutu egiten da erabilera sotoan eta lehen solairuan ere egitea, baldin eta sotoko solairuko azalaren batuketa gehienez ere lehen solairuan eraikitakoa baino bi aldiz handiagoa bada. Nolanahi ere, gehieneko absolutua ezin izango da beheko solairuan eraikitako azaleraren %50 baino handiagoa izan.

11. baldintza - 12. Baldintzako b) eta c) kasuetan bakarrik onartzen da

12. baldintza –

- a) I. Multzoko establezimendu publikoak haizutzen dira; horiek merkataritzako erabilera izango dute; horiek ez dute sarbide zuzenik bide publikotik, behekoaren gaineko solairuetan, baldin eta sestra gainean eraikitako azaleraren %15 gainditzen ez badu.
- b) Establezimendu publikoak haizutu egiten dira beheko solairuan.
- c) Establezimendu publikoak haizutu egiten dira beheko solairuan, baita horiek sotoko solairura luzatzea ere, baldin eta solairu biok elkarri lotuta badaude, sotoko solairuan eraikitako azalera beheko solairuan eraikitakoaren bikoitza baino handiagoa ez bada eta solairu biek espazio publikorako sarbide zuzena badute.

13. baldintza - 12. Baldintzako b) eta c) kasuetan bakarrik onartzen dira.

14. baldintza - Kirol-ekipamenduaren erabilera beheko solairuan eta sotoko solairuan bakarrik haizutzen da.

15. baldintza - Kirol-ekipamenduaren erabilera beheko solairuan eta sotoko solairuan bakarrik haizutzen da.

Erabilera honetarako eraikitako azalera merkataritzako azaleraren barruan sartuko da, gehieneko azalera onargarriaren zenbaketarako.

16. baldintza - Sestra gaineko solairuan bakarrik onartzen da, baldin eta sestra gainean eraikitako guztizko azaleraren %25 gainditzen ez badu.

17. baldintza - Hezkuntza-erabilera beheko solairuan eta goiko solairuetan onartzen da, baldin eta ondoko akademiak badira: hizkuntzak, oposaketak edo helduen irakaskuntza berezia eta antzekoak. Erabilera horretarako gehieneko azalera ezin izango da izan sestra gainean eraikitako guztizkoa azalera baino %25 handiagoa izan.

18. baldintza - Hezkuntzako ekipamenduaren erabilera bulegoko erabilerarako arauturiko eremuetan eta azaleretan haizutzen da (6.a baldintza). Erabilera horretarako gehieneko azalera ezin izango da bulegoko erabilerarako azaleraren %50etik gorakoa izan. Hizkuntza akademiak, helduentzako hezkuntza berezikoak eta halakoak besterik ez dira baimenduko.

19. baldintza - Jarduketa nagusiarekin lotuta dauden hezkuntza ekipamenduko erabilerak bakarrik baimenduko dira (musika, dantza, ostalaritza akademiak, etab.). Sestra gaineko solairuetan kokatuko dira, eta azalerak ez du gaindituko sestearen gainean eraikitakoaren %10.

20. baldintza - Osasuneko ekipamenduaren erabilera beheko solairuan bakarrik haizutzen da, baldin eta bide publikotik sarbide zuzena badauka.

21. baldintza - Kulturako ekipamenduaren erabilera lehen solairuan, beheko solairuan eta sotoko solairuan bakarrik haizutzen da. Sotoko solairuko erabilera, berriz, beheko solairukoaren luzapentzat ulertu behar da; sotoko solairuko azalera ezin izango da beheko solairuan eraikitakoaren bikoitza baino handiagoa izan.

22. baldintza - Kulturako ekipamenduaren erabilera onartzen da, bulegoko erabilerarako arauturiko eremu eta azaleretan.

23. baldintza - Kulturako ekipamendua beheko solairuan eta sotoko solairuan bakarrik erabili ahal izango da. Sotoko solairuko erabilera beheko solairuko erabileraren luzapena izango da, eta sotoko solairuko azalera ezin izango da beheko solairuan erabilera horretako eraikitakoaren bikoitza baino handiagoa izan. Erabilera horretarako eraikitako guztizko azalera, merkataritzakoaren barruan sartuko da, gehieneko azalera onargarria zenbatzeko. Hezkuntzako ekipamendua debekaturik dago.

24. baldintza - Ikuskizunetarako ekipamenduko erabilera lehen solairuan, beheko solairuan eta sotoko solairurako luzapenean bakarrik onartzen da. Sotoko solairuko gehieneko azalera, berriz, erabilera horretarako beheko solairuan eraikitakoaren %75ekoa izango da.

25. baldintza - Ikuskizunetarako ekipamenduko erabilera lehen solairuan, beheko solairuan eta sotoko solairurako luzapenean bakarrik onartzen da, bulegoko erabilerarako arauturiko eremuen eta azalaren barruan. Sotoko solairuko gehieneko azalera, berriz, erabilera horretarako beheko solairuan eraikitakoaren %75ekoa izango da.

26. baldintza - Ikuskizunetarako ekipamenduko erabilera beheko solairuan eta sotoko solairurako luzapenean bakarrik onartzen da. Sotoko solairuko gehieneko azalera, berriz, erabilera horretarako beheko solairuan eraikitakoaren %75ekoa izango da. Erabilera horretarako eraikitako guztizko azalera, berriz, merkataritzakoaren barruan sartuko da, gehieneko azalera onargarriaren zenbaketarako.

27. baldintza - Sestra azpian bakarrik onartzen da, eta gehieneko solairu kopurua hirukoa da; horietan, aparkaleku pribaturako eskaturiko azalera sartu behar da.

Beheko solairuan haizutu egiten da, eraikinak eragiten ez dituen aldeetan eta derrigorrezko hirigintza pribatukoetan. Ez dira inoiz ere haizutuko etxadiko patiotzat hartzen diren espazioetan.

28. baldintza - Sotoetan bakarrik haizutzen da, eta solairu biko gehieneko kopuruarekin. Beheko solairuan bakarrik haizutzen da, eraikinak eragin gabeko aldeetan eta derrigorrezko hirigintza pribatukoetan. Ez dira inoiz ere haizutuko etxadiko patiotzat hartzen diren espazioetan.

2. Usos en Categoría II

a) Cuadro de Compatibilidad de Usos.

	U	C	A	P	I	C	T	A	O	C	H	B	D	E	S	C	R	A	T	U	E	G	J	
BULEGOAK ETA BANKETXEAK							1						1											SIT. 1
											2		3	3	3									SIT. 2
											2		3	3	3									SIT. 3
DENDAK ETA MERKATUAK							1						1											SIT. 1
											2		3	3	3									SIT. 2
											2		3	3	3									SIT. 3
HOTELAK ETA ERKIDEGOAREN EGOITZAK							1						1											SIT. 1
													3	3	3									SIT. 2
													3	3	3									SIT. 3
ESTABLEZIMENDU PUBLIKOAK							1						1											SIT. 1
											2		3	3	3									SIT. 2
											2		3	3	3									SIT. 3
	R				P				T				E						S	A				

☐ HAIZUTUA ☐ 5 HAIZUTUA BALDINTZEKIN ☐ DEBEKATUA

R	Egoitzakoa	PT	Tailerra eta biltegiak	E	Erkidegoaren Ekip	S	Hiriko zerbitzuak
RU	Famil. Bak. Egoitz.	PA	Nekaza. eta Abeltzaintza	ED	Kirola	U	Hiriko zerbitzu orokorrak
RC	Taldeko Egoitz.	T	Hirugarren sek	EE	Hezkuntza	A	Estazionamenduak
RA	Etxebizitza atxikia	TO	Bulegoak eta banketx	ES	Osasuna/sorospena	AE	Aparkalekuko eremua
RP	BPE -egoitza	TC	Dendak eta merkatuak	EC	Kulturala/ikuskitzuna	AG	Zaindegi-Aparkalekua
P	Emankorra	TH	Hotela eta egoitzak	ER	Erljiokoa	AJ	Garaje-Aparkalekua
PI	Industrial	TB	Establ. publikoak	EA	Herri administrazioa		
PC	Biziteq. Bateragarria			ET	Zuzkidurazko Bizitokiak		

b) Erabileren Bateria garritasunaren baldintzak.

1.- Erabilera hau etxadiko patioan haizutzen da, baldin eta bateragarritasun orokorreko araubidea betetzen badu, baita lursaila okupatzeko eta eraikuntzako (bide publikorako aurrealdean duen lursaila) baldintzak betez gero ere. Halaber, kalerako aurrealdea izan beharko du, beheko solairuan, eta aurrealde hori gutxienez 5 ml-koa izango da.

2.- Egoitzako lursailetan bakarrik, eta bideen lerrokaduraren OR-2 ordenantzaren eremuan. Kasuan kasuko egoitzazko ordenantzan ezarritako parametroak bete beharko dituzte, eta ezin izango dute eraginik izan antolaketatik kanpoko eremuetan.

3.- OR-2 deritzonaren aplikazio eremuan ez da halako erabilerarik haizutzen.

3. Erabilerak III. Kategorian

a) Erabileren Bateragarritasunaren Koadroa.

	U	C	A	P	I	C	T	A	O	C	H	B	D	E	S	C	R	A	T	U	E	G	J
BULEGOAK ETA BANKETXEAK		1																					
DENDAK ETA MERKATUAK		1																					
HOTELAK ETA ERKIDEGOAREN EGOITZAK		1																					
ESTABLEZIMENDU PUBLIKOAK		1									1												
		R					P				T					E				S		A	

 HAIZUTUA

 5 HAIZUTUA BALDINTZEKIN

 DEBEKATUA

R Egoitzazkoa	PT Tailerra eta biltegiak	E Erkidegoaren Ekip	S Hiriko zerbitzuak
RU Famil. Bak. Egoitz.	PA Nekaza. eta Abeltzaintza	ED Kirola	U Hiriko zerbitzu orokorrak
RC Taldeko Egoitz.	T Hirugarren sek	EE Hezkuntza	A Estazionamenduak
RA Etxebizitza atxikia	TO Bulegoak eta banketx	ES Osasuna/sorospena	AE Aparkalekuko eremua
RP BPE -egoitza	TC Dendak eta merkatuak	EC Kulturala/ikuskizunak	AG Zaindegi-Aparkalekua
P Emankorra	TH Hotela eta egoitzak	ER Erlijioa	AJ Garaje-Aparkalekua
PI Industrial	TB Establ. publikoak	EA Herri administrazioa	
PC Biziteg. Bateragarria		ET Zuzkidurazko Bizitokiak	

b) Erabileren Bateragarritasunaren baldintzak.

1.- Bideen lerrokadurari buruzko OR-2 deritzonaren eremuan bakarrik. Kasuan kasuko egoitzazko ordenantzan ezarritako parametroak bete beharko dituzte, eta ezin izango dute eraginik izan antolaketatik kanpoko eremuetan

4. SAILA EKIPAMENDUKO ERABILERA

1. Atala Edukia

Art. 61 Erabilera orokorraren definizioa

Erabilera publikoko, kolektiboko edo pribatuko jarduerak dira; euren helburua banakakoen edo taldeen beharrianak betetzea da (gizarterako oinarritzakoak diren beharrianak), adibidez, defentsa, administrazioa, aisialdia, osasuna, gizarte laguntza, hezkuntza, erlijioa, etab.

Art. 62 Erabilera xehatuaren sailkapena eta definizioa

Ekipamenduko erabilera jardueraren ezaugarrien eta horren hartzailea den taldearen ezaugarrien arabera sailkatzen da, ondoko **erabilera xehatueta**n sailkatu ere:

1. Hezkuntzako

Erabilera publikoko edo erkidegoarentzat diren jarduerak, irakaskuntza maila guztietarako direnak, salbu eta unibertsitate mailako, eta bai horien jarduerak osagarriak ere: ikerketa, zaintza, administrazioa, etab. eta zuzeneko zerbitzukoak, adibidez jantokiak, kafetegiak etab.

Erabilera honen adibideak dira: haurtzaindegia, umeentzako hezkuntza zentruak, lehen hezkuntzakoak, bigarren hezkuntzakoak, batxilergokoak, lanbide heziketakoak, hezkuntza konpentsatu eta berezikoak, zereginetako tailerrak, etab.

2. Osasuneko eta sorospeneko

Osasuneko. Erabilera publikoko edo kolektiboko jarduerak dira; euren helburua orientazioa, prebentzioa, informazioa, administrazioa eta mediku-zerbitzuak eta zerbitzu kirurgikoak ematea da (edo ospitaleko zerbitzuak, behar izanez gero). Erabilera honen barruan, esate baterako, ospitaleak, klinikak, anbulatorioak, dispentsarioak, oinarritzako laguntzarako nahiz prebentziorako osasun-etxeak, Insalud-ko bulegoak eta abar sartzen dira.

Sorospeneko. Erabilera publiko edo kolektiboko jarduerak hauen helburua informatzea, orientatzea eta zerbitzuak nahiz laguntzak ematea da, toxikomaniei, gaixotasun kronikoei nahiz elbarritasunari, gehiegizko pobrezia eta pertsonen babes juridikorik ezari loturiko arazoei buruz. Honen barruan, aterpetxeak, egoitzak, babesturiko etxebizitzak, birgaikuntzarako zentroak, eguneko zentroak, informaziorako nahiz orientaziorako zentroak eta abar sartzen dira; inoiz osasuneko erabilerak ere egoten dira, eta halakoetan, erabilera bietarako eskatzen diren baldintzak eta bateragarritasun arauak bete behar dira.

3. Kirola

Erabilera publikoko, kolektiboko edo pribatuko jarduerak autonomo hauen helburua kiroleko edo kultura fisikoko espezialitateak praktikatu, irakatsi edo erakustea da. Beraz, honen barruan ez dira sartzen fisikari eta beste erabilera batzuei loturiko jarduerak (hezkuntzakoak, etab.).

4. Kulturala/Elkartzekoa eta ikuskizunak

Kulturala/Elkartzekoa. Erabilera publikoko, kolektiboko edo pribatuko jarduerak dira; euren helburua arteak eta ezagupenak jakinarazi, ikertu eta erakustea da, baita jarduera soziokulturalak egitea ere (elkartzeko edo harremaneko jarduerak). Adibidez, liburutegiak, artxibategiak, museoak, erakusketa-gelak, ikerketa-zentroak eta helburu horiek dituzten elkarteak edo taldeak.

Ikuskizunak. Arte ekoizkinak, antzerkia, zinea, mimika, zirkua, zezenketak eta erabilera xehekatuetan sartu ez diren beste antzekoak erakusteko diren erabilera publikoko edo erkidegoarentzako jarduerak. Adibide bezala zinemak, antzokiak, kontzertuak emateko aretoak, auditoriumak, zirkuak eta abar sartzen dira.

5. Erlijiozkoa

Honen barruan, erlijio gurtzarako espazioak eta eraikinak sartzen dira, baita erlijio bizimodura loturikoak ere, adibidez, komunitateak, komentuak, etab.

6. Administrazioa

Estatuko, Autonomiako edo tokiko Administrazioaren jarduerak (ordezkapeneko erabilera publikokoak, burokratikoak edo teknikoak), baita lehenengoen funtzionamendura zuzen loturiko jarduerak ere. Adibide bezala Udaletxea eta horren sail teknikoen egoitzak, egoitza burokratikoak eta zerbitzuak aipa daitezke.

7. Zuzkidurazko bizitokiak

Planeamenduak titulartasun publikoko zuzkidurazko bizitokirako bereziki zuzendutako lurzoruak hartzen ditu; aldi baterako ostatuak nahiz behar bereziak dituzten kolektiboen ostatu sozialetara zuzenduta daude. Erabilera hori etxebizitzazko berezko erabilerako aldeetan bakarrik ezarri ahal izango da.

2. Atala Erabilera orokorraren baldintza orokorrak

Art. 63 Kategoria guztien baldintzak

1. Ekipamenduko erabilerarako instalazioek indarreko xedapenak bete beharko dituzte, kasuan kasuko erabilera xehatuei buruzko xedapenak, bai tokiko erabilerei eta bai autonomiako nahiz Estatuko erabilerei buruzkoak; halaber, arauen indarraldian onesten diren xedapen guztiak ere bete egin beharko dituzte.
2. Hain zuzen ere, aplikagarriak diren Eraikuntzaren Kode Teknikoko Oinarrizko Agiriak beteko dituzte, eta arautegi sektorial guztiak ere bai
3. Automobilen aparkalekuen edo zaindegien kokalekuari dagokionez (derrigorrezkoak nahiz aukerazkoak), Kapitulu honetako 9. sailean ezarritakoa bete beharko da (aparkaleku publikoen erabilera xehatuaren baldintza bereziei buruzko kapitulua).

3. Atala Erabilera xehatuen baldintza bereziak kategoriaka

Art. 64 **Kategoria guztien baldintzak**

1. Ekipamenduko erabilerek erakinetan, eremuetan edo batez ere egoitzazkoak diren aldeetan duten bateragarritasuna kasuan kasuko araudi sektorialen arabera aztertu beharko da.
2. Eraikuntzako baldintzak kategorien eta egoeraren arabera ezarriko dira, eraikuntzaren eta erabileren ordenantza egokian edo arau hauetan adierazitakoari jarraituz.
3. Bateragarritasun baldintzak honexek arautzen ditu: arau hauetako 33. artikulua (Kategorien eta Egoeren Egituraketa) eta 34. artikulua (hiri-lurzoruko berariazko Erregimena); ondoren azaldutako kategorien nahiz egoeren araberrako baldintza bereziak, eta kasuan kasuko ordenantzak ezarritako bateragarritasunaren baldintza bereziak

Art. 65 **Baldintza bereziak I. Kategorian**

1. Ordenantza aplikagarriak haizutzen duenean, ekipamenduak beheko solairuan eta lehen solairuan edo solairuartearen haizutuko dira; horiek, berriz, lotura-elementuen bidez konektaturik egongo dira, eta euren dimentsioak eta ezaugarriak, azkenik, kasuan kasuko araudi sektorialak ezarriko ditu; beti ere, 58. artikuluko (merkataritzako erabilerraren Baldintza bereziak) 3^a), b), c) eta) ataletan merkataritzako erabilerrarako eskatutako baldintzak bete egin beharko dira
2. Gutxienerako altuera askea 2,60 ml-koa izango da.

Art. 66 **Baldintza bereziak II. Kategorian**

1. Egoeran (etxadiko patioan) ordenantza bakoitzeko bateragarritasun erregimenak haizuturiko ekipamenduek sarbide zuzena edukiko dute kalera, estalitako edo estali gabeko pasabideen bitartez; horien zabalera askea 3,0 ml-koa izango da, erabilerrarako azalera 300 m² erabilgarritik beherakoa denean; azalera handiagoetarako, zabalera m 1ean handituko da, beste 300 m² erabilgarri edo zatiki bakoitzeko.

Gutxienerako altuera askea 3 ml-koa izango da beheko solairuan eta 2,80 ml-koa gainontzekoetan

Eraikuntzarako baldintzak alde horretako Ordenantzakoak izango dira, baimendu egiten den jardueraren jatorrizko lursailean aplikatuta (Kategoria eta Egoeren Egituraketari buruzko 33. artikuluko 5. atalaren arabera).

Eraikin berriak, lursailaren barruan, 5 ml-ko gutxienerako distantzia errespetatu beharko du, inguruko eraikinei dagokienez, baldin eta argien edo ikusmenen zortasunak badaude.

Etxadiko patioan kalifikaturiko ekipamenduak, bestalde, alde horretako ordenantza nagusiak arautuko ditu (bertako lursailean aplikatzen den ordenantza).

2. 2. Egoeran, eraikin itsatsian, erabilerraren baldintzak bi mekanismok ezartzen dituzte:

a) Lursaila ekipamenduko ohiko erabilera batera lotzen duen kalifikazio xehatua. Kasu honetan, erabilera zuzen-zuzen lotuta dago Planari, eta lursaila, eraikuntza baldintzak mekanismo anitz baten bidez arautuko dira; behin betiko erabakia Udalak hartuko du, aukera bakoitzaren komenigarritasunari buruzko txosten teknikoetan oinarrituz

- Ekipamenduko lursailak hartu duen etxadiko gainontzeko zatiari dagokion eraikuntza ordenantza aplikatuko zaio, eta horren barnean ekipamenduko lursaila dago. Nolanahi ere, aplikazio hau ordenantza horrek arauturiko tipologiaren eta bolumenaren baldintzei buruzkoa izango da bakar-bakarrik (gaitasunezko solidotzat hartua: okupaturiko azalera gehi eraikitze moduko gehieneko altuera), eta ez beraren ohiko erabilerari buruzkoa; erabilera hori, lursail horri dagokionez, kasuan kasuko kalifikazio xehatuak ezartzen du
- OR-3 deritzon ordenantza arautzailea aplikatuko da (Eraikuntza Irekia Lursail Independentean); kasu honetan, eraikigarritasuna 2 m²c/m²-tara handitu ahal izango da; bolumenari buruzko gainontzeko baldintzak ordenantza horrek ezartzen ditu, baina erabilerari buruzkoak ez, aurreko atalean adierazitakoaren arabera.
- Plana onetsi aurreko ekipamendua denean, berritzeko edo handitzeko aukerak eskatzen badira, baimenak lehengo bi aukeren arabera emango dira, edo hirugarren aukera baten arabera: eraikitako azalera %15ean handitzeko aukera, baldin eta aukera hori egingarria eta komenigarria bada, udal teknikariaren iritziz, eta inguruko finkien baldintza higienikoei kalterik egiten ez bazaie (argiztapena eta eguzkia).

b) Ohiko erabileratzat egoitzazkoa duen ordenantza. Kasu honetan, ordenantza bakoitzak arauturiko erabileren bateragarritasun baldintzek zehaztuko dute lursail edo eraikin oso bat ekipamenduko erabilerarako izateko aukera; eraikuntza baldintzak, berriz, ordenantzan bertan ezarritakoak izango dira (gaitasunezko solidotzat hartua: okupaturiko azalera gehi eraikitze moduko gehieneko altuera).

3. 3. Egoerarako, eraikin lokabe edo isolatua, erabileraren baldintzak arau hauetan adierazitakoak izango dira, baita kasuan kasuko erabilerari dagozkion arau sektorialetan adierazitakoak ere.

Eraikuntzako baldintzak finkatzeko, lursail motak ezartzen dira, euren formaren ikuspegitik, inguruko kalifikazioei dagokienez; kasuak ere ezartzen dira, ekipamenduko lursaila barru hartzen duen Plan Orokorrak zehazturiko aldearen barruko ordenantza nagusiari dagokionez.

a) Ondoko lursail motak ezartzen dira:

- **1. mota:** Hutsik dagoen lursail isolatua, eraikuntzarik gabeko espazio askeez inguratua (bideak, alde berdeak, hiriko parkeak edo jabari nahiz erabilera publikoko espazio askeak, lurzoru urbanizaezina edo ekipamenduko erabilera orokorreko lursail baten bereizketaren ondoriozko espazioak —1. motaren barruan sartzeko moduko ekipamendua—).
- **2. mota:** Hutsik dagoen eta zedarria duen lursaila; zedarri hori komuna izango da egoitzazko, produkzio edo hirugarren mailako beste batzuekiko (denak ordenantza honen bidez arautuak), bai zuzenean edo bai eraikuntzarik gabeko espazio baten bidez (5 m-ko sekzioetik beherako espazioa).

Lursaila erabilerarako instalazioek edo eraikinek okupaturik denean horiek zabaldu egin daitezke hutsik dauden lurzatietarako ezarri diren mugak jo arte

b) Lursailak hiriko egituraren duen kokalekuari dagokionez, ondoko kasuak ezartzen dira:

- **1. kasua:** Aldeko ordenantza nagusia: OR-2 edo OR-4, lehenengo hirurenatarikoren baten erabilera-bateragarritasunaren araubidearekin. Ekipamendua etxadi itxiko morfologia duten aldeetan, eta eraikinen tipologia artekormen artean.
- **2. kasua:** Aldeko ordenantza nagusia: OR-3 edo OR-4, lehenengo bienatarikoren lehenengoaren erabilera-bateragarritasunaren araubidearekin. Ekipamenduak bloke irekiko morfologia duten aldeetan.
- **3. kasua:** Aldeko ordenantza nagusia: OR-5 edo OR-6, lehenengoaren erabilera-bateragarritasunaren araubidearekin. Ekipamenduak familia bakarreko etxebizitzaren morfologiako aldeetan, blokearteko espazio hutsen etxadiak eratuz.
- **4. kasua:** Aldeko ordenantza nagusia: OR-6 edo OR-7. Lursail independente edo bitarteko lursailetan etxebizitzazkoak ez diren alde morfologikoetako ekipamenduak.

c) Kokapeneko **1. Kasurako** eraikuntza baldintzak:

Kasu honetan, ekipamenduek eduki behar dituzten eraikinak ordenantzaren ezarritako tipologiara egokitzea lortu nahi da (zedarria ordenantza horrekin partitzen dute); zedarria partitzen ez badute, OR-2 deritzonera egokitu beharko dira, egokiagoa baita zedarria partekatutakoa izatekotan.

- **1. mota:** Ondoko lursailari aplikatu ahal zaion ordenantzaren tipologi ereduak aplikatuko da, ondoko salbuespenekin:
 - . Gehieneko eraikigarritasun garbia 2 m²c/m²s.
 - . Patioak edo kalerako fatxada eduki ahal izango dute, lerrokaduren perimetroaren %30ean; bertan, derrigorrezko lorategiarekin okupatu gabeko lursailaren %25 pilatu ahal izango da.
 - . Fondo eraikigarria askea izango da.
 - . Zedarri komunarekiko atzeraemangunea altueraren 1/3 izango da.
- **2. mota:** OR-2 ordenantzak ezarritako parametroen arabera arautuko dira, ondoko salbuespenekin:
 - . Inguruan lehentasuna duen ordenantzak ezarri dituen osaketarako baldintza estetikoak aplikatuko dira eta debeku da, beti, 25 ml-ko luzeratik gorako paramentuitsuak egitea, lerrokaduraren gainean.
 - . Fondo eraikigarria askea izango da.
 - . Fatxadarako patioak ireki ahal izango dituzte, bertako %40an; bertan, derrigorrezko lorategiarekin okupatu gabeko lursailaren %25 pilatu ahal izango dute.
 - . Gainontzeko zedarrietan, atzeraemanguneak debekaturik egongo dira, zedarria erabilera publikoko alde berdetzat, hiriko parketzat edo espazio asketzat

kalifikaturik dagoenean izan ezik; halakoetan, eraikineko altueraren 1/3 retrankeatuko da, eta gutxienez 3 m.

- . Aurreko atalen batean ezarritakoa aplikatzearen eraginez atzeraemanguneak sortzen direnean (lerrokadura ofizialei dagokienez), lantegiko lursailen itxierak egingo dira, 0,80 ml-ra bitartekoak, eta 1,50 m-ko gehieneko altuera duen sarraila gardena izango dute.

d) Kokapeneko **2. kasurako** eraikuntza baldintzak:

Kasu honetan, ekipamenduak eduki behar izan dituzten eraikinek OR-3 deritzon ezarritako tipologia mantentzea lortu nahi da; lursailaren okupazio txikiagoa eskatzen bazaie ere, eraikigarritasun handitxoagoa haizutzen zaie.

- **1. mota:** Ondoko baldintzek arautuko dituzte:

- . Gutxienez 3 ml-ko distantzia egongo da zedarrietara (alde berdeak eta espazio askeak dituzten zedarriak); bideko ardatzarekiko altueraren 2/3 egongo da (alde berdeak edo espazio askeak).
- . 15,5 ml-ko gehieneko eraikuntza altuera haizutzen da.
- . 2 m²c/m²s-ko eraikigarritasun garbia haizutzen da.
- . Lursailaren okupazioaren gehieneko portzentaiari dagokionez, 60% haizutzen da.

- **2. mota:** Ondoko lursailerako ordenantzan ezarritako baldintzek arautuko dituzte, ondoko salbuespenekin:

- . Gehieneko eraikigarritasuna 2 m²c/m²s-koa izango da.
- . Zedarriekiko gutxieneko distantzia altueraren 2/3 izango da.
- . Fatxadek okupaturiko gainerako zedarriak itxi egin daitezke edo ez; halakoetan, lantegiko itxierak egingo dira; horien gehieneko altuera 0,80 ml-koa da, gehi sarraila gardeneko beste 1,50 ml.

e) Kokapeneko **3. kasuko** eraikuntza baldintzak.

Kasu honetan, ekipamenduak edukiko dituzten eraikinek OR-5 ordenantzaren tipologia mantentzea nahi da, berori baita erabilerok errazen har ditzakeena. Horretarako, lurzorua okupazio altuagoa eta eraikigarritasun handitxoagoa haizutzen da; halaber, fatxadaren atzeraemangune sistematikoak kendu egiten dira, eraikin hauek bide publikotik hurbilago egoteko.

- **1. mota:** OR-5 ordenantzak ezarritako baldintzen bidez arautuko dira, jarduera ordenantza horren bateragarritasun araubidearen bitartez planteatzen denean; Plan Orokorrean egindako ekipamenduen kalifikazioak direnean, berriz, ondoko salbuespenak egongo dira:

- . Lursailaren okupazioaren gehieneko portzentaia % 60 izango da.
- . Erlaitzaren gehieneko altuera 10 ml-koa eta, horren gainean, solairu retrankeatua haizutzen da, 3 ml-ko perimetro osoan; eraikuntzaren gehieneko altuera 13 ml-koa izango da.
- . Gehieneko eraikigarritasun garbia 1,0 m²c/m²s.

- . Lerrokaduretarako eta fatxadetarako atzeraemangunea 3 ml-tatik beherakoa izango da; gainera, fatxadaren luzeraren %50ean 6 ml-koa izango da.
- . Fatxadek okupatzen ez dituzten gainontzeko zedarriak itxi egin daitezke edo ez; halakoetan, lantegiko itxierak egingo dira eta horiek 0,80 ml-ko altuera eta 1,50 ml-ko sarraila gardena izango dute.
- **2. mota:** Ekipamendua kasu honetako ordenantzetarikoren baten bateragarritasun araubidea haizutzearen ondoriozkoa denean, OR-5 oso-osorik aplikatuko zaio; Plan Orokorren sailkapen xehatuaren ondoriozkoa denean ere OR-5 aplikatuko zaio, baina ondoko salbuespenekin:
 - . Aurrerako atzeraemangunea ondoko lursaileko eraikinak duenaren berdina izango da; halako eraikinik ez badago, gutxienez 3 ml-koa izango da.
 - . Gainontzeko zedarrietan, atzeraemangunea gutxienez 3 ml-koa izango da.
 - . Erlaitzaren gehieneko altuera 10 ml-koa izango da.
 - . Gehieneko eraikigarritasun garbia 1,0 m²c/m²s-koa izango da.
 - . Eraikinetik ondoko lursailetak zedarrietarako distantzia, bestalde, beraren altueraren 2/3ekoa izango da.
 - . Kasu bietan 0,80 ml-ko altuera duten lantegiko itxierak egingo dira, eta 1,50 ml-ko sarraila gardena jarriko da. Paraleloan, aukerazko itxierak jarri ahal izango dira, eta horien altuera ez da eraikitako itxierarena baino handiagoa izango.

f) Kokapeneko **4. kasuko** eraikuntza baldintzak.

Kasu honetan, ekipamenduak edukiko dituzten eraikinek OR-6 ordenantzaren tipologia mantentzea nahi da, eta baita beren beregi OR-6 sailkapena dutenak ere, ondoko salbuespen hauekin:

- **1 eta 2 motak:** Eraikinak OR-6 ordenantzaren arabera arautuko dira, eta, Plan Orokorrean ekipamenduei egindako berariazko kalifikazioak direnean, ondoko salbuespenak egingo dira:
 - . Atzeraemanguneak gutxienez 6 ml-koak izango dira lerrokadura guztietan eta 10 ml-koak industri lurzatietako zedarrien kasuan.
 - . Erlaitzaren gehieneko altuera 11 ml-koa izango da.

Kasu bietan 0,80 ml-ko altuera duten lantegiko itxierak egingo dira, eta 1,50 ml-ko sarraila gardena jarriko da.

Laburpen bezala, mota eta kasu bakoitzeko eraikinetan hau beteko da:

Kasua	1. mota Lurzati lokabea	2. mota Zedarría duen lurzatia
1. Aldea OR -2	Eraikigarritasuna: OR-2	Eraikigarritasuna: 2 m2/m2
2. Aldea OR-3	Eraikigarritasuna: 2 m2/m2	Eraikigarritasuna: 2 m2/m2
3. Aldea OR-5	Eraikigarritasuna: 1 m2/m2	Eraikigarritasuna: 1 m2/m2
4. Aldea OR-6	Eraikigarritasuna: OR-6	Eraikigarritasuna: OR-6

Art. 67 Baldintza bereziak III. Kategorian

II. Kategoriako 2. Egoerarako ezarritako arauak (erabileraren eta eraikuntzaren arauak) arautuko dituzte; baina kasu honetan, 3 ml-ko gutxieneko atzeraemangunea eskatuko da, lerrokadurei dagokienez, lursailaren perimetro osoan.

