



ARAUDIA

BEHIN BETIKO ONARPENERAKO

HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRA ZALDIBIA

Talde idazlea: José LUQUE VALDIVIA - Izaskun ASEGUINOLAZA BRAGA
Lankideak: Diana JURADO, Marta CABEZÓN eta Cristina ARREGI, arkitektoak
Ingurumen aholkuritza: Jon ASEGUINOLAZA BRAGA
Lege aholkuritza: Gabinete Jurídico EKAIN
2018-ko apirila

BEHIN BETIKO ONARPENERAKO

HIRIGINTZA ARAUDIA

ZALDIBIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

TALDE IDAZLEA:

Arkitektoak: José Luque Valdivia, Izaskun Aseguinolaza Braga

Arkitekto laguntzaileak: Nuño Mardones Fernández de Valderrama

Laguntza juridikoa: Gabinete Jurídico EKAIN

Ingurumen-arloko laguntza: Jon Aseguinolaza, biologoa eta paisajista

HIRIGINTZA ARAUDIA

I. TITULUA HIRIGINTZA ARAUDI OROKORRA	9
1. KAPITULUA XEDAPEN OROKORRAK	9
1. artikulua Aplikazio-esparrua.	9
2. artikulua Indarraldi-baldintzak.	9
3. artikulua Planaren egitura-zehaztapenak	9
4. artikulua Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren aldaketa	10
5. artikulua Plana berraztertze baldintzak	11
6. artikulua Dokumentazioa	11
2. KAPITULUA LURZORUAREN SAILKAPENA	12
7. artikulua Lurzorua: motak eta kategoriak	12
8. artikulua Hiri lurzorua	12
9. artikulua Lurzoru urbanizaezina	12
10. artikulua Lurzoru urbanizagarria	13
11. artikulua Lurzoru mota guztien mugaketa	13
12. artikulua Orubea	13
13. artikulua Gutxieneko urbanizazioa	13
3. KAPITULUA LURZORUAREN KALIFIKAZIOA	14
1. ATALA HIRIGINTZA-ERABILEREN OINARRIZKO SISTEMATIZAZIOA	14
14. artikulua Lurzoruaren erabilerak	14
15. artikulua Erabilera-sailkapena, plangintzaren bidezko esleipenaren bitartez	14
16. artikulua Hirigintza erabileren oinarritzko sistematizazioa beren xedearen arabera.	14
17. artikulua Hirigintza-erabilerak zehaztea erabilerak arautzeko	14
18. artikulua Baimendutako erabilerari aplikatu beharreko baldintzak.	15
19. artikulua Aurreikusi ez diren erabilerak.	15
2. ATALA HIRIGINTZA-ERABILEREN EDUKIA.	15
20. artikulua Bizitegi-erabilerak.	15
21. artikulua Industria-erabilerak.	16
22. artikulua Hirugarren sektoreko erabilerak	17
23. artikulua Landa-erabilerak	18
24. artikulua Hotel-erabilera	18
25. artikulua Merkataritza-erabilera	18
26. artikulua Bulego-, jolas- eta laguntza-arloko erabilerak eta hirugarren sektoreko erabilerak	19
27. artikulua Komunikazio-erabilerak.	20
28. artikulua Espazio libreen erabilera	20
29. artikulua Ekipamendu komunitarioko erabilera	20
30. artikulua Zerbitzu-azpiegituren erabilera	21
3. ATALA KALIFIKAZIO GLOBALAREN SISTEMATIZAZIOA	21
31. artikulua Kalifikazio globalaren sistematizazioa	21
4. ATALA ERABILERA GLOBALEKO ZONEI DAGOKIEN ERAIKUNTZA- ETA ERABILERA-ERREGIMEN OROKORRA	22
32. artikulua Bizitegi-zonak (A.10)	22
33. artikulua Industria-zonak (B.10)	22
34. artikulua Hirugarren sektoreko zonak (C.10)	22
35. artikulua Landa-zonei dagokien erabilera-erregimena (D).	23

36. artikulua Babes bereziko zona (D.10)	23
37. artikulua Lurrazaleko urak babesteko zona (D.11)	23
38. artikulua Baso-zona (D.12)	24
39. artikulua Nekazaritzako eta abeltzaintzako eta landazabaleko zona (D.13)	24
40. artikulua Mendiko larreen zona (D.14)	26
41. artikulua Hiriarteko bideak (E.11)	26
42. artikulua Hiri-bide nagusiak (E.12)	26
43. artikulua Oinezkoentzako eta/edo bizikletentzako bideak (E.13)	26
44. artikulua Landa-bide nagusiak (E.20)	27
45. artikulua Espazio libreen sistema orokorra (F.10)	27
46. artikulua Ekipamendu komunitarioko sistema orokorra (G.10)	27
47. artikulua Zerbitzu eta azpiegituren sistema orokorra (H.10)	27
5. ATALA KALIFIKAZIO XEHATUA.	27
48. artikulua Kalifikazio xehatuaren sistematizazioa	27
49. artikulua Bizitegi-partzela guztiei dagokien erregimena	28
50. artikulua Eraikuntza irekiko bizitegi-partzelen erregimena (a.10)	28
51. artikulua Garapen txikiko eraikuntzako bizitegi-partzelen erregimena (a.20)	29
52. artikulua Etxebizitzaren aldameneko eraikuntzen erregimena (a.30)	29
53. artikulua Industria-erabilerako partzelen erregimena (b.10)	29
54. artikulua Merkataritza-lokaleko erabilera duten partzeletako erregimena (c.10)	30
55. artikulua Komunikazio-sistemako erabilera- eta eraikuntza-erregimena (e)	30
56. artikulua Espazio libreetako partzelen erabilera- eta eraikuntza-erregimena (f.10 eta f.20)	31
57. artikulua Erabilera publikorako zortasuna (ef.0)	31
58. artikulua Ekipamendu komunitario balioaniztuneko partzelen erregimena (g.10)	31
59. artikulua Zerbitzu-azpiegiturak ipini daitezkeen lurzoruen erregimena (h.10)	32
4. KAPITULUA PLANA GARATZEA ETA GAUZATZEA	32
60. artikulua Plan orokorra garatzeko tresnak	32
61. artikulua Hirigintza-arloko jarduketak eta fitxak: motak	32
62. artikulua Jarduketa bakartuak	33
63. artikulua Zuzkidura-jarduketak	33
64. artikulua Jarduketa integratuak	33
65. artikulua Zuzkidura publikoak gauzatzeko jarduketak	33
66. artikulua Urbanizazioan esku hartzeko programak	33
67. artikulua Gauzatze-unitateak mugatzea	34
68. artikulua Jarduketa-sistema aldatzea	34
69. artikulua Gauzatze Unitateak burutzea.	34
70. artikulua Lurzoru-jabariak eta eraikigarritasuna esleitzea.	34
71. artikulua Eraikigarritasun haztatua	34
72. artikulua Urbanizazio-obrak.	35
73. artikulua Hiri-lurzoruko partzelazioak	35
74. artikulua Antolamenduz kanpo dauden eta plangintzarekin bat ez datozen eraikinak eta eraikuntzak	35
75. artikulua Jarduketak kutsatuta egon daitezkeen lurzoruetan	35
5. KAPITULUA ERAIKUNTZA-BALDINTZAK.	36
1. ATALA FORMA-BALDINTZAK ETA DEFINIZIOAK	36
76. artikulua Terminologia eta kontzeptuen definizioa.	36
77. artikulua Lerrokadurak	36
78. artikulua Sestrak	36
79. artikulua Lerrokadurak eta sestrak zehaztea.	36

80. artikulua Atzeraemanguneak	37
81. artikulua Eraikuntzaren profila	37
82. artikulua Eraikuntza-profila zehazteko irizpideak	37
83. artikulua Eraikuntzaren altuera	37
84. artikulua Estalki-profila	37
85. artikulua Gailurraren altuera	37
86. artikulua Eraikuntzaren profila zehaztea.	37
87. artikulua Eraikigarritasun motak	38
88. artikulua Eraikigarritasuna zenbatzeko irizpideak	38
89. artikulua Eraikuntzaren eta solairuen altuera neurtzeko irizpideak	38
2. ATALA ELEMENTU GUZTIEN ERAIKUNTZA-BALDINTZAK	39
90. artikulua Egitura erresistentea	39
91. artikulua Barne-banaketa	39
92. artikulua Goiko solairua, behekoa, sotoa, erdisotoa, estalkia, estalkipea eta solairuarte	39
93. artikulua Fatxada nagusia	39
94. artikulua Mantsardak, txapitulak eta sabai-leihoak	39
95. artikulua Estalki-lerroaren gaineko elementuak.	39
96. artikulua Terrazak	40
97. artikulua Galeriak	40
98. artikulua Markesinak	40
99. artikulua Karrerapeak eta ataripeak	40
100. artikulua Fatxadak	40
101. artikulua Hormapikoak	40
102. artikulua Leihoak	40
103. artikulua Partzela-itxitura	40
104. artikulua Patioak	41
105. artikulua Hegal-gorputzak	41
3. ATALA BIZIGARRITASUN-BALDINTZAK	42
106. artikulua Solairu bakoitzaren gutxieneko altuera librea.	42
107. artikulua Eskailerak.	42
108. artikulua Igogailuak	42
109. artikulua Eraikin horretako etxebizitza guztietara irisgarritasun unibertsala ahalbidetzeko eraikuntzan beharrezkoak diren handitze-lanak.	42
110. artikulua Bizitegi-eraikinetako garajeetarako baldintzak	43
111. artikulua Aparkalekuak.	43
112. artikulua Beste xedapen orokor batzuk	43
II. TITULUA HIRI LURZORUAREN HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA	45
113. artikulua Hiri-lurzorua antolamendu xehatua	45
114. artikulua Hiri-lurzorua kategoriak	45
115. artikulua Hiri-lurzoruko eremuen hirigintza-fitxak	45
116. artikulua Lurzoru urbanizagarriko sektoreen hirigintza-fitxak	46
117. artikulua Hiri-lurzoruko partzelen eraikigarritasuna	46
118. artikulua Etxebizitzen banaketa hiri-lurzoruan	46
119. artikulua Eraikigarritasun haztatua kalkulatzeko haztapen-koefizienteak	46
120. artikulua Udalari lagatako hirigintza-aprobetxamendua kalkulatzeko	47
121. artikulua Gauzatze-unitateak mugatzea eta jarduketaren sistema	47
III. TITULUA LURZORU URBANIZAGARRIAREN HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA	49
122. artikulua Lurzoru urbanizagarriaren esparruak	49

123. artikulua Lurzoru urbanizagarriaren antolamendu xehatua	49
124. artikulua Behin-behineko erregimena	49
IV. TITULUA LURZORU URBANIZAEZINAREN ARAUDI PARTIKULARRA	51
1. KAPITULUA XEDAPEN OROKORRAK	51
125. artikulua Lurzoru urbanizaezina mugatzea	51
126. artikulua Lurzoru urbanizaezinaren landa-zonak	51
127. artikulua Lurzoru urbanizaezin kalifikatutako beste zona batzuk	51
128. artikulua Baldintzatzaile gainjarriak	51
129. artikulua Oiangu-Lazkaomendiko eskualde-mailako atsedeen-eremuaren sistema orokorra.	52
2. KAPITULUA BAIMEN-ERREGIMENA	52
130. artikulua Erabilera-erregulazioa	52
131. artikulua Eraikuntzako erabilerak	52
132. artikulua Udal-lizentzia	53
133. artikulua Sektore-legeditik eratorritako betebeharrak	53
134. artikulua Debeku orokorrak	53
135. artikulua Hirigintzako partzelazioak debekatzea	53
136. artikulua Udal-plana indarrean jarri baino lehen zeuden eraikuntzak	53
137. artikulua Behin-behineko elementuak	53
3. KAPITULUA INGURUMENA BABESTEKO ETA INTEGRATZEKO BALDINTZA OROKORRAK	54
138. artikulua Ingurumena babesteko eta integratzeko oinarritzko arauak	54
139. artikulua Baso-landatzeetatik eta baserrietara edo dauden nekazaritza-erabilerako bestelako eraikuntzetara utzi beharreko distantzia	55
4. KAPITULUA JARDUERA ETA ERAIKUNTZEN BALDINTZA TEKNIKO ETA FORMAKOAK	55
140. artikulua Eraikuntzaren eta urbanizazioaren baldintza orokorrak lurzoru urbanizaezinean	55
141. artikulua Lurzoru urbanizaezineko eraikuntzen berariazko baldintzak	56
142. artikulua Nekazaritza-jardueren lotutako eraikuntzak	56
143. artikulua Haztegiak eta berotegiak	56
144. artikulua 2/2006 Legea indarrean sartzean zeuden baserriak	57
145. artikulua Baserrietan etxebizitza bat baino gehiago ezartzeko aukera	60
146. artikulua Nekazaritza-ustategiari lotutako etxebizitza: Baserriak	60
147. artikulua Nekazaritza-ustategiari lotutako etxebizitzarako lizentzia izapidetzea	61
148. artikulua Baserrietan onartzekoak diren erabilera osagarriak	62
149. artikulua Baserriak handitzea	62
150. artikulua Baserria eraistea eta ordeztea	63
151. artikulua Abeltzaintza-ustategiei lotutako eraikuntzak	63
152. artikulua Txabolak edo etxolak	63
153. artikulua Landa-ingurunean ezar daitezkeen onura publikoko eraikuntzak	64
154. artikulua Nekazaritza-industriak	64
155. artikulua Eraikuntzek errepide-sareraino utzi beharreko distantzia minimoak	65
156. artikulua Finka-itxiturak	65
157. artikulua Titulartasun pribatuko bideen erregulazioa	65
158. artikulua Lur-mugimenduak edo topografia aldatzea dakartzaten jarduketak	66