Plana onetsi aurreko ekipamenduak direnean, berrikuntza edo handitze lanak eskatzen badira, horietarako baimena hirigintza arau aplikagarrien arabera emango da, goiko paragrafoan esandakoari jarraituz; bigarren aukera bat ere onartuko da, eta horrek aukera emango du Plan Orokorra behin betiko onestean eraikita zegoen azalera %10ean handitzeko, baldin eta aukera hori egingarria eta komenigarria bada, udaleko txosten teknikoaren arabera, eta kalterik egiten ez bazaie ondoko finken baldintza higienekoei (argiztapena eta eguzkia).

4. atala Ekipamendu orokorren aldeko baldintza bereziak

Art. 68 Baldintza bereziak

Plan Orokorren kasuetan, Planak helburu horretara bideratzen dituen lurzoruak zehaztu egiten dira. Titulartasun publikoko ekipamenduen kasuetan (bai sistema lokalentzat, bai sistema orokorrentzat), Ekipamenduaren erabilerrek izaera irekia dute. Hala, ezarritako erabileraren instalazioa egiteko unean baldintza urbanistikoek aldatzea ahokatu balute, ez da Plan Orokorren aldaketa moduan hartuko, baldin eta erabilera Ekipamendukoenen, edo Hiri-Zerbitzukoenen barne mantentzen bada. Eraikin berean erabilera edo kategoria hauetako bat baino gehiago bateratu daitezke.

Ekipamendu generikotzat zehazki kalfikatutako lursail bati erabilera gomendagarria ezartzea, edo Plan Orokorra gomendatutakoa aldatzea, 2 /2006 Legearen arabera ez da Plan Orokorren aldaketzat joko. Izan ere, doiketa soiltzat, edo Plan Orokorren aurreikuspenen ondorengo zehazpentzat joko da.

5. SAILA HIRIKO ZERBITZUEN ETA AZPIEGITUREN ERABILERA**1. Atala Definizioa eta erabilera xehatuak****Art. 69 Erabilera orokorraren definizioa**

Biztanleriarentzat oinarritzakoak diren zerbitzuak edo hornikuntzak zuzen emateko diren erabilera pribatu zein erkidego erabilera jarduerak eta instalazioak. Esparru honen barruan sartzen dira erkidegoarentzako azpiegiturak atzemateko esparruak.

Art. 70 Erabilera xehatuen sailkapena eta definizioa

Ondoko erabilera xehekatu hauek atzematen ditu:

1. Hiriko zerbitzu orokorrak

Erabilera orokorreko jarduera guztiak atzematen ditu, hilerriak izan ezik.

Multzo honen barruan sartzen dira, adibidez, hornitegiak, hiritarren babesak, udaltzaingoa, Ertzaintzaren polizia-etxeak edo segurtasuneko beste indar batzuk, bide garbiketa eta zabor bilketa, materialak berreskuratzeko aldeak (Garbigunea), posta eta telegrafo zerbitzuak, telefono enpresetako bulegoak eta energia elektrikoko hornidurakoak etab., ibilgailuen udal gordailua, ibilgailuen gasen kontrolerako estazioak, zaratakoak, atmosferaren kutsadurakoak, etab.

2. Hilerriak – Hileta-zerbitzuak

Pertsonen edo animalien gorpuen ehorzketa edo errauspenei lotuta dauden esparruak atzematen ditu; halaber, ehorzketaren arloko praktika erlijiosoak egiteko eraikinak edo lokalak daude, eta eginera horiei atxikita dauden gorpuk gordetzeko, artatzeko edo enbalsamatzeko erabiltzen direnak. Halaber, beilatokira edo errausketa-labera esleitutako espazioak ere hartzen ditu.

3. Zerbitzu orokorretako azpiegiturak

Erabilera xehekatu honen barruan daude ondoko hauek: energiaren (elektrikoa, gasa) sareak, ekoizteko zentruak, biltzekoak edo banatzekoak, urarenak eta hondakin solidoenak. Erabilera honen barruan daude, adibide gisa, azpiestazio elektrikoak, tentsio altu eta ertaineko transformazio zentruak, gashodiak, gas biltzeak, hondakin uren estazioak eta sareak eta horien araztegiak, eta baita hondakin solidoen hondakindegia eta abar ere. Beste erabilera batzuk dituzten eraikinak ere badaude baldin eta zati batean, eraikinean bertan edo hurbil dauden eraikinetan, instalazio txikiren bat badute.

2. Atala Erabilera orokorraren baldintza orokorrak**Art. 71 Kategoria guztien baldintzak**

1. Nahitaez bete behar dira bidezko arlokako zehaztapen guztiak, zehatzago eta bereziki aplikatu ahal zaizkion Eraikuntzaren Kode Teknikoko Oinarritzako Agiriak.

2. Hiriko zerbitzu orokorren eta hilerrien kasuan horien lurzatiko baldintzen araupeketa, atzematea eta eraikigarritasuna, arau hauetan ekipamendu publikoen erabilerarako ezarritako bera izango da. Bestalde, hilerrien kasuan, hileta-osasungintzako EAE-ko Araubidean (202/2004 ED) adierazitakoa beteko da

3. Lurzatiaren baldintzen araupeketa, atzematea eta eraikigarritasuna baldintzen araupeketa jarraian adieraziko diren bietatik edozein izan daiteke, Udalak horien komenigarritasunari buruz egingo duen txosten teknikoan oinarrituta egingo duen hautespenaren arabera.

a) Lurzatia dagoen antolamendu homogeenari dagokion ordenantza araupetzailea aplikatuko da.

b) Lurzati lokabeko eraikin irekiari dagokion ordenantza aplikatuko da.

3 Atala Erabilera orokorraren baldintza orokorrak

Art. 72 Oinarrizko azpiegituren kategoriako baldintza bereziak

1. Kasuan kasuko arau sektorialetan ezarritakoa bete beharko da, hain zuzen ere, aplikatu ahal zaizkion Eraikinaren Kode Teknikoko Oinarrizko Agiriak.

2. Lursailaren, okupazioaren eta eraikuntzaren baldintzen arauketa ondoren agertzen diren bietariko edozein izan daiteke; Udalak aukeratuko du, horren komenigarritasunari buruzko txosten teknikoan oinarrituz.

3. III. eta IV. Kategorietan onargariak izango dira, eta euren instalaziorako, udaleko zerbitzu teknikoek aldeko txostena eman beharko dute; zerbitzu horiek kokapenaren baldintza bereziak ezarriko dituzte, kasu bakoitzean.

4. Tentsio handiko sareen korridoreei dagokienez (lurzoruaren erreserbako bandak; horietan, energia elektrikoaren horniduraren zerbitzu publikoaren funtzionamenduaren beharriaren justifikatu egiten dute mota guztietako instalazioak eta eraikuntzak baldintza berezien menpe egotea), hauxe ezartzen da:

a) Aurreikusitako lerroak ezarri arte, haizutu egin ahal izango dira korridore horiek gerora izango duten erabilerarekin bateragarriak diren erabilera batzuk; eta, oro har, beraren ezaugarriak direla-eta bertan modu iraunkorrean egotea eragiten ez duen edozein jardura haizutu ahal izango da.

b) Ondoko erabilerak bateraezinak izango dira korridoreekin:

- Eraikuntzak, euren erabilera edozein dela ere.
- Kiroleko zelai eta instalazio itxiak.
- Etxebizitzaren ondoko lorategi eta baratze itxiak, euren hedapena hektarea erditik beherakoa denean.

c) Korridorea finkatu ondoren, aireko lineen azpian edo hurbil egin daitezkeen jarduketek baldintza teknikoak, eta tentsio handiko linea elektrikoaren segurtasun bermeei buruzko Araubidean ezarritako distantziak eta mugak bete egin beharko dituzte, eta baita euren jarraibide tekniko osagarriak (ITC-LAT 01-etik 09-ra) (223/2008 ED). Horrez gain, hori ordezkatu edo osatzen duen edozein lege bete beharko dute.

d) Korridoreen dimentsionamendua, linea bakoitzaren ohiko euskarrien arabera, ondokoak izango dira:

380 KV	1 d.c.	40 m-ko banda.
	2 d.c.	80 m-ko banda.
	3 d.c.	120 m-ko banda.
220 KV	1 d.c.	25 m-ko banda.
	2 d.c.	55 m-ko banda.
	3 d.c.	85 m-ko banda.
132 KV	1 d.c.	20 m-ko banda.
	2 d.c.	40 m-ko banda.
	3 d.c.	60 m-ko banda.
30 KV	1 d.c.	15 m-ko banda.
	2 d.c.	30 m-ko banda.
	3 d.c.	45 m-ko banda.
13 KV	1 d.c.	10 m-ko banda.
	2 d.c.	20 m-ko banda.
	3 d.c.	30 m-ko banda.

e) Pertsonen eta ondasunen segurtasuna bermatzeko, baita instalazioen egokitasun teknikoa segurtatzeko ere, ondoko arauak bete beharko dira:

- Baldintza teknikoei eta segurtasun bermeei buruzko araudia tentsio handiko linea elektrikoetan, eta ITC-LAT 01-etik 09-ra (223/2008 ED) osagarriak diren jarraibide teknikoak. ITC-LAT 07 Jarraibide Tekniko Osagarriak (Estali Gabeko Eroaleak dituzten Aireko Lineak 5.12. Artikuluan) lurzoru mota ezberdinetan aldekako lgarotzea arautzen du.
- Zentrale Elektrikoetako Baldintza Teknikoen eta Segurtasunerako Bermeen Araubidea (3275/1982 ED-a), eta azpiegitura teknikoaren inguruko 1987ko Azaroaren 27ko Ordena (MIE - RAT 13 y 14).
- Tentsio txikiko arautegi elektroteknikoa eta agindu osagarriak (842/2002 ED-a).
- Energia elektrikoaren instalazioen garraio, banaketa, merkaturatzea, hornidura eta baimentze prozedimenduak arautzen dituen 1955/2000 ED-a.
- Sektorie Elektrikoaren 54/1997 Legea (azaroaren 27koa).
- Jabari publiko erradioelektrikoaren babeserako baldintzak, emisio erradioelektrikoaren mugaketak eta emisio erradioelektrikoaren aurkako babeserako osasun neurriak (1066/2001 ED-a).
- Indarreko beste xedapen osagarri batzuk.

f) Izaera bereziarekin, debeku dira airetiko hariteriak hiri lurzoru eta lurzoru urbaniazagarriko instalazio guztietan.

5. Oro har, lur gaineko instalazio guztiek ingurugiroan eta hirian eragiten dituzten kaltea arintzeko neurriak hartuko dituzte. Udalak xtura egokiak eska ditzake eta, aldi berean, eraikinetan kalitate egokia betetzeko eskakizunak ezarri.

6. SAILA GARRAIOA: BIDEAK ETA TRENBIDEA

1. Atala Definizioa eta erabilera xehatuak

Art. 73 Erabilera orokorraren definizioa

Erabilera honen barruan, pertsonak eta era guztietako ibilgailuak igarotzeko eta aldi baterako gelditzeko erabiltzen diren espazioak sartzen dira.

Halaber, hiriarteko garraio publiko eta kolektiboko ibilgailuak (pertsonak eta merkantziak garraiatzeko ibilgailuak) igarotzeko eta egoteko erabiltzen diren espazioak ere erabilera honen barruan sartzen dira. Beren beregi atzematen ditu trenbidez egiten diren garraio era guztiak. Era berean, erabilera honen barruan sartzen dira zerbitzuko erabilera guztiak edo horren erabilera osagarriak; adibidez, dendak, establezimendu publikoak, aparkatzeko eremuak edo aparkaleku publikoak.

Art. 74 Erabilera xehatuen sailkapena eta definizioa

Honen barruan, ondoko erabilera xehatuak sartzen dira:

1. Hiriarteko bide sarea

Honen barruan, hiriko perimetrotik kanpoko ibilgailu-bideen multzo osoa sartzen da; baldin eta, udalerriko egiturari, herriko bide sare orokorrarekiko eta hiriko sare orokorrarekiko loturazko eginkizuna badute.

Honen barruan, autopistak, autobideak (kanpokoak nahiz barrukoak), errepide nazionalak, eskualdeko errepideak, tokiko errepideak eta auzoko errepideak sartzen dira.

2. Hiriko bide sarea

Sare honen barruan, hiriko perimetroaren barruko pertsonen eta ibilgailuen komunikaziorako bide guztiak sartzen dira (trenbideak eta aireuntziak izan ezik), baldin eta hiriarteko bide sarearen barrukoak ez badira.

3. Baserriko zidorren sarea

Sare honen barruan, lurzoru urbanizaezina egituratzen duten komunikazio bide guztiak sartzen dira, hiriarteko bide sarearen barrukoak izan ezik. Adibidez, bideak, zidorrak, abeltzaintzako bideak, etab.

4. Trenbidearen sarea

Trenbidearen lineak biltzen ditu, ibilgailu horiek ibiltzeko eta maniobrak egiteko dauden babesteko alde eta guzti.

2. Atala Erabilera orokorraren baldintza orokorrak

Art. 75 Erabilera orokorraren baldintza orokorrak

1. Bide sareak pertsonak eta ibilgailuak bertatik igarotzeko erabiltzen dira, baita ibilgailuak aparkatzeko ere, horretarako ezarritako eremuetan.
2. Hortik kanpoko edozein erabilera burutzeko, erakunde eskudunaren berariazko baimena beharko da (kasuan kasuko arloa edo eremu geografikoa kontuan hartuz eskumena duen erakundearen baimena).
3. Erabilera xehatu bakoitzerako, erakunde eskudunak eta oinarrizko arauketak ondokoak dira:
 - a) Hiriarteko bide sarean, Bizkaiko Foru Aldundiko Errepideen Zuzendaritza eta oinarrizko arauketa.
 - b) Hiriko bide sarean Udala, eta oinarrizko arauketa Plan Orokorra izango da, baita horri aplikatzeko moduko ordenantza sektorial guztiak ere.
 - c) Baserriko zidorren sarean, Bizkaiko Foru Aldundia.
4. Bide sarean edozein erabilera, instalazio edo obratarako baimena jasotzen duen pertsonak lehengo moduan utzi beharko ditu gauzak; kostuak ere beraren kontura izango dira; obrak bukatzeko epea, berriz, horretarako finkaturik dagoen epe zehatza izango da.
5. Halaber, bide sarearen erabilera ezegokiak aurreko puntuko betebeharrak berdina sortuko du, eta horren egileak gainera guztiaren zenbatekoa ordainduko du.
6. Garraioko zerbitzuguneetako erabilerak, bestalde, arau hauetan azaldutako III. Kategoriaren barruan bakarrik onar daitezke. Erabilera hauek bitxiak dira oso eta, ondorioz, horien araupeketara zehatza ondore horretarako ezarriko diren plan berezien bidez ezarriko da, eta planok arau hauen II. TITULUAN ezarri diren baldintzak bete idatziko dira. Dokumentu hori izango da baimentzen diren erabilerak eta horien zenbatekoa ezarriko duena, horiek ohiko erabilerarekiko ezarriko duten izaeraren arabera. Erabilera hauek publikoak edo erkidegoarenak dira eta, beraz, erabat da debeku material arriskutsuak biltegiatzea edo eskuztatzea, esaterako gantzak, erregaiak edo antzekoak. Beraz, aurreko idatz-zatian ezarri denaren arabera ibilgailuak kontserbatu, konpondu edo mantentzeko jarduerak fisikoki banatuta egongo dira, haizuturiko gainontzeko erabileretatik (ohiko erabilerak edo erabilera bateragarriak); gainera, tailerren eta biltegien erabilera orokorrari (produktuaren erabilera edo erabilera xehatua) eskatzeko moduko baldintza guztiak bete beharko dituzte (arau hauetan finkaturiko baldintzak).

3. Atala Erabilera xehatuaren baldintza bereziak

Art. 76 Hiriarteko bide sarearen erabileraren baldintza bereziak

1. Halako bideetan, erabileren eta eraikuntzen araubide orokorra kasuan kasuko foru-arautegiak ezarriko du.
2. Horretarako, Plan Orokorra dagoen eta proposatutako bide sari guztia biltzen du dokumentazio grafikoan.

3. Zerbitzuguneen, atsedeneko aparkalekuen eta abarren erabilerak (bide hauen ohiko erabilerari loturiko zerbitzua) kasuan kasuko foru-arautegiak arautuko ditu
4. Aparkamendu konplexuko eremuen erabilerak (zerbitzuguneekin, hotelekin, jatetxeekin, etab.) Bizkaiko Foru Aldundiko onespenera beharko dute. idazkuntzarako eta Udalean egin behar den plan bereziaren bidezko tramitaziorako.

Art. 77 Hiriko bide sarearen erabileraren baldintza bereziak

1. Halako bideen erabilerarako araubide orokorra arau hauetan diseinaturikoa da, baita eraikuntzaren nahiz erabileraren ordenantza aplikagarrietan diseinaturikoa ere (halako bideetarako aurrealdea duten lursailak aplikatzeko moduko ordenantzak).
2. Oro har, lerrokaduren eta euren luzapen bertikalaren (gehienetan paraleloak izaten diren bi planotan) arteko espazioetan, bide horretara aurre ematen duten lursailak buruzko ordenantzak berariaz haizutzen duenean, eraikuntzak orduantxe bakarrik hartu ahal izango ditu espazio horiek; eraikuntzaren hegala ez dira inoiz ere 3,50 ml baino baxuagoak izango (espaloiko kotatik neurtuta), eta iragarkiek ere baldintza horiek bete beharko dituzte.
3. Hala ere, I. Kategoriako 2. Egoeran eta II. Kategoriako 2. Egoeran, beheko solairuetako fatxadek 0,10 ml-ko gehieneko itenunea eduki ahal izango dute (lerrokadurari dagokionez), erakusleihoetako erlaitzak, toloak, sarbideko eskailera-mailak eta abar daudenean.
4. Bideak babesteko hesiak haizuturik egongo dira, baldin eta espaloien barruan gutxienez ml 1,20ko pasabidea uzten badute (oinetako zirkulaziorako), edo pasabide hori behin-behineko oholta baten bidez bermatzen bada, espaloian haizuturiko aparkalekua dagoenean; beti ere, aparkaleku horren eta ibilgailuen galtzadaren arteko muga gainditu barik.
5. Jabari publikoko zorupean hiri-instalazioei eta aparkalekuei dagozkien erabilerak kontzesio erregimenean bakarrik baimendu ahal izango dira (bai auzokoentzat, bai txandakakoentzat). Halaber, Udalak aparkamendu erabilera baimendu ahal izango du kontzesio bidez, helburua alde zehatz batean oinezkoentzako baldintzak hobetzea edota gertu dagoen orubearen zentzuzko aprobetxamendua baimentzea denean. Eta bereziki sakontasun eraikigarria 16 metrotik beherakoa izango balitz.
6. Planoetan agertzen den espaloien, galtzaden eta hiriko altzarien diseinu grafikoa aldatu ahal izango da, eta horrek ez du Plan Orokorra aldatuko.
7. Ohiz kanpo, arrase azpiko, erabilera eta jabari publikoko lurzoru azpiko aparkamenduaren erabilera pribatua aurreikusi egiten da A-03 San Lorenzo, A-06 Kaltxango eta A-09 Zeruko integratutako jardueretan, haren ordenantza arautzailean eta Planaren dokumentazio grafikoa ezarritako bide publikoaren zorupeko zatian.

Art. 78 Baserri inguruko zidorren erabileraren baldintza bereziak

1. Ibilgailuak, pertsonak eta animaliak ibiltzeko bakarrik erabiliko dira.
2. Inguruko jabeek ezin izango dute inoiz ere jabari publikoaren sekzioa okupatu.
3. Bide horien alde bakoitzeko metro 2ko zabalera duten eta aldameneko zerrendan kokatuta dauden zuhaitzak mozteko, Udalaren baimena beharko da derrigorrez.

4. Inguruko jabeek, euren jabetzak itxi edo hesiz inguratzeke, errespetatu egin beharko dituzte Kalifikazio Orokorreko Planoetan adierazitako eraikuntza lerroak, lerro horren eta galtzada ertzaren arteko lurzoruen jabariaren kalterik gabe.

5. Ondasun mugakideen jabeek era egokian eta garbi mantendu behar dituzte galtzadaren ertzak eta horien inguruak, eta baita eraikinaren lerrokadura ere eta, bereziki, proiektuan ezarri dena hausten badute lehengoratu egin beharko dituzte baldintzok.

Art. 79 Trenbide sarearen erabileraren baldintza bereziak

1. Arloan indarrean dagoen legerian ezarri dena betez trenbidearen bi aldeetan hiru metroko aldea dago, sarearen ezpondako beheko ertzetik neurtuko dena alegia eta, baldin eta horrelakorik ez badago, trenbidearen kanpoko erreititik metro bat eta erdira egingo den lerro batetik neurtuko dena, eta esparru horretan ezin da inolako instalaziorik egon edota alde horretan baorik duen eraikinik.

2. Aurrean ezarri den era horretan neurtuko den 20 metroko esparruan ezin da materialik biltegitatu eta, oro har, ezin da inolako materialik egon trenbidearen bi ertzetan 5 metroko aldean.

3. Trenbidearen geltokiaren erabilera gauza berezia da eta, ondorioz, horren araupeketara eraikintzako obra proiektuan hasita ezartzen da eta ez da erabilera jasanik mugatzen baldin eta era bidezkotuan trenbide erabilera nagusi horren gehigarri edo osagarrian badaude.

4. Trenbidearen alboan dauden lursailetan, estatu mailako arau sektorialek ezarritako mugek aginduko dute. Jabari publikoko, menpekotasuneko eta afekzio aldeak bereizi egingo dira.

7. SAILA ESPAZIO ASKEEN ERABILERA

1. Atala Definizioa eta erabilera xehatuak

Art. 80 Erabilera orokorraren definizioa

Erabilera honen barruan, eraikuntzarik gabeko espazio askeak sartzen dira (lorategidunak edo ez); espazio horiek biztanleriaren jolasaldirako, aisialdirako eta atsedenaldirako erabiltzen dira, baita bide nahiz eraikuntzen babeserako nahiz isolamendurako ere; horren helburua, berriz, hiriko nahiz udalerriko baldintza higienikoak, klimatologikoak eta estetikoak hobetzea da.

Art. 81 Erabilera xehatuen sailkapena eta definizioa

Ondoko erabilera xehatuak sartzen dira barruan:

1. Berdegune publikoak

Arbolak eta lorategiak dituzten aldeak, herri erabilera dutenak eta biztanleen zabalaldi eta jostetarako direnak, eta, aldi berean, hiriaren baldintza higienikoak eta mikroklimatikoak eta estetikoak mantentzeko. Erabilera hauek, baldintzak betez gero, bateragarriak dira behin-behineko instalazio kultural edo kirol instalazio txikiekin. Halaber, parke txikiak, ibilbideak eta espazio askeen sistema orokorreko edo bertokoko elementu ezberdinak komunikatzera jotzen duten bidezidor linealak ere barne daude.

2. Erabilera publikoko espazio askeak

Eraikuntzarik eta lorategirik ez duten erabilera publikoko eremuak dira; euren helburua hirian egituratu gabeko gizarte harremanak bultzatzea da, edo eraikuntza elementuak euren artean edota hiriko bideetatik banatzea

3. Espazio askeak eta berdegune pribatuak

Erabilera eta jabari pribatuko aldeak dira, lorategidunak edo ez. Plan Orokorrean katalogatuta edo sailkatuta daude, edo lurzoruaren okupazioari buruzko xedapenak betetzearen ondoriozkoak izan daitezke (Eraikuntzaren eta Erabileren Ordenantza bakoitzeko xedapenak)

2. Atala Erabilera orokorraren baldintza orokorrak

Art. 82 Kategoria guztien baldintzak

1. Erabilera xehatu bakoitzean ezarritako baldintzen arabera haizuturiko instalazioak edo eraikuntzak ingurura egokituko dira; saihestu egingo dira lurzoru horiek bereizten dituzten espazio askeak narriatzen dituzten forma, bolumen, azalera, material edo instalazio guztiak. Batez ere, landareen espazioen suntsiketa ekidingo da.
2. Hain zuzen ere, espazio askeen sistema orokorrean edo tokiko sisteman dauden landare edo animalia espezieak babes araubide orokorraren barruan daude, eta, halako espazioetako landareak mozteko, udal lizentzia beharko da.
3. Instalazioak edo eraikuntzak behin-behineko administrazio emakidaren izaerarekin haizutuko dira, eta lurzoru udalarena izango da beti. Horretarako, obren eta eraikuntzen lizentzietan, emakidagileak edota titularrak jasota egiten du horien transmisioa doakoa eta derrigorrezkoa izango dela, emakida iraungitzen denean, baita ez dela zama edo kargarik ezarriko eta erregistroan ondo inskribaturik egongo direla ere.
4. Instalazioaren, obraren edo eraikuntzaren neurria edota berori kokatzeko espazio askearen izaera kontuan hartuz komenigarria denean, Udalak (aurretiaz) eragin biologikoaren edo ingurugiro gaineko eraginaren azterketa egiteko eskatuko du.
5. Sestra gainean haizuturiko eraikuntza bakarrak, bestalde, espazio askeen zerbitzurako ekipamendurako edo instalazioetarako direnak izango dira. Euren okupazioa ez da alde berdearen guztizko azaleraren %5etik gorakoa izango, eta forjatua goialderik altuena, gehienez, 5,00 ml-ra egongo da sestraren gainean.
- 6- Atal honetan arautu diren kategoria guztietan haizu diren ekipamenduen erabilerak ezartzeko manuzkoa da plan berezia idaztea.

3. Atala Erabilera xehatuen baldintza bereziak

Art. 83 Berdegune publikoetako eta espazio aske publikoetako baldintza bereziak

Nolabaiteko hiri-izaera duten parke eta espazio aske hauek Espazio Askeen Sistema Orokorraren parte dira. Hala ere, azalera txikikoak izan ohi dira edo ingurugiro-balio handia dute. Hala denean, bereziki babestea aholkatzen da. Hori dela eta, hiru egoera ezberdin kontuan hartu dira.

- a) 5.000 m²-tik gorako azalerakoak eta linealak ez direnak.

b) 5.000 m²-tik beherako azalerakoak eta linealak ez direnak.

c) Parke linealak, berdin dio zein azalerakoak.

Los parque lineales independientemente de su superficie.

1. Kirol erabilera estali gabeko instalazioetan. Hiru kasuetan onartzen da. Azalera hauetan kirol-instalazio txikiak ezartzea onartzen da (minibasket eta minifutboleko pistak, bolatokiak, etab.), espazioa bera osatzen duten parte ez den eraikitako azalerarik eta elementurik ez badute, eta erabilera irekia bada, eta arautu ezinezkoa. 5.000 m²-tik gorakoentzat, kasuan kasuko berdegunearen edo espazio askearen azalera osoaren %10ekoa baino txikiagoa den azalera badute. Baita erabilera osagarrietarako alboko erakin txikiak ere, gehienez azalera osoaren %0,5eko azalerakoak badira. Instalazio horiek hesiz inguratzea debekatuta dago.

2. Kirol erabilera, estalitako instalazioetan, debekaturik dago kasu bietan.

3. Kultur ekipamenduen erabilera, ondoko kasuetan bakarrik haizutzen da:

a) 5.000 m²-tik gorakoetan, baldin eta kasuan kasuko alde berde edo espazio aske osoko azaleraren %5etik beherako azalera badute. Azken forjatuaren goialdearen gehieneko altuera 3,50 m-koa izango da.

b) 5.000 m²-tik beherakoetan haizutzen da, baldin eta kasuan kasuko alde berde edo espazio aske osoko azaleraren %10etik beherako azalera badute. Azken forjatuaren goialdearen gehieneko altuera 3,50 m-koa izango da.

c) Kultura jarduetarako instalazioak onartu egiten dira, beti ere espazio horietako funtzio lineala (pasatzea) oztopatzen ez badute. Kasuan kasuko berdegunearen edo espazio askearen %5 baino gutxiagoko azalera izango dute.

4. Debekaturik daude, kasu bietan, kultur edo kirol jarduera iraunkorretarako instalazioak.

Ekipamenduetarako aldeei dagokienean legez eska daitekeen estandarraren zenbatekoketatik kenduko dira. Beren beregi gun e askeen definizioa izango duten azaleretan eraikin txikiak egin daitezke, erabilera horri lotuta egongo direnak (kioskoak, pergolak, eta abar) eta ezin dute azalera horren %2 gainditu, edo %1 baldin eta horren azalera 10.000 m²-tik gorakoa bada.

5. Gainaldeko aparkamendu publikoak:

a) 5.000 m²-tatik gorakoetan haizutzen dira, baldin eta guztizko azaleraren %5etik beherako azalera badute; gainera, kokaleku perimetrala eta lerroko edo bateria linealeko eraketa eduki beharko dute. Gutxienez alde bitan zuhaitzekin eta zuhaixkekin mugatuko dira, eta horiek ez dira 1,20 m baino altuera gutxiagokoak izango. Gainera, aparkamendu toki bakoitzeko zuhaitz landaketa bi izango dituzte.

b) Debekaturik gelditzen dira 5.000 m²-tatik beherakoetan.

c) 20 tokiko lineako edo linea-bateria ukitaileko aparkamendu publiko txikiak bakarrik baimenduko dira, eta gutxienez 100 m banatuta dauden unitateetan; beti ere espazio horietako funtzio-lineala (pasatzea) oztopatzen ez badute.

6. Jabari publikoko zorupean hiri-instalazioei eta aparkalekuei lotutako erabilerak bakarrik baimendu ahal izango dira, bai bertan bizi direnentzat, bai txandakakoentzat, eta kontzezio erregimenean. Halaber, Udalak aparkamendu erabilera baimendu ahal

izango du kontzezio bidez, helburua alde zehatz batean oinezkoentzako baldintzak hobetzea, edota gertu dagoen orube baten zentzuzko aprobetxamendua baimentzea denean.

Lurpeko aparkaleku pubilkoak: bi kasuetan baimen daitezke baldin eta gehienez lurpean bi solairu badituzte eta 5.000 m²-tik gorako aldeetan %20 baino gutxiago atzematen badute eta %100koa baxuagoan, baldin eta horiek 2.500 m²-ra heltzen ez badira eta horien instalazioak balio handiko arbolak galtzea eragiten ez badu eta atzematen duen azaleraren %30ean 0,40 metroko landare-lurraren geruza mantentzen bada, eta horien garastada bermatuta.

7. Salbuespen moduan, sestra, erabilera eta jabari publikoko lurzoru azpiko aparkamenduen erabilera pribatua kontuan hartzen da A-03 San Lorenzo, A-06 Kaltxango y A-09 Zerukoaren barnean sartutako jardueretan. Hori haren ordenantza arautzailean eta Planaren dokumentazio grafikoan definitutako bide publikoaren zorupearen zatian egin ahal izango da.

8. Eraikin egonkorretan edariak, egunkariak, loreak etab. saltzeko 50 m² baino gutxiagoko kioskoak egotea baimendu egiten da. 10.000 m²-ko ezin izango da bat baino gehiago egon, eta euren artean gutxienez 100 ml-ko tarte egongo da. Unitate bakoitzeko, denboraldiko terrazetarako 500 m² baino gutxiagoko azalera eduki ahal izango dute. Berdeguneetan eta izaera linealeko espazio aske publikoetan, espazio horietako funtzio lineala (pasatzea) oztopatzen ez badute baimenduko dira.

9. Azaleran okupatutako azalera guztietan baimendutako aurreko erabilerek ezin izango dute parkearen %30a gainditu. Balore hori zenbaketatik kendu egingo da, eska daitekeen estandarren xederako.

Art. 84 Espazio askeen eta Alde Berde pribatuen erabileraren baldintza bereziak

1. Estali gabeko kirol instalazio pribatuak haizutzen dira, baldin eta alde horretako azalera osoko %30etik gorako azalera ez badute, eta lurraldeko sestraren kota gainditzen ez badute.

2. Estalitako kirol instalazio pribatuak ere haizutzen dira, baldin eta alde horretako azalera osoko %15etik gorako azalera ez badute, eta beheko solairuan eraikuntzaren gehieneko altuera gainditzen ez badute. Nolanahi ere, egoitzazko fatxadetikiko distantzia (3 ml-tatik gorako proiektzio horizontala dute, fatxada horiei dagokienez) euren gehieneko altueraren berdina izango da; proiektzio hori laburragoa bada, distantzia ere erdira murriztu ahal izango da. Edozein zedarrirekiko distantzia, gutxienez, eraikuntzaren gehieneko altueraren berdina izango da.

3. Erabilera pribatuko ekipamenduen instalazioa haizutuko da, baldin eta horiek alde horretako azalera osoko %5etik gorako azalera ez badute, eta beheko solairuko eraikuntzan bakarrik.

4. Aparkamendu pribatuak haizutuko dira, baldin eta alde horretako azalera osoko %15etik gorako azalera ez badute. Lurpekoak badira, alde horretako azalera osoko %25erainoko azalera eduki ahal izango dute; edo %40erainokoa, okupaturiko azalera erantsian zuhaitzak landatu ahal direla bermatzen bada. Nolanahi ere, erantsitako %15 horretarako eskatuko den lur begetalaren lodiera 0,40 ml-koa edo hortik gorakoa

izango da. Aparkamendu horiek ezin izango dituzte inoiz ere lurraldeko sestra azpiko bi solairuak gainditu.

5. Oraintxe adierazi diren erabilera haizutu eta bateragarri horien multzoak okupaturiko azalaren eransketak ez du inoiz ere alde horretako azalera osoko %35etik gorako azalera izango. Arau horren salbuespen bakarra, berriz, lurpean egon daitekeen aparkamenduarena da. Hau da, alde berde pribatu bakoitzaren %65 (gutxienez) lorategirako, zuhaitzak landatzeko edo azalerako tratamendurako erabili beharko da (oinezkoek erabiltzeko edo umeen jolasetarako).

8. SAILA APARKALEKUEN ERABILERA

1. Atala Definizioa eta erabilera xehatuak

Art. 85 Erabilera orokorraren definizioa

Erabilera honen barruan ibilgailuak aparkatzeko (noizean behin edo aldizka) erabiltzen diren erabilera publiko, kolektibo edo pribatuko espazioak sartzen dira.

Art. 86 Erabilera xehatuen sailkapena eta definizioa

Honen barruan, ondoko erabilera xehatuak sartzen dira:

1. Aparkatzeko eremuak:

Honen barruan, ibilgailuak estali gabeko lekuetan aparkatzeko erabiltzen diren erabilera kolektiboko eta jabari publiko nahiz pribatuko espazioak sartzen dira.

2. Zaindegi-aparkalekua:

Automobilak eraikinetan zaintzean oinarritzen den jarduera da; ez dira mantenimenduko, hornidurako edo laguntzako jarduerak onartzen

3. Garaje-aparkalekua:

Zaindegi-aparkalekuko jarduerak burutzeko espazioak sartzen dira erabilera honen barruan, baina hemen mantenimenduko, hornidurako eta laguntzako jarduerak ere onartzen dira.

Jarduera hauek ez dira nahasiko garaje-tailerreko jarduerekin; horiek, kasu honetan, produkzioko jarduerak izango dira, eta erabilera horretako mugak izango dituzte.

2 . Atala Erabilera orokorraren baldintza orokorrak

Art. 87 Erabilera orokorraren baldintza orokorrak

1. Aparkatzeko leku bakoitzaren gutxienezko dimentsioak 2,20 x 4,50 m-koak izango dira (horien barruan ez da inolako elementurik egongo); saihasbideko kale baten edo maniobrarako alderen baten inguruan egon beharko dira. Plazatik ezin izango da erabilera kolektiboko elementuren batera iritsi (eraikineko aparkalekuko elementu

kolektiboren batera). Bideen barne ez dauden aparkamendu eremuen kasuan, Aparkatzeko lekuaren azaleraren malda ez da %5etik gorakoa izango, norantza bietan.

2. Aparkaleku batean aparkatzeko toki kopurua horren azalera osoarekin bat etorriko da; azalera hori gutxienez 20 m²-koa izango da leku bakoitzeko (sartzeko arrapalak, maniobrarako eremuak, espaloiak eta abar barne).

3. Eraikuntzarako bide edo espazio askeetan dauden ibilgailu arinentzako aparkalekuetan, gutxienez leku bat gorde beharko da 40 leku bakoitzeko, elbarrituak dakartzaten ibilgailuetarako. Toki erreserba horren ezaugarriak, neurriak eta dagokionez, 68/2000 ED-ko 3.11. artikuluan ezarritakoa beteko da (Hiriko Inguruneen, Espazio Publikoen, Informazio eta Komunikazioko Eraikinen eta Sistemen Sargarritasun Baldintzak).

4. Zaindegi komunitarioetako banatutako tokietan tokibanaketak egin ahal izango dira. Halakoetan, gutxienez neurri askeak neurri askeak 2,65 x 4,50 metrokoak izango dira, eta lursailaren eta sartzeko kalearen osoko zabalera 10 metrokoa.

5. Garaje-aparkaleku kasurako haizutirikoa ez ezik, aparkatzeko lekuetan ezin izango da gorde beste inolako material edo objekturik (kotxeak bakarrik gorde ahal izango dira).

6. Araudiak eta lizentziak

a) Nolanahi ere, jarduera horretara zuzendutako lokaletan aplikagarriak dira aplikatu ahal zaizkien Eraikinaren Kode Teknikoko Oinarrizko Agiriak, eta zehazki eraikinetako sute kasuetako Segurtasun CTE DB-SI-a. Baita hori garatzeko edo aldatzeko eman daitezkeen xedapenak, eta derrigorrez bete beharreko indarrean dauden gainerako arauak.

b) Udalaren aurretiazko lizentzia beharko da, zaindegiak eta aparkalekuak instalatu, handitu eta aldatzeko. Eskabidean, baldintza orokorrak ez ezik, haxe jaso beharko da: lokala egiteko erabiliko diren materialak, arrapalen zein bide publikorako sarbideen kopurua, malda nahiz dimentsioak, eta suteen aurkako babeserako neurriak.

c) Zaindegien eta aparkalekuen instalazioak, gainera, industri jarduerako arauketen menpe egongo dira, baita "jarduera kategoriaka mugatzen duten gogaikarritasun estandarren" menpe ere, euren baldintzei dagozkien gauza guztietan.

d) Udalak, Plan Orokor hau garatzeko, aparkalekuei eta zaindegiei buruzko ordenantzak onetsi ahal izango ditu; horietan, arau hauetan jasotako arauketak osatu eta zabalduko dira (arauok zaindegiko espazioen eraikuntzari, banaketari, higieneari, aireztapenari eta argiztapenari buruzkoak dira); gainera, suteen eta zaraten aurkako segurtasunari, zaintzari eta babesari buruzko alderdiak ere bete egin beharko dira.

e) Higiezinak beraren lursail eraikigarrian duen kokalekuak (ibilgailuen zaindegia lursail horren azpian egongo dira) beste lursail eraikigarri batzuetarako sarbidea ekiditen duenean, lehenengo higiezinaren eraikuntza lizentzia emateko, beharrezkoa izango da zaindegi mankomunatuko proiektua aurkeztea, bide-zorrazekin, kalte hori jasan dezaketen finketarako; bertan, eraiki beharreko higiezin guztietan zenbat ibilgailu sartzen den adierazi beharko da. Proiektuarekin batera, horren eragina jasaten duten jabetza guztiek proiektu komuna onartzen dutela dioten agiri pribatuaren kopia ere erantsi beharko da

7. Kasuan kasuko debekuak

Debekaturik dago karburantea eta material oso erregaia biltzea. Debekatuta dago sua piztea, zaindegi-aparkaleku jarduerari atxikitako lokalen barruan; horretarako, errotuluak ondoko ikusteko moduko lekuan ipiniko dira, eta erraz irakurtzeko moduko karakteretan.

Art. 88 Leku eta aparkalekuetako eraikuntza baldintzak

1. Eraikuntzako materialak

a) Material erregaia eta suari aurre egiteko moduko materialak erabiliz eraikiko dira, aplikatu ahal zaizkion Eraikinaren Kode Teknikoko Oinarizko Dokumentuen arabera, eta zehazki eraikinetako suteen aurkako Segurtasuneko CTE DB-SI-a.

b) Zoladura iragazkaitza, iristaduren aurkakoa eta hautsaren aurkako tratamendukoa izango da azalera osoan edo junturak ondo lotuta edukiko ditu.

c) Sabaia ondo tratatu beharko dira kasu guztietan, zementuzko zarpeatuen bidez, baldin eta berezko akaberak ez badu horren kalitatea bermatzen.

Hormen eta zoladuren bitarteko iragazpenik ez egoteko, proiektuetan maila freatikoak eta harturiko eraikuntza soluzioak adierazi beharko dira, erabateko iragazkaiztasuna bermatzeko. Faseak betearaztearen ondoriozko behin-behineko itxierak egonez gero ere, iragazkaiztasuna bermatu beharko da, ibai-trenkaden edo antzeko eraikuntza soluzioaren bidez, eta tratamendu homologatuak aplikatu beharko dira.

e) Eraikuntza beerriko garajeetan, berdin dio edukierak, eta 10 aparkamendu baino gehiagoko garajeetarako lokaletako berrikuntzetan, gantzak banatzeko kutxatila bat egingo da lursail barnean, erregistroko putzu orokorraren aurretik, eta bertatik saneamenduko sare nagusira ebakuatuko dira, behar izanez gero ponpaketa erabiliz

f) Ezin izango du komunikaziorik eduki beste erabilera bat duten lokalekin, ezta lokal horien erabilera ibilgailuen konponketa bada ere. Baldintza hau ez zaie eskatuko 10 toki baino gutxiagoko lokaletarako.

g) Eskailera-kaxekin edo ibilgailuen barrutiek komunikaturik daudenean, komunikazio hori atondo independenteen bidezkoa izango da, eta denen irekiera sartzeko atea izango da bakar-bakarrik. Ate horrek sua jasan beharko du, eta ixteko gailu automatikoa edukiko du. Suaren aurkako erresistentzia eta egonkortasuneko baldintza bereziak (bai egiturazko elementuenak, bai banaketa horizontal nahiz bertikalekoak), eta baita ateak, eta ebakuzio bideetan bete bhearreko baldintzak, DB-SI-ean finkatuta agerten dira, eta derrigorrez bete beharko dira zaindegi-aparkalekuen eta garaje-aparkalekuen erabilera xehatutako erabileretarako.

h) Sarbideko atea isila izango da, berorren ibilerak kasuan kasuko udal ordenantzaren adierazitako zarata-mailak ez gainditzeko.

i) Aparkalekuak eta zirkulaziorako kaleak pintaturik egongo dira. Aparkatzeko lekuek zenbakiak edukiko dituzte. 10 partzela baino gutxiagoko lokalektan ez da baldintza hori eskatuko

2. Altuera

Lokalen gutxieneko altuera 2,30 m-koa izango da puntu guztietan. Saneamendu sarearen eraistetan eta beharrezkoak diren gainerako kanalizazioetan edo egiturazko elementuetan, altuera askea 2,10 m-koa izango da

Sarrerako atearen gutxieneko altuera 2,20 m-koa izango da, eta zaindegitik datozen ibilgailuetarako gehieneko altuera onargarria adierazi beharko da.

3. Sarbideak eta barruko zirkulazioak

a) Sarbideko sestrarekiko kota desberdinean dauden aparkaleku guztiek ibilgailuetarako sarbide bat edo gehiago eduki beharko dute, arrapalaren bidezkoa, eta horrek geroago azalduko diren baldintzak bete beharko ditu.

- Sarbideen gutxieneko altuera 3 m-koa izango da, 15 m-tatik gorako sekzioa duten kaleetarako.
- Sekzio txikiagoko kaleetan, gutxieneko zabalera hau 4 m-koa izango da. Zaindegiaren gaitasuna 100 ibilgailutik gorakoa denean, sarrerako eta irteerako sarbide independenteak izango ditu, eta bi horien gutxieneko zabalera, berriz, kaleko zabalaren arabera izango da.
- Sarbiderako arauturiko zabalera, bestalde, sakonerako lehenengo bost metroetara ino mantendu beharko da, kaleko lerrokatutatik abiatuz.

b) Ibilgailuen sarbideak ez ezik, zaindegietan oinezkoetarako sarbideak ere egongo dira.

Etxebizitzan ondoko aparkalekuetan, sarbide hori batez ere ataritik egingo da.

Sarbide horiek erabilera publikoko ataripeetako oinezkoentzako azalerak eten barik diseinatuko dira; beti ere, udaleko zerbitzu teknikoek horri buruz adierazitakoa bete beharko dute.

c) Ondoko elementuak oinezkoen sarbideak izango dira:

- Sarbidea eskaileretatik.

Gutxieneko zabalera ml 1ekoa izango da eta eskubandak edukiko dituzte. Zeharkatzen dituzten solairuetatik isolaturik egongo dira, suaren aurkako ateen bidez. Bertako sarbidea eraikineko ataritik edo oinezkoen bide publikotik edo espazio asketik egingo da. Baldin eta horietara itxaroteko gune batetik iritsi nahi bada egingo den espaloien gutxieneko zabalera 0,90 ml-ekoa izango da eta babesteko 0,15 ml altuago egongo da, itxaroteko gune horren gutxieneko izariak gora-behera. Atea eta ibilgailuentzako atetzarra lokabea izango dira.

- Sarbidea arrapatatik.

Arrapatatik egindako sarbideak ibilgailuetarako arrapalarekiko trazatu paraleloa duten espaloiak izango dira, baldin eta ondoko baldintzak betetzen badituzte:

Gutxieneko zabalera 0,90 m (hori ez da zenbatuko ibilgailuen arrapalaren gutxieneko zabalaren ondoreetarako).

Gainaltzatua 0,15 m arrapalari dagokionez.

Gehieneko malda %16 tarte zuzenetan, eta %12 tarte kurboetan, ibilgailuen sarbideko arrapalarekin batera joanez.

Baranda edukiko du.

Eskaileretarako adierazi diren baldintzak bete beharko ditu, itxaroteko aldetik sartuz gero.

Halako sarbideak lehen sototik beheko solairura edo sestra gaineko beste solairu batzuetara joateko bakarrik erabil daitezke.

- Kota berdinerako sarbidea.

Sarbidea eta zaindegiko solairua kota berdinean daudenean, ondoko baldintzak bete beharko dira:

Gutxieneko zabalera 0,90 ml.

Eskaileretarako adierazi diren baldintzak bete beharko ditu, itxaroteko aldetik sartuz gero.

- Oinezkoen sarbideei dagokienez, horietarikoren baterako gehieneko distantzia 50 ml-koa izango da. Distantzia hori egiteko, ibilgailuen zirkulazioko kaleetatik joan daiteke, baina ezin izango da aparkatzeko lekuri eta osterantzeko elementurik zeharkatu.
- Eskaileren edo igogailuen irteeran, egoteko atondoak egongo dira.
- Oinezkoen zirkulazioko korridoreak (eraikineko elementu komunetara joateko korridoreak) edo aparkatzeko lekuekiko loturarik ez duten trastelekuek 0,90 ml edukiko dituzte gutxienez.
- Aparkamendutik kanpoko espazio ziurrerako irteeren kopurua eta kokapena CTE DB-SI-ean zehaztuta egongo da, eta derrigorrez bete beharrekoa.

d) Zaindegien sarbidean eraikitako baoen eraikuntzak ez du sestra ofiziala aldatuko, fatxadaren eta espaloiaaren elkarguneak markaturiko lerroan.

e) Bete egin behar da langa arkitektonikoak eta hirigintzakoak kentzeari buruzko indarreko araudia, baita gerora promulgatu ahal dena ere.

f) Aparkalekuek oinezkoentzako sarbide independentea edukiko dute, 50 leku edo zatiki bakoitzeko.

g) Barruko banaketari loturiko arrazoen eraginez azalera berdinetik zaindegiko alde desberdin biri eman behar bazaie zerbitzua, azalera horren gutxieneko dimentsioak 5 m-ko luzera eta 4 m-ko azalera izango dira, eta %3ko gehieneko malda izango du; malda horretatik, sarbide biak biltzen dituen aldeak bien arteko ikusgarritasun ona ahalbidetuko du.

Soluzio hau ez da itxaroteko eremuan haizutuko; behar izanez gero, itxaroteko alde independente bi egongo dira; bestela, itxaroteko alde batean oinarrituz, aurreko paragrafoan adierazitakoa aplikatu beharko da.

h) Zirkulazioko barruko kaleen gutxieneko zabalera 3 ml-koa izango da, baldin eta horietatik aparkatzeko lekuetara sartzen ez bada. Aparkatzeko lekuetara sartzeko balio dutenean, gutxieneko zabalera 4,50 ml-koa izango da, kale nagusiko ardatzarekiko duten eragin angelua 45º-tatik gorakoa denean. Angelu hori 45º-koa edo hortik beherakoa bada, kalearen zabalera 4 ml-taraino murriztu ahal izango da.

4. Ibilgailuak sartzeko arrapalak

a) Arrapalak ibilgailuak igarotzeko besteko zabalera edukiko dute. Arrapalaren mutur batetik beste muturra ikusten ez bada, eta arrapalak norabide biko zirkulazioa ahalbidetzen ez badu, seinaleztapen sistema egokia eduki beharko du (blokeo eta guztikoa).

b) Arrapalek lursailaren edo eraikinaren barruan edukiko duten itzaroteko aldearen sekzioa eta luzera ez da 5 ml-tik beherakoa izango, eta gehieneko malda %5koa izango da.

c) Ibilgailuei norabide bietan zirkulatzeko aukera ematen dieten arrapalek, euren ibilbidea 30 ml-tatik gorakoa denean, ibilgailu bi batera igarotzeko behar den zabalera edukiko dute, baldin eta zerbitzaturiko solairua (edo solairuak) 1.000 m²-tatik gorakoa bada.

d) Arrapalen gutxieneko altuera 3 ml-koa izango da; gehieneko maldak %16koak izango dira tarte zuzenetan, eta %12koak tarte kurboetan; biraketarako gutxieneko erradioa 6 ml-koa izango da, arrapalaren ardatzera.

Art. 89 Ibilgailuak zaintzeko instalazioen baldintza teknikoak

1. Argiztapen baldintzak

Argiztapen artifiziala lanpara elektrikoen bidez egingo da, eta horien instalazioa, berriz, Tentsio Txikiko Araudi Elektroteknikoaren arabera babesturik egongo da, baita indarrean dauden gainerako arauen arabera ere:

- Argizgtapen arrunta, CTE DB-SUA-n ezarritako gutxieneko argiztapen mailak bermatuko ditu, bai garaje-tokietarako, bai eraikineko guztien zirkulazio eremurako, eta sarreran ere.
- Larrialdiko argiztapena.
- Seinaleztapeneko argiztapena.

2. Aireztapena

a) Aireztapena.

b) Lokaleko solairu guztiak, baita sarbideak ere, kanpoarekiko aireztapen zuzena edukiko dute, edo patio baten bidezkoa; patio horren azalerak, berriz, 15m³/h-ko aire-berriztapena bermatu beharko du, azalera erabilgarriko m² bakoitzeko.

c) Aireztapena derrigortua denean, horren moduko gutxieneko berriztapena bermatu behar da. Depresioaren bidez egingo da, kutsaturiko airea horretarako bakarrik erabiltzen den hodi batetik ebakuatuz; hodi horren gehieneko altuera 2 m-koa izango da, eraikineko hegalarren gehieneko kotaren gainean. Tximiniaren irteera ahal dela ez da pantailaturik gelditu behar, eraikineko estalkiaren eraginez; izan ere, hori gertatuz gero, aire barrura joan daiteke berriro eta horrek eragina izan dezake eraikineko beste erabilera batzuetan. Ebakuaturiko aire kutsatuaren dispartzioa nahikoa ez dela susmatuz gero, tximinia desbideratu egingo da estalkia gaingitu arte.

d) 10 toki baino gutxiagoko garaieetan aireztapena gainpresio bidez egitea baimenduko da, baina kutsatutako airearen abiadura ezin izango da 1 m/sg-koa baino gehiagokoa izan.

Aginte sistema hauxe izango da (CTE DB-SI-ean deskribatutakoari utzi gabe):

- Garaiearen azalera osoa 1.000 m² erabilgarrik beherakoa denean, nahikoa izango da aireztapena trafiko gehieneko orduetan aktibatzen duen erlojua instalatzea.
- Azalera osoa 1.000 m²-tatik gorakoa denean, CO-ko detektoreak erabiliko dira; horiek erregulaturik egongo dira, 50 ppm-tatik gorako pilaketarik egonez gero martxan hasteko.
- Aireztapeneko kanala (15 m³/m² h) bi gailu edo hartune (aireztapeneko gailuak edo hartuneak) independenteren artean banatuko da.
- Derrigorturiko aireztapena erabiliz gero, berezko aireztapen gehigarria erabiltzea gomendatzen da, ibilgailuen zaindegi osoan; horretarako, hodiak sortuko dira eta horien gutxieneko sekzioa m² 1ekoa izango da, azaleraren 200 m² bakoitzeko.

3. Ur eramatea eta suitzalgailuak

Ur-harguneak, maukak, su-itzaltzaileak eta CTE DB-SI Eraikinaren Kode Teknikoaren Oinarrizko Agirian (eraikinetan sua izateko kasuetako Segurtasuna) ezarritako baldintzak betetzeko beharrezkak diren gainerako eskakizunak instalatuko dira

3. Atala Erabilera xehatuen baldintza bereziak

Art. 90 Aparkatzeko eremuen erabileraren baldintza bereziak

Kategoria bakoitzean onartuko dira, Bateragarritasun araubidean ezarritakoaren arabera, eta berorrek eraikuntzaren eta erabileren ordenantza bakoitzean ezarritako baldintzekin. Egoitzazko erabilera duten eraikinetako aparkaleku-kopurua zenbatzeko, gutxieneko lekuen ondoretarako, eraikinean egoitzazkoak ez diren gainerako erabilera guztiak ere zenbatu beharko dira.

1. Azaleran, gainaldean eta sestra azpian egon ahal izango dira. Azalerako aparkalekuak ezin izango du sarbideko galtzada publikoko sestraren kota gainditu.

2. Azalerako instalazioek hauxe izan beharko dute aintzat:

- Lekuen gutxieneko dimentsioak 2,20 x 4,50 m-koak izango dira; elbarrituentzat, berriz, 3,20 edo 3,60 x 4,50 m-koak (68/2000 ED-ko 3.11. artikulua hiri-inguruan eta eraikigarrian sargarritasun Araubidea ezarritakoaren arabera)
- Sarbideen, barruko kaleen, koridoreen eta abarren diseinuak bermatu egin beharko du ibilgailuen eta oinezkoen ibilera erraza eta azkarra, batere arriskurik gabekoa.
- Ez da interferentziarik egongo espazio publikoetako ibilgailuen eta oinezkoen ibilbideekin.

- Kasuan kasuko aldeko hiri-paisajea integratu behar dira. Horretarako, beharrezko hiri-elementuak jarriko dira, adibidez, lorategidun ezpondak, zuhaitz landaketak eta hiriko altzariak.
 - Aparkalekuko instalazio subsidiarioen gehieneko okupazioaren azalera guztizko azaleraren %5ekoa izango da. Estalperik gabeko aparkalekuak direnean, material desmontagarriak erabiliko dira, eraikuntzaren behin-behinekotasuna bermatzeko. Ez dira lantegiko materialak onartuko, ezta sestra azpiko zimendatzea behar dutenak ere.
 - Markesinak edo ibilgailuak babesteko elementuak jarri ahal izango dira, baldin eta euren diseinua hiriko paisajearen ezaugarrietara egokitzen bada.
- 3 -Debekaturik egongo dira ibilgailuen konponketari eta mantenimenduari loturiko jarduera guztiak; halaber, erregaia, olioak, koipeak eta errektura arriskua duten material guztiak biltzea ere debekatuta egongo da.
- 4 -Argiztapen instalazioaren maila, berriz, ondoko argiztapen publikoak duen mailaren berdina izango da; gainera, euri-urak biltzeko eta saneamenduko sare orokorrera isurtzeko sistema ere eduki beharko du
- 5 - Aparkalekuko sarrerak eta irteerak argidun seinaleen bidez adierazi beharko dira.

Art. 91 Zaindegi-aparkalekuko erabileraren baldintza bereziak

- 1 - Aparkatzeko lekuen estandarrak, oinplano berriko eraikuntzako jardueretan:

Oinplano berriko eraikuntzetarako proiektuetan, lizentzia lortzeko oinarritzko baldintzatzat, ondoren arautzen diren lekuak eraikinarren barruan egongo dira, orube bereko lurzoru eraikigarrietan; hori ezinezkoa denean, sarbidetik gehienez 150 ml-ko distantzia kokaturiko eraikinetan edo lurralde eraikigarrietan; gutxienez 20 m² edukiko dute leku bakoitzeko (sarbideko arrapalak, maniobrarako eremuak, oinezkoen babesguneak eta espaloiak ere barne), eta gehienez 30 m².

Sestra azpiko eraikigarritasunari dagokionez, kontuan hartuko da helburu horretarako kalifikatutako %100a okupatzea.

Birgaitu beharreko eraikinetarako proiektuetan, baldintza berdinak ezarri beharko dira, baldin eta ezinezkoa dela frogatzen ez bada; ezinezkoa bada, baldintzak salbuetsita geldituko dira.

a) Jarduketa zuzeneko hiri-lurzoruan dauden eraikin hauek salbuetsita geldituko dira, zaindegiko plazak eduki behar izatetik:

- 250 m²-tatik beherako azalerako lursailean eraikitzen direnak.
- Aurrealdea ibilgailuen trafikorik gabeko galtzada batean dutenak; edo, ibilgailuen trafikoduna izanda ere, kaleak aurkako lerrokaduren arteko 6,50 m zabalera baino gutxiagoko zabalera duenean.
- Fatxadaren aurrealdea 6,50 m-tatik beherakoa dutenak.

b) Ibilgailuen zaindegietan aparkatzeko lekuak, aurreikusi beharrekoak, ondoren zerrendaturik daudenak dira. Lekuen gutxienezko nahiz gehieneko kopurua

derrigorrezkoa izango da, azalera eraikigarriaren zenbaketatik kanpo gelditzeko; gehieneko kopuru horretatik gorako leku-kopurua duten zaindegietako azalera, beraz, azalera eraikigarritzat zenbatuko da.

2 - Zuzkidurak:

- Edificios residenciales:

Gutxieneko plazak:

- Aparkatzeko leku bat etxebizitza bakoitzeko. 160 m²-ko edo hortik gorako azalera erabilgarria duten etxebizitzetan, aparkatzeko leku bat 80 m² erabilgarriko zatiki bakoitzeko.

Gehieneko plazak:

- Etxebizitza kolektiboetan edo familia bakarrekoetan, sestra azpiko muga barik

Elbarrien ibilgailuetarako lekuak egongo dira, eta horien kopurua, berriz, euren etxebizitza kopuruaren bestekoa izango da. Kasu honetan, gutxienez igogailuetariko bat garajeko solairuraino iritsiko da.

- Industri eraikinak, biltegiak, lantegiak eta, oro har, produkzio jardueran diharduten lokalak.

Gutxieneko plazak:

100 m² erabilgarritik gorako azalera duen lokal bakoitzeko aparkatzeko leku bat; gutxienez leku bat, jarduera horretan diharduen eraikitako 200 m² edo zatiki bakoitzeko.

Gehieneko plazak:

- Leku bat, 100 m²-ko azalera erabilgarri edo zatiki bakoitzeko.
- Aipatu dugun leku-kopurua derrigorrezkoa izango da; horiez gain, beste batzuk ere derrigorrezkoak izango dira, zama-lanak egiteko.

- Bulegoak, banketxeak eta antzekoak, edo beste erabilera batzuetako eraikinetan jarduera horiek dituzten eremuak.

Gutxieneko plazak:

- Leku bat, 100 m²-ko azalera erabilgarri edo zatiki bakoitzeko.

Gehieneko plazak:

- Bi leku, 100 m²-ko azalera erabilgarri edo zatiki bakoitzeko.

- Merkataritzako erabilera.

Gutxieneko plazak:

- Leku bat 50 m²-ko azalera erabilgarri edo zatiki bakoitzeko, merkataritzako ezarkuntza berriak direnean edo eraikinaren erabilera aldatzen denean, baina inoiz ere ez merkataritzako ezarkuntza egoitzazko erabilerako eraikin batean egiten denean.

Gehieneko plazak:

- Ez da ezarri gehieneko plazarik. Horren kopurua administrazio tramitazioa gainditu behar duen proiektuan bidezkotu beharko da.

- Hotelak eta egoitzak.

Gutxieneko plazak:

- 4 edo 5 izarreko instalazioak: aparkatzeko leku bat, hoteleko gela birako.
- 3 izarreko instalazioak: aparkatzeko leku bat, hoteleko lau gelarako.
- 2 izarreko edo hortik beherako instalazioak: aparkatzeko leku bat, hoteleko sei gelarako.

Gehieneko plazak:

- 3 izarreko edo hortik gorako instalazioak: aparkatzeko leku bat, hoteleko gela bakoitzeko.
- 2 izarreko edo hortik beherako instalazioak: aparkatzeko leku bat, hoteleko bi gelarako.

- Klinikak, eritexeak eta ospitaleak.

Gutxieneko plazak:

- Aparkatzeko leku bat bi oherako.

Gehieneko plazak:

- Gehieneko kopuruan ez da mugarik ezartzen. Kopuru hori, beti ere, tramitazio administratiboaren menpeko proiektuan justifikatu behar da.

- Antzokiak, zineak, diskotekak, ikuskizunetarako aretoak, hitzarmenetako nahiz kongresuetako aretoak, gimnasioak eta beste antzeko batzuk.

Gutxieneko plazak:

- Aparkatzeko leku bat, kasuan kasuko lokalek 15 lekurako, 500 lekura bitarteko lokaletan; lokal handiagoetan, aparkatzeko leku bat kasuan kasuko lokaleko 10 lekurako.

Gehieneko plazak:

- Gehieneko kopuruan ez da mugarik ezartzen. Kopuru hori, beti ere, tramitazio administratiboaren menpeko proiektuan justifikatu behar da.

- Zaharren egoitzak.

Gutxieneko plazak:

- Aparkaleku bat 6 oherako

Gehieneko plazak:

- Ez da mugarik ezartzen, baina proiektuak zenbat dauden adieraziko du.

- Liburutegiak, arte-galeriak, museoak eta beste antzeko batzuk.

Gutxieneko plazak:

- Aparkatzeko leku bat, eraikitako 200 m² edo zatiki bakoitzeko, eraikitako 1.000 m²-tik gorakoetan.

Gehieneko plazak:

- Gehieneko kopuruan ez da mugarik ezartzen. Kopuru hori, beti ere, tramitazio administratiboaren menpeko proiektuan justifikatu behar da.

- Ekipamenduko beste erabilera batzuk.

Gutxieneko plazak:

- Aparkatzeko leku bat lan birako, edota leku bat emandako zerbitzuko 5 lekurako, zerbitzuaren hartzaileak helduak direnean.

Gehieneko plazak.

- Gehieneko kopuruan ez da mugarik ezartzen. Kopuru hori, beti ere, tramitazio administratiboaren menpeko proiektuan justifikatu behar da.

3 - Goiko epigrafea interpretatzeko baldintzak.

- Aurreko atalean hiri-lurzorurako ezarritakoa (zaindegiko aparkalekuen gutxieneko kopuruari dagokionez), berriz, eraikitako bolumena handitzeko asmoa duten eraikinetan ere aplikatu ahal izango da. Horren zenbatekoa, bestalde, handitzearen arabera izango da. Era berean, arau hauek eraikinak edo instalazioak aldatzen direnean ere aplikatuko dira, baldin eta erabilera ere aldatzen bada.
- Aurreko moduluak aplikatzearen eraginez eraikin batean aparkatzeko espazioaren eskakizuna 4 lekutik beherakoa denean, dispentsatu egin ahal izango da eraikuntza lizentzia emateak baldintzatzen duen aparkaleku-aurreikuspena.
- Legez haizuturik egon eta arau hauetan jasotzen ez diren jarduera guztietako eraikuntza proiektuetan, aparkatzeko leku kopurua ezarri beharko da; horien kopurua, berriz, ez da jarduerarik antzekoenerako eskaturikoa baino txikiagoa izango, eta hori, berriz, udaleko zerbitzu teknikoek zehaztuko dute.
- Aparkalekuak eraiki eta instalatzeko udal lizentzia lortzeko, titularrek ondasunen helburua eta erabilera aldi jakin batean mantentzeko konpromezua hartu beharko dute.

4 - Aparkatzeko lekuen estandarrak, multzoko jardueretan.

LS 2/2006 Lurzoruari Buruzko Legeak 79. artikuluan ezarritakoaren arabera (hiriko lurzaroruan eta eraikigarrian sistema lokal sarearen horniduretara eta ekipamenduetara zuzendutako lurzoruak erreserbatzeko gutxieneko Estandarrak), ibilgailuak aparkatzeko bideratuko da.

Titulartasun pribatuko lursailetan, hornidura publikoen ezberdinak diren erabileretara zuzendutako estalitako 25 m² bakoitzeko 0,35 plaza. Eta 0,15 plaza estalitako azalerako 25 m²-ko. Era berean zenbatuko da, hornidura publikoetara zuzendutako lurzoruetan.