5. KAPITULUA BALDINTZATZAILE GAINJARRIAK APLIKATZEN ZAIZKIEN LURZORUEN BALDINTZA PARTIKULARRAK	66
1. ATALA BALDINTZATZAILE GAINJARRIAK	66
159. artikulua Baldintzatzaile gainjarrien eraginkortasuna	66
160. artikulua Baldintzatzaile gainjarria: Babestutako natura-guneak	66
161. artikulua Baldintzatzaile gainjarria: Korridore ekologikoak	67
162. artikulua Baldintzatzaile gainjarria: Eremu higagarriak edo higitzeko arriskua duten eremuak	67
163. artikulua Baldintzatzaile gainjarria: Urpean gera daitezkeen eremuak	68
164. artikulua Baldintzatzaile gainjarria: Arkeologia ondareak	68
165. artikulua Baldintzatzaile gainjarria: Kutsatuta egon daitezkeen lurzorua	68
166. artikulua Baldintzatzaile gainjarria: Babestutako paisaia	68
167. artikulua Gainjarritako baldintzatzailea: Faunarako eremu interesgarriak	69
168. artikulua Erabilera publikoko mendien baldintzatzaile gainjarria	69
 V. TITULUA UDAL ONDAREA BABESTEKO ARAUDIA	 71
169. artikulua Gogoeta orokorrak	71
 2. KAPITULUA BABESTUTAKO ONDASUNAK	 71
170. artikulua Babes-mailak	71
171. artikulua Babes zorrotza (I. maila)	71
172. artikulua Erdi-mailako babes (II. maila)	72
173. artikulua Oinarritzko babes (III. maila)	72
174. artikulua Elementu berezien babes (IV. maila)	72
175. artikulua Babes arkeologikoa I (V. maila)	72
176. artikulua Babes arkeologikoa II (VI. maila)	73
 3. KAPITULUA ESKU-HARTZE MOTEN DEFINIZIOA	 73
177. artikulua Zaharberritze zientifikoa	73
178. artikulua Kontserbazio-zaharberritzea	74
179. artikulua Kontserbazioa eta apaindura:	74
180. artikulua Finkatzea	75
181. artikulua Berrikuntza	75
182. artikulua Berreraikuntza	76
 4. KAPITULUA BABES-ERREGIMEN OROKORRA	 76
183. artikulua Babes-maila guztietarako arauak	76
184. artikulua Babes zorrotzeko mailaren (I. mailaren) erregimena	76
185. artikulua Erdi-mailako babeseko mailaren (II. mailaren) erregimena	76
186. artikulua Oinarritzko babeseko mailaren (III. mailaren) erregimena	77
187. artikulua Elementu bereziak babesteko mailaren (IV. maila) erregimena	77
188. artikulua I. babes arkeologikoko mailaren (V. mailaren) erregimena	77
189. artikulua II. babes arkeologikoko mailaren (VI. mailaren) erregimena	77
I. ERANSKINA: HIRI LURZORUKO EREMUEN HIRIGINTZA FITXAK	79
II. ERANSKINA: LURZORU URBANIZAGARRIKO SEKTOREEN HIRIGINTZA FITXAK	121
III. ERANSKINA: LURZORU URBANIZAEZINEKO EREMUA	131
IV. ERANSKINA: ERAIKUNTZARAKO ORDENANTZAK	135
V. ERANSKINA: BABES KATALOGOA	149

HIRIGINTZA ARAUDIA

I. TITULUA HIRIGINTZA ARAUDI OROKORRA

1. KAPITULUA XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua Aplikazio-esparrua.

1. Hiri Antolamenduko Plan Orokor hau Zaldibiako udalerri osoan aplikatuko da indarrean jartzen denetik, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak ezartzen dituen baldintzetan eta irismenez.

2. Nolanahi ere, plana 2/2006 Lege horren eta Zaldibian indarrean dagoen gainerako hirigintza-legeriaren nahiz lurralde antolatzeko legeriaren esparruan interpretatu behar da.

2. artikulua Indarraldi-baldintzak.

1. Proiektu honek ordeztu eta, beraz, indarrik gabe uzten ditu 1991n behin betiko onartutako Arau Subsidiarioen egungo dokumentuan eta ondoren, esanbidez edo inplizituki, egindako erreforma, osagarri eta garapenetan ezarritako zehaztapenak.

2. Proiektu honetan bildutako zehaztapenen batzuen baliogabetasunak, deuseztapenak edo aldaketak ez du gainerakoen balioan eraginik izango, betiere horien arteko elkarreaginaren edo mendetasunaren ondorioz, horietakoren bat aplikaezina ez bada.

3. artikulua Planaren egitura-zehaztapenak

2/2006 Legearen 53. artikuluan aurreikusten denaren arabera, Zaldibiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorak honako egitura-zehaztapen hauek ezartzen ditu:

1. Orokorrak

a) Hirigune bakar bat mantentzeak definitzen du hirigintza-bilakaeraren estrategia. Hirigune bakar hori iparraldetik hegoaldera luzatzen da, Amundarain Ibaiaren haran estua aprobetxatuta. Lur-eremuaren topografiak hirigunearen luzetarako garapena eragin du, eta ibaiaren meandroek eta harana osatzen duten mazelen maldak ahalbidetzen duten lekuetan zabaltzen da hirigunearen garapena.

Hirigunearen iparraldean kokatzen dira jarduera ekonomikoko erabilerak, eta tartekatuta bizitegi-garapenak ere agertzen dira bertan; izatez, zona horretan industria-erabilerak kokatu zirenean jada bertan zeuden bizitegi-garapen horiek. Hirigunearen gainerakoak bizitegi-izaera du.

b) Udalerriko lurzoru guztia honela sailkatuko da: hiri-lurzorua, lurzoru urbanizagarria eta lurzoru urbanizaezina, NOR 1.1 eta NOR 1.2 planoetan islatzen den bezalaxe. Lurzoru urbanizagarri osoa, bestalde, sektorizatua geratu da.

c) Kalifikazio globalak udalerri osoa zonatan banatzen du eta erabilera publikoko zonak eta erabilera pribatuko zonak bereizten ditu. Hiri-lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko zonak NOR 1.2 planoan jaso dira, eta lurzoru urbanizaezineko zonak NOR 1.1 planoan. Gainera, 1. Tituluko 3. Kapitulua 4. Sekzioak ezartzen du erabilera globaleko zonen eraikuntza- eta erabilera-erregimen orokorra.

d) Garapen-plangintza prestatzeko epeak:

-5. eremuaren, Urtesabel, kasuan, Plan Berezia idazteko 5 urteko epea ezarri da.

-1. sektorearen, Bilore, eta 2. sektorearen, Ibarguren Azpi, kasuan, 8 urteko epea ezarri da.

e) Ingurumena babesteko, natura kontserbatzeko, paisaia babesteko eta elementu naturalak eta artifizialak babesteko jarraibideak Araudiaren 138. artikulua-n ezarrita daude –ingurumena babesteko eta integratzeko oinarritzko arauak barnean hartzen dituenak–.

f) Kultura-ondarea babesteko jarraibideak Hirigintza Araudiaren V. Tituluko babesteko erregimen orokorrari buruzko 4. kapituluaren 4. artikuluan ezartzen dira.

g) Sistema orokorren sarearen zehaztapenak, NOR 1.1 eta NOR 1.2 planoetan jasotzen den moduan, egitura-zehaztapenaren izaera du.

h) 1. sektoreari, Bilore, bide-sistema orokorra atxikiko zaio –industria-zona horretarako eta hirigunerako sarbidea ebatzi beharko duen biribilgune batek osatuko du–.

i) 5. eremuari, Urtesabel, atxikiko zaio eremu hori GI-2133 errepidearekin lotzen duen bidearen egokitzapena eta hobekuntza –oinezkoen bide bat barnean hartuta–.

j) Indarrean dagoen legeria aplikatuta, Planak ez du ezartzen babes-erregimen baten mende egon beharko duen etxebizitza kopuru minimoa, eta ez du zuzkidura-bizitokietarako erreserbarik ezartzen.

k) Errealitate fisikoak edo katastralak eremuen eta sektoreen mugaketak komenigarriak ez direla ezartzen duenean, eremu eta sektoreetako bakoitzaren mugaketa aldatu ahal izango da, betiere planaren dokumentazio grafikoan jasotzen den azaleraren eta mugaketa berriaren emaitzazko mugaketaren arteko desberdintasuna lehenaren % 10etik gorakoa ez bada.

2. Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarri sektorizatuan

a) Hiri-lurzoruaren perimetroaren mugaketa NOR 1.2 planoan islatzen da.

b) 5. eremuaren eta 1. eta 2. sektoreen antolamendu xehatua Plan Bereziaren mende egongo da eremuaren kasuan eta Plan Partzialen mende izango da sektoreen kasuan.

c) Eremuen eta sektoreen fitxen bitartez ezartzen da esparru horietako bakoitzerako hirigintza-erakigarritasuna, haien erabilera bultzatua eta erabilera onargarriak –azken horietarako errespetatu beharreko ehuneko maximoak adierazita–.

d) Tokiko sistemen oinarritzko ezaugarriak Araudiaren artikulua hauetan definitu dira, kasuak kasu aditzera ematen den tokiko sistemari dagokionez:

55. artikulua. Komunikazioen toki-sistema

56. artikulua. Espazio libreen toki-sistema

59. artikulua. Azpiegituren toki-sistema

5. eremua, 1. sektorea eta 2. sektorea garatzeko planek gaur egun dauden azpiegituren askitasunari buruzko azterketa hartu beharko dute barnean, eta, hala badagokio, beharrezkoa den errefortzua –dagokion esparruaren urbanizazio-karga gisa hartu beharko da barnean–.

3. Planak ez du lurzorurik sailkatzen urbanizagarri sektorizatu gabe gisa.

4. Lurzoru urbanizaezinari dagokionez:

a) Lurzoru urbanizaezineko kalifikazioak –NOR 1.1. planoan islatzen den moduan– lurralde-antolamenduko tresnetan aurreikusten diren kategoriak eta azpikategoriak hartzen ditu barnean.

b) Kategoria eta azpikategoria bakoitzean onartzen diren eta debekatzen diren eraikuntza-erabilerak eta eraikuntzakoak ez direnak Araudiaren 31. artikulutik 40. artikulura bitartean ezarrita daude, landa-zonetako (D) erabilera-erregimena ezartzean hain zuzen ere.

c) Zaldibiako udalerrian ez dago inolako landa-gunerik.

d) HAPOak sistema orokorrerako ekipamendu komunitario bat jasotzen du lurzoru ez urbanizagarrian, hilerria. Hau G.10 Ekipamendu komunitarioarako sistema orokorra bezala kalifikatua izan da NOR 1.1 eta NOR 1.2 planoetan, lurralde-antolamenduko tresnen ondoriozkoak galarazi gabe.

e) Ez da lurzoru-ondare publikora zuzenduko den lurzoru-erreserbarik mugatu.

4. artikulua Hiri Antolamenduko Plan Orokorren aldaketa

1. Aldaketak interes orokorreko arrazoietan oinarritu beharko dira, eta haien edukia eta hedadura xehetasunez deskribatu beharko da; era berean, izendatuki justifikatu beharko dira. lldo horretan:

a) Izendatuki adieraziko da aldaketak zer egitura-zehaztapeni eragiten dion eta gainera zehaztapen xehatu bat aldatzen duen.

b) Horrez gain, aldaketak egitura-izaera izan edo ez, Hiri Antolamenduko Plan Orokorren aurreikuspenen gaineko eragina behar besteko zehaztasunez aztertuko da, biztanleei, enpleguari, ekipamendu komunitario orokorrari eta tokikoari, espazio libreei, bide-sareari, aparkalekuei eta azpiegiturei dagokienez, baldin eta erreformaren tamainak edota hedadurak beharrezko edota bidezko egiten badute.