Finkatu gabeko hiri-lurzoruko eremuek edo lurzoru eraikigarrie euren helburuarekiko koherentea izanez gero, aparkalekurako lurzoru aurreikusi beharko dute,

eraikigarritasunaren eta jardueren arabera, kasuan kasuko jarduerarako hurrengo artikuluan eta paragrafoetan arauturikoari jarraituz; horrela, ibilgailuak gelditu eta aparkatzeko espazio nahikoa izango du, jardueren eta horien intentsitatearen ondoriozko eskariari aurre egiteko

- a) Hain zuzen ere, aurreko artikuluan jarduera bakoitzerako ezartzen den arauketaren arabera egingo dute azaleraren eta aparkatzeko lekuen aurreikuspena, kudeaketa arlo bakoitzean xehatutako erabilerekin lotuta. Gutxieneko absolutu izaera izango dute beti Planeamendu Araubideko Eranskinean aurreikusitako erreserbek

Produkzioko eta hirugarren sektorerako kudeaketa arloek, aurreko arauketekin bat eginez, erreserbak aurreikusiko dituzte, autobusen, kamioien, trailerren eta beste garraiobide batzuen trafikoaren arabera, aurreikusitako jarduerak kontuan hartuz; aparkatzeko lekuak, berriz, horien neurriaren arabera dimentsionatuko dira

- b) Aparkalekuen erabilerarako, gutxieneko baldintza orokor hauek bete beharko dira:

- Aparkalekuko metro karratuetan adierazitako gutxieneko xehapenen aplikazioetik aparkatzeko leku kopuru zatikatua sortzen denean, 1/2aren berdina edo handiagoa den zatikia aparkatzeko leku bat bailitzan zenbatuko da.
- Arau hauetan aparkatzeko eskatzen diren espazioak eremu berezietan bildu beharko dira, pilaketa handiegirik sortu gabe, halako pilaketek hiri-hutsuneak sortzen baitituzte; halaber, ez dira urrunegi jarriko eraikinetatik eta instalazioetatik.
- Sarbideak, oinezkoen babesguneak, arrapalak eta maniobrarako eremuak (aparkatzeko leku bakoitzerako) kontuan izan barik, gutxienez ondoko dimentsioak dituen lurzoru azalera laukizuzena aurreikusi behar da: 2,20 ml-ko zabalera eta 4,50 ml-ko luzera, eta horiek ondo seinalaztatu behar dira
- Aparkalekuko espazio guztiak irekita egongo dira hiri-bideetako galtzadara, konexio baten bidez; horren diseinuak, berriz, oinezkoentzako segurtasun nahikoa bermatu beharko du; gainera, eraginkorra izango da ibilgailuak sartu eta irteteari dagokionez (trafikoaren mugimenduekiko koherentzian)
- Aparkalekurako espazio irekiak kasuan kasuko aldeko hiri-paisajearen barruan integratu beharko dira. Horretarako, zuhaitz landaketak, lorategiak, ezpondak, hiriko altzariak eta integrazio hori bermatzen duten beste elementu batzuk erabiliko dira.
- Aparkalekuko eta ibilgailuen zaindegiko aldeetan, debekaturik daude ibilgailuaren konponketari eta mantenimenduari loturiko jarduera guztiak; halaber, debekatuta dago erregaia, olioak, koipeak eta sute arriskurik egonez gero arriskua eragin dezaketen gainerako material guztiak biltzea ere.

Hala eta guztiz ere, zaindegiko alde bat mantenimendu lanak egiteko erabili ahal izango da, baldin eta instalazio proiektuan adierazi eta horren erabileraren baldintzak zehazten badira.

- Lokal batek bertan ibilgailuen zaindegia instalatzeko izan behar duen gutxieneko azalera 40 m² erabilgarrikoa da, eta 2 ibilgailu gordeko ditu

5 – Aparkamenduetarako sarrera kopuruak, euren kopapenak eta arkitektura konfigurazioak (zabalera, gehieneko eta gutxieneko maila kopurua, etab.) CTE-an definitutakoa beteko dute, eta bereziko Sute Kasuko Segurtasuneko DB-SI-a.

6 – 10 toki baino gehiagoko zaintza-aparkalekuek komun bat izango dute eta bertan zerbitzua eta konketa lokabe bat izango da eta elementu horien aireztapena egokia izango da; halaber, ekoizteko erabileretan eskatzen diren instalazioak izango ditu, salbu eta erabilera horretan hauek ezarri badira

a) Horietariko multzo bat aparkatzeko 100 plaza edo zatikiko. Bi edo gehiago badaude sexuen arabera bereiztuko dira.

b) Hau guztia gora behera, gutxienez komun bat 10 toki baino gehiagoko garajeetarako.

Art. 92 Garaje-aparkalekuko erabileraren baldintza bereziak

Debekaturik daude 55 db-ak gainditzen dituzten jarduera guztiak; horiek, berriz, barrutiko itxieraren edozein gunetan neurtuko dira; halaber, debekatu egiten dira karrozeriaren mantenimenduari loturiko jarduera guztiak ere (pinturak, etab.).

Garaje-aparkalekuetako sarbiderako espazio guztietan eta horien eranskinetan, jarduera guztiak debekatzen dira, baita aparkalekuko jarduera ere, eta 3 ml-ko gutxieneko pasabidea gelditu beharko da.

9. SAILA MAILA AKUSTIKOA NEURTZEKO ARAUAK

Erabileren arabera eraikinetarako eskakizun akustikoei dagokionez, CTE DB-HR Zarataren Aurkako Babesean definitutako gutxieneko mailak beteko dira.

Araudi hau arau hauetan definitutako lau kategorietan eta hiru egoeretan aplikagarria da, eta planta berriko eraikinak izatekotan, hori beteko dela justifikatu beharko da baimena emateko aurretiazko proiektuan. Halaber, ostean lekuan bertan forjatu beharko da, behin lanak bukatuta, dena delakoagatik arautegiak eskatutako gutxieneko miala betezen ez badute eraikuntz-erabakik horiek indartuta.

1 kategorian posible diren hiru egoeretako edozeinetan erabilerak ezartzen badira, udaldeko zerbitzu tekinkoek maila akustikoak frogatzen duen lanerako baimena eskatu ahal izango dute (bai airekoak, bai kolpeetakoak eta baita erreberberazio denboretakoak ere). Halaber, lekuan bertan balio minimoak betetzen direla neurtu ahal izango dute. Ez betetzekotan, beharrezko neurri zuzentzaileak aurrera eramateko epe bat ezarri ahal izango dute (indarrean dagoen legearen arabera), hala gutxieneko balioak lortzeko. Izan ere, jarduerari uztea agindu ahal izango dute, neurri horiek osatzen edo betetzen ez diren bitartean.

Aipatu DB-HR-aren aplikazio arloan bildu gabeko erabileren kasurako (kultura-ikuskizun ekipamenduetako erabilera hain zuzen), udaldeko zerbitzu teknikoek egokitze akustiko bereziari buruzko azterketa eskatu ahal izango dute. Azterketa horretan, aurrera eramaten ari den jarduerarekin bat datozen isolamendu akustikoko eskakizunak ezartzen dira.

Zaratatsutzat jokatuko barrutietarako (80dBA baino gehiagoko estandarizatutako soinu presioko batezbesteko maila), Zarataren Legeak (1397/2007 ED-a hain zuzen) zehaztutako gehieneko zarata mailak beteko dira.

Aire bideko zaratarako, kolpeetako eta dardara-denboraren mugatzeko isolamendu akustikoko eskakizunak tokian bertan ziurtatzeko neurketak egitekotan, hori bermatzen duten laborategiek egingo dituzte, UNE EN ISO 140-4 eta UNE EN ISO 140-5-etan ezarritakoaren arabera aire-bideko zarataren kasurako; UNE EN ISO 140-7-an kolpeen zarataren kasurako; eta UNE EN ISO 3382-ean dardara-denborarako. Isolamenduaren neurketen emaitzen balorazio orokorra, zarata mota bakoitzerako estandarizatutako maila ezberdintasunaren arabera definizioekin adostuta egingo da.

DB-HR-an definitutako eskakizunak betetzeko, tokian bertan egindako neurketek emandako emaitzen eta proiektuan ezarritako mugen arteko tolerantziak onartu egiten dira. Tolerantzia horiek 3 dBAkoak izango dira aire-bideko zaratarako, 3dBAkoak kolpeen zaratarako, eta 0,1skoa dardara denborarako.

10. SAILA ZORTASUN AERONAUTIKOAK

1. Ermuko udal-terminoaren osotasuna aurkitzen da, Bilboko Aireportuari dagozkion Legezko Zortasun Aeronautikoak barne hartuz. Eransten den irudian, aipaturiko udalerriari eragiten dioten Bilboko Aireportuaren Zortasun Aeronautikoen azalera mugatzaileen galga lerroak irudikatzen dira, zeinek inongo eraikuntzarik gaingitu behar ez dituen altuerak(itsasoaren mailari dagokionez) zehazten dituzten (anten, tximistorratza, tximiniak, aire girotuko ekipamenduak, igogailuetako kutxak, kartelak, apaingarrietako erremateak, etab. barne hartuz), lurraren edo objektu finkoaren aldaketak (zutoinak, antenak, haize-sorgailuak eta bere palak, kartelak, etab.), bidekotako edo trenbideko galiboa ere bai.

2. Ermuko udal-termino guztia, zonetan eta Legezko Zortasun Aeronautikoez itxuratutako espazioetan sartuta dagoenez gero, edozein eraikuntzaren, instalazioaren edo landatzearen egitea, Aire Segurtasuneko Estatuko Agentziaren (ASEA) aurreko akordioa behar izango du, 297/2013 Dekretu Errealak aldatutako 584/72 Dekretuaren arabera. Zentzu honetan, Ermuko Udalak aurrez ikusitako prozedura laburtuetan aipaturiko Dekretuetan aukeratu ahal izango du, Abiazio Zibileko Zuzendaritza Nagusiaren (DGAC) nahitaezko eta lotesleetako emisio epeak txikiagotzeko.

3. Arau sektorial aplikagarria eta/edo ordezkatzan dituzten haiek kontuan izango dira:

- Aireko Nabigazioaren (uztailaren 23ko, EHAA 176 zenbakia) 48/60 Legea; Neurri Fiskal, Administratibo eta Ordena Sozialekoen (Abenduaren 30eko, EHAA 342 zenbakia) 55/99 Legeaz aldatuta.
- Aireko Segurtasunaren 21/2003 Legea (uztailaren 8ko, EHAA 162 zenbakia).
- Neurri Fiskal, Administratibo eta Ordena Sozialekoen 13/1996 Legearen 166 Artikulua (abenduaren 31ko, EHAA 315 artikulua).
- Zortasun Aeronautikoen 584/72 Dekretua (martxoaren 21eko, EHAA 69 zenbakia), 1189/2011 Dekretu Errealaz (abuztuaren 25eko, EHAA 204 zenbakia) eta 297/2013 Dekretu Errealaz (maiatzaren 17ko, EHAA 118 zenbakia) aldatuta.
- Interes Orokorreko Aireportuen Antolamenduaren 2591/1998 Dekretu Errealaz eta 297/2013 Dekretu Errealaz aldatutako bere Zerbitzu Eremua (abenduaren 7ko, EHAA 292 zenbakia).
- Bilboko Aireportuaren Zortasun Aeronautikoak (martxoaren 31eko, EHAA 77 zenbakia) 370/2011 Dekretu Errealaren bidez eguneratzen direnak.
- Bilboko Aireportuko Zuzendaritza Plana (abuztuaren 7ko, EHAA 188 zenbakia), Sustapen Ministerioaren Ordenaz onestuta dagoena.

Zortasun Aeronautikoen ezarri ahal den arauari buruz:

- Aireko Nabigazioaren 48/60 Legeak ezarritako Zortasun Aeronautikoak, eta RD 1189/2011 eta RD 297/2813z aldatutako Zortasun Aeronautikoen 584/72 Dekretua.
- Bilboko Aireportuaren Zortasun Aeronautikoak eguneratzen dituen 370/2011 Dekretu Errealak.

- 2001 eko uztailaren 17ko Sustapen Ministerioaren Ordenak onestutako Bilboko Aireportuaren Zuzendaritza Planean burututako zortasun aeronautikoen proposamenak, zortasun aeronautikoen Dekretuaz eta Abiazio Zibil Internazionalaren Erakundeko gaurko irizpidez zehaztuak.

VI. TITULUA: ERAIKUNTZAREN ETA ERABILEREN ORDENANTZAK

1. KAPITULUA: ATARIKOA

Art. 93 Eraikuntza arautzen duten ordenantzen eremua, izaera lotezlea eta egitura

1. Eraikuntza eta erabilera arautzen duten ordenantza hauek lotezletzat jasota ageriko dira Plan Orokorrean, ondoko kasuetan:

- Jarduketa zuzeneko hiri-lurzorua.
- Jarduketa Unitateen barruko hiri-lurzorua.
- Plan Orokorrearen antolaketa eremuen barruan, eremuko fitxak berariaz adierazten duenean, hau da, irizpideen 3. idatz-zatian.
- Oraingo Antolaketaren Mantenimenduko mugen barruan, 1. eta 2. graduak, horietariko bakoitzarentzat
- Oraingo Antolaketaren Mantenimenduko mugen barruan, 1. eta 2. graduak, horietako bakoitzarentzat OR-4 Ordenantzaren testuan biltzen diren zehazpenekin; Araun hauetako VI. Tituluarekin, eta soilik Erabilera bateragarritasun erregimenari dagokionez

Plan orokorretik ordenantzak aplikatzeko gainerako kasu guztietan, eta kalifikazio xehekatua eta lerrokaduren planoen bidez; kontuan hartu behar da ezarpen horiek orientazioak baino ez direla.

2. Ordenantza bakoitzaren aplikazio eremua modu grafikoan adieraziko da, kalifikazio xehekatuko POPEko plano sortetan, hiriko perimetro osorako

Ordenantzak aplikatzeko araubide berezia IV. tituluaren, 8. kapituluaren arabera da

3. Ordenantza bakoitzak zazpi atal orokor ditu, eta zortzigarren bat baldintza bereziekin, beharrezkoa izanez gero. Ondokoak dira:

- 1. Definizioa eta aplikazio eremua.
- 2. Sailkapena (ordenantza mailak).
- 3. Lursailaren baldintzak.
- 4. Lursaila okupatzeko baldintzak.
- 5. Eraikuntzaren baldintzak.
- 6. Baldintza estetikoak eta osaketarenak.
- 7. Erabilaren baldintzak.
- 8. Baldintza bereziak.

4. Hiriko alde bakoitzeko eraikuntzarako ordenantzaren arauzko edukia osatzeko, arau hauetako gainontzeko tituluaren ezarritako arauketak erabiltzen dira

2. KAPITULUA: OR-1 ORDENANTZA, HIRIGUNE HISTORIKOAREN ORDENANTZA

Art. 94 Definizioa eta aplikazio eremua

Ordenantza honek erdi aroko hirigune historikoaren barruan dagoen egoitzazko eraikintzar arautzen du, hau da, Ermuko Hirigune Historikoaren Babes eta Barne Berrikuntzarako Plan Bereziak atzematen duena.

Muga horretan edozein aldarazpen egiteko ez da plan orokorra aldarazi beharko.

Art. 95 Sailkapena

Ordenantza honetan ez da gradurik adierazi, intentsitate edo motak PEPPCHan aurreikusitakoari bat etorrita

Art. 96 Lursailaren baldintzak

1. Gutxieneko lurzatia.

Plan Orokorrean ez da gutxieneko lurzatiarik ezarri eta horri PEPPCH-an ezarri denari egokituko zaio

2. Lurzatiaren gutxieneko frontea.

Plan Orokorrean ez da lurzatiaren gutxieneko fronterik ezarri eta horri PEPPCH-an ezarri denari egokituko zaio

3. Lurzatiaren gehieneko frontea.

Plan Orokorrean ez da lurzatiaren gehieneko fronterik ezarri eta horri PEPPCH-an ezarri denari egokituko zaio

4. Lurzatiaren gutxieneko fondoa.

Plan Orokorrean ez da lurzatiaren gutxieneko fondorik ezarri eta horri PEPPCH-an ezarri denari egokituko zaio

Art. 97 Lursaila okupatzeko baldintzak

1. Atzeraemanguneak.

Plan Orokorrean ez da lurzatiaren atzeraemangunerik zehaztu eta horri PEPPCH-an ezarri denari egokituko zaio.

2. Lurzatiaren atzematearen gehieneko portzentaia.

Plan Orokorrean ez da lurzatiaren atzematearen gehieneko portzentaia zehaztu eta horri PEPPCH-an ezarri denari egokituko zaio.

3. Lurzatiaren ixturak.

Plan Orokorrean ez dira lurzatiaren ixturen baldintzak zehaztu eta horri PEPPCH-an ezarri denari egokituko zaio.

Art. 98 Eraikuntzaren baldintzak**1. Eraikinaren neurriak.**

Plan Orokorrean ez dira eraikuntzaren neurriak zehaztu eta horri PEPPCH-an ezarri denari egokituko zaio.

2. Eraikigarritasuna.

Plan Orokorrean ez da gehieneko eraikigarritasun azalerarik ezarri eta horri PEPPCH-an ezarri denari egokituko zaio.

3. Bereizteko baldintzak.

Plan Orokorrean ez dira eraikuntza bereizteko baldintzak zehaztu eta horri PEPPCH-an ezarri denari egokituko zaio.

Art. 99 Baldintza estetikoak eta osaketakoak

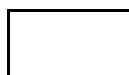
Plan Orokorrean ez dira eraikuntzaren baldintza estetikoak eta osaketarenak zehaztu eta horri PEPPCH-an ezarri denari egokituko zaio.

Art. 100 Erabileraren baldintzak eta bateragarritasuna**1. Erabileren bateragarritasunaren koadroa.****I. KATEGORIA**

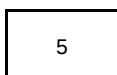
	U	C	A	P	I	C	T	A	O	C	H	B	D	E	S	C	R	A	T	U	E	G	J	
SOLAIRUAK		20		20					0		0		0	0	0	0	0	0						3. EGOERA
LEHENENGOA									0	0	0	0	0	0	0	0	0	0						3. EGOERA
BEHEKOA		0		0									0	0	0	0	0	0	0	8				2. EGOERA
SOTOA ERDISOTOA																						0		1. EGOERA
	R				P				T				E								S	A		

II. KATEGORIA

U C A P I C T A O C H B D E S C R A T U E G J																							
																							3. EGOERA
																							1. EGOERA
	0		0						0		0		0	0	0	0	0	0					2. EGOERA
R		P				T				E								S	A				



HAIZUTUA



HAIZUTUA BALDINTZEKIN



DEBEKATUA

R Egoitzazkoa	PT Tailerra eta biltegiak	E Erkidegoaren Ekip	S Hiriko zerbitzuak
RU Famil. Bak. Egoitz.	PA Nekaza. eta Abeltzaintza	ED Kirola	U Hiriko zerbitzu orokorrak
RC Taldeko Egoitz.	T Hirugarren sek	EE Hezkuntza	A Estazionamenduak
RA Etxebizitza atxikia	TO Bulegoak eta banketx	ES Osasuna/sorospena	AE Aparkalekuko eremua
RP BPE -egoitza	TC Dendak eta merkatuak	EC Kulturala/ikuskizunak	AG Zaindegi-Aparkalekua
P Emankorra	TH Hotela eta egoitzak	ER Erljiokoa	AJ Garaje-Aparkalekua
PI Industrial	TB Establ. publikoak	EA Herri administrazioa	
PC Biziteg. Bateragarria		ET Zuzkidurazko Bizitokiak	

0. Baldintza. Kasu bakoitzean PEPPCH-an ezarri denaren arabera.

8. Baldintza. Azpiegitura txikiaren erabilera eraikinaren edo alboko eraikinaren zerbitzurako bakarrik baimentzen da, eta sektoreko dagozkion arautegiak beteta beti.

20. Baldintza. Biltegiaren erabilera estalkiartekoan bakarrik baimenduko da, betiere eraikineko etxebizitzetara lotuta badago (trastelekuak).

Art. 101 Baldintza bereziak

Ez da baldintza berezirik ezarri.

3. KAPITULUA: OR-2 ORDENANTZA, BIDE LERROKADURAREN ERAIKUNTZA

Art. 102 Definizioa eta aplikazio eremua

Bide lerrokaduraren bidezko antolaketan, eraikinen forma aukeratzen da, horien kanpoko lerrokaduren definizioaren bidez; bideko komunikazioko edo beste edozein sistema orokorreko edo tokiko sistemako erabilerarako espazioen lerrokadurekin bat etorrazten dira, haizutzen diren atzeraemanguneen kalterik gabe.

Ordenantza honen aplikazio eremua hala izaera intentsibodun ezaugarri lineala duten mehelineen arteko eraikinetan (Gipuzkoa eta Bizkaia etorbidea, Zeharkalea, Zubiaurreko iparraldeko tartea, eta abar) nola etxadien eraketetan gauzatzen da, azken hauek etxadiko patiodunak zein gabekoak izan.

Art. 103 Sailkapena

Ordenantza honetarako bi maila ezartzen dira.

- a) 1. maila: Etxadiko patioa duten eraikuntza perimetraleko etxadiak
- b) 2. maila: Etxadiko patiorik gabeko eraikuntza perimetraleko etxadiak (fondo mugagabea dute)

Art. 104 Lursailaren baldintzak

1. Lursailik txikiena.

Lursailik txikiena lehendik dagoena da. Lehendik dauden lursailak ezin dira berriro zatitu, baldin eta lursail bi edo gehiago sortu ezin badira: txikienaren gutxieneko azalera 200 m²-koa izango da eta 12,50 m-ko gutxieneko aurrealdea izango du

2. Lursailaren aurrealderik txikiena.

Jatorrizko lursailak duena da. Zatiketarik eginez gero, aurreko puntuan adierazitakoa bete beharko da.

3. Lursailaren aurrealderik handiena.

Jatorrizko lursailak duena da. Zatiketarik eginez gero ez da lursailaren gehieneko aurrealderik ezarri.

4. Lursailaren sakonerarik txikiena.

Jatorrizko lursailak duena da. Zatiketarik eginez gero lursailaren gutxieneko sakonera 10 metrokoa izango dela ezarri da.

Art. 105 Lursaila okupatzeko baldintzak

1. Atzeraemanguneak.

Ezin izango da atzeraemangunerik egin, fatxadako lerrokadurari edo lursailaren alboetako mugei dagokienez, baldin eta azken horiek alde berde edo alde aske publiko nahiz pribatu baten mugakideak ez badira. Goiko solairu edo pisuen kasuan lurzatia atzemateko baldintzetan ezarri dena beteko da.

Halaber, fatxadara irekitako patioen kasuan derrigorrezko lerrokadurari lotuta dauden fatxadetan %50ekoa izango da.

2. Lursailaren gehieneko okupazioaren portzentaia.

Beheko solairuetan eta goiko solairuetan lursailaren gehieneko okupazioa %100ekoa izan daiteke, salbu eta agiri grafikodunetan beste ezer ezartzen denenean hala etxadiko patioen taxuketarako nola eskatzen duten beste eraikin edo elementu garrantzitsu batzuetarako distantzia jakin batzuk betetzeko

3. Lursailaren itxierak.

Lursailean eraiki gabe dagoen aldea bereizi egin ahal izango da, etxadiko patioa osatzen duten gainerako finketatik(kalexxkak, barruko patio bizigarriak, lubakiak, etab.); horretarako, hormatxo opakoak edo zeharrargiak erabili ahal izango dira, eta horien gehieneko altuera 1,80 m-koa izango da.

Gainontzeko itxiturak 0,70 m.-raino heldu daitezke izaera opakoarekin eta 1,80 m.-raino izaera zehar-argitsuarekin (hesi metalikoak, egurrezkoak, heskaiak, etab.).

Art. 106 Eraikuntzaren baldintzak

1. Baldintza orokorrak

Aurretiaz mugaturiko Betearazketa Unitateetan Xehetasuneko lkerketek finkaturiko kasu berezietan izan ezik, eraikuntzak eraikinaren tipologia errespetatu beharko du, kalearen ondoko fatxadadun artekormen artean; bolumena, bestalde, lursailaren gehieneko okupazioaren eta fondo eraikigarriaren baldintza bikoitzak mugatuko du, baita altuerak ere, ondoren arauturikoaren arabera

2. Eraikuntzaren neurriak.

a) Gehieneko altuera, maila guztietarako.

Eraikinaren altuera kaleen ondoko zerrendan ezarri denaren arabera beteko da:

Bizkaia Etorb.	BS + 8	Zeharkale, gainerakoak	BS +5
Gipuzkoa Etorb.	BS + 8	Diputación	BS + 5
Zubiaurre	BS + 7	Villa VI Centenario	BS + 5
Goienkalea	BS + 5	San Pelayo	BS + 5
Zeharkalea 2.a-16	BS + 8	Ongarai	BS +6
Aldapa	BS +5		

b) Gehieneko fondo eraikigarria

Goiko solairuetako gehieneko fondoa, 25 m.

c) Gutxieneko fondo eraikigarria

Goiko solairuetan gutxieneko fondo eraikigarria 8 m-ekoa izango da.

3. Eraikigarritasuna.

Ordenantza honetan ez da eraikigarritasunaren parametrorik zehazten. Maila eta lursail bakoitzeko eraikigarritasuna, berriz, ordenantza honetako okupazioaren parametroek ezartzen dutena izango da (105. artikuluko 2 a) eta b) atalak); baita eraikuntzaren baldintzek ezarritakoak (106. artikuluko 2 a) , b) eta c) atalak); eta banaketaren baldintzek (106. artikulua, 4. aala) ezarriko dute. Batezbesteko etxebizitzaren azalera eraikitako 65 m²-koa izango da

4. Banaketaren baldintzak.

Ordenantza honen bidez arautu diren etxadiko patioak eraikuntzek izango dituzten banaketen baldintzak plan orokor honetan adierazi diren kalifikazio xehekatu eta lerrokaduren agiri grafikodunetan ezarri dena beteko dute

5. Eraikuntzaren beste baldintza batzuk.

a) Altuera askeak maila guztietarako. Beheko solairuko gutxieneko altuera askea 3,50 ml-koa izango da; goiko solairuetakoa, berriz, 2,60 ml-koa izango da. beheko solairuaren gehieneko altuera askea 4,00 ml-koa izango da.

b) Hegaldurak maila guztietarako. Balkoi, terraza eta begiratokiek ezin dute kalearen tartearen batez-besteko zabaleraren %5 gainditu lurzatia dagoen kalearen tarte horretan. Gehieneko, kasu guztietan, 1,25 ml-ekoa izango da.

Hegaladura kopurua 12. artikuluan ezarritakoaren arabera kalkulatu da. Arau horiek eraenduko dute, halaber, etxadiko patioaren atzealdeko fatxadarako

c) Eraikuntza osagarriak maila guztietarako.

Lehendik dauden eraikinak haizutu egingo dira, lehengo hirigintza araubideak dituzten eraikinen araubide orokorraren barruan. Mantenimendu eta kontserbazio obra arruntak onartuko dira, baina ezin izango da bolumen handitzerik, berreraikuntzarik eta abarrik egin, araubide horretan adierazitakoaren arabera. Erabilerek, hala ere, jardueri buruzko arauketa berria bete beharko dute, eta sor daitezkeen gogaikarritasunak, gainera, bertan ezarritako mugetara egokitu beharko dira (IV.titulua, 8. kapitulua)

Eraikuntza berriek ezin izango dute inoiz ere 4 ml-ko altuera askea gainditu. Estalki makurreko edo hagindun estalkiko soluzioak bakarrik onartuko dira; horren gehieneko angeluak 30 graduak izango dira, eta gehieneko altuera (aurrekoaren gainetik), berriz, ez da 1,20 ml-tatik gorakoa izango. Estalkiko altuerak 0,80 ml-tatik gorakoak badira (eraikin nagusiko beheko solairuko forjatuaren gehieneko altuerari dagokionez), 3 ml-ko gutxieneko atzeraemangunea egin beharko da (horren atzeko fatxadari dagokionez)

Art. 107 Baldintza estetikoak eta osaketa

Ordenantza honetan ez da material, kolore edo osaketa zehatzei buruzko baldintzarik ezartzen, hau da, eraikuntzako arte eta teknikei buruzko oinarri orokorretan ezartzen direnak bete beharko dira.

Art. 108 Erabileraren baldintzak eta bateragarritasuna**1. Erabileren bateragarritasunaren koadroa.****I. KATEGORIA**

	U	C	A	P	I	C	T	A	O	C	H	B	D	E	S	C	R	A	T	U	E	G	J	
SOLAIRUAK									4					4										3. EGOERA
LEHENENGOA									5	6	6	6	6	7										3. EGOERA
BEHEKOA		1				2	2													8			2	2. EGOERA
SOTOA ERDISOTOA						3	3		3	3	3	3	3	3	3	3	3	3		8				1. EGOERA
	R				P				T				E				S				A			

II. KATEGORIA

U	C	A	P	I	C	T	A	O	C	H	B	D	E	S	C	R	A	T	U	E	G	J	
																							3. EGOERA
						2	2		9	9									8				1. EGOERA
																							2. EGOERA
	R				P				T				E				S				A		



BAIMENDUA



5 BAIMENDUA BALDINTZEKIN



DEBEKATUA

R Egoitzazkoa	PT Tailerra eta biltegiak	E Erkidegoaren Ekip	S Hiriko zerbitzuak
RU Famil. Bak. Egoitz.	PA Nekaza. eta Abeltzaintza	ED Kirola	U Hiriko zerbitzu orokorrak
RC Taldeko Egoitz.	T Hirugarren sek	EE Hezkuntza	A Estazionamenduak
RA Etxebizitza atxikia	TO Bulegoak eta banketx	ES Osasuna/sorospena	AE Aparkalekuko eremua
RP BPE -egoitza	TC Dendak eta merkatuak	EC Kulturala/ikuskizunak	AG Zaindegi-Aparkalekua
P Emankorra	TH Hotela eta egoitzak	ER Erlijioa	AJ Garaje-Aparkalekua
PI Industrial	TB Establ. publikoak	EA Herri administrazioa	
PC Biziteg. Bateragarria		ET Zuzkidurazko Bizitokiak	

2. Ohiko erabileraren baldintzak.

Ohiko erabilera etxebizitza kolektiboko egoitzazkoa da, ondoko baldintzekin:

- a) Etxebizitzak debekatu egiten dira sotoko edo erdisotoko solairuetan.
- b) Debeku dira etxadi barruko patioako etxebizitzak.

3. Bateragarritasunaren baldintzak ohiko erabilerarekin

- 1. baldintza - Egon daudenak eta beheko solairuko lokalak etxebizitza transformatzeko Ordenantza Arautzailearen arabera baimendutakak haizutzen dira.
- 2. baldintza- Baldin eta etxebizitza erabilerarekin bateragarriak badira eta jarduerak mugatzeko estandarrak betetzen badituzte.
- 3. baldintza - Erabilera hau onartu egiten da soto edo erdisoto solairuetan, baldin eta beheko solairuko erabilerarekin lotuta badaude eta lotura lokabea era eraikinarena ez dena badute.
- 4m. baino gehiagoko eta 2,50 m-ko altuera askeko kaleetara ematen duten soto edo erdisotoen kasuan, ez da beheko solairuko erabilerarekin lotuta egon beharko, eta 113. artikuluko 1.Egoerako 1.an deskribatutako erabilerak ezarri ahal izango dira, azken baldintza hori bete behar barik.
- 4. baldintza- Erabilera hau haizu da goiko solairuetan baldin eta titularren egoitza iraunkorra bertan badago, bertako azalera osoaren erdia baino gehiago okupatzen ez badu eta 75 m² erabilgarritik gora ez baditu eta emaitzako etxebizitzak beti beteko ditu eraikuntzako gutxieneko egitaraua.
- 5. baldintza- Zilegi da profesionalen idazguak edo medikuntza kontsultategiak ezartzea baldin eta etxebizitzako lehen solairu osoa atzematen badute eta beheko solairuan etxebizitzarik ez badago; hori gertatuz gero 4. baldintza bete beharko dute.
- 6. baldintza- Erabilera hau onartu egiten da lehen solairuan baldin eta beheko solairuko erabilerarekin lotuta badaude eta lotura lokabea era eraikinarena ez dena badute.
- 7. baldintza- Hezkuntza erabilerarako akademiak eta antzekoak bakarrik haizutzen dira, beti ere azaleraren muga osoa betetzen badute eta beheko solairuan etxebizitzarik ez badago; hori gertatuz gero 4. baldintza bete beharko dute.
- 8. baldintza- Erabilera hau haizutzen da, eraikinari edo erantsitako eraikin multzoari zerbitzu txikiak ematen zaizkienean, beti ere kasuan kasuko arautegi sektoriala betez.
- 9. baldintza- Erabilera hauek haizuko dira baldin eta bidetasunaren aurreko erabilerei lotuta badaude.

Art. 109 Baldintza bereziak

Ordenantza honetan ez da baldintza berezirik ezarri.

4. KAPITULUA: OR-3 ORDENANTZA ERAIKUNTZA IREKIA LURSAIL INDEPENDENTEAN

Art. 110 Definizioa eta aplikazio eremua

Eraikuntza irekiaren bidezko antolaketak egin daitezkeen eraikuntza irekiak edo erdi-irekiak arautzen ditu; ez da beharrezkoa atzeraemanguneak egitea, ezarritako lerrokadura ofizialei dagokienez. Eraikinen arteko espazioa, bestalde, irekia zein itxia izan daiteke.

Ordenantza honen aplikazio eremua, berriz, hedapeneko eremuetara hedatzen da.

Art. 111 Sailkapena

Ordenantza honetarako hiru maila ezartzen dira.

- a) 1. maila. Eraikuntza ireki intentsiboa
- 2. maila. Eraikuntza ireki erdi-intentsiboa
- c) 3. maila. Dentsitate baxuko eraikuntza irekia

Art. 112 Lursailaren baldintzak

1. Lursailik txikiena.

Eraikitzeko moduko lursailik txikiak, 1. eta 2. mailarako, 250 m²-koa izango da. 3. mailaren kasuan 500 m²-koak izango dira. Hala ere, Xehetasuneko lkerketa idatzi eta onetsi beharko da, etxadi oso bakoitzerako, eta horixe izango da bolumen eraikigarriak ezarriko dituen tresna; horietako bakoitzari edo zatikiei dagokien lursailaren atxikipena ere tresna horrexek ezarriko dufracciones.