2. Justifikatzen dituen arrazoiarekin lotuko dira aldaketa guztiak, eta espedientean ezin izango dira barne hartu arrazoi horrekin lotzen ez diren plangintzaren aldaketak, edo egindako deskribapen eta justifikazioetan espresuki aipatzen ez diren aldaketak.

5. artikulua Plana berraztertze baldintzak

Lege-arrazoien ondorioz —legezko aldaketak, lurralde-antolamendukoak, etab.— edo egokitasunaren eta/edo premiaren ondorioz udalbatzak Hiri Antolamenduko Plan Orokorra berraztertze bideratzen dituen ekimenak edozein izanik ere, plan hori honako kasu hauetan berraztertuko da:

a) Zaldibiako biztanleriak proiektu honetan planteatu diren aurreikuspenak % 15ean gaitzen dituen.

b) Planifikatutako etxebizitza berrien % 75erako eraikitze-lizentziak ematen badira.

6. artikulua Dokumentazioa

Udal-plangintza hau aplikatzeari dagokionez, hona hemen plangintza osatzen duten honako dokumentu hauen edukia eta irismena zehaztuta:

1. Memoriak HAPOaren helburuak, bildutako informazioaren ondorio esanguratsuak eta hirigintza-ereduaren eta zehaztapen orokorren justifikazioa biltzen ditu.

2. Bideragarritasun-azterlan ekonomiko eta finantzarioa.

3. Ingurumen Inpaktuaren Baterako Ebaluazioari buruzko Azterketa, ingurumen-inpaktuari buruzko aurretiazko txostena bete izana justifikatzeko memoria eranskin gisa duena.

4. Iraunkortasun ekonomikoari buruzko memoria

5. Informazio-planoek (INF letrekin eta zenbaki batez osatutako gakoarekin identifikatzen dira) planaren eragin-esparruaren barnean hartuta dagoen espazioaren topografia- eta katastro-errealitatea biltzen dute, lurzoruaren egungo erabilera zehaztuta.

INF.1 Lurralde-informazioa

INF.1.1 Hirigunea. Informazioa. Erabilerak eta forma

INF.1.2 Industria-eremua. Informazioa. Erabilerak eta forma

INF.2.1 Hirigunea. Informazioa. Eraldagarritasuna

INF.2.2 Industria-eremua. Informazioa. Eraldagarritasuna

6. Antolamenduari eta araudiari buruzko planoek aurreikusitako antolamendu berriko elementuen, lurzoruaren sailkapenaren eta erabileren inguruan eta finkatutako eraikuntzako elementuen inguruan ezarritako zehaztapenak bildu eta grafikoki adierazten dituzte. Hortaz,

Planoa	Edukia.	Eskala
NOR 1.1	Egitura-antolamendua. Lurzoru urbanizaezinaren sailkapena eta kalifikazio globala	1:10.000 eskala
NOR 1.2	Egitura-antolamendua. Sailkapena eta kalifikazioa globala. Hiri-lurzorua eta lurzoru urbanizagarria.	1:2.000 eskala
NOR 2.1	Antolamendu xehatua. Kalifikazioa. Erabilerak. Hirigunea	1:1.000 eskala
NOR 2.2	Antolamendu xehatua. Kalifikazioa. Erabilerak. Industria-eremua	1:1.500 eskala
NOR 3.1	Antolamendu xehatua. Lurzoruaren jabari-erregimena. Eraikuntzaren formari buruzko baldintzak. Hirigunea	1:1.000 eskala
NOR 3.2	Antolamendu xehatua. Lurzoruaren jabari-erregimena. Eraikuntzaren formari buruzko baldintzak. Industria-eremua	1:1.500 eskala
NOR 4.1	Antolamendu xehatua. Hiri-lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa. Hirigunea	1:1.000 eskala
NOR 4.2	Antolamendu xehatua. Hiri-lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa. Industria-eremua	1:1.500 eskala
NOR 5	Azpiegiturak	1:2.000 eskala

plano horiek Planaren Araudi Grafikoa osatzen dute, araudi partikularra dira, plangintzak ezartzen duen hirigintza-araudiaren zati dira eta araudi horrek beharrezko ditu. Honako taula honetan, planoen arteko araudi grafikoaren banaketa eta planoen identifikazioa eta edukia biltzen da.

7. Hirigintza-araudi orokor eta partikularrak jabetza-eskubidearen hirigintza-eduki mugatzen du eta planaren eragin-esparru guztiko hirigintza-jarduketan baldintza eta zehaztapenak arautzen ditu, bai plangintzari edo hura kudeatu edo gauzatzeari, bai eraikuntzari edo jarduerak edo erabilerak ezartzeari dagokienez. Honako titulu hauek ditu:

- I. titulua. Hirigintza-araudi orokorra
- II. titulua. Hiri Lurzoruaren Hirigintza Araudi Partikularra
- III. titulua. Lurzoru Urbanizagarriaren Hirigintza Araudi Partikularra
- IV. titulua. Lurzoru urbanizaezinaren hirigintza-araudi partikularra
- V. titulua. Udal Ondarea Babesteko Araudia

Eta honako eranskin hauek:

- I. eranskina: Hiri-lurzoruko eremuen hirigintza-fitxak
- II. eranskina. Lurzoru urbanizagarriko sektoreen hirigintza-fitxak
- III. eranskina. Lurzoru urbanizaezinaren eremua
- IV. eranskina. Eraikuntzaren ordenantzak
- V. eranskina. Babes-katalogoa

8. IV. Eranskina. Eraikuntzaren Ordenantzak eranskinean jasotako ordenantzak ez dira egiturazko izaera duten antolamendu zehaztapenak eta iragankor izaera izango dute, Udalak eraikuntza eta urbanizazio ordenantza batzuk onartzen ez dituen bitartean.

9. Ondare historiko eta kulturala babesteko araudiak udalerriko ondare historiko eta kulturalaren kontserbazioa eta erabilera bermatzen duten hirigintza-arloko baldintza eta zehaztapenak ezartzen ditu. Horretarako, gainera, babestu behar diren eraikin eta elementu historiko, artistiko eta ingurumenekoen katalogoa biltzen du.

2. KAPITULUA LURZORUAREN SAILKAPENA

7. artikulua Lurzorua: motak eta kategoriak

1. 2/2006 Legearen 10. artikuluan aurreikusitakoaren arabera, planak honela sailkatzen du Zaldibiako udalerriko lurraldea: hiri-lurzorua, lurzoru urbanizagarria eta lurzoru urbanizaezina.

2. Horrez gain, honako kategoria hauek mugatzen ditu lurzoru horietan:

- a) Hiri-lurzoruan, finkatutako eta finkatu gabeko hiri-lurzoruaren kategoriak.
- b) Lurzoru urbanizaezinean Euskal Autonomia Erkidegoko Lurraldearen Antolamenduaren Gidalerroak aurreikusitako kategoriak mugatzen dira.
- c) Lurzoru urbanizagarrian lurzoru urbanizagarri sektorizatua mugatzen da soilik.

8. artikulua Hiri lurzoru

1. 2/2006 Legearen 11.1 artikuluan arabera, planak hiri-lurzoru gisa sailkatzen ditu dagoeneko eraldatuta dauden lurrak, betiere lehendik dagoen eta planak onartzen duen hiri-bilbean txertatuta badaude edo txerta badaitezke. Hortaz, barnean hartzen ditu 2/2006 Legearen 11.1.a) artikuluan aipatzen diren hiri-zerbitzuak dituztenak edo, zerbitzu horietakoren baten faltan badaude ere, 11.1.b) artikuluan adierazten denaren arabera antolamendua finkatuta dutenak.

2. Finkatu gabeko hiri-lurzoruaren kategorian honako lurzoru hauek sartzen ditu: finkatutako urbanizaziorik ez dutela-eta eraikitzeke gai diren orubeak lortzeko lehendik dauden zerbitzuak osatzea, bideak gehitzea edo aldatzea eta, oro har, partzela-egitura aldatzea eskatzen duten lurzoruak.

9. artikulua Lurzoru urbanizaezina

2/2006 Legearen 13. artikuluan arabera, planak honako egoera hauetan dauden lurzoruak sailkatzen ditu lurzoru urbanizaezin gisa:

- a) Ez da egokia hirigintza-eraldaketa egitea
- b) Ez dira egokiak hiri-garapenerako.

10. artikulua Lurzoru urbanizagarria

1. 2/2006 Legearen 14. artikulua araberako lur-eremu hauek sailkatzen ditu lurzoru urbanizagarri gisa: hiri-bilbean ez dauden eta bertan txerta ezin daitezkeen arren hiri-garapenerako egokitzat ematen diren lurak.

2. Planean Lurzoru Urbanizagarri gisa jarduera ekonomikotara bideratutako lurzoruko bi sektore barne hartzen dira, Zaldibiaren iparraldean, herriaren sarreran: 1. sektorea _ Bilore; eta 2. sektorea _ Urtesabel Azpi.

11. artikulua Lurzoru mota guztien mugaketa

1. Lurzoru urbanizaezinaren mugaketa eta dagokien kategorietara esleituta egin den kalifikazioa NOR 1.1 planoetan bildu dira.

2. Hiri-lurzoruaren, lurzoru urbanizagarri sektorizatuaren mugaketa dokumentu honen NOR 1.2 planoan jaso da; plano horrek egiturazko zehaztapen grafikoak ere biltzen ditu.

3. Dena dela, 2/2006 Legearen 53.1.JB) artikuluan ezarritakoa betez, plan honek irizpide hauek hartzen ditu lurzoru mota eta kategorien mugaketa berraztertzeko irizpidetzat:

a) Kategoria bakoitzaren barnean hartutako ondoko eremuak planoetan grafiatutako azaleraren % 10ean handitu edo txikiagotu ahal izango dira.

b) Aldaketa horietarako arrazoiak izango dira akats grafikoak edo planaren hainbat dokumenturen artean disfuntzioak egotea, edo eskala txikiagoak aplikatzearen ondorioz doikuntzak egin behar izatea.

4. Aldaketa horiek ez dute ekarriko egitura-zehaztapenak aldatzerik.

12. artikulua Orubea

1. Orubea da honako baldintza hauek betetzen dituen hiri-lurzoruko azalera:

a) Neurriei eta ezaugarriei dagokienez, planak antolamendu-eremu bakoitzean ezartzen dituen baldintzak betetzea, lursaila bertan eraikitzeko modukoa izan dadin.

b) Dagokion hirigintza-antolamenduko planaren bidez antolamendu xehatua edukitzea.

c) Hiri-plangintzako dagozkien zehaztapenei jarraiki eta plangintza horrek edo plangintza hori aplikatzeko finkatutako lerroak eta sestrak aintzat hartuta urbanizatuta egotea.

2. Ez dira orubetzat hartuko legediaren araberako jarduketa bakartu edo integratu baten garapen eta gauzatzetik bereiz urbanizatutako partzelak.

13. artikulua Gutxieneko urbanizazioa

Planak antolamendu-esparruren baterako eskakizun handiagoak ezartzeko aukera bazter utzi gabe, partzelak orubetzat hartzeko behar den gutxieneko urbanizazioak honako zerbitzu hauek eman behar ditu:

a) Ibilgailu-sarbidea bide zolatu eta erabilera publikokoetan barrena; partzelaren pareko bide guztiek izan behar dituzte ezaugarri horiek. Udaleko hiri-bideak soilik izango dira egokiak orubetzat emateko; gainerakoak ere izan daitezke, baldin eta publikoak badira eta hiri-lurzoruan badaude.

b) Oinezkoen sarbidea, espaloi-zintarritzatzea eta argiteria publikoa partzelaren pareko bide guztietan.

c) Edateko uraren eta energia elektrikoaren hornidura, behar adinako emaria eta indarra dituen partzelan dagoen erabilerarako eta, nolanahi ere, plangintzak partzelari emandako sailkapenak dakarren erabilerarako.

d) Hondakin-urak, euri-urak eta ur beltzak estolderia-sarera husteko sarea, behar adinako ahalmena duena partzelan dagoen erabilerarako eta, nolanahi ere, plangintzak partzelari emandako sailkapenak dakarren erabilerarako.

3. KAPITULUA LURZORUAREN KALIFIKAZIOA

1. ATALA HIRIGINTZA-ERABILEREN OINARRIZKO SISTEMATIZAZIOA

14. artikulua Lurzoruaren erabilerak

1. Erabilera da partzela, gauzatze-unitate edo eraikuntza batean, edo hirigintza-garapenaren ondorioz egindako edozein espazio-mugaketatan egiten den jarduerak. Planak, erabilera guztiak finkatuz, jarduerak orekaz antolatzea du helburu, betiere bat etortzeak edo bateraezintasunak zehaztuta. Era berean, planak udalerriaren berariazko ezaugarriak hartzen ditu aintzat, hau da, gizarte- eta familia-ohiturak, baita produkzio-jarduerak egiten diren modua ere.

2. Kapitulu honetan, hiri-lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko erabilerak soilik hartu dira kontuan. Lurzoru urbanizaezinari dagokionez, plangintzak hainbat kategoriatan, baldintzatzaile gainjarri eta azpiegitura-eragin ezartzen ditu eta erabilera-erregimen jakin bat lotzen die, lurzoru urbanizaezinaren hirigintza-araudi partikularrean ezartzen denez.

15. artikulua Erabilera-sailkapena, plangintzaren bidezko esleipenaren bitartez

1. Zaldibiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorra erabilera globalak eta xehatuak esleitzen dizkie udalerriko esparru guztiei.

2. Erabilera globala esaten zaio hiri-lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko plangintza-zona edo -esparruetan aurreikusten den jarduerari, bide-egiturari eta hiri-ekipamendu txikiari lotutako erabilerak edozein izanik ere.

3. Erabilera xehatua esaten zaio erabilera globalak garatzeko lurzorian egiten den jarduerak zehatzari. Lurzoruaren erabilera xehatuak partzela bakoitzari dagokion araudi partikularrean eta dokumentazio grafikoan zehaztu dira.

4. Beharrezkoa denean, erabilera xehatuaren zehaztapenak lurzoru librea eta eraikuntza bereizten ditu, eta eraikuntzaren barruan eraikuntza-gorputzak eta solairuak.

16. artikulua Hirigintza erabileren oinarrizko sistematizazioa beren xedearen arabera.

Honako erabilera hauek daude:

- a) Bizitegi-erabilerak.
- b) Industria-erabilerak.
- c) Hirugarren sektoreko erabilerak.
- d) Landa-erabilerak.
- e) Komunikazio-erabilerak.
- f) Espazio libreen erabilerak.
- g) Ekipamendu komunitarioko erabilerak.
- h) Zerbitzu-azpiegituren erabilerak.

17. artikulua Hirigintza-erabilerak zehaztea erabilerak arautzeko

1. Hirigintza-erabileren ezarpena arautzeko dagokionez, erabilera horiek bultzatuak, onargarriak edo debekatuak izan daitezke.

2. Erabilera globaleko edo erabilera xehatuko zona baten erabilera bultzatua esaten zaio zona horretan nagusi den eta ikuspegi funtzionalaren eta bertan egiten den eraikuntza-tipologiaren konfigurazioaren arabera zona horren bereizgarri den erabilerari.

3. Halaber, erabilera jakin bati parekatutako erabileratzat hartuko dira hurrengo artikuluan espresuki halakotzat identifikatzen diren beste erabilera batzuk; horien ezarpen-baldintzak eta ingurunean egiten diren erabileren gaineko eraginak erreferentziazko erabileraren antzekoak dira, eta, hortaz, erabilera haren antzeko baldintzetan ezarri ohi dira.

4. Ildo horretan, beste erabilera batzuen erabilera osagarritzat hartzen dira aurrekoen zerbitzu-erabilerak, betiere erabilera nagusiarekin funtzionalki integratuta dagoen partzela berean ezartzen badira.

5. Bestalde, erabilera autonomotzat ematen da bereiz ezartzen denean. Hortaz, zona edo partzela jakin batean, gerta daiteke erabilera bat beste batzuen osagarri gisa onartuta egotea eta, aldi, erabilera autonomo gisa debekatuta egotea.

6. Erabilera bat esparru jakin batean bultzatutzat edo onargarritzat emateak esparru horretan erabilera parekatu edo osagarri gisa definitzen diren erabilerak ezartzeko baimen

inplizitua dakar. Dena dela, erabilera osagarriari dagokionez, salbuespena egingo da partzela eraikigarrien erabilera-erregimenari buruzko araudian espresuki kontrakoa zehazten denean.

7. Gainera, erabilera-zona guztietan, betiere berariaz kontrakoa adierazten ez bada, onargarritzat emango dira oinarritzko zerbitzueta erabilerak eta ez da beharrezkoa hori espresuki adieraztea.

8. Halakotzat hartuko dira salbuespenak salbuespen jabari publikoko erregimenean baliatzen diren zuzkidura- edo azpiegitura-erabilerak, hurrengo atalean zerrendatzen eta definitzen direnak; besteak beste, honako hauek:

- a) Ibilgailuen eta oinezkoen zirkulazioa
- b) Aparkalekua.
- c) Espazio libreak.
- d) Ekipamendu komunitarioa.
- e) Zerbitzu-azpiegiturak.

18. artikulua Baimendutako erabilerei aplikatu beharreko baldintzak.

1. Hirigintza-erabilera bat onargarri edo bultzatu gisa zehazteak, zenbait kasutan, ez du bazter uzten erabilera hori ezartzea legeztatuko duten lizentzia eman aurreko berariazko baimen-izapideak egin behar izatea.

2. Ildo horretan, Jarduera Gogaikarri, Osasungaitz, Kaltegarri eta Arriskutsuei buruzko erregelamenduaren eraginpeko jarduerak, proiektu honetan ezarritako ezarpen-baldintza orokorrekin gain, erregelamendu horretan bildutako eskakizunak bete beharko dituzte.

3. Udal-zerbitzu teknikoek alde aurretik txostena emanda, instalazio jakin batzuk ezartzea eragotzi ahal izango da, instalazio horiek, beren tamaina edo ezaugarri funtzionalak direla-eta, indarrean dagoen plangintzak ezarritako antolamendu xehatuaren esparruan irtenbide egokia eman ezin zaien premia bereziak badakartzate, honako alderdi hauei dagokienez: ibilgailuen eta oinezkoen sarbideen inguruko baldintzak; aparkalekuen zuzkidura eta ezaugarriak; zama-lanetarako espazio osagarriak ezartzea; edo beste alderdi batzuk, guztiz asaldatzailak edo ezarri nahi diren esparrurako plangintzan definitutako antolamendu-baldintzekin bateraezinek egiten dituztenak, plangintza horrek modu orokorrean berariaz baimendu dituen arren.

4. Aldiz, hala badagokio, adierazitako gatazkak konpontzeko betebeharrak bereziak ezarri ahal izango zaizkie dagokion lizentzia-emakidan.

19. artikulua Aurreikusitako ez diren erabilerak.

1. Aipatu dugun sistematizazioa eta hurrengo artikuluan egiten den garapena definizio ireki eta ez-baztertzailatzat hartuko da. Beraz, udalak, sistematizazio horretan espresuki bildu ez diren erabilerak tipifikatzeko, adierazitako beste erabilera batzuen hirigintza-eraginaren antzekotasuna har dezake oinarritzat.

2. Era berean, antzeko irizpideari jarraituz, zona edo partzela jakin batean, izendatutako baimenduta zein debekatuta ez dagoen erabilera bat ezartzea baimen edo debeka dezake.

2. ATALA HIRIGINTZA-ERABILEREN EDUKIA.

20. artikulua Bizitegi-erabilerak.

Bizitegi-erabileratzat etxebizitza-erabilera hartzen da.

a) Etxebizitzatzat hartzen da pertsonen, familia-unitateen edo edozein motatako kolektiboen bizitokia.

b) Etxebizitza-erabileraren osagarritzat hartuko dira atariak, trastelekuak, instalazio-gelak, esekitokiak, lorategi pribatuak eta antzeko beste batzuk. Ez da inola ere erabilera horien barnean hartuko ondoko lokaletan artikuluko honen g) atalean adierazitakoa baino zarata handiagoa eragiten duen erabilerarik.

c) Halaber, erabilera osagarritzat hartzen dira etxebizitzako garaje-erabilera edo edozein motatako ibilgailuak gordetzeko tokiak, baita etxebizitzako erabilera pribatuko kirol-instalazioak ere. Alabaina, berariazko baimena eman beharko da igerilekuak, pilotalekuak edo begi-inpaktu edo ingurumen-inpaktu handia eragiten duten edo baliabide gehiegi erabiltzea — hala nola ur gehiegi erabiltzea — dakarten beste instalazio batzuk etxebizitza-erabilerarako partzeletan ezartzeko.

d) Era berean, erabilera osagarritzat hartuko dira konpostajeko instalazio txikiak (2 m³ ingurukoa, eta ez du metro bateko altuera gaindituko), txabolak, egurtegiak eta barbakoak.

e) Era berean, etxebizitza-erabilerari parekatutzat emango dira erabilera horrekin onargarriak diren beste erabilera batzuk, hala nola 1. kategoriako industria-erabilerak, zerbitzu profesionalak eta bulego txikiak —betiere horietarako lokala titularraren edo haren legezko ordezkariaren ohiko bizileku iraunkorra bada eta horietarako azalera erabilgarria lokalaren azaleraren erditik gorakoa edo 125 m²-tik (ae) gorakoa ez bada—.

f) Familiatik kanpoko edozein kolektibo ostatatzea, baldin eta titulartasun pribatuko erregimenean egiten bada, etxebizitza-erabilerari parekatutako erabileratzat hartuko da, betiere laguntza-jarduerak ez izateaz gain, hirugarren sektoreko honako modalitate hauetakotzat hartzeko baldintzak betetzen ez badituzte: adinduen egoitza, unibertsitate-egoitza, ikastetxe nagusia, aterpetxea, etab.

g) Bizitegi-erabilerak ez dute beren ingurune hurbileko lokaletatik datozen zaratek eragindako eragozpenik jasan behar. Ildo horretan, bizitegi-eraikinetako geletan izan daitezkeen gehieneko zarata-mailak hurrengo taulan ageri den moduan finkatu dira. Udalaren ikuskaritza-zerbitzuek beharrezkotzat jotzen badute, nahi adina egiaztapen egin ditzakete noiznahi artikuluko honetan bildutako helburuak lortzeko.

h)

	7:00etatik 19:00etara	19:00etatik 23:00etara	23:00etatik 7:00etara
Egonaldi-zonak	45 dB	45 dB	35 dB
Logelak	40 dB	40 dB	30 dB

21. artikulua Industria-erabilerak.

1. Hirigintza-erabilera hauetan honako jarduera hauek hartzen dira barnean:

a) Mota orotako produktuak lortzeko eta transformatzeko industriak.

b) Produktuak kontserbatzeko, gordetzeko eta banatzeko erabiltzen diren biltegiak, xehekari, handizkari, instalatzaile edo banatzaileak soilik hornitzen dituztenak; baztertuta dago jendeari zuzenean saltzea.

c) Era guztietako produkzio- eta ikerketako laborategiak, erabiltzen dituzten produktuek kalterik ez eragiteagatik eta bertan gauzatzen diren jarduerak gogaikarriak ez izateagatik bulego-erabilerari pareka dakizkiekeenak izan ezik.

d) Ibilgailuak, makineria eta mota orotako tresnak konpontzeko lantegiak.

e) Ibilgailuentzako hornitegiak eta garbitokiak, baita kategoria guztietako garajeak ere.

f) Mota orotako erregaien gordelekuak eta biltegiak, salmentara zuzentzen direnak.

g) Errepidean zeharreko garraio-agentziak, eta kamioiak, autobusak eta bestelako ibilgailu eta makineria automobilak gordetzeko kotxetegiak.

h) Nekazaritza-industriak. Halakotzat ulertuko dira herrian bertan kokatutako ustiapen bateko nekazaritza- edo baso-produkzioaren lehen eraldaketa burutzen duten jarduerak.

i) Oro har, erabili, manipulatu edo saltzen dituzten materialengatik, edo erabiltzen dituzten bitarteko teknikoengatik, pertsonen eragozpenak, arriskuak edo trabak edo ondasunei kalteak eragin diezazkieketen jarduera guztiak.

j) Makineria, txatarra, ibilgailu edo materialetarako aire zabaleko biltegiak eta gordelekuak, landa-inguruneko produkzio-ustiapenetik zuzenean sortutako produktuen bilketa izan ezik.

k) Industria-lurzoruko erabilera osagarriak, hala nola bulegoak, laborategiak eta kalkulu-zentroak, zerbitzuen azpiegitura-zentroak eta hondakinak arazteko instalazioak, etab. Zaindariaren etxebizitza ez da inoiz barnean hartutakotzat emango, eta plangintzak espresuki baimendu beharko du horrelako etxebizitzak ezartzea.