2. Aurrealderik txikiena

Lursail eraikigarri bakoitzak, 1. eta 2. mailai dagokienean, gutxienez 15 ml-ko aurrealdea edukiko du, Plan Orokorak hiri-lurzoruan edo Plan Partzialek lurzoru urbanizagarrian proposaturiko lerrokadura ofizial batera. 3. mailan gutxieneko aurrealde hori 20 ml-ekoa izango da. Lerrokaduraren segmentu hau ez da derrigorrez ibilgailuen trafikoko bide bat izan beharrik; baina, izanez gero, Xehetasuneko lkerketan, lurpean egon daitezkeen aparkalekuetara sartzeko bidea adierazi beharko da, eta, bestela, kasuan kasuko aukerazko soluzioa.

Art. 113 Lursaila okupatzeko baldintzak

1. Derrigorrezko atzeraemanguneak maila guztietarako.

Ez dago derrigorrezko atzeraemangunerik, lerrokadura ofizialei dagokienez. Lursail eraikigarrii dagozkien atzeraemanguneak, berriz, Xehetasuneko lkerketan (etxadi bakoitzerako) edo Plan Partzialean ezarriko dira.

2. Etxadia okupatzeko gehieneko portzentaia.

Ordenantza honetan, okupazioa etxadi eraikigarriko azalerari dagokionez neurtzen da; hau da, espazio eraikigarria zehazten duten lerroakadura ofizialak baino baxuagoa izango da.

Arauketa honen betearazpena, beraz, Xehetasuneko lkerketak zehaztuko du.

a) Beheko solairuko eta sotoko solairuetako okupazioa.

- 1. maila: Lurzatiaren %85eraino okupatu ahal izango da beheko solairuan eta sotoan; kasuan kasuko proiektioek bat etorri beharko dute nahitaez, %15eko gutxienekoa lurzoru askea bermatzeko; horrek, berriz, zuhaitzak landatzea eta lorategiak egitea ahalbidetuko du, etxadi bakoitzaren barruan. Gradu honen barruan etxadiaren portzentaia bera atzeman daiteke, lehen solairuan barne.

Abeletxe eremuan (apirilaren 22ko 341/2003 Foru Ordenak behin betiko onartutako Plan Partziala, eta 2003ko Urriaren 3ko 189/2003 nebakiko BAOan argitara emandako arautegia), sotoaren lursail okupazioa %100ekoa izan ahal izango da, eta beraz ez da derrigorrezkoa izango lursailaren okupatu gabeko azaleraren lorategi tratamendua, beti ere sotoak ez badu lursailaren %100a hartzen.

- 2. maila: Lurzatiaren %65eraino okupatu ahal izango da beheko solairuan eta sotoan; gainerako %35ari dagokionean aurreko paragrafoan ezarri dena beteko da.

Abeletxe eremuan (apirilaren 22ko 341/2003 Foru Ordenak behin betiko onartutako Plan Partziala, eta 2003ko Urriaren 3ko 189/2003 nebakiko BAOan argitara emandako arautegia), sotoaren lursail okupazioa %100ekoa izan ahal izango da, eta beraz ez da derrigorrezkoa izango lursailaren okupatu gabeko azaleraren lorategi tratamendua, beti ere sotoak ez badu lursailaren %100a hartzen.

- 3. maila: Lurzatiaren %50eraino okupatu ahal izango da beheko solairuan eta sotoan; gainerako %50ari dagokionean aurreko paragrafoan ezarri dena beteko da.

b) Solairuetako okupazioa

- 1. maila: Lurzatiaren %50eraino okupatu ahal izango da solairuetan; kasuan kasuko proiektio bertikalek bat etorri beharko dute nahitaez eta gehienez, %85 eraikian lehen solairuan, behekoan eta sotoan.
- 2. maila: Lurzatiaren %60eraino okupatu ahal izango da solairuetan; kasuan kasuko proiektio bertikalek bat etorri beharko dute nahitaez eta gehienez, %65 eraikian lehen solairuan, behekoan eta sotoan.
- 1. maila: Lurzatiaren %50eraino okupatu ahal izango da beheko solairuetan eta sotoetan, gainerako espazioaren %50earen arabera aurreko puntuan aipatutako antzeko baldintza bete behar izanda.

3. Itxierak maila guztietarako.

Ordenantza honetan ez da derrigorrezkoa eraikuntzak eta lursailaren itxierako elementuek lursail eraikigarria erabat mugatzea. Hala ere, eraikuntzak berak erabat mugatu ahal izango du etxadi eraikigarriaren espazioa.

Hori horrela ez bada, eta eraikuntza perimetralak irekierak zehazten baditu (etxadi bakoitzeko kanpoko nahiz barruko jabetza publikoko espazioaren artean —bidearena edo oinezkoena—), mugak horiek mugatu edo irekita utzi ahal izango dira; barruko espazioa erabilera publikoko lurzoru askean sartuko da.

Itxierak ezartzen badira, horiek opakoak izan daitezke 0,70 m-ko gehieneko altueran; gero, eta 1,50 m-ko gehieneko altueraraino, landare hesien bidez bete beharko dira (metalezkoaekin, zurezkoaekin, metalezkoekin etabarrekoekin batera).

Art. 114 Eraikuntzaren baldintzak

1. Eraikuntzaren neurriak.

a) Eraikuntzaren gehieneko altuera

- 1. maila Gehieneko altuera beheko solairua gehi beste 8 solairukoa izango da; gainera, atikoa egongo da eta hori retrankeaturik egongo da, gutxienez 3 ml-tan, eraikineko gorputz nagusiaren perimetro osoari dagokionez. Komunikazioko gorputz bertikalak arau horretatik salbuetsita egongo dira.
- 2. maila Gehieneko altuera beheko solairua gehi 4 solairukoa izango da; 5. solairu retrankeatu bat ere egongo da, gutxienez 3 ml-tara fatxada nagusitik (bidera doana); azken hori estalki azpian ere egon daiteke, eta gehienez 35 graduko makurdura izango du. Azken kasu horretan, txapitula-formako leihoak haizutuko dira, gehienez %35eko luzeran, fatxadaren guztizko luzerari dagokionez, eta ondoko baldintzak beteta:

Gutxienezko atzeraemangunea 0,35 ml-ekoa izango da fatxadaren lerroarekiko.

Altuerak ezin du gehieneko gailurrarena gainditu eta ezin du inoiz gainditu 5. solairuaren forjatutik neurtuta 2,5 ml altuago egon.

- 3. maila Gehieneko altuera beheko solairua gehi 3 solairukoa izango da; arau honen salbuespen bakarrik, hala denean, komunikatzeko elementu bertikalak dira.

b) Eraikuntzaren gehieneko luzera eta zabalera maila guztietarako

Eraikuntzen gehieneko luzera 70 ml-koa izango da. Gehieneko zabalera 24 ml-koa izango da beheko solairuan eta solairuetan.

2. Eraikigarritasuna

a) Eraikigarritasunaren parametroak.

- 1. maila: Eraikigarritasunaren gehieneko indizea 4 m²c/m²-koa izango da, lursail eraikigarriaren gainean; Plan Orokorrek edo gerora egin daitezkeen Plan Partzialek adierazitako bide-espazioak ez dira zenbatuko.

Abeletxe eremuan (apirilaren 22ko 341/2003 Foru Ordenak behin betiko onartutako Plan Partziala, eta 2003ko Urriaren 3ko 189/2003 nebakiko BAOan argitara

emandako arautegia), gehieneko eraikigarritasuna Abeletzeko Plan Partziala osatzen duten lursail bakoitzeko hirigintza-fitxetan definitutakoa izango da.

- 2. maila: Eraikigarritasunaren gehieneko indizea $2,5 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2$ -koa izango da, lursail eraikigarriaren gainean, aurreko idatz-zatian 1. mailarako ezarri diren baldintza berberak betez

Abeletxe eremuan (apirilaren 22ko 341/2003 Foru Ordenak behin betiko onartutako Plan Partziala, eta 2003ko Urriaren 3ko 189/2003 nebakiko BAOan argitara emandako arautegia), gehieneko eraikigarritasuna Abeletzeko Plan Partziala osatzen duten lursail bakoitzeko hirigintza-fitxetan definitutakoa izango da.

- 3. maila: Eraikigarritasunaren gehieneko indizea $1,5 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2$ -koa izango da, aurreko idatz-zatian 1. mailarako ezarri diren baldintza berberak betez.

3. Eraikuntzaren bereizketaren baldintzak maila guztietarako.

Lursail beraren barneko blokeen banaketa ordenazioa osatzen duten bloke altuenaren altuerarena izango da gutxienez. Bloke altuenaren altuera zehazteko, honakoa hartuko da erreferentzia gisa:

- Fatxadaren altuera, horren plano edo sektorerik txarrenean neurtua., baldin eta horren bidez bainugelak ez diren pieza bizigarriak aireztatzen badira.
- Sektorerik txarrena, berriz, eraikineko paramentu bertikala izango da; horren erdiko puntua hurbilen egongo da bereizketa arautzeko erabili nahi den eraikinetik.
- Aukeraturiko planoaren luzera horizontala 25 ml -tatik gorakoa bada, 25 ml -ko luzera duen sektorea aukeratuko da; horren erdiko puntua hurbilen egongo da bereizketa arautzeko erabili nahi den eraikinetik. 25 ml -ko sektoreak, bestalde, eraikineko bi izkinetan oinarrituz ezarriko dira.
- Fatxadaren altuera, beste alde batetik, planoko edo sektoreko erdiko puntuan neurtuko da, baita eraikineko edo sektoreko muturretan ere; eraikinaren altueratzat, altuerarik handiena hartuko da, erdiko puntuen eta muturretan neurturiko altueren artean.

Gutxieneko distantzia hauek ondoko kasu hauetan murriz daitezke:

- Baldin eta blokeen proiektzio ortogonal(bloke bat bestetik) 10 ml -ekoa baino gutxiagokoa bada distantzia hori altuenaren $3/4$ era murriz daiteke etxadiko patiorik ez dagoenean eta 1 era horrelakorik ez dagoenean.
- Baldin eta proiektzioa deuseza bada distantzia, kasu guztietan, blokerik altuenaren erdia izango da.
- Baldin eta blokerik altuena hegoaldean badago, horren iparreko fatxadarekiko gehienez ± 15 gradukoa izango den angelua ipar geografikoak ezartzen duen ardatzarekiko; gutxieneko distantzien araua eraikin baxuenarekiko zenba daiteke.

Arau berberak ezartzen dira "U" itxura duten blokeen edo horien antzekoen barruko aldean artean, edo oro har, kalera irekitako etxadia duten patioek osaturiko egitura erdi itxien artean.

Horma-buruen arteko distantziari dagokionean arau orokorrak beteko dira salbu etaitsuak badira, horrelakoetan proiektio ortogonala gehitu egin daitekeelako eta distantziak 8 ml-era murriztu.

- Baldintza hauek etxadi bakoitzaren barruan bete behar dira eta xehekapen azterlana izango da aplikatuko dituen. Mugakideak diren beste etxadi batzuekiko kontuan hartuko dira bideen erdiardatzari edo horiek bereizteko herri erabileratik aske dagoenari buruzkoak eta distantzien multzoa erdira ekarriko da. Baldin eta eraikita dauden edo onetsita eta burutzapen fasean dauden xehekapen azterlanak dituzten etxadiak badira egon dauden edo proposatu diren eraikinetakoak aplika daitezke.

4. Eraikuntzaren beste baldintza batzuk maila guztietarako.

a) Altuera askeak

Merkataritzara zuzendutako beheko solairuaren gutxieneko altuera askea 3,50 ml-koa izango da, eta gehienekoa 4 ml-ekoa tokirik txarrean neurtuta. Etxebizitza erabilera duten solairuen gutxieneko altuera askea 2,60 ml-koa izango da. Baldin eta hirugarren arloko erabilera badute, gutxieneko altuera askea 2,70 ml-koa izango da.

b) Hegaldurak

- 1. eta 2. mailak: gehienez 1 ml-eko hegaldurak haizu dira kanpoko edo barruko lerrokadurekiko, beti ere 12. artikuluan ezarri dena betez.
- 3. maila: haizu dira balkoi, terraza eta begiratokiak gehienez fatxadaren plano 0,85 ml-etan gainditzen dituztenak baldin eta artikulua honetan bertan adierazi diren gehieneko izariak badituzte; baldin eta ez badira izari horietara iristen fatxada horrekiko gehienez 1 ml-eko hegaldurak haizuko dira. Hori guztia gora-behera, elementu eraikien arteko distantziei buruzko arauak hegaldura horiek eratzen dituzten kanpoko planoei dagozkie, luzera osoaren %35 baino gehiago duten fatxada guztietan alegia

Art. 115 Baldintza estetikoak eta osaketakoak

Ordenantza honetan ez da material, kolore edo osaketa zehatzei buruzko baldintzarik ezartzen, hau da, eraikuntzako arte eta teknikei buruzko oinarri orokorretan ezartzen direnak bete beharko dira.

Art. 116 Erabileraren baldintzak eta bateragarritasuna**1. Erabileren bateragarritasunaren koadroa.****I. KATEGORIA**

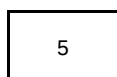
	U	C	A	P	I	C	T	A	O	C	H	B	D	E	S	C	R	A	T	U	E	G	J	
SOLAIRUAK									4		6			4										3. EGOERA
LEHENENGOA									5	6	6	6	6	7										3. EGOERA
BEHEKOA		1		1		2	2									22				8				2. EGOERA
SOTOA ERDISOTOA						3	3		3	3	3	3	3	3	3	3	3	3		8				1. EGOERA
	R				P				T				E				S				A			

II. KATEGORIA

U C A P I C T A O C H B D E S C R A T U E G J																							
3. EGOERA																							
1. EGOERA																							
2. EGOERA																							
R				P				T				E				S				A			



BAIMENDUA



5

BAIMENDUA BALDINTZEKIN



DEBEKATUA

R Egoitzazkoa	PT Tailerra eta biltegiak	E Erkidegoaren Ekip	S Hiriko zerbitzuak
RU Famil. Bak. Egoitz.	PA Nekaza. eta Abeltzaintza	ED Kirola	U Hiriko zerbitzu orokorrak
RC Taldeko Egoitz.	T Hirugarren sek	EE Hezkuntza	A Estazionamenduak
RA Etxebizitza atxikia	TO Bulegoak eta banketx	ES Osasuna/sorospena	AE Aparkalekuko eremua
RP BPE -egoitza	TC Dendak eta merkatuak	EC Kulturala/ikuskizunak	AG Zaindegi-Aparkalekua
P Emankorra	TH Hotela eta egoitzak	ER Erljiokoa	AJ Garaje-Aparkalekua
PI Industrial	TB Establ. publikoak	EA Herri administrazioa	

PC Biziteg. Bateragarria

ET Zuzkidurazko Bizitokiak

2. Ohiko erabileraren baldintzak.

Ohiko erabilera etxebizitza kolektiboko egoitzazkoa da, ondoko baldintzekin:

a) Etxebizitzak debekatu egiten dira sotoko edo erdisotoko solairuetan.

3. Bateragarritasunaren baldintzak ohiko erabilerarekin

1. baldintza: Betiondo eremuko kasu zehetzerako (urtarrilaren 29ko 134/2004 Foru Ordenak behin betiko onartutako Plan Partziala, eta Plan Partzialaren aldaketaren behin betiko onarpena, irailaren 10eko 173/2013 BAOan argitara emandako ordenantza arautzailei dagokionez), eskailera-kaxak eta etxebizitza denetako elementuak bakarrik baimentzen dira. Erabilera hori muga barik baimenduta egongo da Plan Orokorrak ordenantza honen barnean sartutako gainerako lursailetan.

2. baldintza- Baldin eta etxebizitza erabilerarekin bateragarriak badira eta jarduerak mugatzeko estandarrak betetzen badituzte.

3. baldintza - Erabilera hau onartu egiten da soto edo erdisoto solairuetan, baldin eta beheko solairuko erabilerekin lotuta badaude eta lotura lokabea era eraikinarena ez dena badute.

4. baldintza- Erabilera hau haizu da goiko solairuetan baldin eta titularraren egoitza iraunkorra bertan badago, bertako azalera osoaren erdia baino gehiago okupatzen ez badu eta 75 m² erabilgarritik gora ez baditu eta emaitzako etxebizitzak beti beteko ditu eraikuntzako gutxieneko egitaraua.

5. baldintza- Zilegi da profesionalen idazguak edo medikuntza kontsultategiak ezartzea baldin eta etxebizitzako lehen solairu osoa atzematen badute eta beheko solairuan etxebizitzarik ez badago; hori gertatuz gero 4. baldintza bete beharko dute.

6. baldintza- Erabilera hau onartu egiten da lehen solairuan baldin eta beheko solairuko erabilerekin lotuta badaude eta lotura lokabea era eraikinarena ez dena badute.

7. baldintza- Hezkuntza erabilerarako akademiak eta antzekoak bakarrik haizutzen dira, beti ere azaleraren muga osoa betetzen badute eta beheko solairuan etxebizitzarik ez badago; hori gertatuz gero 4. baldintza bete beharko dute.

8. baldintza- Erabilera hau haizutzen da, eraikinari edo erantsitako eraikin multzoari zerbitzu txikiak ematen zaizkienean, beti ere kasuan kasuko arautegi sektoriala betez.

22. baldintza- Betiondo eremuko kasuan (urtarrilaren 29ko 134/2004 Foru Ordenak behin betiko onartutako Plan Partziala, eta Plan Partzialaren aldaketaren behin betiko onarpena, irailaren 10eko 173/2013 BAOan argitara emandako ordenantza arautzailei dagokionez) etxebizitzetako lokal komunitarioetan (txokoak, elkarteak, jolas-gelak, etab.) bakarrik onartzen da erabilera hori. Plan Orokorrak ordenantza honen barruan sartutako gainerako lursailetan, erabilera muga berezirik gabe baimentzen da.

Art. 117 Baldintza bereziak

Ordenantza honetan ez da baldintza berezirik ezarri.

5. KAPITULUA: OR- 4 ORDENANTZA ORAINGO ANTOLAKETAREN EDO EREMUKOAREN MANTENIMENDUA

Art. 118 Definizioa eta aplikazio eremua

Ordenantza honek aurreko planean aurreikusitako jarduketa oraintsukoak, finkatuak edo erdifinkatuak arautzen ditu; horiek modu esplizituan edo inplizituan antolaturik daude, kasuan kasuko eremuko antolaketaren baldintzen bidez; baldintza horiek ez datoz bat plan honetako ordenantza sistematikoen ondoriozkoetatik

Neurri handi batean, hiriko "pakete" hauek "eraikuntza irekiko" blokeen araubide orokorrean eratzen dira. Jarduketa hauek (gehienak hiriak denboran zehar izandako garapenaren ondoriozkoak) eraikuntza forma desberdinak dituzte, baita altuera, lurzorua okupazio portzentaia, eraikigarritasun eta dentsitate desberdinak ere. Halaber, atal honen barruan sartzen dira indarreko planak arlokako plangintzaren bidez aurreikusi dituen esparrurik berrienak, ordenantza sistematikoekin erkatuta nolabait aldarazpen nabarmenak edo aipatzeko modukoak dituztenak alegia.

Art. 119 Sailkapena

1. maila (MOA-1): egon dauden eraikinen mantenimendua

Honen bidez arautzeko dokumentutzat erabiliko da 1/2000 eskala eta bideen taxuketa, lerroakadura, fatxadako lerro eta eraikinen altueradun dokumentu kartografikoetan adierazi den antolamendu fisikoa.

Eraikuntzako antolamendua eta ordenantzak, alde bakoitzean, egon dauden eraikinen emaitzakoak dira.

2. maila (MOA-2): osorik edo maila partzialean egokituta dauden ordenantzen esparruak garatzeko plangintzaren emaitzako indarreko antolamenduaren mantenimendua eta, hala denean, horiek garatu dituen esparrua berariaz mantenduz bete ez diren esparruko xedapenak indarrean mantentzearen ondoretarako.

Arlokako plangintza bakoitzetik oinarrizko antolamenduaren dokumentua mantenduko da eta hori izango da esparru bakoitzaren biderakuntza eraenduko duena. Eraikintzari buruzko ordenantza beti egokituko zaio ahalik eta gehien Arau Orokorrari, nahiz eta kasu jakin batzuetan hori garatzeko hirigintzako dokumentuko ordenantza berezi baten bidez eraentzen jarraitu.

Art. 120 Lursailaren baldintzak

Orain daudenak dira, edo kasuan kasuko antolaketa agirietan arauturikoak.

Art. 121 Lursaila okupatzeko baldintzak.

1. Atzeraemanguneak eta lursaila okupatzeko gehieneko portzentaia

Atzeraemanguneak eta lursaila okupatzeko gehieneko portzentaia, ordenantza honen menpeko alde bakoitzean, orain daudenak dira; bolumetria berezitzat jasota daude (eraikuntza lerroak eta altuerak), 1/2.000 planoetan edo garatzen dituzten ordenazio

agirietan. Irabazi asmozko erabileretarako lurzoruetan ez da okupazioaren handitzerik haizutuko (egoitzako eraikuntza edo hirugarren sektoreko pribatua)

Hala ere, eraikuntza osagarriaren handitze txikiak haizutuko dira, zerbitzu edota ekipamendu komunitarioetarako; horiek berrurbanizazioko eta berdiseinuko jarduerak ahalbidetuko dituzte, bigarren mailako gorputz txikietan oinarrituz; horiek hutsune edo beharizan batzuk beteko dituzte, hiriko espazioaren formalizazioari dagokionez. Kategoriatu hauen barruan, artisautzako tailerrak eta produkzioko jarduerak sartzen dira, baldin eta irabazi asmozkoak ez badira eta etxebizitzarekin bateragarriak badira (beti ere, kudeaketa publikokoak edo komunalekoak izan behar dira).

Nolanahi ere, ezin izango da okupatu alde bakoitzeko erabilera publikoko guztizko espazio askearen %10 baino gehiago; edozein kasutan ere, espazio horiek ez dira zenbatuko derrigorrezko edo doako emakiden ondoreetarako.

Erabilera horietarako, era berean, beheko solairuan eraikitako espazio hutsen %60 ere erabili ahal izango dira, "piloti" deritzenen gaineko blokeak edo antzeko soluzioak daudenean, baldin eta espazio horiek aparkalekuko erabilerari lotuta ez badaude (Planeamenduko Arautegiaren Eranskinen 7.d artikuluan aipaturiko erabilera); gainera, ez dute nahasterik sortu behar eraikuntzaren zerbitzu komunitarioen funtzionamendu egokian

Berrurbanizazioko eta berdiseinuko jarduketak areagotu egingo dira, Plan Berezien, Xehetasuneko Ikerketen edo Hirigintza Proiektuen bidez; horien gutxienezko eremua etxadi osokoa izango da, eta Udalak zehaztu eta tramitatuko ditu beti.

2. Itxierak

Alde berdeak edo erabilerarik gabeak eta jabetza publikoak bailiran formalki lagatako espazioak ez direnean, jabeen elkarrekin edo mantenimenduko elkarrekin pribatuak itxi egin ahal izango dituzte 1:2.000 planoetan egoitzazko kolektibotzat kalifikaturik dauden aldean barruko espazio askeak.

Horretarako, udal lizentzia behar da, eta itxierak mugaturiko espazio askeak (lorategiak, argiztapena, instalazioak eta altzariak, etab.) kontserbatzeko betebeharrak pribatua egongo da

Itxierak 0,70 ml-koak izan daitezke opakoak direnean, eta 1,80 ml-tara bitartekoak zeharrargiak direnean (metalezko hesiak, zurezkoak, landare hesiak, etab.).

Art. 122 Eraikuntzaren baldintzak

1. Baldintza orokorrak, neurriak, eraikigarritasuna eta bereizketaren baldintzak.

Eraikuntzaren neurriak, eraikigarritasuna, bereizketaren baldintzak, altuera askeak, hegala eta abar alde bakoitzean lehendik daudenak izango dira, hau da, oraingo kartografian (eta/edo mantentzen diren Plan Partziala eta aurreko ordenazio dokumentuetan) bolumetria bereiztat jasotzen direnak. Irabazi asmozko eraikigarritasunean ezin izango da handitzerik egin.

2. Eraikuntza osagarriak.

Aurreko artikulua 1. atalean definitutako eraikuntza osagarrien gehieneko altuera (goiko forjatua) 3,50 ml-koa izango da; estalki launak eta makurrak onartuko dira, eta horien gehieneko malda 30 gradukoa izango da, estalki azpiko aprobetxamendu barik.

La máxima anchura de tales edificaciones será de 8 ml, salvo razonada excepción a justificar por la memoria del Estudio de Detalle a redactar por el Ayuntamiento. Y la longitud máxima será de 20 ml, con la misma posibilidad de excepción.

Art. 123 baldintza estetikoak eta osaketazkoak

Antolamenduari buruzko bidezko dokumentuetan ezartzen direnak.

Art. 124 Erabileraren baldintzak

OR-4 ordenantzak, beraren izaeraren eraginez, ez dauka erabilerarako baldintzen gorputz bakar edo berezirik, berak arauturiko alde guztietan baliozkoa den gorputzik. Eremu bakoitza, horren ondorioz, hirigintza araudi honen barruan diseinatzeko diren beste ordenantzatarikoren batean ezarritako erabilera baldintzek arautuko dute. Atxikipen hori, berriz, 1:2000 eskalako kalifikazio xehekatuen planoetan (POP 2.1-etik POP 2.8-ra) adierazten da era grafikoan

Art. 125 Erabateko berrikuntza dagoenerako baldintza bereziak, etxadi osoak direnean

Edozein arrazoi dela-eta arautegi honen indarraldiaren barruan berreraiki beharra badago, bide publikoak mugaturiko etxadi osoa edo gutxienez 0,5 hektareako azalera duen etxadi osoa berreraiki ere, ordenantza aplikagarria OR-3.aren 2. maila izango da (Altuera moderatua eta batez ere egoitzazko izaera duen Eraikuntza Irekia), baldin eta zenbait baldintza bereziren eta testuingurura aplikatu beharreko baldintzen eraginez eremuaren azalpenean beste ordenantzaren bat zehazten ez bada.

Art. 126 Osorik burutu diren xehekapen plangintzen emaitzako hiriko lurzoruen esparruetako araubidea. MOA-1

Antzinako antolamenduen emaitzako poligonoen antolamendua, Plan Orokorrean zaindu direnak eta zehaztapenetan sartu direnak, Plan Orokorretik bidezko lurzoruen sailkapena zehaztuz ebazten da horretarako horien plan partzialen helburuak zein mailatan bete diren kontuan hartuz kalifikazio orokorrari dagokionean (erabilera orokorra eta erabileraren intentsitatea) eta garapen plan beraren erabilera nagusiaren eta eraikigaritasun gordinetik aterakoa da, eta baita planeko dokumentuetan bildu den kalifikazio xehekatutik edo egon dagoen errealitate fisikotik ere.

Bada, erabaki horrek ordenantza gehiegi eragitea ekiditeko, areago kontuan hartuta sarritan horiek oso oraintsu burutu diren eraikinei buruzkoa direla, Ordenantza orokorra egin da (M.O.A.), edo Egungo Antolamendua Mantentzekoa. Horrek esan nahi du aurrez dagoen eraikinen errealitate horrek arauaren kategoria hartuko duela. Ohiko erabilerarekiko bateragarritasun araubidea Plan Orokorrean ezarri diren eraikintzari buruzko ordenantzatariko baten ezarri diren esleipenen bidez gauzatuko da.

Hau guztia gora-behera, Plan Orokorraren onespina esparru horietan Eraikuntza eta Erabilerei buruzko Arau Orokorrak aplikatuz gertatuko da, beti ere kontuan hartuta egon dauden eta horien aurka dauden erabilera horiek berez berariazkoa ez den antolamenduz kanpoko egoeran geratzen direla. MOA-1 esleitu zaien poligonoen sailkapena beti izango da zuzenean jarduteko hiri lurzorua. Horien kalifikazio orokorra "egoitzazkoa" izango da eta horien intentsitatea errealitatearen beraren emaitzakoa izango da.

Horien kalifikazio xehekatua "talde egoitzazkoa" izango da edo familia bakarreko egoitzazkoa", kasuaren arabera. Kalifikazio honetako MOA-1 ordenantzatik herri jabarritza eta erabilerako bideak, gune askeak eta berdeguneak kenduko dira; halaber, eraiki gabe dauden baina eraikigarriak diren eta irabazizko xedea duten lursailak kenduko dira eta horiek "talde egoitzazko" edo "familiabakarreko" erabilerarekin sailkatuko dira, eta baita Plan Orokorreko Eraikuntzako Ordenantza bat ere. Beraz, MOA-1 aldeek ez dute inolako antolamendurako agiri grafikodunen ekarpenik eragingo.

1:1000 eskalako POP Xehekatutako Antolamendu Plano sortaren bidez (POP 2.1-etik POP 2.8-ra), Plan Orokorrak bidezko xehekapen planetan jaraunspen moduan hartu diren arlo ilunak ebatziko ditu herri erabilera edo talde erabilerako eraikinik gabeko lurzoruen jabarritza-titulazioari dagokionean, eta Toki Korporazioen Ondasunei buruzko Araudiaren 8.4.a. artikuluan ezarri diren terminoetan (ekainaren 13ko 1372/1986 Errege Dekretua, 161. zenbakiko EAO) berez kalifikazio juridikoaren aldarazpena eragiten du. Berariaz MOA-1 horretan kalifikatzen diren esparrukoak dira antolamenduari dagokionean dokumenturik zaharrenak dituztenak eta, ondorioz, zehazkabetasunik handienak dituzte gai garrantzitsuetan, esaterako eraikuntza irekiko blokeen arteko lurzoru askearen jabaritzaren titulartasunari dagokionean, eta beraz derrigorrezkoa da horien zedarriketa, 1986ko Toki Korporazioen Ondasunei buruzko Araudiaren 3. artikuluan ezarri den edonolako aplikazioa ekidinez

Kalifikazio xehekatua MOA-1 motakoa duten aldeetan (esparruan antolamendua mantentzekoa, lehen maila) POP Xehekatutako Antolamendu Plano sortaren bidez (POP 2.1-etik POP 2.8-ra) bilduman azaltzen da.

Art. 127 Burutzapen fase altuan edo Plan orokorrean bilduta dauden xehekapen plangintzen emaitzako hiriko lurzoru eta lurzoru urbanizagarrien esparruetako araubidea. MOA-2

MOA-2 motako kalifikazioak (esparruan antolamendua mantentzekoa, bigarren maila) xehekapen propioako poligonoak biltzen ditu (hala plan partzial nola xehekapen azterlanean edo bolumenen proiektu arruntean), sendotuak edo burutzapen fase aurreratuetan baina irabazteko asmoa duten lursail huts eraikigarrietan, baldin eta horien arauketa ezinezkoa bada zehaztasun formalak adierazten dituzten Plan Orokorreko Eraikuntzako Ordenatzen bidez ezinezkoa bada.

Berariaz dira Plan Orokorrak biltzen duen antolamendu esparruetako poligonoei buruzkoak eta horien urbanizazio eta eraikuntza faseari dagokionean eta kudeaketa aurreratua egoteari dagokionean (birlurzatiketa, konpentsazio edo lurzatiaketen bereizketa proiektuak dituzte prestatuak, onetsita edo era norbanakotuan erregistroan inskribatuta). Jakina, horien antolamenduak onartzeko modukotzat jotzen dira Plan

Orokorrerako eta horrek, kasu jakin batzuetan, betearazpenean atzeman diren akatsak ongitzearen ondoreetarako zuzenketa edo aldarazpen txikiak ezartzen ditu.

MOA-2 kalifikazioak zuzeneko jarduneko hiri lurzoruko sailkapenekin bat etor daitezke baldin eta hutsik dauden lursailek orubearen edo araubide iragankorrean hiriko lurzoruaren koalifikazioa badute. Betetzeke dauden administrazio-jarduketarik geratzekotan, dagozkien lege-prozedura bete beharko dute.

MOA-2 kalifikazioak zuzeneko jarduneko hiri lurzoruko sailkapenekin bat etor daitezke baldin eta hutsik dauden lursailek orubearen edo araubide iragankorrean hiriko lurzoruaren koalifikazioa badute. Betetzeke dauden administrazio-jarduketarik geratzekotan, dagozkien lege-prozedura bete beharko dute.

Hutsik dauden lursailen azalera osoa finkatutako hiri-lorzoru moduan jasotzen da. Eraikuntza, dagozkien behin betiko onartutako garapen planetako xehekatutako erabakiekin bat geldituko da egiteke; gehieneko eraikigarritasun baldintzak, solairu kopurua, gehiengo etxebizitza kopurua, atzeraemanguneak, derrigorrezko lerrokadurak, etab.

Plan Orokorrak ezarri dituen zehaztapenak, edo MOA-2 moduan kalifikatu diren esparruei buruzko xehekapen planetan edo plan bateratuetan horrek adierazten dituenak ondoko hauek dira: Abeletxe eta Betiondoko plan partziala, esaterako, eremu biak dagozkien urbanizazioak Udalak hartuta egonda egin direlako.