2. Industria-erabilerak kategoriatan sailkatzen dira, partzelaren azaleraren eta eraikitako sabai-azaleraren arabera, baita sor dezaketen edo ingurumenari eragin diezazkietek

eragozpenen, kalteen, osasungaiztasunaren edo arriskuen arabera ere. Honako kategoria hauek daude:

a) Lehen kategoria: Kategoria honetan biltzen dira banakako edo familia arteko produkzio-jarduerak, potentzia mekaniko instalaturik ez izateaz gain, batere eragozpenik eta arriskurik eragiten ez dutenak eta, beraz, Euskal Herriko ingurugiroa babesteko 3/1998 Lege Orokorren eraginpean ez daudenak. Jarduera egiteko erabiliko den azalera 125 m²-tik beherakoa izango da beti. Hirugarren sektoreko erabilerekin eta ekipamendu komunitariokoekin parekatutako erabilera gisa hartuko dira, eta nagusiki erabilera horietara zuzendutako partzela eta lokaletan ezarri ahal izango dira.

b) Bigarren kategoria: Industria-jarduera txiki edo ertainak biltzen ditu, beheko eraikuntzak partzelan 3.600 m² (lo)-tik beherako azalera eta 5.000 m² (s)-tik beherako sabai-azalera eraikia hartzen dutenak eta bete beharreko baldintzaren bat ez betetzeagatik lehen kategoriakotzat hartu ezin direnak; edo, oro har, neurri zuzentzaileak hartu arren, eraikuntza berean edo aldamenean dauden etxebizitzei eragozpenak sor diezazkieketenak.

- 1) Zehazki, kategoria honetan sartuko dira aire zabaleko biltegi eta gordelekuak, txapa eta pinturako lantegiak, ibilgailu astunak eta makineria automobila konpontzeko lantegiak, hornitegiak, erregaia hornitzeko unitateak eta kotxeak aire zabalean garbitzeko instalazioak.
- 2) Bigarren kategoriako industria-erabilerak industria-erabilerako zonetan soilik ezarriko dira, ondoren aipatuko diren kasuetan izan ezik.
- 3) Ezarritako berariazko baldintzak betetzen dituzten nekazaritza-industriak hartarako baimentzen diren landa-zonetan ezarri ahal izango dira.
- 4) Alabaina, hornitegien –autoak garbitzeko instalazioak horiei parekatutako erabileratzat hartuko dira– eta erregaia hornitzeko unitateen aldaeretan, lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lur jakin batzuetan ere ezarri ahal izango dira, bide-sareen sistema orokor gisa edo horien mugakide gisa kalifikatzen diren lurretan, hain zuzen ere.

c) Hirugarren kategoria: Tamaina ertain eta handiko industria-jarduerak biltzen ditu –eraikinak har dezakeen “partzela okupagarriak” 3.600 m²(lo)-tik gorako azalera edo 5.000 m²(s)-tik gorako “sabai-azalera” eraikia du–, baita tamaina hori ez izan arren, aldameneko beste industria batzuekin bateraezinak direnak, bai espazio libreen erabilera komunean arazo funtzionalak sortzen dituztelako, bai neurri zuzentzaileak hartu arren kaltegarritasun, osasungaiztasun edo eragozpenen iturri direlako, edo hurbileko beste industria batzuekin partekatutako espazio publikoetan baimendu behar ez diren maniobra, zamalan, biltegiatze edo aparkaleku gisako beste jarduera osagarri garrantzitsu batzuk eragiten dituztelako.

- 1) Horien artean, 2.000 m² (s)-tik gorako nekazaritza-industria guztiak sartuko dira.
- 2) Industria-erabilerarako zonetan soilik ezarriko dira, eta nekazaritza-industrien kasuan, horiek baimentzen diren landa-zonetan berariaz erabilera horretara bideratzen diren partzeletan. Jarduera horretara bideratutako esparruan soilik bete behar da, beharrezkoak diren erabilera osagarriak barne –aire zabaleko biltegiatzeak, zamalanak, maniobrak, aparkatzea eta antzeko beste batzuk–, kasu bakoitzean ezarritako baldintzetan.

3. Administrazio eskudunak finkatuko ditu kasu bakoitzean zarata sortzeko mugak.

4. Industria-erabilerak kategoria jakin batera esleitzeko, zamalanetarako espazio estaliak edota ibilgailuak konpontzeko lantegietako ibilgailuak jasotzeko espazio estaliak zenbatuko dira. Aitzitik, garaje-erabileretara zuzenduko diren lokalen azalera ez da zenbatuko.

22. artikulua Hirugarren sektoreko erabilerak

Hirugarren sektoreko erabilerak honako kategoria hauetan bereizi dira:

- a) Hotel-erabilera.
- b) Merkataritza-erabilera.
- c) Bulego-erabilera.
- d) Jolas-erabilera.
- e) Osasun-laguntzako erabilera
- f) Hirugarren sektoreko askotariko erabilerak.

23. artikulua Landa-erabilerak

1. Kategoria honen barruan hartzen dira, lehen sektoreko baliabideak ustiatzea helburu nagusizat duten jarduerak guztiak. Honako modalitate hauek ezarri dira:

- a) Nekazaritza
- b) Berotegiak
- c) Abeltzaintza
- d) Basoa
- e) Nekazaritza-industriak
- f) Erauzketa-jarduerak

2. Nekazaritza gisa definitutako erabilera-modalitatea hauek osatzen dute: laborantzak eskuratzeko lurra prestatzera bideratutako jarduerak, aurrerago bildu edo kontsumitzeko helburuarekin garraiatzeko moduan antolatutako uztak bildu, aukeratu eta sailkatzeko eragiketak barne hartuta. Bertan ere sartuta daude ur-ekarpena eta, ureztatzearen edo berotegiko nekazaritzaren kasuan, aprobetxamendu-intentsitate handiagoa. Era berean, bertan ere hauek sartzen dira: tresnak, laborantzako eta nekazaritzako produktuen lanabesak gordetzeko eta kontserbatzeko eraikuntzak; produkzioa, nekazaritzako produktuak erauztea eta sailkatzea, eta produktuen lehen eraldaketa –beharrezkoa saltzeko edo eskuz eraldatzeko–; eta berotegiko nekazaritzarako edo ureztatzeko beharrezko obrak eta instalazioak. Nekazaria bizitzeko nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiapen-erabilera bati lotutako etxebizitza bat edo gehiagoz osatutako etxeak barne hartzen dira. Hauek ustiapen zuzenari zorrozki lotuak egon behar dute eta bere premia aurretik frogatu beharko dute.

3. Berotegiak behin betiko instalazioak dira, irisgarriak eta laborantza intentsiboak behartzeko edo babesteko itxiturekin; bertan laborantzen zikloaren fase batzuk edo guztiak burutu ahal izango dira.

4. Abeltzaintza-erabilerak dira, bazka larreak eta laboreak lortzeko, nahiz artzaintzarako lurra prestatzeko jarduerak. Bertan sartzen dira abeltzaintzako ustiapen estentsiboei edo erdiestentsiboei lotutako eraikuntzak, nekazaritzaren erabilera azaldutako pareko baldintzekin.

5. Basogintza-erabileraren barnean hartzen dira zuhaitz espezieak landatzea, ekologia edo paisaia bereziki babesteko, eta babes orokorra emateko. Masak erabiltzeko beharrezko instalazioen nahiz basogintza-ustiapenei lotutako eraikuntzak erabilera barne hartzen dira.

6. Nekazaritzako industrietan jotzen dira, abeltzaintza iraunkorreko ekoizpenetarako eraikuntzak, baita ustiapen bati zuzenean lotu gabeko lehenengo transformazioko nekazaritzako elikagaien industriak ere.

7. Erauzketa-jardueratzat jotzen dira, baliabide mineralak eta horiei zuzenean lotutako ordezko baliabideak erauzteko jarduerak. Zona berean dauden baliabide geologikoak erauzteko eta lehen aldiz tratatzeko eraikuntzak eta instalazioak barne hartzen dira.

24. artikulua Hotel-erabilera

1. Hotel-erabileratzat pertsonen irabazizko xedez ostatu ematea hartzen da, edozein modalitatetan: hotelak, ostatuak, egoitza-hotelak, motelak, apopilo-etxeak, landa-etxeak, etab..

2. Hotel-erabilerari erantsitako erabilera eta horren erabilera osagarrien artean, etxebizitzarako lokal bat eta garaje-erabilera onartu da hotel-instalazio bakoitzeko, eta garaje-erabilera berariaz arautu ahal izango da kasu bakoitzean.

3. Alokatzeko erregimenean ustiatutako apartamentu multzoak etxebizitza-erabileratzat eta, beraz, bizitegi-erabileratzat hartuko dira ezartzeko baimenaren ondorioetarako, betiere dagokien sektoreko legeriak apartamentu-hoteltzat hartzeko ezarritako baldintzak betetzen ez dituztenean.

25. artikulua Merkataritza-erabilera

1. Merkataritza-erabileraren barnean honako hauek sartzen dira: jendeari era guztietako gai eta produktuak handizka nahiz txikizka saltzea; ostalaritza-negozioak, hala nola tabernak, kafetegiak, pubak, jatetxeak eta sagardotegiak; jendeari era guztietako zerbitzuak ematea; eta dagozkien erabilera osagarriak. Alabaina, berez merkataritza-erabileraz bestelako erabileretara bideratutako partzeletan garaje-erabilerak erabilera osagarri gisa ezarri nahi izanez gero, ezarpen hori merkataritza-erabileretatik bereizita arautu beharko da.

2. Merkataritza-erabilerak hainbat kategoriatan sailkatzen dira, jendearen sarbide- eta aparkaleku-eskaeren eta maniobretarako nahiz zamaletarako toki-premien arabera:

a) 1. kategoria: Behin-behineko eraikuntzetan 25 m² (e)-ra arteko saltoki txikiak, espazio publikoen –espaloï, lorategi, oinezkoentzako eremu eta beste hainbaten– berezko erabilerarekin bateragarriak direnak. Hortaz, espazio horietan ezartzeko baimena eman ahal izango da –betiere administrazio-emakidaren erregimenean–, plangintzan espresuki aurreikusita ez badago ere. Halaber, hala erabakiz gero, espazio pribatuetan ere ezarri ahal izango dira.

b) 2. kategoria: 25 m² (e) baino azalera erabilgarri handiagoa eta 250 m² (e) baino azalera erabilgarri txikiagoa hartzen duten merkataritza-jarduerak, betiere bizitegiari, industriari, hirugarren sektoreari eta ekipamendu komunitarioari lotutako erabilerarekin bateragarriak izanik berariazko baldintzarik bete gabe nagusiki jarduera horietara bideratutako partzeletan ezar daitezkeenak.

c) 3. kategoria: 250 m² (e) baino azalera erabilgarri handiagoa eta 750 m² (e) baino azalera erabilgarri txikiagoa hartzen duten merkataritza-jarduerak biltzen dira kategoria honetan. Jarduera horiek bizitegi-erabileretarako, industriakoetarako eta hirugarren sektorekoetarako partzeletan ezartzeko lizentzia ematean, arau partikularrak edo plangintza xehatuak, edo bestela udalak zuzenean, berariazko baldintzak ezarri ahal izango dituzte, jendearen nahiz merkantzien sarbideen ezaugarriei, aparkalekuen zuzkidurari edo zalamanetarako espazioen eskuragarritasunari dagokienez. Kasu orotan, bide publikotik sarbide zuzena eta bereizia duten lokalak ezarriko dira. Hala badagokio, sarbide hori hainbat merkataritza-instalaziok erabili ahal izango dute.

d) 4. kategoria: 750 m² (e)-tik gorako azalera erabilgarria eta 2.000 m² (s) baino gutxiagoko sabai-azalera hartzen duten merkataritza-jarduerak, lokalen barruan sarbiderako, maniobretarako eta zalamanetarako behar diren espazioak eduki behar dituztenak. Era berean, lizentzia ematean, arau partikularrak edo plangintza xehatuak edo bestela udalak zuzenean berariazko baldintzak ezarri ahal izango dituzte aparkalekuaren hornidurari dagokionez.