6. KAPITULUA: OR-5 ORDENANTZA BAKARTURIKO ETA ILARAN DAGOEN FAMILIA BAKARREKO EGOITZAZKOA

Art. 128 Definizioa eta aplikazio eremua

Ordenantza honek bideekiko edo erabilera publikoko espazio askeekiko ilaran lerrokatutako familia bakarreko etxebizitza taldeak (patio-lorategia dutenak) arautzen ditu, eta lursailaren zedarri ezberdinei retranskeatua daudenak ere. Hala, binaka taldekatutako etxebizitzak egon ahal izango dira, eta mehelin bera izango dute, baldin eta proiektua eta eraikuntza aldi berean egiten badira, eta B+2ko blokeak, bakoitzak gehienez 6 etxebizitza edukita. Beti ere, etxebizitza bakoitzak lursail bat okupatuko du.

Ordenantza honen aplikazio eremuak, berriz, hala egon dauden eraikinetan nola dentsitate txikian proposatu diren sare berriak dira

Halaber, B+2ko eraikuntza blokeetan (eta bloke bakoitzak gehienez 6 etxebizitza edukita) dentsitate txikiko tipologia kolektiboa onartzen da, eta B+2ko blokeak

Art. 129 Sailkapena

Ordenantza honetan bost kategorია edo maila ezartzen dira, bina tipologietarako eta beste bina intentsitateetarako:

1. maila: Familia bakarreko trinkoa, ilaran, eta B+2ko dentsitate txikiko blokea.
2. maila: Familia bakarreko erdi-trinkoa, ilaran, eta B+2ko dentsitate txikiko blokea.
3. maila: Familia bakarreko bakartu trinkoa
4. maila: Familia bakarreko bakartu erdi-trinkoa
5. maila: Betiondo plan partzilalaren eremua (urtarrilaren 29ko 134/2004 Foru Ordenaren bidez behin-betiko onartutako Plan Partziala).

1. Lursail txikiena

1. maila: 130 m²s.
2. maila: 270 m²s.
3. maila: 500 m²s.
4. maila: 800 m²s.
5. maila: Betiondo eremuan (urtarrilaren 29ko 134/2004 Foru Ordenaren bidez behin-betiko onartutako Plan Partziala) lursailak Plan Orokorrean zehaztutakoak izango dira.

2. Aurrealderik txikiena

1. maila: 6,50 ml.
2. maila: 9 ml.
3. maila: 15 ml.
4. maila: 20 ml.
5. maila: Betiondo eremuan (urtarrilaren 29ko 134/2004 Foru Ordenaren bidez behin-betiko onartutako Plan Partziala) lursailak Plan Orokorrean zehaztutakoak izango dira.

3. Sakonerarik txikiena

Maila bakoitzean arestian adierazi diren gutxieneko lursail eta fronteen arabera ezarrita.

Betiondoko plan partzialean zehaztutako eremurako (urtarrilaren 29ko 134/2004 Foru Ordenaren bidez behin betiko onartutako Plan Partziala; eta Plan Partzilalaren aldaketaren behin betiko onarpena, irailaren 10eko 173/2013 BAOn argitara emandako ordenantza arautzaileei dagokionez), lursailaren sakonerak aipatu planeko dokumentazio grafikoan zehaztutakoak izango dira, eta baita dagozkien fitxetan adierazitakoak ere

Art. 130 Lursaila okupatzeko baldintzak

1. Atzeraemangunea zedarrietara

1. maila: Ez dago alboetako zedarriekiko atzeraemangunerik eta ez da fatxadako lerrokadurarik eskatzen. Lursailaren fondo edo sakonerarekiko 4,50 ml-eko gutxienekoa eskatzen da. Bloke bakartuen kasuan, 4ml aurpegi guztietan.

2. maila: Ez dago alboetako zedarriekiko atzeraemangunerik eta ez da fatxadako lerrokadurarik eskatzen. Lursailaren fondo edo sakonerarekiko 4,50 ml-eko gutxienekoa eskatzen da. Bloke bakartuen kasuan, 4ml aurpegi guztietan.

3. maila: 3,50 ml zedarri bakoitzera.

4. maila: 4 ml zedarri bakoitzera.

5. maila: Betiondo eremuan (urtarrilaren 29ko 134/2004 Foru Ordenaren bidez behin-betiko onartutako Plan Partziala) lursailak Plan Orokorrean zehaztutakoak izango dira.

2. Lursaila okupatzeko gehieneko portzentaia

1. maila: %65.

2. maila: %45.

3. maila: %35.

4. maila: %25.

5. maila: Betiondo eremuan (urtarrilaren 29ko 134/2004 Foru Ordenaren bidez behin-betiko onartutako Plan Partziala) lursailak Plan Orokorrean zehaztutakoak izango dira.

3. Itxierak maila guztietarako

Lursailaren aurrealderako itxieraren gehieneko altuera opakoa 0,70 ml-koa izango da, eta 1,85 ml-takoa ere izan daiteke, opokoak ez diren materialen bidez: metalezko sareak, zurezkoak, landare hesiak, etab.

Beste lursail batzuekiko alboko zedarrietara, itxiera opakoa 1,20 ml-tara artekoa izango da, eta 1,85 m.-tara artekoa, aurrealderako itxieraren baldintza berdinekin.

Betiondoko plan partzialean zehaztutako eremurako (urtarrilaren 29ko 134/2004 Foru Ordenaren bidez behin betiko onartutako Plan Partziala; eta Plan Partzilalaren aldaketaren behin betiko onarpena, irailaren 10eko 173/2013 BAOn argitara

emandako ordenantza arautzaileei dagokionez), lursailen arteko banaketak eta bideak edo espazio publikoak mugatzen dituzten itxierak ezin izango dira, 2,20 m baino altuagoak izan. Altuera hori jabedun lursailen arteko banaketa itxierak oinarri duen lurzorua arrasetik hasita neurtuko da, edo bide publikoko arrasetik itxiera mugakidea bada. Itxierak edo banaketak hesiekin, metalezko sareekin, latesiekin edo hesiekin egin ahal izango dira guztiz edo zati batean. Fabrika-hormak erabiltzekotan, horma horrek 1,50 m-ko altuera izan ahal izango du gehienez. Ahal bada harlangaitzezkoak egingo dira, eta bestela harriz xaflatu egingo dira. Udalak eraikuntza irtenbide ezberdinak onartu ahal izango ditu, inguruarekin behar bezala bat egiten badute. Hormigoizko bistako murrak (edo bistako hormigoizko blokeez osatutako akabera dutenak) debekatuta daude.

Art. 131 Eraikuntzaren baldintzak

1. Eraikuntzaren dimentsioak maila guztietarako

a) Gehieneko altuera

Beheko solairua gehi beste bat; erlaitzaren gehieneko altuera 6,50 m-koa izango da; altuera horren gainean estalki azpiko aprobetxamendua bakarrik haizutzen da; horren gehieneko malda 35 gradukoa izango da, eta argiztapenerako soluzioek (txapitulak) ez dute fatxada bakoitzaren guztizko luzeraren %50 baino garapen handiagorik eragingo. Arau honek bi fatxadak ukituko ditu ilarako multzoen kasuan. Blokea bakartua bada, gehieneko altuera 9,5 m-koa izango da (B+2).

Betiondoko plan partzialean zehaztutako eremurako (urtarrilaren 29ko 134/2004 Foru Ordenaren bidez behin betiko onartutako Plan Partziala; eta Plan Partzialaren aldaketaren behin betiko onarpena, irailaren 10eko 173/2013 BAOn argitara emandako ordenantza arautzaileei dagokionez), eraikinaren gehieneko altuera eta baimendutako solairu kopurua Planaren dokumentazio grafikoan adierazitakoa izango da, eta baita lursail bakoitzaren hirigintza-fitxetan agertzen dena.

b) Gehieneko dimentsioak

1. eta 2. mailen dagokienean eraikinaren sakoneraren muga 15 m-koa izango da.

2. eta 3. mailen dagokienean fatxadaren luzeraren gehieneko dimentsioa (edozein norabidetan neurtua) ez da 25 m-tatik gorakoa izango. Elkarri atxikitako etxebizitzak direnean, fatxada bien batuketa ez da 30 m-tatik gorakoa izango.

Betiondoko eremuari dagokienean (urtarrilaren 29ko 134/2004 Foru Ordenaren bidez behin betiko onartutako Plan Partziala; eta Plan Partzialaren aldaketaren behin betiko onarpena, irailaren 10eko 173/2013 BAOn argitara emandako ordenantza arautzaileei dagokionez), lursail bakoitzaren sakonera eraikigarria Betiondoko Plan Partzialaren dokumentazio grafikoan lursail bakoitzarentzat adierazitakoa izango da.

2. Eraikigarritasuna

1. maila: 0,75 m²c/m²s.

2. maila: 0,55 m²c/m²s.

3. maila: 0,40 m²c/m²s.

4. maila: 0,30 m²c/m²s.

5. maila: Betiondo eremuan (urtarrilaren 29ko 134/2004 Foru Ordenaren bidez behin-betiko onartutako Plan Partziala) eraikigarritasuna Plan Orokorrean lursail baktzarentzat adierazitakoa izango da.

3. Bereizketaren baldintzak

a) 1. eta 2. mailak: Eraikin desberdinen artean gutxieneko distantzia egongo da, hau da, altuenaren edo hegoalderen dagoenaren altuera 1,5 bider, baldin eta azken horren iparraldeko fatxadarekiko lerro arruntak ipar geografikoarekin ± 15 gradukoa izango den angelua badu. Eraikin baten eta bide edo gune askearen ardatzaren artean aurreko lerrokadan ezarri diren distantzia horien erdiak gorde beharko dira

b) 3. eta 4. mailak: Eraikinen arteko distantziak ordenantza honetan zedarrietarainoko derrigorrezko atzeraemanguneen bidez bermatu dira (Lursailen okupazio baldintzak 131. artikuluko 1. atala). Baldin eta etxebizitza horiek bikoteetan biltzen badira (mehelina konpartituz) 128. artikuluan ezarri dena beteko da.

c) 5. maila: Betiondo eremuan (urtarrilaren 29ko 134/2004 Foru Ordenaren bidez behin-betiko onartutako Plan Partziala), lursail bakoitzaren banaketa baldintzak Betiondoko Plan Partzialean agertzen den dokumentazio grafikoan eta hirigintza-fitxetan adierazitakoak dira.

4. 4. Eraikinaren beste baldintza batzuk

a) Altuera askeak maila guztietan

Eraikintzari buruzko Arau Orokorretan ezarri direnak izango dira.

b) Hegaldurak, maila guztietan

Askeak, baldin eta zedarrietarainoko distantziak betetzen badituzte.

c) Eraikin osagarriak

Maila bakoitzean haizu den eraikitzeako parametroaren gainera beste %5 atzematea haizu da baldin eta okupazio hori berotegia, familiaren tailerra edo antzekoa egiteko bada eta baldin eta horren gehieneko altuera 3 m-ekoa bada.

d) Betiondoko eremu zehatzerako (urtarrilaren 29ko 134/2004 Foru Ordenaren bidez behin-betiko onartutako Plan Partziala) eraikinak okupatu gabeko lursailen lurzoru pribatua ibilgailuen noizbehinkako aparkalekuetarako sarbide, lorategi, baratze edo jolas-gune izateko bideratu ahal izango da. Horrez gain, negutegi, familia-tailer edo antzekoetarako bideratutako eraikuntza osagarriren batzuk ezarri ahal izango dira. Dena dela, azken horiek osatzen duten multzoak ezin izango du 15m²-ko gehieneko eraikitako azalera eta 3 m-ko altuera gainditu familia bakarreko lursailetan, eta 25m²-koa eta 3m-ko gehieneko altuerakoa etxebizitza izaerako gainerako lursailetan.

Art. 132 Baldintza estetikoak

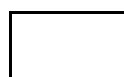
Askeak. Eraikuntzan erabiliko diren materialek eta elementu arkitektonikoek eraikintzaren kalitatea eta iraunkortasuna bermatuko dute.

Art. 133 Erabileraren baldintzak**1. Erabileren bateragarritasunaren koadroa.****I. KATEGORIA**

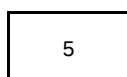
	U	C	A	P	I	C	T	A	O	C	H	B	D	E	S	C	R	A	T	U	E	G	J	
SOLAIRUAK		20							5															3. EGOERA
LEHENENGOA		20							5					4	21	21								3. EGOERA
BEHEKOA		20								10				4	4	4								2. EGOERA
SOTOA ERDISOTOA																				8				1. EGOERA
	R			P			T			E						S	A							

II. KATEGORIA

U C A P I C T A O C H B D E S C R A T U E G J																							
13 11 11 12 11 3. EGOERA																							
1. EGOERA																							
2. EGOERA																							
R P																							



BAIMENDUA



5

BAIMENDUA BALDINTZEKIN



DEBEKATUA

R Egoitzazkoa	PT Tailerra eta biltegiak	E Erkidegoaren Ekip	S Hiriko zerbitzuak
RU Famil. Bak. Egoitz.	PA Nekaza. eta Abeltzaintza	ED Kirola	U Hiriko zerbitzu orokorrak
RC Taldeko Egoitz.	T Hirugarren sek	EE Hezkuntza	A Estazionamenduak
RA Etxebizitza atxikia	TO Bulegoak eta banketx	ES Osasuna/sorospena	AE Aparkalekuko eremua
RP BPE -egoitza	TC Dendak eta merkatuak	EC Kulturala/ikuskizunak	AG Zaindegi-Aparkalekua
P Emankorra	TH Hotela eta egoitzak	ER Erljiokoa	AJ Garaje-Aparkalekua
PI Industrial	TB Establ. publikoak	EA Herri administrazioa	
PC Biziteg. Bateragarria		ET Zuzkidurazko Bizitokiak	

2. Ohiko erabileraren baldintzak.

Ohiko erabilera egoitzazkoa da, familia bakarreko etxebizitza motan garatua. Baldintzak hauek izango dira:

a) Debeku dira etxebizitzak soto eta erdisoto solairuetan, salbu eta txoko, esekitoki edo horiekin berdinetsiak izan daitezkeen erabileren kasuan eta egonaldi luze eta egonkorra egiten ez bada.

b) Familiabakarreko etxebizitza lokabeen kasuan haizu da bi biltzea, mehelina konpartituz eta lursail, atzemate eta eraikinari buruzko bidezko baldintza guztiak betez alegia.

3. Ohiko erabilerarekiko bateragarritasun baldintzak:

4. baldintza.- Solairuetan bakarrik haizutzen da, baldin eta titularraren egoitza iraunkorra bertan badago, bertako azalera osoaren erdia baino gehiago okupatzen ez badu eta 75 m² erabilgarritik gora ez baditu eta beti ere emaitzako etxebizitzak etxebizitzari buruzko gutxieneko egitarauak betez.

5. baldintza- Zilegi da profesionalen idazguak edo medikuntza kontsultategiak ezartzea baldin eta etxebizitzako lehen solairu osoa atzematen badute eta beheko solairuan etxebizitzarik ez badago; hori gertatuz gero 4. baldintza bete beharko dute.

8. baldintza- Erabilera hau haizutzen da, eraikinari edo erantsitako eraikin multzoari zerbitzu txikiak ematen zaizkienean, beti ere kasuan kasuko arautegi sektoriala betez.

10. baldintza.- Haizu da erabilera hau beheko solairuan baldin eta azaleraren muga 60 m²-koa bada.

11. baldintza.- Haizu dira erabilera hauek eraikin lokabeetan eta osoetan, horien gehieneko azalera 250 m²-koa dela eta Arau hauen V. tituluan ezarri den aparkaleku pribatu izaera beteta.

12. baldintza.- Haizu dira ostalaritzako establezimenduak baldin eta horien gehieneko kapazitatea 15 plazakoa bada eta zerbitzu amankomunen gehieneko azalera 10 m²-koa bada gela bakoitzeko. Aparkaleku pribatua izan beharko dute, gutxienez plaza bat logela bakoitzeko.

20. baldintza.- Haizu da B+2 blokeetan erakuntza kolektiboa, eta 6 etxebizitza izango dituzte gehienez.

21. baldintza.- Betiondoko eremuan (urtarrilaren 29ko 134/2004 Foru Ordenaren bidez behin-betiko onartutako Plan Partziala) haizu da erabilera hori lehenengo solairuan, jarduketa titularraren ohiko bizilekuarekin lotuta badago, eta etxebizitzaren azalera erabilgarriaren erdia edo 75m² baino gehiago hartzen ez badu. Horrez gain, ondoriozko etxebizitzak etxebizitzaren gutxieneko programa bete beharko du.

Art. 134 Baldintza bereziak

Ordenantza honetan ez da baldintza berezirik ezarri.

7. KAPITULUA: OR-6 ORDENANTZA, INDUSTRIAKO ERAIKINTZA BAKARTUA

Art. 135 Definizioa eta aplikazio eremua

Industri eraikuntza bakartuko instalazioetan manufakturako nahiz bilketako jarduerak edo jarduera mistoak egiten dira, industriarako bakarrik erabiltzen den alde edo poligono batean. Eraikuntzak eraikin bakarra eta modu organikoan antolaturiko eraikin multzoa izango du; horren helburua, berriz, produkzio prozesuaren antolaketarik eraginkorrena lortzea da, baina beti ere gutxieneko distantzia batzuk errespetatuz zedarietara eta lursail bakoitzaren aurrealdera.

Art. 136 Sailkapena

Ordenantza honetan ez da mailarik ezarri.

Art. 137 Lursailaren baldintzak

1. Lursailik txikiena

Lursailik txikiena 1.000 m²-koa da, Birlursailketa Proiektuaren ondorioz sorturiko azalera txikiagokoak izan ezik (Plan Orokor hau baino lehen onetsiak). Gehieneko lursailari dagokionean ez dago mugarik.

2. Aurrealde txikiena

Bide publikorako aurrealde txikiena 20 ml-koa izango da. Dena dela, baimendu egin daitezke birlurzatiketa proiektuak baldin eta horiek gutxienez 1.500 metro karratuko azalera izango duten lurzatiak eragingo badituzte eta horien bide pribatuarekiko frontea 20 ml-ekoa bada, gutxienez 5 ml-eko ebakidurakoa alegia.

3. Sakonera eraikigarria

Ez da gehieneko sakonera eraikigarririk ezarri.

Art. 138 Lursaila okupatzeko baldintzak

1. Derrigorrezko atzeraemanguneak

Zedarietikiko (albokoak eta fondokoak) gutxieneko atzeraemangunea 3,5 ml-koa da; bide publikorako aurrealdearekiko gutxienekoa, berriz, 6 ml-koa da. Bide pribatuen kasuan ez da atzeraemangunerik eskatzen.

SI-I Urtia Industria Sektorearen Plan Partzialaren bidez garatutako Urtia eremuaren kasuan (abuztuaren 6ko 493/1998 Foru Ordenaren bidez behin betiko onartutakoa - 1998ko azaroaren 30eko (astelehena) 229 zenbakiko BAO-an argitara emandako hirigintza-araudia, eta 2008ko martxoko 191 zenbakiko BAO-ko aldaketa zehatza, 2008ko urriaren 6a-), mugekiko gutxieneko banaketa 3 metrotan ezarri da.

III. Industria sektoreko Plan Partzialaren bidez garatutako Ureta eremuaren kasuan (uztailaren 2ko 430/1999 Foru Ordenaren bidez behin betiko onartutakoa, eta araudia 1999ko urriaren 26ko (asteartea) 206 zenbakiko BAO-an iragarrita, azken horren aldaketa zehatza bezla -1999ko urriaren 26ko (asteartea) 206 zenbakiko BAO-an

argitara emandakoa-), nahitaezko atzeraemanguneak plan partzial berean ezarritakoak izango dira.

Eraikinak egon dauden kasuetan egun dauden horiek manten daitezke baldin eta horien derrigorrezko egokitzapenak horren zati galdu-ezinaren galera eragiten badu edo egon daitezkeen instalazio osagarrien galera eragiten badu.

Aurreko artikuluko 2. atalean deskribatu diren birlurzatiketa eragiketen kasuan atzeraemangune bera eskatuko da lurzati guztietan eta uste izango da hori bete behar dutela hasierako lurzatiaren zedarrien kasuan eta gero egingo den birlurzatiketa egin ostean ere. Baldin eta atzeraemangunerik badago bide pribatuarekiko, hori 3,50 ml-ekoa izango da.

Eraikuntzarik gabeko azalera, zedarrietarako eta fatxadarako derrigorrezko atzeraemanguneek zehazturiko bandetan, oztoporik gabe geldituko da, eta ondo nibelatuta; eta bertako lurzorua gauza izango da 16 Tn-ko pisua eta 3 ml-ko gutxieneko zabalera duten kamioiak eutsi ahal izateko.

Eraikuntzarik gabeko azalera, zedarrietarako derrigorrezko atzeraemanguneek zehazturiko bandetan, oztoporik gabe geldituko da, eta ondo nibelatuta; eta bertako lurzorua gauza izango da 16 Tn-ko pisua eta 3 ml-ko gutxieneko zabalera duten kamioiak eutsi ahal izateko.

Fatxadaren aurrealderako atzeraemangunearen gutxieneko 6 ml-ei dagokien aldean lorategiak edo aparkaleku pribatuak jar daitezke; beti ere, alboko zedarrietarako deskribaturikoaren antzeko ezaugarriak dituen 3 ml-ko gutxieneko pasabidea utziko da

Handitzeetako salbuespentzat, eta produkzio prozesuarekiko justifikazioarekin, jatorrizko atzeraemanguneak mantenduko dira.

Edozein handitze edo berrikuntza egin baino lehen, eraitsi egin beharko dira zedarriekiko gutxieneko distantzian sartzen diren eraikuntza guztiak, lizentzia ematean aplikagarriak izan ziren parametroen arabera.

2. Lursaila okupatzeko gehieneko portzentaia.

Eraikuntzek eta instalazioek lursaila okupatzeko izango duten gehieneko portzentaia %75ekoa izango da. Azalera dauden aparkalekuak (estali gabeak nahiz toldotxoaren bidez estaliak izan) bakarrik gelditzen dira portzentaia horretatik kanpo, baita bilketarako azalera estali gabeak eta lorategiak nahiz zuhaitzak dituzten espazioak ere. Gehieneko muga hori egon dauden eraikinetan gaindi daiteke, aurreko kasuan adierazi den atzeraemangunearen baldintza horiek betez.

SI-I Urtia Sektorearen Plan Partzialaren eremuaren kasuan (abuztuaren 6ko 493/1998 Foru Ordenaren bidez behin betiko onartutakoa -1998ko azaroaren 30eko (astelehena) 229 zenbakiko BAO-an argitara emandako hirigintza-araudia, eta 2008ko martxoko 191 zenbakiko BAO-ko aldaketa zehatza, 2008ko urriaren 6a-), mugekiko gutxieneko banaketa 3 metrotan ezarri da.

Ureta eremuaren kasuan, lursailen okupazioek III. Industria sektoreko PPan ezarritako mugak beteko dituzate (uztailaren 2ko 430/1999 Foru Ordenaren bidez behin betiko

onartutakoa, eta araudia 1999ko urriaren 26ko (asteartea) 206 zenbakiko BAO-an iragarrita).

3. Itxierak.

Kaleko lerrokadurarako itxierak derrigorrezkoak izango dira; opakoak izango dira 0,50 ml-ko gutxieneko eta 0,70 ml-ko gehieneko altueraraino; 2,20 ml-ko gehienekoraino jarraituko dute, metalezko edo landare hesizko egitura zeharrargiekin.

Lursailketa operazioak egiten direnean, lursailen arteko eta lursailen eta bide pribatuaren arteko itxierak modu beretsuan arautuko dira.

Art. 139 Eraikuntzaren baldintzak

1. Eraikuntzaren gehieneko neurriak

a) Gehieneko altuera

Eraikuntzaren gehieneko altuera 10 ml-koa izango da erlaitzeraino, eraikinek bulegoak eta jarduera osagarriak dituztenean (jatorrizko produkzio jardueraren osagarriak alegia). Pabilioietan eta biltegietan, erlaitzaren, hegalararen edo estalki azpiaren (zerradun haginean) gehieneko altuera 15 ml-koa izango da

Urtia Eremuaren kasuan, eraikuntzen gehieneko altuerak PP S.I-I-aren aldaketa puntualean ezarritakoak izango dira (2008ko urriaren 6ko (astelehena) 191 zenbakiko BAO-an argitara emanda).

Aldez aurreko berariazko justifikazioa egin ondoren eta arrazoi teknikoen eraginez elementu zehatzen altuera handiagoak behar badira, altuera hori gehieneko mugarik zehaztu barik onartuko da. Beti ere, bete egin beharko dira 1960ko uztailaren 21eko Legeak (uztailaren 23ko EAO) eta otsailaren 24ko 584/1972 Dekretuak aireko nabigaziorako ezarritako mugak.

%3 baino malda handiagoa duten lurretan, altuera maldak fatxadaren erdialdean eragina duen puntuan neurtuko da, gehienez 40 metro luzerako fatxada-tarteak kontuan hartuta. Halakoetan, gomendagarria da aurretik Xehetasun-Azterketa baten izapideak egitea.

b) Solairuaren gehieneko neurriak.

Ez da oin-planorako gehieneko izaririk ezarri (luzera eta zabalerarik); izari horiek ekoizteko prozesuak eskatuko dituen bidezkoak izango dira.

2. Eraikigarritasuna

Eraikigarritasuna 1,5 m²c/m²-koa izango da.

Horretarako, bulegoak, bilketa bertikala edo antzeko erabilerak dituzten eraikinen solairu guztietako azalerak zenbatuko dira. Produkzioko edo bilketa horizontalerako pabilioien azalera, berriz, behin zenbatuko da, euren altuera edozein izanda ere, baldin eta bitarteko forjaturik ez badago (solairu desberdinak argi zehazten dituzten forjatuak).

Horretarako, barruko pasabideak edo horien antzeko eraikuntza elementuak ez dira zenbatuko (eraikuntza prozesurako ezinbestekoak direnak), baldin eta eraginik ez

badute pabilioi bakoitzeko guztizko azaleraren %10etik gorako azaleran, eta 6,50 ml-tik gorako neurririk (zabalera) ez badute.

Estali gabeko aparkalekuen edo bilketarako lekuen espazioak ere ez dira zenbatuko, ezta toldotoxoen edo elementu arinen azpian daudenak ere (alboetatik irekita badaude).

Eraikigarritasunak ematen duen gehieneko azalera eraikigarria agortuko duten eraikinen kasuan egon dagoena %10ean gehi dezakete baldin eta eragiketa horrek ez duenean lurzatiko solairuko atzeameta areagotzen edo bi solairu edo gehiagotan gehitzea ez badu eragiten.

Urtiako SI-I Sektorearen Plan Partzialaren eremuaren kasuan (abuztuaren 6ko 493/1998 Foru Ordenaren bidez -1998ko azaroaren 30eko (astelehena) 229 zenbakiko BAO-an argitara emandako hirigintza-araudia- behin betiko onartuta), lursail bakoitzaren eraikigarritasun handiena plan horretako hirigintza-fitxetan ezarritakoa izango da.

Uretako SI-III Sektorearen Plan Partzialaren eremuaren kasuan (uztailaren 2ko 430/1999 Foru Ordenaren bidez behin betiko onartuta, eta araudia 1999ko urriaren 26ko –asteartea- 206 zenbakiko BAO-an argitara emanda), lursail bakoitzaren eraikigarritasun handiena plan horretako hirigintza-fitxetan ezarritakoa izango da. Aipatutako sektorean eraikigarritasuna neurtzeko parametroak plan berean ezarritakoak izango dira (13. artikuluko 2. atala).

3. Bereizketaren baldintzak

Lursail baten barruan dauden industri eraikin guztien arteko gutxieneko distantzia 3,50 ml-ekoa izango da, salbu eta maila organikoan elkarri lotuta dauden eta elementu bat osatzen duten kasuetan.

Urtiako SI-I Sektorearen Plan Partzialaren eremuaren kasuan (abuztuaren 6ko 493/1998 Foru Ordenaren bidez -1998ko azaroaren 30eko (astelehena) 229 zenbakiko BAO-an argitara emandako hirigintza-araudia- behin betiko onartuta), lursail berean dauden eraikin ezberdinen arteko bereizketarako baldintzak, ezarritako erabileren arauketa eta erregulazioaren arabera planean emandakoak izango dira.

Uretako SI-III Sektorearen Plan Partzialaren eremuaren kasuan (uztailaren 2ko 430/1999 Foru Ordenaren bidez behin betiko onartuta, eta araudia 1999ko urriaren 26ko –asteartea- 206 zenbakiko BAO-an argitara emanda), lursail berean dauden eraikin ezberdinen arteko bereizketarako baldintzak, ezarritako erabileren arauketa eta erregulazioaren arabera planean emandakoak izango dira.

4. Eraikinaren beste baldintza batzuk

a) Altuera askeak

Ekoiatzekoak ez diren eraikin edo solairuetan eskatuko den gutxieneko altuera askea 2,70 ml-koa izango da; altuera hori 2,40 ml-era murriz daiteke solairuarteetan, eta 3 ml-ekoa izango da pertsona asko biltzen diren tokietan, adibidez jantokietan, ekonomatoetan, ikasgeletan, eta abar, baldin eta lokal horiek 60 m²-tik gorakoak badira. Ekoiatzeko nabe edo tailerretan gutxieneko altuera 4 ml-ekoa izango da.

b) Hegaldurak

Albo eta atzealdeetako fatxadetan hegaldurak askeak izango dira baldin eta kanporen dagoen elementuarekiko zedarrien gutxienez 1 ml duten eta gutxienez 4 ml-eko altueran dauden teilatu-hegaletan). Aurrealdeko fatxadan hegaldurek gehienez 1,50 ml izango dute baldin eta bolumen itxi edo erdi-itxiei eusten badiete, eta 3,00 ml-ekoa markesinak edo teilatu-hegalak badira. Hori guztia gora-behera 4 ml-eko gutxienezko altuera izango dute gurpilezkoentzako geruzaren azaleraren edo, hala denean, espaloirearen sestra gainean.

Urtiako SI-I Sektorearen Plan Partzialaren eremuaren kasuan mugarik gabeko hegala baimenduta daude, ezarritako lerrokadurak gainditzen ez badituzte, eta estetika edota aprobetxamendu arrazoiak direla eta justifikatzen badira. Hala adierazten du abuztuaren 6ko 493/1998 Foru Ordenaren bidez behin betiko onartutako Plan Partzialak.

Uretako SI-III Sektorearen Plan Partzialaren eremuaren kasuan (uztailaren 2ko 430/1999 Foru Ordenaren bidez behin betiko onartuta, eta araudia 1999ko urriaren 26ko –asteartea- 206 zenbakiko BAO-an argitara emanda), eta eraikuntza tertziarioko (Z.E.T.) lursailatarako, lursailaren lerrokaduratik zenbatzen hasita gehienez 2 metroko hegala duten aterperako markesinak bakarrik baimenduko dira hegaldura moduan Edonola ere, puntu guztietan 2,30 m-ko gutxienezko altuera izan beharko dute sestratik zenbaten hasita.

5. Eraikitako espazioa lursailaren batasunari eutsiz zatitzeko operazioetarako baldintza bereziak

a) Definizioa eta aplikazio eremua

Eraikitako espazioa zatitzea (lursailaren batasunari eutsiz) bolumen matrizeak zatitzea edo zatitan bereiztea da; horrela, bolumen horietan jabetza desberdinak agertuko dira, baina jabetza mankomunatuak izango dira, lursaileko espazio aske pribaturako.

Industriako hiri-lurzoruan aplikatuko da, OR-6 ordenantzan adierazitakoaren arabera.

Zatiketa jarduerak (lursailaren batasunari eutsiz) lehendik eraikitako lursailetan dauden eraikinetan edo hutsik dauden lursail etako eraikinetan egin daitezke. Kasu bietan, ondoren adierazitako baldintza bereziak bete beharko dira; epigrafe honetan arautzen ez diren alderdiak, bestalde, OR-6 ordenantzan adierazitako baldintza orokorren arabera arautuko dira.

Uretako SI-III Sektorearen Lursail Planean zehaztutako irabazi-asmoko lursailak (uztailaren 2ko 430/1999 Foru Ordenaren bidez behin betiko onartuta, eta araudia 1999ko urriaren 26ko –asteartea- 206 zenbakiko BAO-an argitara emanda), minimoak eta zatiezinezkoak direla ulertuko da (lursailen zatiezintasunari dagokionez, PO-aren aldakuntza puntualean eta Uretako S.I III Plan Partzialean ezarritakoa kontuan izango da. Azken hau behin betiko onartuta dago, eta horren edukia 2007ko azaroaren 19ko (astelehena) 225 zenbakiko BAO-an argitara eman da). Halaber, sektorearen jarduketari lotuta dago.

b) Lursailaren baldintzak

Lursailik handienaren eta txikienaren baldintzak eta baita sakonera eraikigarriarenak ere ordenantza honetako 138. artikuluan arauturikoak dira.