3. Halaber, 2., 3. eta 4. kategoriako merkataritza-erabilerarekin parekatutako erabilera gisa hartuko dira 1. kategoriako industria-erabilerak, bulegoak, jolas- edo gastronomia-erabilerak eta lokal itxietako kirol-ekipamendu txikiak –hala nola: gimnasioak, saunak eta antzekoak, titulartasun publikokoak nahiz pribatukoak– eta irakaskuntza-ekipamendua, hiritar- eta administrazio-arlokoa, osasun-arlokoa, laguntza-arlokoa, soziokulturala, jolas-arlokoa eta erlijioari lotutakoa, titulartasun publikokoa nahiz pribatukoa, salbu eta kalifikazio orokorrean edo xehatuan espresuki debekatzen bada horrelakoak merkataritza-erabileretarako lokaletan ezartzea.

4. Ezaugarri materialengatik edo erabilitako bitartekoengatik eragozpen adierazgarriak sortzen dituzten edo pertsonen edo gauzen segurtasunerako edo osasunerako arriskutsuak izan daitezkeen merkataritza-erabilerak industria-erabilerari aplikatzekoak zaizkion arauak betekotuzte, Jarduera Gogaikarri, Osasungaitz, Kaltegarri eta Arriskutsuei buruzko Erregelamenduaren eraginpean egon hala ez kontuan hartu gabe.

5. Oro har, beren tamaina dela-eta ibilgailu ugari aparkatzea eta sarbide-arazoak eragiten dituzten edo jardueraren osagarri diren espazio libre zabalen premia sortzen duten merkataritza-erabilera edo horiei parekatutako erabilera guztiek berariazko baimena beharko dute, eta baimen hori Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean proposatutako antolamenduhelburuak betetzearen mende egongo da kasu guztietan.

6. Merkataritza-erabileratik kanpo utzi dira espresuki garaje-erabileraren kategoria guztiak. Hortaz, hartara bideratutako lokaletan erabilera hori ezartzeko berariazko baimena beharko da.

26. artikulua Bulego-, jolas- eta laguntza-arloko erabilerak eta hirugarren sektoreko erabilerak

1. Bulegoen erabileren barruan honako jarduera hauek sartzen dira: administrazio-jarduera pribatuak, hala nola edozein motatako enpresen ordezkariak eta administrazio-egoitzak; banketxeen, aseguru-etxeen eta burtsaren bulegoak; gestoria eta bulego profesionalak; kalkulu zentroak eta laborategiak, aurrekoekin eta antzekoekin bateragarriak izateaz gain horiei pareka dakizkiekeenak eta horien antzekoak, baita horiei dagozkien jarduera osagarriak ere.

2. Jolas-erabileren barruan titulartasun pribatuko aisiaren eta astialdiaren okupaziora zuzentzen diren askotariko adierazpen komunitarioak biltzen dira, betiere haien xedeak eta dagokien irabazizko erregimena kontuan harturik ekipamendu komunitariotzat hartu ezin direnak. Besteak beste, honako hauek sartzen dira: jolas- edo gastronomia-elkarteak, zinemak,

antzokiak, dantzalekuak, kasinoak, lokal itxietako kirol-instalazioak, gimnasioak, igerilekuak eta aire zabaleko jolas- eta kirol-parkeak.

3. Osasun- eta laguntza-erabileretan gaixoak tratatzeko eta ostatzeko erabilerak eta antzekoak sartzen dira, betiere erabilera horiek batez ere irabazi-asmoz egiten badira. Ospitaleak, klinikak, egoitza geriatrikoak eta medikuen nahiz albaitarien kontsultategiak.

4. Hirugarren sektoreko erabileretan sartzen dira berariaz ekipamendu komunitario gisa kalifikatzen ez diren titulartasun pribatuko jarduera soziopolitiko, kultural eta jolas-arlokoak. Horien artean, alderdi politikoen, elkarleen edo sindikatuen egoitzak, erakusketa-areto pribatuak, akademia pribatuak eta beste hainbat hartuko dira kontuan.

27. artikulua Komunikazio-erabilerak.

1. Erabilera horietan hauek sartzen dira:

- a) Ibilgailuen zirkulazioko erabilera.
- b) Aparkaleku-erabilera.
- c) Garaje-erabilera.
- d) Oinezkoen zirkulazioko erabilera.
- e) Bizikleta bidezko zirkulazioko erabilera.

2. Ibilgailuen, oinezkoen eta bizikleten zirkulazioko erabilerak eta zonan bultzatu eta onargarri diren gainerako erabileren zerbitzu zuzen eta soilerako aparkaleku-erabilera oinarritzko zerbitzuen erabileratzat hartuko dira kasu guztietan eta erabilera globaleko zona guztietan baimendutzat emango dira, era berean, ez da beharrezkoa izango inguruabar hori espresuki adieraztea.

28. artikulua Espazio libreen erabilera

1. Hiri-espazio libreen erabilera hiri-esparruan kokatutako espazio eraikiezinetakoa berezkoa da eta herritarren aisialdira eta lasaialdira eta zuhaitzak eta landareak landatzera bideratuta daude: plazak, oinezkoentzako eremuak, joko-eremuak, pasealekuak, lorategiak eta parkeak; era berean, erabilera honen barnean sartzen dira eraikuntzak edo azpiegiturak babesteko funtzioa betetzen duten espazioak, baita hondar-izaera dutela-eta eraikiezinak direnak ere.

2. Halaber, erabilera horren barnekotzat hartuko dira erabiltzaileentzako beharrezko zerbitzu-erabilerak, komun publikoak eta antzekoak, alegia.

3. Hiri-espazio libreen erabilerak oinarritzko zerbitzurako erabileren izaera edukiko du, eta erabilera globaleko zona guztietan zuzenean baimendutzat hartuko da, inguruabar hori berariaz aditzera eman beharrik gabe.

29. artikulua Ekipamendu komunitarioko erabilera

1. Ekipamendu komunitarioko erabilerak erakunde publiko eta pribatuak biztanleen zerbitzurako eta irabazi-asmorik gabe egiten dituzten jarduerak biltzen dituzte.

2. Horri dagokionez, udalak aukera izango du erakunde pribatu batek egiten duen jarduera jakin bat ekipamendu komunitario gisa kalifikatzeko, aldez aurretik zerbitzua funtsean laguntzako edo irabazizkoa den balioetsita: lehenengo kasuan ekipamendutzat joko da, eta bigarrenean hirugarren sektorekotzat.

3. Modalitate bakarra ezartzen da ekipamendu komunitarioko erabileren artean:

- a) Erabilera komunitario balioaniztuna

4. Erabilera komunitario balioaniztuna edozein ekipamendu komunitario ezartzea ahalbidetzen duten partzela edo eraikinei ematen zaie. Ekipamendu komunitarioko erabilera honen barne hartzen dira eskola, erakunde, osasun eta laguntzako ekipamenduenak, eta ekipamendu soziokultural, erlijioso, olgetako, zerbitzu publikoetako eta kiroltako ekipamenduenak.

5. Irakaskuntza-ekipamenduko erabilerak irakaskuntza hartzen du barnean, bere modalitate guztietan, titulartasun publikokoa edo pribatukoa dela ere, baita dagozkien erabilera osagarriak ere.

6. Erakunde-ekipamenduko erabilerak izaera publikoko erakunde- eta administrazio-erabilerak biltzen ditu. Horietan sartuko dira polizia-etxeak eta postetxeak, betiere inguruko beste erabilera batzuekin bateraezinak diren funtziorik ez badute; era berean, dagozkien erabilera osagarriak sartuko dira kasu guztietan.

7. Osasun-laguntzako ekipamenduko erabilerak gaixoen tratamendua eta ostatua biltzen du (anbulatorioak, kontsultategiak eta antzekoak), baita mendetasun-maila gutxi-asko handia duten biztanleria-sektoreentzako beste hainbat zerbitzu-erabilera ere, hala nola erretiratuen etxeak eta zaharren eta babesgabeen egoitzak. Mendetasuna duten pertsonen arreta ematen dieten pertsonen arreta eta prestakuntza ere biltzen du.

8. Ekipamendu soziokulturaleko erabilerak kultura-arloko sustapen- eta produkzio-jarduerak eta sorkuntza artistikokoak biltzen ditu, hala nola kultur etxe, liburutegi, museo, erakusketa- edo hitzaldi-areto, musika-gela, antzerki-lokal eta abarretan egiten direnak; jarduera horiei atxikitako erabilerak ere hartzen ditu barnean.

9. Erlijio-ekipamenduko erabileren artean daude erlijio katolikoko eliza, basiliza, kapera eta parrokia-zentroetan garatzen diren kultuko edo erlijio-heziketarako jarduerak, eta beste erlijio batzuetako zentroetan garatzen direnak, baita horiei guztiei dagozkien erabilera osagarriak ere.

10. Jolas-ekipamenduko erabileraren barruan biltzen dira antzokiak, zinemak, jolas-parkeak eta irabazi-asmorik gabe egiten diren bestelako atsedendiko erabilerak.

11. Zerbitzu publikoen ekipamenduko erabilerak biztanleriari oro har ematen zaizkion eta aurreko modalitateetan sartu ez diren zerbitzu-erabilerak biltzen ditu. Askotarikoak dira eta ez bereziki administrazio-arlokoak, hala nola suhiltzaileak, polizia, merkatuak, postetxeak, hilerriak, aterpetxeak, turismo-kanpamenduak eta beste hainbat –baita horien erabilera osagarriak ere–; bai, ordea, Administrazio Publikoko erakundeek eginak. Halaber, beren ezaugarri funtzionalak direla-eta bateraezinak izan daitezke beste erabilera batzuetara bideratutako zona edo partzeletan ezartzeko, eta, beraz, kasuan-kasuan berariazko araudia ezarri behar zaie.

12. Kirol-ekipamenduko erabilerak kirol-jarduna eta kultura fisikoa hartzen ditu barnean, beren modalitate guztietan, eta horien irakaskuntza, nola eraikinetan hala hartarako espresuki egokitutako espazio libreetan; era berean, dagozkien erabilera osagarriak biltzen ditu, titulartasun publikoko erregimenean nahiz pribatukoan eginak.

30. artikulua Zerbitzu-azpiegituren erabilera

Honako modalitate hauek ezarri dira:

a) Aire-hariteriako lineak. Garraio-sare edo energia elektrikoa banatzeko sare guztiak hartzen ditu barnean, baita aire-hariteriako eta bestelako helburuko beste linea batzuk ere, sarearen euskarri eta instalazio osagarriekin batera.

b) Lurpeko lineak. Gasa, petrolioia eta produktu eratorriak, ura, saneamendua eta telekomunikazioak garraiatzeko edo banatzeko sare guztiak biltzen ditu, baita lurpeko bestelako azpiegitura-sareak eta horien guztien instalazio osagarriak ere.

c) Zerbitzu-instalazio tekniko ez-linealak, A motakoak. Era askotako instalazioak hartzen ditu barnean, hala nola ibilgailuak aparkatzeko aire zabaleko azalera handiak, ur-araztegiak, urtegiak edo ur-andel handiak; energia elektriko sortzeko zentralak; 100 m²-tik gorako estazio transformatzaileak; gasa biltzeko edo sortzeko zentralak; hondakin solidoak arazteko eta tratatzeko instalazioak; eta ingurune fisikoan antzeko inpaktua duten onura publikoko beste edozein instalazio.

d) Zerbitzu-instalazio tekniko ez-linealak, B motakoak. Besteak beste, honako instalazio hauek biltzen dituzte: Irratiko, telebistako eta satellite bidezko komunikazioko dorreak, antenak eta instalazio igorle/hartzaileak; itsasargiak, irrati-faroak eta antzeko inpaktua duten bestelako komunikazio-instalazioak.

e) Obra-hondakindegia eta hondakin solidoen zabortegeak Obra-hondakinak eta hiri- eta industria-hondakin solidoak botatzeko tokiak dira.

3. ATALA KALIFIKAZIO GLOBALAREN SISTEMATIZAZIOA

31. artikulua Kalifikazio globalaren sistematizazioa

1. Kalifikazio globala erabilera globaleko honako zona hauen arabera sistematizatu da:

A. 10 Bizitegi-zonak.

B.10 Industria-zonak.

C.10 Hirugarren sektoreko zonak

D. Landa-zonak; horien barnean, hauek bereizten dira:

D.10 Babes berezikoak

D.11 Lurrazaleko urak babestekoak

D.12. Basogintzakoak

D.13 Nekazaritza eta abeltzaintzakoak eta landazabalekoak

D13.1 Nekazaritza eta abeltzaintzakoak eta landazabalekoak: Trantsizioko landa-paisaia

D.13.2 Nekazaritza eta abeltzaintzakoak eta landazabalekoak: Balio estrategiko handia

D.14 Mendiko larreen zona

E. Komunikabide-sistema orokorra; eta horren barnean hauek bereizten dira:

E.11. Hiriarteko bideak

E.12. Hiri-bide nagusiak

E.13. Oinezkoentzako eta bizikletentzako bideak

E.20. Landa-bideak

F.10. Espazio libreen sistema orokorra.