Lursailaren aurrealderik txikienaren baldintza, eraiki barik dauden lursailen kasuan: bertan eraikitako espazioaren zatiketak egiteko erabiltzen den lursail-unitateak 20 ml-ko gutxieneko aurrealdea izan beharko du bide publikora; lehendik dauden pabilioien kasuan, aurrealdea gaur egungoa izango da.

c) Lursaila okupatzeko baldintzak.

- Derrigorrezko atzeraemanguneak

Handitzeko edo eraikuntza berriko jardueretan, lehendik finkaturiko atzeraemanguneak bete beharko dira, hau da, 139. artikulukoak

Zedarriekiko edo fatxadetikiko distantziaren baldintzen ondoriozko espazio askeetako erabateko okupazioa edo okupazio partziala dagoenean, zatiketa egin baino lehen, eraitsi egin beharko dira eraikitako zatiak, baldin eta pabilioi nagusiaren jatorrizko egiturakoak ez badira (halakorik gertatuz gero, pabilioi horren zati bat bota egin beharko da).

- Okupazioaren gehieneko portzentaia

Eraikuntzek edo instalazioek lursaila okupatzeko duten gehieneko portzentaia %60koa izango da oinplano berriko jarduketetan, lursail hutsetan, lehendik dauden eraikinetan buruturiko jarduketetan edo mistoan (eraikita dauden lursailetan). Lehen ezarritako okupazio baldintzen ondoriozko espazio askeen okupazio erabatekoa edo partziala dagoenean, eraitsi egin beharko dira zatiketaren aurretik eraikitako aldeak, baldin eta pabilioi nagusiaren egituraren barrukoak izan eta horren eraispen partziala eragiten ez badute.

Portzentaia honetatik kanpo, berriz, estalperik gabeak diren edo toldotxo bidez estalita dauden azalerako aparkalekuak bakarrik gelditzen dira.

d) Eraikuntzaren baldintzak

- Azalerarik handiena eta txikiena

Zatituriko espazioen azalerarik handiena zedarriekiko distantziari buruzko parametroek, okupazioaren indizeak eta espazio aske mankomunatuaren baldintzek bakarrik arautzen dute.

Zatituriko espazioen azalerarik txikienak ondoko baldintzak bete beharko ditu :

- * Zatiketaren ondoriozko edozein espaziotan eraikitako azalerarik txikienak gutxienez 150 m² erabilgarri izan beharko ditu beheko solairuan
 - * Zatituriko espazioetan eraikitako batezbesteko azalera gutxienez 200 m² erabilgarrikoa izango da beheko solairuan
 - Altuerarik handiena
- Oinplano berriko jarduketetan, erlaitzerako, hegalerako edo estalki azpirako (zerrako haginduna) ezartzen den altuerarik handiena 8 ml-koa da, pabilioitzat edo

biltegitzat erabiliko diren eraikinetarako; gehienez solairu bat edukiko dute, eta solairuarteak ere eraiki ahal izango dira; azken horien azalera ez da %20tatik gorakoa izango, beheko solairuan proiektaturikoari dagokionez.

Bulegoetarako eta jarduera osagarrietarako eraikinak egin ahal izango dira, baldin eta eraikin isolatua bada eta lursailean eraikitako pabilioien eranskin banaezina izanez gero.

- Bereizketaren baldintzak eraikuntzari gabeko lursailetan.

Ez da bereizketarik eskatzen, industri eraikinen artean.

Bulegoetarako eraikinen eta jarduera osagarrietarako eraikinen (pabilioietarako eta biltegietarako direnei dagokienez) arteko lursail hutsetan, gutxieneko bereizketa 4,50 m-koa izango da.

- e) Espazio aske mankomunatuaren baldintzak

Lursailaren espazio askea jabetza mankomunatuakoa izango da, eta ezin izango da zatitu espazio eraikigarri independenteen multzotik, baldin eta 1.500 m²-ko gutxieneko lursailak sortzen ez badira; bertan ezin izango da obrako itxierarik egin, espazio hori berriro zatitzeko; baina lurzoruan seinaleak egin ahal izango dira sarbiderako, zama-lanetarako eta bilketarako. Espazio aske pribatu hori ondo urbanizaturik geldituko da bere azalera osoan, eta justifikatu egin beharko dira bideen zabalerak eta biraketen erradioak, ibilgailuen ibilbideen arabera.

Sarbide kopurua, azkenik, barruko bide nagusiarekiko konexio kopurura mugaturik geldituko da

Art. 140 Baldintza estetikoak eta osaketakoak

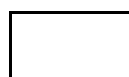
Ez da berariazko baldintza estetiko edo osaketazkorik ezarri, baina, dena dela garaiari egokituta dauden eraikintzako material eta sistemak erabiltzea aholkatzen da, ekoizteko prozesuetan beharrezkoa den egokitzapena izango dutenak eta ondo artatuko direnak, beti ere kontuan hartuta industrialdeetan erasokorra izaten den giroa eta izaten diren elementu kutsakorak.

Art. 141 Erabileraren baldintzak**1. Erabileraren bateragarritasunaren koadroa.****I. KATEGORIA**

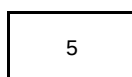
	U	C	A	P	I	C	T	A	O	C	H	B	D	E	S	C	R	A	T	U	E	G	J	
SOLAIRUAK	13	20							14				6	15	16	16		16						3. EGOERA
LEHENENGOA	13	20							14				6	15	16	16		16						3. EGOERA
BEHEKOA	13	20							14	10		10	23	15	16	16	16	16		8				2. EGOERA
SOTOA ERDISOTOA									14	3		3	3	15	16	16	16	16		8				1. EGOERA
	R			P			T			E						S		A						

II. KATEGORIA

U	C	A	P	I	C	T	A	O	C	H	B	D	E	S	C	R	A	T	U	E	G	J	
13 17 18 18 23 16 16 16 16 16 3. EGOERA																							
1. EGOERA																							
2. EGOERA																							
R			P			T			E						S		A						



BAIMENDUA



BAIMENDUA BALDINTZEKIN



DEBEKATUA

R Egoitzakoa	PT Tailerra eta biltegiak	E Erkidegoaren Ekip	S Hiriko zerbitzuak
RU Famil. Bak. Egoitz.	PA Nekaza. eta Abeltzaintza	ED Kirola	U Hiriko zerbitzu orokorrak
RC Taldeko Egoitz.	T Hirugarren sek	EE Hezkuntza	A Estazionamenduak
RA Etxebizitza atxikia	TO Bulegoak eta banketx	ES Osasuna/sorospena	AE Aparkalekuko eremua
RP BPE -egoitza	TC Dendak eta merkatuak	EC Kulturala/ikuskizunak	AG Zaindegi-Aparkalekua
P Emankorra	TH Hotela eta egoitzak	ER Erlijioa	AJ Garaje-Aparkalekua
PI Industrial	TB Establ. publikoak	EA Herri administrazioa	
PC Biziteg. Bateragarria		ET Zuzkidurazko Bizitokiak	

2. Ohiko erabileraren baldintzak.

Ohiko erabilera produkziokoa da eraikuntza isolatuetan, banatzeko aukerarik dagoenean eta ondoko baldintza hauek betez.

a) Ekoizteko erabilera veraikin oso eta lokabeen baino ezin da egin (II. kategoria, 3. egoera).

3. Ohiko erabilerarekiko bateragarritasun baldintzak

3. baldintza.- Erabilera hauek haizu dira soto edo erdisotoetan baldin eta beheko solairuko erabilerekin lotuta badaude eta horrekiko lotura propioa eta lokabea badute, hots, eraikinaren gainerakoekiko independentea.

6. baldintza. Erabilera hauek lehenengo solairuan baimentzen dira, hauek beheko solairuko erabilerekin erlazionatuta badaude eta gainontzeko eraikinarekiko independentea den berezko konexioa badaukate.

8. baldintza.- Erabilera hau haizutzen da, eraikinari edo erantsitako eraikin multzoari zerbitzu txikiak ematen zaizkienean, beti ere kasuan kasuko arautegi sektoriala betez.

10. baldintza.- Beheko solairuan erabilera hau baimenduta dago, 60m²-ko azalera mugarekin.

13. baldintza. Zaindariaren edo enpresaren jabearen etxebizitza bakarrik onartzen da.

14. baldintza. Zerbitzatzen duen ekoizteko prozesuan bigarren mailako zeregina betez. 2000. Urteko HAPO-k behin betiko onespenera jaso baino lehenago dauden eta oficina erabileradun azalera eraikia duten industri eraikinetan aipatutako erabilera baimenduko da ekoizpen jarduerari lotuta derrigorrez egon behar ez direlarik.

15. baldintza. Zerbitzatzen duen ekoizteko prozesuan bigarren mailako zeregina betez eta gehienez 150 m²-rekin.

16. baldintza. Erabilera hau haizu da baldin eta 150 m²-ko azalera muga badago.

17. baldintza. Erabilera hau haizu da baldin eta jarduera alboan edo hurbil dauden industri edo egoitza erabilerekin bateragarria bada.

18. baldintza. Haizu da eraikin lokabeen eta gehienez 400 m²-ko muga badu.

23. baldintza. Erabilera hau baimentzen da 150 m²e.ko azalera mugaketarekin, gimnasioaren kasurako izan ezik, ez baitzaio azalera mugaketarik ezartzen.

Art. 142 Baldintza bereziak**1. Hiriguneetatik hurbil egoteagatik jarduerak dituen mugak**

Ermuko hirigunetik hurbil dauden industrialdeetan beren beregi zainduko dira ke edo usain isurketak edo zaratak eragingo dituzten jarduerak, ekoizteko fasea gora-behera baldin eta ohikoak diren haizeen erregimenagatik arriskuak eragiteko gauza badira.

Ondore horretarako irekiera lizentziaren eskabidea lortzeko dokumentazioan jaulkitzen diren produktuei eta egiten diren zaratei buruzko neurri zuzentzaileen azterlana eskatuko da eta horren bidez bermatu egingo da hiriarren guneko giroa ez dutela ukituko. Neurri horiek ez betetzea manuzko lizentzia ez emateko arrazoa izango da.

Instalatuta dauden jardueren kasuan instalazioa jasateko epeak eta mugak arautuko dituen ordenantza berezia egin daiteke eta horretan neurri zuzentzaile horien baldintzak ezarriko dira.

2. Aparkalekua

Manuzkoa izango da lurzatiaren barruko aparkalekuak egotea, hau da, plaza bat eraikita dagoen 150 m²-ko edo zatikiko. Gutxienez beti egongo da plaza bat lau lanpostuko.

8. KAPITULUA: OR-7 ORDENANTZA, EGOITZAZKOAK EZ DIREN ERAIKINAK

Art. 143 Definizioa eta aplikazio eremua

Ordenantza honen barruan hiriko bide garrantzitsuen edo proposatuta daudenen inguruan eratuta dauden egoitzazkoak ez diren eraikinen aldeak arautzen dira. Alde honetan elkar-bizi daitezke bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren industriak, industri establezimendu garbiak, esaterako lantegiak eta erakusketak egiteko lokalak, eta material mugikorra saltzeko lokalak, bulego deserdiratuen eraikinak, fabrikako ekoizteko prozesuei lotuta daudenak zein lotu gabekoak. etab. Horien izaera eraikin lokabeak lurzati independente lorategidunean eta norberak mantendu behar duenean dituenak izango dira.

Art. 144 Sailkapena

Ordenantza honetan maila bi ezarri dira:

1. 1. Maila: Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren industriak, industri establezimendu garbiak edota hirugarren mailakoak.
2. 2. Maila: Zaindegi-aparkalekuak edota garaje-aparkalekuak, bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren industriak, industri establezimendu garbiak edota egon dauden hirugarren mailakoak.

Art. 145 Lursailaren baldintzak

1. Lursailik txikiena

1. Mailarako:

a) Arautegi hau onetsi den unean egon dagoen katastroko lursaila hartzen da kontuan.

b) Lursailak 1.000 m²-ko gutxieneko azalera izango du.

2. Mailarako:

Egon badagoena.

2. Lursailaren aurrealderik txikiena

1. Mailarako:

Lursailaren aurrealderik txikiena 20 ml-koa izango da.

2. Mailarako:

Egon badagoena.

3. Gutxieneko sakonera

1. Mailarako:

Ordenantza honetan ez da gutxieneko sakonerarik ezarri.

2. Mailarako:

Egon badagoena.

Art. 146 Lursaila okupatzeko baldintzak

1. Derrigorrezko atzeraemanguneak eta lursailaren okupazioaren gehieneko portzentaia.

1. Mailarako 3,50 ml-koa izango da alboko mugekiko eta sakonerarekiko. Gutxieneko atzeraemangunea lursailaren aurrealdean 5ml-koa izango da.

Derrigorrezko atzeraemangunea lursailaren aurrean zehazten duen espazio askean ezin izango da instalazio finkorik egon, baldin eta ibilgailuen azalerako aparkalekua ez bada; lerrokadura ofizialarekiko gutxienez 3 ml dituen banda batean lorategiak edo zuhaitzak jarri beharko dira.

Eraikuntzarik gabeko azalera, zedarrietarako eta fatxadarako derrigorrezko atzeraemanguneek zehazturiko bandetan, oztoporik gabe geldituko da, eta ondo nibelatuta; eta bertako lurzorua gauza izango da 16 Tn-ko pisua eta 3 ml-ko gutxieneko zabalera duten kamioiak eutsi ahal izateko.

2. Mailarako, lursailaren atzeraemangune eta portzentaiak egon daudenak izango dira Ordenantza honen barnean dauden alde guztietan, eta bolumetria berezizat jotzen dira (eraikuntza lerroak eta altuerak) xehatutako Antolamendu Planu sortetan, edo horiek garatzen dituzten ordenazioko agirietan. Ez da lurraren okupazio handiagorik baimenduko irabazi-asmoko erabileretarako.

Eraikuntzarik gabeko lursailaren azalera inongo oztoporik gabe geldituko da, guztiz ondo berdinduta, ibilgailuak estali-gabeko aldeetan aparkatzeko ezberdina den edozein instalaziorik gabe. Horrez gain, lerrokadura ofizialarekiko lorategiak eta zuhaitzak jarri ahal izango dira.

Edonola ere, eta maila bietarako, berriro urbanizatzeko eta diseinatzeko operazioak Plan Berezien, Xehetasun-Azterketen, edo gutxieneko eremua etxadi osoarena duten Urbanizazio Proiektuen bidez antolatuko dira, eta Udalak zehaztu eta bideratuko ditu.

2. Okupazioaren gehieneko portzentaia lursailean

1. Maila:

Lursailean %85eko gehieneko okupazioa haizutzen da.

Portzentaia horretatik kanpo dauden bakarrak zerupeko zein olana arinen bidez estaliko azaleko aparkalekuak dira.

2. Maila:

Lursailaren okupazioa honako Plana behin betiko onartzerakoan egon zegoena izango da.

3. Itxierak

Zilegi dira perimetro osoan. Itxierak egiten badira, horiek opakoak izango dira, baita sarbideko atarietan ere, 0,70 ml-ko altueraraino; gehienez 2,20 ml-taraino luzatu ahal izango dira, metalezko elementuekin zein landare elementuekin. Palaxuz egingo diren

ixtura horiek derrigorrezkoak izango dira lurzoru urbanizaezinaren sailkapena izango duten lurreko zedarrietan.

Art. 147 Eraikuntzaren baldintzak

1. Eraikuntzaren neurriak

1. Maila:

a) Gehieneko altuera

Bulegoen eraikinen edo hirugarren arloko gehieneko altuera beheko solairua gehi beste bikoia izango da. Erlaitzaren altuera gehienez 10 metrokoa izango da.

Nabeen kasuan horien teilatu-hegal edo erlaitzen gehieneko altuera 6,50 metrokoa izango da, eta gehienez gailurrean 8,50 metro izango dute.

2. Maila:

Eraikinaren neurriak alde bakoitzean egun daudenak izango dira. Neurri horiek berariazko bolumetria gisa biltzen dira gaur egungo kategorian edota mantentzen diren kudeaketa arloetako ordenazio agirietan.

2. Eraikigarritasuna

1. Maila:

Eraikigarritasuna edo eraikitze indize garbia, gehienez, 2,5 m²c/m²-tan ezartzen da.

Horretarako, ondoko eraikinen solairuetako azalerak zenbatuko dira: bulego-eraikinak, bilketarako eraikinak edo antzekoak. Produkzio edo bilketarako pabilioien azalera edo erakusketak egitekoena, berriz, behin zenbatuko da, baldin eta solairuarte iraunkorrik ez badago, horrelakorik egonez gero nabearen azaleraren %5 gehiago zenbatetsiko dira, edota baldin eta 3,50 ml-eko baino zabalera gehiago badute.

Halaber, eraikinaren beraren gaikuntza eta zerbitzurako instalazioetarako ez diren erabilera guztietarako diren soto edo erdisotoak zenbatetsiko dira.

Aparkamendurako estali gabeko espazioak edo aldeetatik irekita dauden elementu arinen azpian daudena kez dira zenbatetsiko

2. Maila: Eraikigarritasuna egun alde bakoitzean egon dagoena izango da, eta gaur egungo kartografian, edota mantentzen diren kudeaketa arloetako ordenazio agirietan, berariazko bolumetria gisa biltzen da. Ez da baimenduko irabazi-asmoko erabileretara zuzendutako eraikigarritasuna handitzea.

3. Bereizketaren baldintzak

1. Maila:

Lursail beraren barruan eraiki diren elementu guztien arteko gutxieneko distantzia, erlaitz edo teilatu-hegalaren gehieneko altuerarena izango da.

Mugekiko bereizketak 152. artikuluko 1. atalean ezarritakoak izango dira.

2. Maila:

Bereizketa baldintzak egun alde bakoitzean egon daudenak, eta gaur egungo kartografian (edota mantentzen diren kudeaketa aroletako ordenazio agirietan) berariazko bolumetria gisa biltzen direnak izango dira.

4. Eraikinaren beste baldintza batzuk

1. Maila:

- Altuera askeak

Ekoiztekoak ez diren eraikin edo solairuetan eskatuko den gutxieneko altuera askea 2,70 ml-koa izango da; altuera hori 2,40 ml-era murriz daiteke solairuarteetan, eta 3 ml-ekoa izango da pertsona asko biltzen diren tokietan, adibidez jantokietan, ekonomatoetan, proiektzioak egiteko aretoetan eta erreziklaiak edo erakusketak egiteko ikasgeletan, baldin eta lokal horiek 60 m²-tik gorakoak badira.

- Hegaldurak

Albo eta atzealdeetako fatxadetan hegaldurak askeak izango dira, baldin eta 152. artikuluan gehien irteten den elementuarekiko ezarritako gutxieneko atzeraemanguneak errespetatzen badira (salbu eta gehienez 1 ml duten eta gutxienez 4 ml-eko altueran dauden teilatu-hegaletan).

Aurrealdeko fatxadan hegaldurek gehienez 1,50 ml izango dute baldin eta bolumen itxi edo erdi-itxiei eusten badiete, eta 3,00 ml-ekoa markesinak edo teilatu-hegalak badira.

Hori guztia gora-behera 4 ml-eko gutxieneko altuera izango dute gurpilezkoentzako geruzaren azaleraren edo, hala denean, espaloiaaren sestra gainean.

2. Maila:

Altuera askeak, hegaldurak, etab. alde bakoitzean egun daudenak izango dira, eta gaur egungo kartografian (edota mantentzen diren kudeaketa arloetako ordenazio agirietan) berariazko bolumetria gisa bilduta daude.

Art. 148 Baldintza estetikoak eta osaketakoak

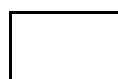
Ordenantza honi lotuta dauden eraikinek kontuan hartuko dute hirugarren mailako ezarpenak direla, eta lorategia-hiria, edo zaindegi-aparkamendu eta garaje-aparkamendu araubideko deserdiratuak direla. Horren arabera, fatxada eta gainaldeetan erabiliko diren materialak kalitatezkoak izango dira eta kolore eta testuren osaketa zainduko da. Berariaz debeku izango dira zuntz-zementuzko edo material baliokidea agerian izango duten gainaldeak).

Art. 149 Erabileraren baldintzak**1. Erabileren bateragarritasunaren koadroa.****I. KATEGORIA**

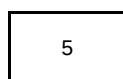
	U	C	A	P	I	C	T	A	O	C	H	B	D	E	S	C	R	A	T	U	E	G	J	
SOLAIRUAK										17												22	22	3. EGOERA
LEHENENGOA										17												22	22	3. EGOERA
BEHEKOA										17		10												2. EGOERA
SOTOA ERDISOTOA						3	3																	1. EGOERA
	R				P				T				E				S				A			

II. KATEGORIA

U C A P I C T A O C H B D E S C R A T U E G J																							
3. EGOERA																							
1. EGOERA																							
2. EGOERA																							
R				P				T				E				S				A			



BAIMENDUTA



BALDINTZEKIN BAIMENDUTA



DEBEKATUTA

R Egoitzazkoa	PT Tailerra eta biltegiak	E Erkidegoaren Ekip	S Hiriko zerbitzuak
RU Famil. Bak. Egoitz.	PA Nekaza. eta Abeltzaintza	ED Kirola	U Hiriko zerbitzu orokorrak
RC Taldeko Egoitz.	T Hirugarren sek	EE Hezkuntza	A Estazionamenduak
RA Etxebizitza atxikia	TO Bulegoak eta banketx	ES Osasuna/sorospena	AE Aparkalekuko eremua
RP BPE -egoitza	TC Dendak eta merkatuak	EC Kulturala/ikuskizunak	AG Zaindegi-Aparkalekua
P Emankorra	TH Hotela eta egoitzak	ER Erlijioa	AJ Garaje-Aparkalekua
PI Industriala	TB Establ. publikoak	EA Herri administrazioa	
PC Biziteg. Bateragarria		ET Zuzkidurazko Bizitokiak	

2. Ohiko erabileraren baldintzak.

Ohiko erabilera bizitegi-erabilerarekin bateragarria den industria, produkzio-ko-hirugarren arlokoa, zaindegi-aparkalekukoa eta garaje-aparkalekukoa da, eta hiriko bidetasun estrategikoaren arabera garatuta dago, ondoko muga hauekin:

- a) Debeku da sotoetan ekoizteko erabilerak egitea.
- b) Debeku da nekazaritza eta abeltzaintzako erabilera.

3. Ohiko erabilerarekiko bateragarritasun baldintzak

3. baldintza.- Erabilera hauek haizu dira soto edo erdisotoetan baldin eta beheko solairuko erabilerekin lotuta badaude eta horrekiko lotura propioa eta lokabea badute, hots, eraikinaren gainerakoekiko independentea.

10. baldintza.- Horien gehieneko azalera 200 m²-koa izango da.

16. baldintza.- Erabilera hau haizu da baldin eta 150 m²-ko azalera muga badago.

17. baldintza.- Erabilera hau haizu da baldin eta jarduera alboan edo hurbil dauden industri edo egoitza erabilerekin bateragarria bada.

22. baldintza. Goiko solairuetan, erabilera hau haizu da bakarrik ordenantza honetako 2. mailan.

Art. 150 Baldintza bereziak**1. Aparkalekua**

Ohiko erabilera hirugarren mailakoa denan, lurzatiaren barruko aparkalekuak eskatuko dira, hau da, plaza bat eraikita dagoen 100 m²-ko edo zatikiko. Baldin eta zehaztapena bikoitza bada azken parametro hau erabiliko da aurreko artikulua barruan sartu ez diren baldintzen barrukoak ez diren azalera guztietarako.

VII. TITULUA: BABES ARAUBIDE BEREZIA

1. KAPITULUA: BABES KATEGORIAK

Art. 151 Euskal Ondareari buruzko 7/1990 Legearen araubidea bete behar duten eraikuntzak

Kultur Ondareari buruzko 7/1990 indarreko Legeak ezartzen duenez, kultur ondareko ondasun higigarriak eta higiezinak babestu egin beharko dira (horien babesaren interes publikokotzat hartzen da), ondasunok kalifikatuta (Eusko Jaurlaritzako Dekretuaren bidez) edo euren inbentarioa eginez (Eusko Jaurlaritzako Kultura Saileko Aginduen bidez); hortik, berriz, babes araubide berezia sortuko da, arauketa horretan eta beraren garapenean egiten diren adierazpen berezietan aipaturiko araubidea.

Kalifikaturiko eta inbentariaturiko kultur ondareen gaineko benetako eskubideak dituzten jabeek, edukizaleek eta gainerako titularrek ondareok ondo kontserbatu, zaindu eta babestu egin beharko dituzte, euren osotasuna bermatzeko eta ez daitezen galdu, apurtu edo kaltetu (7/1990 Legearen 20. artikulua); Foru Aldundiak, berriz, eten egin ahal izango ditu araudi aplikagarriaren aurka egiten diren obra eta lan guztiak, eta, halaber, egindako kalteak konpontzeko agindu ahal izango du modu betearazlean.

Kalifikaturiko edozein kultur ondare saltzeko asmorik egonez gero, Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailari jakinarazi beharko zaio asmo hori, eroslehetasun eskubidea erabili ahal dezan. Jakinarazpen horren aurka egiten diren salmenta guztiek, era berean, atzera eskuratzeko eskubidea erabiltzeko aukera sortuko dute (7/1990 Legearen 25. art.).

Kalifikaturiko kultur ondareei eta horien inguruari buruz egin behar diren eskuhartzeak (7/1990 Legearen 29. art.) Foru Aldundiko organo eskudunen baimena beharko dute, baldin eta monumentu multzoak izan eta Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailak horien antolaketa planaren aldeko txostena eman ez badu (7/1990 Legearen 33. art.). Baimen hori udaleko lizentzia eman baino lehenagokoa izango da.

Monumentu multzoei dagokienez (7/1990 Legearen 28.2 art.), babes araubidea garatzeko hirigintza tresnak onesten ez diren bitartean, ezin izango da aldaketarik egin lerrokaduretan eta sestreten; halaber, ezin izango dira handitzeak edo aldaketak egin eraikigarritasunean; lursailketak eta eransketak ere ezin izango dira egin, eta oro har, ezta aldaketarik ere bolumenetan, estalkian eta hutsuneetan. Baldin eta horiek guztiek eraginik badute multzo osoaren harmonian eta soluzio tekniko nahiz artistikoetan.

Gaur egun, Ermuko udal mugarteari dagokionez, ondoko egoera dag:

- Kalifikaturiko edo inbentariaturiko ondasun higiezinak.
- Kalifikazio espedientea hasita duten ondasun higiezinak.

Hain zuzen ere, izen zuzena "birgaikuntzako eraikuntza eskuhartzeak" da, eta horiek hara nola banatzen dira:

- 1 Oinplano berriko eraikuntza eskuhartzeak.
- 2 Eraispenerako eskuhartzeak.
- 3 Handitzerik gabeko eraikuntza eskuhartzeak.
 - a) Eraikitakoari ahalik eta zorrotzen egokitzen zaizkion eskuhartzeak. Gehien eska daitezkeenetatik gutxien eska daitezkeenetarako ordena jarraitutaa:
 - a.1 Berrikuntza zientifikoa.
 - a.2 Kontserbaziozko berrikuntza.
 - A kategoria.
 - B kategoria.
 - C kategoria.
 - a.3 Kontserbazioa eta apaindura.
 - a.4 Finkapena.
 - a.5 Berreraikuntza.
 - a.6 Berrikuntza.
 - b) Eraikitakoaren aldaketa handia ahalbidetzen duten eskuhartzeak.
 - b.1 Berreraikuntza.
 - b.2 Berrikuntza.
- 4 Handitze eta guztiko eraikuntza eskuhartzeak.

Art. 152 Edukia eta xehapenak

Proposaturiko babes araubidea, multzo handi biren inguruan antolatzen da: Eraikuntzak eta Espazio Publikoak. Halaber, lehenengoa lau kategoriatan banatzen da, eta bigarrena bitan, babesturiko elementu bakoitzaren interes mailaren arabera. Hala, honakoa daukagu:

1- ERAIKUNTZA KATALOGOA

KATEGORIA:	ORDENANTZA BEREZIA:
A- Monumentuak	Babes Osokoak.
B- Kalitate handiko eraikinak	Estruktura kontserbatzekoak.
C- Ingurugiroa dela eta eraikin interesgarria	Birgaitze/Berrikuntzakoa
D- Multzo interesgarriak	Ingurumen multzoak eta espazio askeak

2.- ESPAZIO PUBLIKOEN KATALOGOA

KATEGORIA	ORDENANTZA BEREZIA
E- Babes bereziko espazioak	Kontserbazioa eta sustapena.
F- Ibilbide interesgarriak	Kontserbazioa eta sustapena.

Arkitektura eta Arkeologia Ondarearen Babeserako planoen bilduman Ondare Historikoaren menpeko elementu guztiak jasotzen dira, eta kasu bakoitzerako kategoria eta ordenantza ere adierazten da.

Horiek guztiak, gainera, Planari erantsitako Babes Katalogoan ere zerrendatzen dira. Babes araubidean elementu berriak sartzeko tramitea, bestalde, Plan Bereziak eratze eta onesteko prozeduraren bidez egingo da, Eusko Jaurlaritzak ekainaren 30ean emandako 17/1994 Legearen 6. artikuluan ezarritakoaren arabera (etxebizitzaren arloko eta planeamendu nahiz hirigintza kudeaketako tresnak tramitatzearen arloko presako neurriei buruzko Legea —45. zenbakidun EHAA—), baita Eusko Legebiltzarrak martxoaren 6an emandako 5/1998 Legearen 4. artikuluan ezarritakoaren arabera ere (60. zenbakidun EHAA).

2. KAPITULUA: BABES ORDENANTZA BEREZIAK

Art. 153 Babes Katalogoa

Ordenantza hauek eraikitako ondareari eta espazio askeen ondareari eragiten dieten jarduketak arautzen dituzte; horiek balio historiko, artistiko eta lekukotzako nabariak mantentzen dituzte.

Tresna nagusia, berriz, eraikuntzen eta espazioen katalogo banakakoa da; horiek, bestalde, hiru kategoriatan sailkatzen dira (mailakako balorazio/babes kategoriak):

Babes Integrala, Egiturazko Kontserbazioa eta Birgaikuntza / Berrikuntza eta Kontserbazioa eta sustapena

Art. 154 Eskuhartzearen aurreko dokumentazio osagarria

Babes Katalogoaren barruko ondasun batean esku hartu nahi duen jabeak, udal lizentzia eskatu ondoren, dokumentazio bat aurkeztuko du Udalean; dokumentazio horretan, katalogaturiko eraikinaren oraingo egoerari buruzko datuak emango dira: solairuen planoak, aurretiko bistak, sekzioak, estalkiak eta, azkenik, higiezinaren eraikuntzazko eta egiturazko diagnostikorako behar diren eraikuntza-xehetasun guztiak.

Dokumentazio hori teknikari eskudunak egingo du, eta bertan, babesturiko elementuei buruzko gauzak jasoko ditu.

Halaber, eskuhartze proposamenaren oinarritzko ezaugarriak argi adieraziko ditu, baita horiek babesari loturiko arloetan dituzten inplikazioak ere.

Udaleko zerbitzu teknikoek, aurkezturiko dokumentazioa aztertu ondoren, eta beharrezko ikustaldi guztiak eginda gero, txosten teknikoa idatziko dute, eta bertan, katalogaturiko eraikineko babes-xehapenak argitu eta zehaztuko dira, beharrezkoa izanez gero.

Dokumentazio osagarria eta udal txostena, bestalde, proiektu teknikoa idatzi baino lehenagoko eta lizentzia eskatu orduko testuingurua osatuko dute.

Testuinguru horretan, kasuan kasuko eraikinerako, fisikoki mantendu beharreko alderdiak identifikatuko dira (horien balorazio absolutua egingo da); horiek beste alderdi batzuetatik bereiztuko dira, eta azken horiek, erreferentziazko balorazioa

eginez, berreraiki eta berrinterpretatu egin ahal izango dira; azkenik, baliorik ez dutela-eta ezabatu ahal izango diren alderdietatik ere bereiztu egingo dira

Art. 155 Babes Integraleko Ordenantza

1. Definizioa eta aplikazio eremua:

Ordenantza berezi honen menpe egongo dira interes historiko-artistiko eta arkitektoniko handia duten eraikin guztiak, horri buruzko adierazpen espliziturik izan ala ez. Beraren aplikazio eremua, babes araubide berezi honetako gainontzeko kategorietarako bezala, eraikin multzo eten batera hedatzen da, eta horiek ordenantzaren alde desberdinen barruan daude

2. Aplikazio-politika:

Ordenantza berezi honen jarduketa berrikuntzazkotzat kalifikatu ahal da; berrikuntzaren barruan, berriz, ondoko eraikuntza eskuhartzeak sartzen dira: eraikinen eta horien zati bakoitzaren egiturako, formako eta estiloko ezaugarriak mantentzeko helburua dutenak; aldi berean, egonkortasun, segurtasun, higiene eta egokitzapen (egokitzapen teknologikoa) baldintza guztiak segurtatu beharko dituzte, eraikina aurrerantzean ere erabili ahal izatea ahalbidetzeko

Eskuhartzeko proposamenek haren egitura eta antolamendu orokorra kontserbatu beharko dute, kanpoaldeko itxura eta arkitektura elementu berezia erabat mantenduta (patioak, eskailerak, hutsuneak, itxierak, etab.). Hala ere, elementu horiengan eragina izango ez duten erabilerra berrietarako egokitzapen lanak egin ahal izango dira euren artean.