G.10 Ekipamendu komunitarioko sistema orokorra.

H.10 Zerbitzu eta azpiegituren sistema orokorra

4. ATALA ERABILERA GLOBALEKO ZONEI DAGOKIEN ERAIKUNTZA- ETA ERABILERA-ERREGIMEN OROKORRA

32. artikulua Bizitegi-zonak (A.10)

1. Eraikuntza-erregimen orokorra: Bizitegi-eraikinak ezartzera bideratutako zonak.

2. Erabilera-erregimen orokorra.

a) Erabilera bultzatua: Bizitegiak.

b) Erabilera onargarriak:

Osagarriak oro har

Merkataritzakoak, 1. eta 2. kategoriakoak, eta hirugarren sektoreko gainerakoak

Ekipamendu komunitarioak.

c) Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

33. artikulua Industria-zonak (B.10)

1. Eraikuntza-erregimen orokorra: Industria-erabilera nagusi duten eraikuntza-zonak, era horretako jardueretara bideratutako eraikuntzek konfiguratuak eta funtzionalki eta juridikoki bateratuak edo bereiziak direnak.

2. Erabilera-erregimen orokorra.

a) Erabilera bultzatuak: Industria-erabileraren hiru kategoriak, 1.a, 2.a eta 3.a

b) Erabilera onargarriak: Hirugarren sektorekoa eta ekipamendu komunitariokoa. Planaren onarpena baino lehenago etxebizitza erabilera existitzen zen eraikinetan etxebizitza erabilera onargarria izango da.

c) Erabilera debekatuak: Beste guztiak.

34. artikulua Hirugarren sektoreko zonak (C.10)

1. Eraikuntza-erregimen orokorra: Hirugarren sektoreko erabileretara edo eremu bakoitzerako bereziki definitzen diren berariazko erabileretara bideratuko diren zonak. Horietako bakoitzak bere eraikuntza-erregimena izango du, eta dagozkion arau partikularretan arautuko da.

2. Erabilera-erregimen orokorra.

a) Erabilera bultzatuak: Hirugarren sektorekoa, modalitate guztietan

b) Erabilera onargarriak: Ekipamendu komunitariokoa eta hirugarren sektoreko erabilerari lotutako etxebizitzakoa. Industria eta etxebizitza erabilera arau partikularrak horrela ezartzen duenean.

- c) Erabilera debekatuak: Beste guztiak.

35. artikulua Landa-zonei dagokien erabilera-erregimena (D).

1. Oro har, hurrengo artikuluetan landa-zona bakoitzerako biltzen den erabilera-erregimena eraikuntzaz kanpoko erabilerei dagokie. Hortaz, eraikuntzako erabilerak soilik onartuko dira zona honetan erregimena ezartzen duen artikuluan espresuki adierazita badago era jakin bateko eraikuntza egin daitekeela. Horrez gain, eraikuntza bakoitzak 141. artikulua eta hurrengoetan era horretako eraikuntzetarako ezartzen diren baldintzak bete beharko ditu.

36. artikulua Babes bereziko zona (D.10)

1. Zona honetan sartzen dira ekologiari, paisaiari, kulturari edo naturari dagokienez eta horiei guztiei batera dagokienez balio handia duten lurzoruak. Zaldibian, naturaltasun-maila handia duten landaredi autoktonoko enklabeak dira, herriko natura-ondare nagusia osatzen dutenak.

2. Zona honetarako irizpide eta helburu orokor gisa, esku-hartze antropikoa mugatzea ezartzen da; hain zuzen ere, lehendik zegoen egoerari eutsi besterik ez da egingo, eta, zonari aprobeitxamendua ezarri bazaio, hori modu iraunkorrean bultzatzea, erabilitako baliabidea berritu eta ingurunearen balioak babestuko direla ziurtatuta. Paisaia-aniztasunari eustera eta sor litezkeen inpaktuak gutxitzea bideratutako jarduketak egin beharko dira. Azken batean, ingurumena kontserbatzeko eta hobetzeko jarduerak sustatzen dira.

3. Hau da erabilera-erregimen orokorra:

a) Erabilera bultzatuak: ekosistemen ingurumena kontserbatzeko eta hobetzeko jarduerak.

b) Erabilera onargarriak:

1) Aisialdia erabilera publiko estentsibo gisa, ehizako eta arrain-hazkuntzako jarduerak horiei buruzko araudiaren barnean. Onargarriak dira halaber abeltzaintza eta baso-erabilera, babes-helburuz.

2) Azpiegitura linealak eta B motako instalazio tekniko ez-linealak soilik izango dira onargarriak ingurumen-azterketa egin bazaie.

c) Erabilera debekatuak:

1) Aurreko ataletan aipatu ez diren beste erabilera guztiak.

2) Era berean, debekatuta daude era guztietako eraikuntza berriak, onura publikoko eraikinak izan ezik. Nolanahi ere, eraikin horietarako ezinbestekoa izango da alde aurretik plan berezi bat izapidetzea.

4. Partzelak Aralarreko Parke Naturalaren mugapenaren barruan egotekotan Baliabide Naturalak Antolatze Planak ezartzen duen erabilera erregimena artikulua honetan ezartzen den erregimenaren gainetik egongo da.

37. artikulua Lurrazaleko urak babesteko zona (D.11)

1. Katgoria honek udalerrian barrena isurtzen diren ibai eta erreken ibilgu eta ur-bazterrak biltzen ditu, baita horietarako EAEko Ibairen eta Erreken Ertzak antolatze Plan Sektorialean ezarritako babes-zona ere.

2. Katgoria hau HAPOaren dokumentazio grafikoan definitu da eta arro hartzaileen azaleraren arabera Lurralde Plan Sektorialaren araudian definitutako zabaleretan oinarrituta ezarri da. Horren ondorioz, lur-zerrenden zabalera desberdina izango arroaren arabera (lur-zerrendak arro publikoaren mugaketa-lerrotik abiatuta neurtu dira):

a) Amundarain ibaiaren Kontserbazio Bereziko Zonaren tartea	50 m
b) Amundarain ibaian	30 m
c) Erreka eta ubideetan	15 m
d) Jariatzeetan	5 m

3. NOR 1.1 planoan dagozkion babes-bandak bildu dira, jariatzeei dagozkienak izan ezik. Dena dela, horiek erabili den kartografian bildu dira.

4. Gainera, ondo kontserbatutako landaredia duten zonetan, gutxienez 10 metroko tartea utzi beharko da ur-bazterreko landare-orkaren kanpoko ertzetik. Kasu guztietan, atzerapen hori lur naturala aldatzeko esku-hartze orotan aplikatuko da (eraikinak, instalazioak eta edonolako eraikuntzak, finkoak nahiz desmuntagarriak, lur-berdinketak eta lur-

mugimenduak, etab.), obra publikoei eta azpiegitura-instalazioei edo kultura-ondarea babesteko behar bezala justifikatutako ekintzei dagozkienak izan ezik.

5. Zona horietan, irizpide orokor hau aplikatuko da: ertzetako baldintza naturalak ahal den neurrian babestea, dagoen ur-bazterreko landarediaren kontserbazioa bultzatuz eta obra-hondakindegia eta zaborteak daudela-eta edo ubideratzeak edo bestelako lanen ondorioz degradatuta dauden ertzak berreskuratzea sustatuz, soildutako ertzak basoberrituta eta uren kalitatea bermatuta. Ez da okupatu edo aldatuko ibilgu eta ur-bazterrik eta arrisku naturalek eragindako kalteak ahalik eta gehien gutxitzeko ahalegina egingo da.

6. Hau da erabilera-erregimena:

a) Erabilera bultzatuak: Ekosistemen ingurumena kontserbatzeko eta hobetzeko jarduerak soilik bultzatuko dira.

b) Erabilera onargarriak: Aisialdia erabilera publiko estentsibo gisa, ehizako eta arrain-hazkuntzako jarduerak horiei buruzko araudiaren barnean. Era berean, onargarriak dira abeltzaintza, baso-erabilera eta nekazaritza. Azpiegitura linealak eta B motako azpiegitura ez-linealak.

c) Erabilera debekatuak: Debekatuta daude aurreko ataletan aipatu ez diren beste erabilera guztiak. Espresuki debekatuta daude eraikuntza guztiak, baita erabilera bultzatu edo onargarriei lotutakoak ere, eta onura publikoko eraikinak soilik onartuko dira.

d) Era berean, jabari publiko hidraulikoan eta horren zortasun-zonan eta polizia zonan egiten den jarduera oro jabari publiko hidraulikoaren gaian eskuduna den organoak baimendu beharko du.

38. artikulua Baso-zona (D.12)

1. Baso-landatzeak eta gaur egun degradatuta edo gazte-fasean egonik erraz berreskura daitezkeen bertako basoko zonak biltzen ditu, baita sastrakadi-zonak eta lurzoru marjinalak ere, honako arrazoi hauek kontuan hartuta, berreskuratu eta kalitate-maila handiagoetarantz eraman behar direla ulertzen denean: beren ezaugarri topografikoak, balio handiko eremuen barruan edo horien ondoan dauden enklabeak izatea, higadura-prozesuetan egotea, jolas-erabilerarako erruz erabiltzea edo oso narriatuta eta utzita egotea. Bertako baliabideak modu iraunkorrean aprobetxatu beharko dira.

2. Eremu horietarako irizpide eta helburu orokor gisa, betiko erabilera eta aprobetxamenduei eustea proposatzen da, betiere baliabideen kontserbazioa eta basoa babesteko funtzioa bermatzeko behar diren mugak ezarrita. Eremu horietan baso-erabilerak lehentasuna du, produkzioa hobetu eta, aldi berean, ingurunea kontserbatu eta hobetzea bermatuko duen basokultura aplikatuz. Horretarako, interes handieneko elementuak zainduko dira eta arrisku naturalak (irristatzeak, higadura) minimizatuko dira. Suaren ondorioz soildutako lurren erabilera aldatzea baimenduko da, bertako espezieak landatu nahi direnean bakarrik. Suaren ondorioz soildutako lurren erabilera aldatzea eskatuko zaie bertako espezieak ez dituzten lurrei, bertako espezieak landatzeko eskatuz. Ez da onartzen hirigintza-hazkunderik.

3. Hau da erabilera-erregimena:

a) Erabilera bultzatuak: Ekosistemen ingurumena kontserbatzeko eta hobetzeko jarduerak eta baso-erabilera bultzatuko dira soilik.

b) Erabilera onargarriak: Aisialdia eta atsedenaldea, baita abeltzaintza estentsiboa ere. Onura publikoko eraikinak. Azpiegitura linealak eta B motako azpiegitura ez-linealak. Baserriak ere onargarriak izango dira, baldin eta lurzoru urbanizaezineko eraikuntzen baldintza orokorrak eta partikularrak betetzen badira eta Gipuzkoako Foru Aldundiaren Nekazaritza Departamentuak aldeko txostena ematen badu.

c) Erabilera debekatuak: Debekatuta daude aurreko ataletan aipatu ez diren beste erabilera eta eraikuntza guztiak.

4. Partzelak Aralarreko Parke Naturalaren mugapenaren barruan egotekotan Baliabide Naturalak Antolatze Planak ezartzen duen erabilera erregimena artikulua honetan ezartzen den erregimenaren gainetik egongo da.

39. artikulua Nekazaritzako eta abeltzaintzako eta landazabaleko zona (D.13)

1. Zona honetan, gaur egun nekazaritzakoak diren lur jakin batzuk biltzen dira, hain zuzen ere udalerrian zehar barreiatutako maldarik leunena duten lurrak.

2. Bi azpikategoria ezarri dira Nekazaritza eta Basoak Antolatze Lurralde Plan Sektorialaren arabera:

a) D.13.1. Nekazaritzako eta abeltzaintzako eta landazabaleko zona. Trantsizioko landa-paisaia

b) D.13.2. Balio estrategiko handiko nekazaritzako eta abeltzaintzako eta landazabaleko zona

3. trantsizioko landa-paisaiarako irizpide orokor gisa ezarri da lurzoruen ahalmen agrologikoari eta nekazaritza- eta abeltzaintza-jardueri eustea, baita, jarduera horiekin bateragarriak izanik, nekazaritzako paisaiaren eta ekosistemen babesa bermatzen dutenei eustea ere. Dena dela, baimendutako gainerako erabilerek, baso-erabilera barne, nekazaritza- eta abeltzaintza-erabileren mende egon behar dute.