3. Baimenduriko eskuhartzeak:

Halako eraikuntzetako ohiko eskuhartzea "berrikuntza zientifikoa" izeneko da, Eusko Jaurlaritzak 1996ko uztailaren 30ean emandako 214/1996 Dekretuan adierazitakoaren arabera (154. zenbakidun EHAA).

Beti ere, errespetatu egin behar dira eraikin bakoitzeko tipologiaren, egituraren, formaren eta estiloaren elementuak.

Ondoko obrak baimendu ahal dira:

- Itxiera arkitektonikoaren berrikuntza eta barrualdean aldaturiko zatiak jatorrizko moduan uzteko obrak, barruko nahiz kanpoko fatxaden berrikuntzaren bitartez; halaber, eroritako zatien berreraikuntza filologikoak eta jatorrizko espazio-antolaketaren kontserbazioa edo berrikuntza ere baimenduko da, baita multzo osoaren zati banaezinak diren eraiki gabeko elementuen kontserbazioa eta berrikuntza ere.
- Zenbait elementuen kontserbazioa (adibidez, hormak, forjatuak edo gangak, eskailerak eta estalkia —jatorrizko estalduraren materiala berrezari egingo da—), berreskuratu ezin diren aldeak ordeztuz, eta posizioa edo kota aldatu barik.
- Gehigarri degradagarriak eta oraintsuko obra guztiak (interesik ez dutenak edo eraikinaren, eraikuntzaren batasunaren edo inguruaren jatorrizko ezaugarri arkitektonikoen aurka egindakoak) kendu egingo dira.

- Barneko trenkada multzoaren aldaketa, egitura erresistentean kalterik egin gabe, eta aldaketek edo erabilera berriek eragindako oinarizko tipologia ere ez.
- Oinarizko instalazio teknologikoak eta higieniko-osasunekoak sartuko dira, baldin eta orain arte aipaturikoa errespetatzen bada.

Art. 156 Egiturazko Babesaren Ordenantza

1. Definizioa eta aplikazio eremua:

Ordenantza honetan ezarritakoa bete beharko dute, monumentutzat katalogatu ezin badira ere, eraikuntza, estilo edota estetika mailako balioa duten eraikinek (eraikuntzako, banaketako eta apaindurako forma historikoak dituzten eraikinak). Babes Berezikotzat katalogaturiko eraikinen izaera bereziaren aurrean (sarri askotan izaera publikoa ere izaten dute), ordenantza berezi honen barruan sartuta dauden eraikinen izaera zibilagoa, homogeneousagoa eta errepikakorragoa da, baina eraikin bakoitzak bere nortasun berezia mantentzen du, eta horrek bereiztu egiten ditu adin/egoera bereko gainerako eraikinen artean.

Aplikazio eremua, bestalde, hiriko alde desberdinetara hedatzen den multzo etena da.

2. Aplikazio politika:

Aplikazio-politika birgaikuntza da; birgaikuntza hori ondoko helburua duen operazio multzoa da: eraikin bakoitzaren ezaugarri tipologikoak, egiturazkoak eta apaindurazkoak kontserbatuz, ahalegina egitea eraikinak segurtasun, erosotasun eta egokitasun (egokitasun funtzionala) baldintza onenak berreskuratzeko edo kontserbatzeko, bertako bizitza erabilgarria mantentzeko asmoz

Kategoria horren barnean dauden eraikinek kanpoko egitura eta itxura erakutsi beharko dute beti, eta baita euren banaketa eta arkitektura elementu bereziak (eskailerak, patioak, itxiera, etab.), elementu horiek arte edo arkitektura balio berezia izatekotan. Hala ere, barneko antolamendua eta elementu horiek aldatu ahal izango dituzte, baldin eta eraikinaren kategoriarako ekarpenik egiten ez badute, eta euren kabuz kontserbazioa merezi duten gauzak ez badira. Beti ere, esleitutako erabilera berrien eraikuntzaren birmoldaketako beharrezkoa bada izango da hori.

Ondarea Birgaitzeari buruzko uztailaren 30eko 214/1996 Dekretuan ezarritako eskuhartzeen artean, eraikin kategoria honi ondokoak aplikatu ahal izango zaizkio:

- A eta B motako kontserbazio berrikuntza.
- Kontserbazioa eta Apaindura.
- Finkapena.

3. Baimenduriko eskuhartzeak:

Kategoria honen barruko eraikin batean eragina duten obra edo eskuhartze guztietan, mantendu egin beharko dira eraikinaren ezaugarriak (bolumena, banaketa eta apaindura). Beheko solairuko eraikin osagarriak (eraikin nagusiarekin eraikuntza batasuna osatzen ez dutenak) ez daude zertan birgaitu, eta berri egin ahal izango dira, ondoko paragrafoetan adierazitako baldintzak beteta:

- Kanpoko edo barruko fatxaden birgaikuntza; horietan, eraikinaren osotasuna aldatzen ez duten aldaketa partzialak haizutuko dira, hutsuneak irekitzea adibidez. Barruko espazioen berrikuntza, balio estilistiko bereziko elementuak direnean.
- Barneko espazioen berriztapena, balio estilistiko berezikoak direnean.
- Zenbait elementuen kontserbazioa (adibidez, hormak, forjatuak edo gangak, eskailerak eta estalkia —jatorrizko estalduraren materiala berrezarri egingo da—), berreskuratu ezin diren aldeak ordeztuz, eta posizioa edo kota aldatu barik. Kotoak edo forjatuak aldatzen direnean, mantendu egin beharko dira leihoen eta erlaitzeko lerroaren kotak.
- Gehigarri degradagarriak eta oraintsuko obra guztiak (interesik ez dutenak edo eraikinaren, eraikuntzaren batasunaren edo inguruaren jatorrizko ezaugarri arkitektonikoen aurka egindakoak) kendu egingo dira.
- Oinarrizko instalazio teknologikoak eta higieniko-osasunekoak sartuko dira, baldin eta orain arte aipaturikoa errespetatzen bada.
- Egoera txarrean dauden egiturazko elementuak finkatzea, edo horien ordeztu elementu berriak jartzea; eraikuntzaren zati batean, forjatuen kotak aldatu egin ahal izango dira, beti ere leihoen eta erlaitzaren kotak aldatzen ez badira.
- Egoera txarrean dauden egiturazko elementuak finkatzea, edo horien ordeztu elementu berriak jartzea; eraikuntzaren zati batean, forjatuen kotak aldatu egin ahal izango dira.
- Obra txikiak direnean (esate baterako, estalkiak konpondu, iragazkaizketak egin, zurgintza aldatu eta elementuak konpondu), jarduerak jatorrizkoen antzekoak edo horiekiko bateragarriak diren soluzioak (eraikuntzakoak nahiz materialak) eduki beharko dituzte
- Finkapen lanak direnean, ordeztu egin ahal izango dira kalteturiko egiturazko elementuak; ahal den neurrian, horien ordeztu jartzen diren materialak jatorrizkoen antzekoak izango dira. Forjatuetako koten aldaketa haizutu egingo da, baldin eta leihoen eta erlaitzen kotak aldatzen ez badira. Finkapen obrak bukatu ondoren, berriro egin beharko dira obra horien ondorioz kalteturiko elementuak (jatorrizko formaren eta banaketaren arabera)

Art. 157 Birgaikuntza/Berrikuntzarako Ordenantza

1. Definizioa eta aplikazio eremua:

Euren eraikuntza elementuetako batzuen balio partzialagatik arkitektura kategoria maila altua duten eraikinak dira, bai barrualdekoak bai kanpoaldekoa (aurrealdeak, eskailerak, patioak, teilatu-hegalak, balkoiak, zurgintzak, margoak, etab.).

Gainera, aparteko baliko artistikorik ez izan arren barne-koherentzia berezia izateagatik eta ingurugiroari egokitzeagatik, jarduera berrien eredu bihurtzen diren eraikuntza horiek klasifikazio honen helburu dira.

Eraikin bat katalogoko kategoria honetan sartzea eragiten duten eraikuntzako eta tipologiako arkitektura elementuak bereziki zainduko dira, eta zaintza hori aurreko

kategoriekin bat etorriko da. Horiengan birgaitze eta elementuen birjarpenak egingo dira soilik.

Kategoria honetan katalogatutako eraikin ezberdinen gainerako parteak Planaren eskakizunetara egokituko dira. Planak berak ezartzen duen hirigintza-kualifikazioaren arabera intentsitatez aldatuko diren birgaitze proiektuen bidez egingo dute hori.

2. Aplikazio-politikak:

Ordenantza honen barruko eraikinei birgailuntza eta finkapen politikak aplikatu ahal izango zaizkie; horien edukia, berriz, Egiturazko Kontserbazioaren ordenantzan ezarritakoaren antzekoa da, baina askatasun handiagoa ematen da, eskuhartze egingarrien handitasunari dagokionez. Askatasun handiago hori, bestalde, erreferentziako balioen nagusitasunaren ondoriozkoa da (balio absolutuekiko —fisikoak— nagusitasuna); horren ondorioz, errazagoa izango da elementuak ordeztzea eta berriro jartzea, beti ere soluzioak erreferentziako balioetara lotuz.

Ordenantza honen barruan dauden eraikinak bi kategoria edo mailatan sailkatuko dira, eta horiek, berriz, eraikin bakoitzean mantendu beharreko gutxienekoak duen edukiaren bidez bereztuko dira:

2.1 1. kategoria: Birgaikuntza / Berrikuntza fatxada mantenduz:

Kategoria honen barruko eraikinetan, birgaikuntzak edo berrikuntzak egon daitezke; beti ere, gutxienez jatorrizko eraikinaren fatxada eta elementu komun interesgarriak mantendu beharko dira. Fatxadak eta kontserbatu nahi diren elementuek duten egoera fisiko txarraren eraginez, eraikuntza balio materialen eta mantenimendu fisikorako behar diren baliabideen arteko desproporzio nabaria planteatzen denean, berrikuntza/berrezarketa egin ahal izango da.

Berrikuntza aukeratuz gero, gainerako eraikuntza baldintzak eraikina kokaturik dagoen eremuari dagokion ordenantzak ezarriko ditu. Eusko Jaurlaritzak 1996ko uztailaren 30ean emandako 214/1996 Dekretua aplikatuz (154. zenbakidun EHAA), kategoria honetan egin daitezkeen eskuhartzeak ondokoak dira:

- Kontserbazioko Berrikuntza, A, B eta C.
- Kontserbazioa eta Apaindura.
- Finkapena.
- Handitzea.

2.2 2. kategoria: Birgaikuntza / Berrikuntza fatxada mantendu barik:

2. kategoria honen barruko eraikinak birgaitu egin daitezke; bestela, erabat berritu ahal dira, eraikina kokatuta dagoen eremuko ordenantzan ezarritakoaren arabera

1996ko uztailaren 30eko Dekretua aplikatuz (154. zenbakidun EHAA), ondoko eskuhartzeak egin daitezke:

- Ordenantza honetako 1. kategoriarako ezarritako guztiak, baita ondokoak ere:

- Berrikuntza.
- Berreraikuntza.
- Oinplano berria.

3. Baimendutako eskuhartzeak:

Ordenantza honen bi kategorietako edozeinen barruan dagoen eraikin baten Birgaikuntza aukeratuz gero, ondoko eskuhartzeak baimenduko dira:

- Egiturazko Kontserbazioaren ordenantzan zehazturiko guztiak.
- Birgaitu beharreko eraikinak lursailaren gutxieneko aprobetxamendua baino aprobetxamendu txikiagoa badauka (eraikina kokatuta dagoen eremuko ordenantzak haizuturiko gutxieneko aprobetxamendua —fondo eraikigarria, solairu kopurua, patioen dimentsioa, etab.—), estalki azpiko espazioa erabili beharrean (kasuan kasuko ordenantzan arauturikoaren arabera erabili ere —estalkiaren gehieneko makurdura 40°—), ordenantza horrek haizuturiko gehieneko solairu kopurua handituko da, ahal izanez gero

Ezin izango da inoiz ere gainditu ordenantzak haizuturiko gehieneko azalera eraikigarria; gainera, altuera "handitze" horiei dagokienez, ondoko mugak ezarriko dira

- Etxebizitza berriaren fatxadak edo fatxadek koherentziako erlazioak izango dituzte (osaketak, materialetan eta koloreetan) jatorrizko fatxadarekin edo fatxadekin.
- Atzeko fatxaden arteko bereizketa erlazioei dagokienez, horiek kasuan kasuko ordenantzak arauturikoak izango dira, edo jatorrizko eraikineko atzeko fatxadak ezarritakoak. Beraz, altxaturiko solairuaren atzeko fatxadan derrigorrezko atzeraemanguneak egin daitezke, jatorrizkoaren edo ordenantzan ezarritakoaren antzeko erlazioa lortzeko.
- Arau berdina aplikatuko da jatorrizko eraikineko argidun patioetarako, baldin eta zerbitzuak, atondoak edo eskailera-kaxak ez diren gela bizigarriak bertan aireztatzen edo argizatzen badira. Kasu honetan, erreferentziako elementuak hauexek izango dira: patioa azaleraren eta egoitzazko 1. solairuko lurzorutik dagoen altueraren edo jatorrizko eraikineko erlaitzerako altueraren arteko erlazioak; edo, bestela, Eraikuntzaren Arau Orokorretan patioei buruz jasotako arauak

3.1 1. kategorian haizuturiko eskuhartzeak, fatxada mantenduz egindako berrikuntzan:

Babes Integralean eta Egiturazko Babesean finkaturiko eskuhartze guztiak haizutzen dira. Ordenantza berezi honen barruko eraikinak berritzeko, gutxienez ondoko parametroak mantendu beharko dira:

- Jatorrizko fatxada, baoen eta trinkoen osaketa bereziarekin, jatorrizko elementu apaingarriekin, behatokiekin, erlaitzekin, etab. Fatxada horren gaineko jarduketak, berriz, Egiturazko Kontserbazioaren ordenantzan ezarritakoaren arabera arautuko dira.
- Atondo nagusia (ataria) eta eskailera-kaxa, baldin eta udaleko teknikarien iritziz eraikuntza edo estetika mailako balioak badituzte

Eraikuntza mailan dauden gainerako baldintza guztiak (altuera ere barne), azkenik, eraikina kokatuta dagoen eremuko ordenantzan adierazita egongo dira.

3.2 2. kategorian haizuturiko eskuhartzeak, erabateko berrikuntzaren aukeran:

Ordenantza berezi honen kategoriaren barruan dauden eraikinetan, berritu egin nahi diren eraikinetan alegia, eraikina kokatuta dagoen eremuko ordenantzan ezarritako eraikuntza-baldintzak aplikatuko dira. Baldintza horiek, berriz, eraikuntzari buruzko arau orokorren bidez osatuko dira.

Baldintza estetikoei eta erabileraren baldintzei dagokienez, kasuan kasuko ordenantzan ezarritakoa bete beharko da.

Art. 158 Ingurugiroko Multzook eta gune askeak babesteko Ordenantza

1. Definizioa eta aplikazio eremua:

Ordenantza berezi honen barruan daude balio historikoa, artistikoa, tipologikoa edo beste edozein balio duten multzo arkitektoniko edo esparru askeak, hau da, babestu nahi diren berezitasunak dituzten elementuen multzoaren izaera dutenak. Ordenantza honek babesten dituzte.

2. Aplikazio politika:

Aplikatuko den politika elementu babestu hori zaintzea izango da eta horietan erabilera horretan berezkoak diren jarduerak onetsiko dira, multzoaren itxuragabeketa eragingo ez duten bigarren mailako elementuak mantentzeko, zaharberritzeko eta aldarazteko beharrezkoak direnak.

Eraikin hauek karakterizazio tipologikoa kontserbatu beharko dute, eta birgaitze-proiektuen bidez Planak erabakitzen dituen lanak egin daitezke bertan. Birgaitze-lan horiek ezarrita duten kalifikazio urbanistikora egokitzen dira.

3. Eskuhartze baimenduak:

Aplikagarria den politika horren helburuen kalterako ez diren eskuhartze guztiak haizu daitezke.

Art. 159 Espazio askeak eta ibilbide interesgarriak babesteko ordenantza

1. Definizioa eta aplikazio eremuak:

Katalogazio honen barnean

euren konfigurazioaren aberastasuna dela eta arreta eta esku-hartae berezia eman behar zaien espazioak, aldeak, ibilbidak ea gainerako hirigintza-elementuak daude. Arreta eta esku-hartae berezia osatzen dituzten elementuen kontserbazioa bermatu eta egun duten edo izan dezaketen balio osoa agerian jarri beharko dute.

2. Aplikazio politika:

Ez da espazio horiek geldiarazi nahi. Ordenantza honen helburua eurengan jarduketa azkarra susatzea da, euren konfigurazioen eta mugen elementu formalekin bat datozen hirigintza-kalitateak lortzeko xedearekin.

Ondoko atalak bereizten dira:

- Babes bereziko espazioak.
- Lehen mailako interesa duten ibilbideak.

3. Baimenduta dauden esku-hartzeak

Baimendutako lanak hiri-altzariak, lorategiak eta hiriko argiak hobetzeko, mantentzeko eta kontserbatzeko bideratutako guztiak dira. Une oro hiriaren barnean integratu daitezen bilatuko da, espazioaren balio bereziak mantenduta eta hobetuta, euren bertuteak sutatuta eta kaltea egiten duten elementuak kentzera zuzenduta dauden beharrezko lanak aurrera eramanda.

Hiriko espazioa osatzen duen multzo arkitektonikoan esku-hartzera begira, Baimendutako jarduketak espazioaren kalitatea hobetzen dutenak dira. Fatxada proposamenak multzoan integratu daitezen zaindu egingo da, eraikinen altuerarengan arreta berezia jarrita ingurukoarekin erlazionatuz. Bitarteko hormen tratamendua ere ondo zainduko da.

Planta berriko lanetan ez da aireko instalaziorik baimenduko, eta hargune guztiak lurperatutako kanalizazioen bidez egin beharko dira derrigorrez(hiriko sarrek baimentzen baldin badute).

Zuhaitz multzoetan gerta daitezkeen gaitzetan arreta berezia jarriko da. Udaleko zerbitzu tenikoen onarpena nahitaezkoa izango da, esku-hartzeren batean zati baten edo osotasunean eragina izatekotan.

3. KAPITULUA: BABES ARAUBIDE BEREZIAREN ONDORIOZKO MUGAK

Art. 160 Mugak eta loturak

1. Babes araubide bereziko ordenantzek ezarritako mugak eta loturak bereziak izango dira, ondoko baldintza orokorrak betetzen direnean:

- a) Babes araubide bereziko derrigorrezko xedapenak betetzeari leporatzeko moduko kalteak sortzea.
- b) Kalte horien ondorioz onibarren hirigintza aprobetxamendua murriztea, modu desberdinean murriztu ere, onibarra kokaturik dagoen eremuko ordenantza orokorrari dagokionez; ondore horietarako, kontuan izan behar dira Planean modu orokorrean erabiltzen diren iritziak, erabilerei, kokapenari eta intentsitateari buruzkoak.

Halaber, aintzat izan beharko dira katalogaturiko eraikinen balorazio irizpideak; horiek arau hauetako IV. Tituluko 5. Kapituluko 1. Sailean aipatu dira

Era berean, kontuan izan beharko dira Plan honetan ezarritako baldintza berezi onuragarrien ondoriozko gainbalioak; udal ordenantza fiskalen bidez garatzen dira, eta beste erakunde batzuetako legeria edo politika sektorialen bidez hartzen dira; adibidez, Eusko Jaurlaritzak Birgaikuntzari buruz emandako 214/1996 Dekretukoak, besteak beste

- c) Kaltea benetakoa, banakakoa eta modu ekonomikoan ebaluatzeko modukoa izatea.

- 2 Babes araubide berezira loturiko higiezin jabeek eskubidea izango dute alegaturiko eta egiaztaturiko kalteen ondoriozko ordainak jasotzeko.
- 3 Ordainketa hori, berriz, ekainaren 20ko 2/2008 ED-ko III. Tituluanaren arabera egin beharko da
- 4 Kalte baten alegazioa egiten duen pertsonak horren konpentsazio banaketakidea ezinezkoa dela frogatzen duenean, dirutan ordaindu ahal izango zaio, edo Zuzenbidearen araberrako gainerako modu guztietan.

Kasu honetan, kalteordaina jardulearen hirigintza organoaren kontura izango da.

Art. 161 Babes araubidearen ondoriozko kalteen balorazioa

Kalte horiek egiaztatzeko, beti ere, kontuan izan beharko dira ondoren ageri diren zehazpenak eta baldintzak (lehen aipaturiko baldintza orokorrak garatu eta zehazten dituzte)

- a) Kausalitate edo leporatzeko aukera espezifikoari buruzko a) baldintzari dagokionez:
 - Ez dira kontuan izango Euskal Herriko Kultur Ondareari buruzko legeriak ezarritako loturak edo mugak (Eusko Jaurlaritzaren 7/1990 Legea eta berori garatzen duten xedapenak), ezta Administrazio Publikoek (Udalekoak ez direnak) adierazitako kalifikazioen edo katalogazioen ondoriozkoak ere, eta horiek euren antolaketa sektorialen arabera arautuko dira
 - Halaber, Plan Orokor honetako edo berori garatzeko tresnetako beste xedapen batzuek eragindako mugak ere ez dira araubide honetan zenbatuko edo pilatuko; horiek kasuan kasuko konpentsazio prozedura jarraituko dute.
- b) Ondorio murriztailearen zehazpenari eta ebaluazio ekonomikoari dagokionez, b) eta c) baldintzetan ezarritakoaren arabera:
 - Ordaindu beharreko zenbatekoa finkatzeko erreferentziatzko balioa hauxe izango da, aldizka:

Onibarra kokatuta dagoen edo kokatuta egon daitekeen (Planaren betearazketan) poligonoaren edo betearazketa unitatearen aprobetxamendu tipoa. Planaren arabera kasuan kasuko aldeko araubide arrunt osoari iratxikitzen zaion aprobetxamendu tipoa, onibarra betearazketa eremuaren barruan kokaturik ez dagoenean.
 - Ordaindu beharreko kaltea, kasu bakoitzean, aurreko atalaren arabera aplikatu daitekeen erreferentziako balioaren eta murrizketa bereziaren ondorioz onibarrari dagokionaren arteko kendura izango da, ondoko konpentsazioak egin ondoren (bidezkoak izanez gero):

Beti ere, ordenantza berezian (alde horretako ordenantza arruntari dagokionez) jasotako dispensen ondorioz eragindako higiezinari esleituriko aprobetxamenduaren benetako handitzea, eraikigarritasunaren eta erabileren baldintzei dagokienez. Kaltea (neurri batean edo oso-osorik) kontserbazio betebeharraren kostu handiagoaren eraginez sortzen bada, kontserbaziorako,

hobekuntzarako edo birgaikuntzarako ekarpen publikoen zenbatekoa (higiezinak jaso dituen edo jaso ditzakeen ekarpen publikoak).

- Ez da ordainketarik egongo:

Kontserbazio betebeharraren kostu handiagoa alegatzen denean, C kategorian katalogaturiko higiezinetan (Birgaikuntza/Berrikuntza) (kontuz ibili behar da kategorია horren izena aldatuz gero), kontuan hartuz kategorია horrek onartzen duen aukerazko jarduketa. Ondoriozko balioen kendura babesturiko higiezinari iratxikitzeko moduko benetako balioaren bidez konpentsatzen edo gainditzen denean (arabide berezian katalogatzeko edo sartzeko proposatuz)

- c) baldintza orokorrak kaltea benetakoa izatea eskatzen du; benetako izate horrek esan nahi du ordainketa jasotzeko eskubidea ezin dela murrizketa ezartzen duen Plan Orokorraren barruan (edo Plan Bereziaren barruan) sartzeagatik bakarrik betearazi, jabea berari eragiten dioten mugaketa bereziak betetzearen ondorioz murrizturik gelditzen denean baizik; hau da, berrikuntzako, handitzeko, erabilera aldatzeko edo eraispeneko jabari-ahalmenak egikaritzean zenbait murrizketa dituenen: azaleraren aprobetxamendua, bolumena edo erabilera (alde horretako ohiko arabideari dagokionez), edo kontserbazio betebeharra betetzeak kostu handiagoa ezartzen dionean (ondoriozko balio handiagoak konpentsatzen ez duen kostua).

Art. 162 Kalteak, prozedura eta ebazpena

Ordaintzeko moduko kaltea dagoela onartzeko, kasuan kasuko espediente berezia egin beharko da; espediente hori interesatuak eskatuta hasiko da, egin nahi den betearazketa zuzenak behar duen udal lizentziaren espedientearekin batera

Halako lizentzien tramitazioan, udaleko zerbitzu teknikoek higiezinak ikusi beharko dute; gero, higiezinaren egoerari buruzko txosten bat emango dute eta beharrezko neurriak proposatuko dituzte, berorren kontserbazio eta apaindura egokirako (neurri horiek aurkezturiko proiektuan jasota ez daudenean)

Espedienteen ebazpena baterakoa izango da, baina ondoko alderdiei dagokienez banan-banako pronuntziamendua egingo da:

- a) Eskaturiko lizentziaren bidezketasuna eta emakida.
- b) Lizentzia ematen bada, alegaturiko kaltearen (konpontzeko modukoa) onespeneren bidezketasuna; bidezkoa izanez gero, beraren zenbatekoa eta berori gauzatzeko aplikatu beharreko prozedura ere bidezkoak direla egiaztatu beharko da
- c) Beharrezko neurriak ezarri beharko dira higiezinaren berrikuntza, kontserbazio eta apaindura egokirako; neurri horiek betearazketa aginduak izango dira, lizentzia behar izan duen proiektuan sartu ez direnean edo lizentzia hori ematen ez denean.

Ordainketa eskubidea zehaztu eta onartzeko espediente kontraesankorra ofizioz instruituko da, baldin eta berrikuntza, kontserbazio edo apaindura neurriak Udalak ezartzen baditu betearazketa agindutzat, eskabide edo lizentziarik gabe, edo hori ukatzen denean (c paragrafoaren azkenean ezarritako kasuan)

Art. 163 Kalteordainak

Ordainketa eskubidea kalteordainaren itxuran agertzen denean, horren ordainketa obren ziurtagiri partzialen aurka egingo da (udaleko zerbitzu teknikoek egindakoak), edo obrak bukatzen direnean egingo da; beti ere, lehenengo eta behin horiek ikuskatu eta onetsi egin beharko dira.

Ordainketa hori betearazketa eremu baten kontura egin behar bada, udal erabakiak hori betearazketa sistema egokian sartzea zehaztuko du.

4. KAPITULUA: BABESAREN SUSTAPEN PUBLIKOA**Art. 164 Xedapen orokorrak**

Planak benetako konpromezua eta konpromezu lotezlea dakar Toki nahiz Foru Administrazioetarako eta Administrazio Autonomikorako, babes bereziko Katalogoan sartuta ondasunen emakidari hauxe emateari dagokionez: legerian horien erabilerari nahiz mantenimenduari buruz haizutzen dituen zerga-onurak.

Hain zuzen ere, katalogaturiko higiezinak tratamendu berezia izango dute, birgaikuntzari emandako finantza laguntzari buruzko programetan.

5. KAPITULUA: BABESTEKO ARAUBIDE BEREZIARI LOTUTA DAUDEN ERAIKINEN KATALOGOA**Art. 165 Babes integrala**

Santiago eliza

Valdespinako markesaren jauregia

Lobiano jauregia

Zarra Jauregia (Izelaieta 14 zka.)

Art. 166 Egiturazko Babesa

Torreta

Zarra Jauregia (Izelaieta 14bis zka.)

Art. 167 Birgaikuntza/Berrikuntzara**1. Fatxadaren Kontserbazioa**

“Alboka” Musika Eskola) Goienkale 2 zenbakian Etxebarria Eizaga Etxea

Erdikokale 1 zeharkalea (Aldapakua Baserria)

Erdikokalea, 5. zka.

Valdespinako markesa, 3. zka.

Valdespinako markesa 5. zka.

Santiago plaza, 1. zka.

Elorrieta-Bekoa baserria.

ElorrietaGoikoa baserria

UrkoGoikoa baserria

Emakumearen Etxea (Izelaieta 12)

Ermuko antzinako hilerriko aurrealdea

2. Erabat zaharberritzeko aukera dutenak

Orbe kardenala. 4, 5, 6 eta 7. zkak.

Erdikokale 3, 7, 9, 11, 13, 15 19 eta 21. zkak.

Valadespinako markesa, 6. zka

Izelaieta 2, 4, 6, 8 eta 10. Zkak

Art. 168 Ingurugiroko Multzoen Babesa

Espilla Baserria

Santiago Etxetaldea

San Antonio eta San Sebastian Baseliza

Izelaieta 24, 26, 30, 32, 34, 36, 38 eta 40

Orbe kardenalaren plaza

Valdespinako markesaren parkea

Erdikokaleko ibilbide interesgarria

Izelaletako ibilbide interesgarria

Valdespinako markesaren kaleko ibilbide interesgarria

Orbe kardenalaren zeharkaleko ibilbide interesgarria

Santiago plazako ibilbide interesgarria

Santa Ana 2 eta 3.a

VIII. TITULUA: KULTURA ONDASUNAK ETA ARKEOLOGIKOAK IZAN DAITEZKEEN EREMUAK

Art. 169 Ermuko Hirigune Historikoa Kultura Ondasun izaera ematea

Kultura Sailburuaren 1994ko irailaren 9ko Ordenaren arabera, Ermuko Hirigune Historikoaren Ermu Arkeologikoari Kultura Ondasun izaera ematen zaio (Monumentu-Multzo kategoriarekin) Euskal Kultura Ondarearen Inbentario Orokorrean (1994ko azaroaren 2ko 208/1994 zenbakiko BAO-a). Bertan horri aplikatu ahal zaion mugatzea eta babes erregimena ezartzen da

Dokumentazio grafikoan (PPA 1 Planoa), Plan Orokorrak Ermu Arkeologikoaren mugak biltzen ditu. Gainera, ondare horietarako 7/1990 Legeko 45.5 Artikuluan ezarritakoa bete egingo da.

Art. 170 Arkeologikoak izan daitezkeen Eremuak

Kultura, Gazteria eta Kiroletako Sailburuordearen 1997ko maiatzaren 5eko Erabakiaren arabera, Plan Orokorrak mugatutako eremuak biltzen ditu dokumentazio grafikoan (PPA 1 Planoa). Erabaki horrekin, Arkeologikoak izan daitezkeen Ermuko Eremuen Deklarazioa igorri egiten da. Mugatutako eremu horiek honakoak dira:

Deitura

- Torreta Etxea dorretxea (A)
- San Antonio eta San Sebastian Baseliza (A)
- Unzamako San Martin Baseliza (ikus daitezkeen estrukturarik gabe) (E)
- Espilla Baserria (A)
- Benta-Berri Errota (D)
- (Matxin) Errota (ikus daitezkeen estrukturarik gabe) (E)
- Zarra Jauregia (Planoan zehaztutako eremua)

7/1990 Legeak ezarritako babesaren erregimena zuhertasun neurria bezala ezartzen da.

Babesteko eremuen tipologiari dagokionez, ondoko giltzarriak ezartzen dira:

A Giltzarria: Eraikinaren harresi-barruko eremua.

B Giltzarria: Eraikinaren harresi-barruko eremua + 15 metro eraikinaren inguruan, kanpoenen dauden ertzetatik zenbatzen hasita.

C Giltzarria: Elementuak hartzen duen eremua + 5 metro elementu horren inguruan, kanpoenen dauden ertzetatik zenbatzen hasita.

D Giltzarria: Eraikinak eta hari erantsitako instalazioek hartzen duten eremua.

E Giltzarria: Planoan zehazten den Eremua.

Art. 171 Arkeologikoak izan daitezkeen Eremuen arauketa

1. Arkeologikoak izan daitezkeen Eremuak horiek babestea interesatzen den erarmuak dira, bertan arrasto arkeologikoak egon daitezkeela uste delako.
2. Arkeologia Ermeuetan Arkeologia jarduketak diren esku-hartzeak besterik ez dira onartzen (Euskal Kultura Ondarearen uztailaren 3ko 7/1990 Legearen 49. artikuluan; eta urriaren 8ko 234/1996 Dekretuaren 7. artikuluan definituta daude), arkeologikoak izan daitezkeen eremuak zehazteko Erregimena. Edonola ere, jarduketa horiek aurrera eramateko Foru Aldundiek aurretiazko baimena eman beharko dute.
3. Halaber, Euskal Kultura Ondarean ezarritakoa beteko da. Hala, eremu horretan egin nahi diren lanen jabeak edo sustatzaileak orubearen edo eraikuntzaren balio arkeologikoari eta lanen proiektuak izan dezakeen eraginari buruzko estudio bat eman beharko du. Behin estudio hori eginda, Foru Aldundiak arkeologia-proiektua beharrezkoa den erabakiko du, eta hori guztia ikusita, lan-baimenaren aurreko baimena emango du.
4. Betebehar hauek lanerako udal baimenaren balizko ematearen aurrekoak dira.
5. Arau honetan aztertu gabeko erabilera eta jarduketei dagokionez, Foru Aldundiek eta Eusko Jaurlaritzak ezarritakoa beteko da.