4. Nekazaritza-sektorerako ikuspegi estrategikotik hartzen da aintzat balio estrategiko handiko nekazaritza eta abeltzaintzako eta landazabaleko lurzorua, eta, hartara, lehentasunekotzat jo da beste erabilera batzuen aurrean horiek mantentzea eta zaintzea. Ahalmen agrologiko handiena duten lurzoru guztiak sartzen dira hemen; eta, horiez gain, modernotasunagatik, errentagarritasunagatik edo iraunkortasunagatik sektorerako estrategikotzat jotzen direnak. Zona honetan ahalmen agrologikoari eusteko ahalegina egingo da, baita nekazaritza- eta abeltzaintza-jardueri eusteko eta, horiekin bateragarriak izanik, nekazaritzako paisaiak eta ekosistemak babestea bermatzen dutenei eusteko ere. Oro har, nekazaritza-azalera erabilgarriari eutsiko zaio.

5. Hona hemen bi azpikategorietarako ezarritako erabileren erregimena:

a) Erabilera bultzatuak: nekazaritza- eta abeltzaintza-erabilerak bultzatuko dira soilik.

b) Erabilera onargarriak:

b1) *Ingurumen-babesa, aisialdia eta atsedenaldia, baso-erabilera, erabilera publikoko eraikinak,*

b2) *Nekazaritza- eta abeltzaintza-jarduerekin zuzenean lotzen diren eraikuntzak; eta nekazaritza- eta abeltzaintza-produktuen lehen transformaziora zuzentzen diren eraikuntzak eta instalazioak, edo nekazaritza- eta abeltzaintza-jarduera osagarrietara zuzentzen direnak. Eraikuntza eta instalazio horiek identifikatzeko, Nekazaritza eta Basoak Antolatzeko Lurralde Plan Sektorialaren 28. eta 29. artikuluetan barnean hartzen diren zerrendak hartuko dira kontuan.*

b3) *Azpiegiturak*

b4) *Baserriak ere onargarriak izango dira, betiere Araudi honen 146. artikuluan ezartzen diren baldintza orokorrak eta partikularrak betetzen badira. Baserriek, etxebizitzarekin batera b2) atalean adierazten diren eraikuntzak ere har ditzakete barnean.*

b5) *Eraikuntza horiek guztiek, haien erabilera edozein izanik ere, araudi honetan lurzoru urbanizaezineko eraikuntzetarako ezartzen diren baldintza orokorrak eta partikularrak bete beharko dituzte. Lizentziaren mende jartzen diren proiektuek nekazaritza- eta baso-jardueraren gainean sortzen den eraginaren ebaluazioa barnean hartu beharko dute eta bidezko neurri zuzentzaileak txertatuko dituzte, betiere Nekazaritzaren gaineko Eragin Sektorialaren Ebaluazio Protokoloan (Nekazaritza eta Basoak Antolatzeko Lurralde Plan Sektorialaren I. eranskina) adierazten diren baldintzetan.*

c) Erabilera debekatuak: aurreko ataletan aipatu ez diren beste erabilera eta eraikuntza guztiak.

6. Nekazaritza, Abeltzaintza eta Landazabaleko Zona: Trantsizioko landa-paisaia, azpikalifikazioan, txabolak eta kasetak eraikitzea baimenduko da, baina araudi honetan ezarritako baldintzetan.

7. Balio estrategiko handiko nekazaritza- eta abeltzaintza-zonetan, azpiegituren, nekazaritza-industrien, nekazaritza- eta abeltzaintza-eraikuntzen eta etxebizitza bakartuen proiektuek zenbait hautabide aztertu beharko dute eta jardueraren jarraitutasuna bermatuko duten neurriak ezarri beharko dituzte —5 zenbakian adierazten den nekazaritza- eta baso-jardueraren gaineko eraginaren ebaluazioa egiteaz gain—. Gainera, Gipuzkoako Foru Aldundiko Nekazaritza Departamentuaren aldeko txostena eduki beharko dute.

40. artikulua Mendiko larreen zona (D.14)

1. Barnean hartzen ditu altuerako abeltzaintza-erabilera duten eta kontserbatzea eta mantentzea beharrezkotzat jotzen diren mendiko larreen eremuak. Bertako baliabideak modu iraunkorrean aprobetxatu beharko dira.

2. Eremu horietarako irizpide eta helburu orokor gisa, abeltzaintzako erabilera eta aprobetxamendu tradizionalari eustea proposatzen da, betiere ingurune horietako ingurumenaren, paisaiaren eta kulturaren arloko balioaren kontserbazioa bermatzeko beharrezkoak diren mugekin.

3. Hau da erabilera-erregimena:

a) Erabilera bultzatuak: ekosistemen ingurumena kontserbatzeko eta hobetzeko jarduerak eta abeltzaintza tradizionala bultzatuko dira.

b) Erabilera onargarriak: aisialdia eta atsedenaldia, baita abeltzaintza estentsibo tradizionalarekin lotzen diren eraikuntzak eta azpiegiturak ere. Borda, landa-bide, pista, lurpeko linea elektriko eta B motako instalazio tekniko ez-lineal berriek administrazio sektorial eskudunaren baimena izan beharko dute. Onartuta daude baso-lanak, hala nola egurra biltzea, baso-masa berriak eta horiek mantentzeko lanak.

c) Erabilera debekatuak: debekatuta daude irizpide orokorrekarekin bateraezinak diren erabilerak eta eraikuntzak, baita aurreko ataletan aipatu ez diren beste erabilera eta eraikuntza guztiak ere.

4. Aralarko Parke Naturalaren mugen barruan dauden partzelen kasuan, artikulua honetan ezarritakoari nagusituko zaio bertako baliabide naturalak antolatzeko planaren erabilera-erregimena.

41. artikulua Hiriarteko bideak (E.11)

1. Eraikuntza-erregimen orokorra. Ez da eraikuntzarik baimenduko; salbuespen bakarra errepideko elementu funtzionalak lotutakoak izango dira: kontserbazio- eta ustiapen-eremuak, erregai-hornitegiak, aparkaleku- eta atsedene-eremuak, pisatzeko baskulak, sorospen-postuak eta bestelakoak, mantentze-, konponketa- eta hobekuntza-obra egiteko egiten diren behin-behineko eraikuntzak barne.

2. Erabilera-erregimen orokorra.

a) Erabilera bultzatua: Ibilgailuen zirkulazioa (publikoa).

b) Erabilera onargarriak:

Errepideetako erabilera osagarriak, horri dagokion legediak onartzen dituenean.

Bizikleten zirkulazioa (publikoa).

Oinezkoen zirkulazioa (espaloiak).

c) Erabilera debekatuak: Beste guztiak.

42. artikulua Hiri-bide nagusiak (E.12)

1. Eraikuntza-erregimen orokorra. Ez da eraikuntzarik baimenduko.

2. Erabilera-erregimen orokorra.

a) Erabilera bultzatua: Ibilgailuen zirkulazioa (publikoa).

b) Erabilera onargarriak: Oinezkoen zirkulazioa (ibilgailuen eta oinezkoen zirkulazio partekatutako bideak badira edo espaloiak badituzte).

c) Erabilera debekatuak: Beste guztiak.

43. artikulua Oinezkoentzako eta/edo bizikletentzako bideak (E.13)

1. Eraikuntza-erregimen orokorra. Ez da eraikuntzarik baimenduko; bai, ordea, hiri-altzariak eta bideen zerbitzurako eraikuntzak: bizikletetarako aparkalekuak, atsedenguneak, etab.

2. Erabilera-erregimen orokorra.

a) Erabilera bultzatua: Oinezkoen edo bizikleten zirkulazioa (publikoa), betiere zirkulazio bakoitzaren banaketa errespetatuz bidearen zeharkako profilak aurreikusten duenean.

b) Erabilera debekatuak: Beste guztiak.

44. artikulua Landa-bide nagusiak (E.20)

1. Landa-bideen kalifikazio globalaren barnean sartzen dira udalaren jabegokoak direnak . NOR 1.1 planoan identifikatzen direnak. Titulartasun pribatuko beste bide batzuk planoan islatzeak ez dakar lurzoruaren kalifikazio espezifiko bat; ondorioz, bide horien kalifikazio globala eta gurutzatzen ari diren lurzoruarena berberak dira.

2. Eraikuntza-erregimen orokorra. Ez da eraikuntzarik baimenduko, bide horiei esleitutako elementu funtzionalak izan ezik.

3. Erabilera-erregimen orokorra.

a) Erabilera bultzatuak: Ibilgailuen zirkulazioa (publikoa). Oinezkoen zirkulazioa (publikoa). Bizikleten zirkulazioa (publikoa).

b) Erabilera onargarriak: Erabilera bultzatuen erabilera osagarriak.

c) Erabilera debekatuak: Beste guztiak.

45. artikulua Espazio libreen sistema orokorra (F.10)

1. Eraikuntza-erregimen orokorra. Soil-soilik baimenduko dira eraikuntza apaingarriak eta espazio libreen erabilera osagarrietara bideratutako eraikuntza finko edo behin-behinekoak; eta zorupean dagozkion zerbitzu-azpiegiturak jartzeko baimena ere emango da.

2. Erabilera-erregimen orokorra.

a) Erabilera bultzatua: Espazio libreak.

b) Erabilera onargarriak:

Hirugarren sektorekoetatik, 1. kategoriako merkataritzakoak behin-behineko erabilera gisa eta emakida-erregimenean, eta 2. kategoriakoak plangintza xehatuak espresuki definitutako partzeletan.

Ekipamendu komunitarioa espazio librearekin bateragarriak diren modalitateetan eta eremu bakoitzerako baldintza berezietan.

c) Erabilera debekatuak: Espresuki baimenduta ez dauden guztiak.

46. artikulua Ekipamendu komunitarioko sistema orokorra (G.10)

1. Eraikuntza-erregimen orokorra. Eraikuntzen forma arautzeko sistematika plangintza xehatuak formulatuko du kasuan-kasuan, proiektatutako eraikuntzen berariazko ezaugarri tipologikoen arabera.

2. Erabilera-erregimen orokorra.

a) Erabilera bultzatua: Ekipamendu komunitarioa arau partikularrek kasuan-kasuan ezarritako modalitateetan.

b) Erabilera onargarriak:

Etxebizitza, ekipamenduaren erabilera osagarri gisa (1 etxeb.).

Ekipamenduaren erabilera osagarriak edo hari parekatutakoak.

c) Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

47. artikulua Zerbitzu eta azpiegituren sistema orokorra (H.10)

1. Eraikuntza-erregimen orokorra: Baztertua, elementu funtzionalak eta azpiegituraren ustiapenerako eraikinak ezartzea izan ezik, indarrean dagoen Sektoreko legeriarekin bat etorritik.

2. Erabilera-erregimen orokorra.

a) Erabilera bultzatuak: Zerbitzu-azpiegiturak. Arau partikularretan eta plangintzan ezartzen diren modalitateetan.

b) Erabilera debekatuak: Beste guztiak.

5. ATALA KALIFIKAZIO XEHATUA.

48. artikulua Kalifikazio xehatuaren sistematizazioa

1. Kalifikazio xehatuak honako erabilera mota hauek bereizten ditu:

a. Bizitegi-erabilerako partzelak.

a.10. Eraikuntza irekia

a.20. Garapen txikiko eraikuntza

- a.30. Eraikuntza osagarria
- b. Industria-erabilerako partzelak
 - b.10. Industria-erabilera
- c. Merkataritza-erabilerako partzelak.
 - c.10. Merkataritza-lokala
- e. Komunikazio-sistema.
 - e.11. Hiriarteko bideak.
 - e.12. Ibilgailuentzako bideak.
 - e.131. Oinezkoentzako bideak eta espaloiak
 - e.132 Bidegorria
 - e.133 Erabilera partekatuko bideak.
 - e.134 Aparkalekuak
- f. Espazio libreak.
 - f.10. Plazak eta egonaldiko zonak.
 - f.20 Berdeguneak
- Ef.0 Erabilera publikorako zortasuna
- g. Ekipamendu komunitarioko partzelak
 - g.10. Erabilera komunitario balioanitza
- h. Zerbitzu-azpiegiturak.
 - h.10. Zerbitzu-azpiegiturak.

2. Landa-zonetako kalifikazio xehatua Lurzoru urbanizaezinaren hirigintza-araudi partikularren ezarrita dago.

49. artikulua Bizitegi-partzela guztiei dagokien erregimena

1. Debekatuta dago partzela horietan telebista- eta telefonia-errepikagailuak jartzea, baita eguzki-baratzeak ezartzea ere.
2. Plan hau indarrean jartzean telebista- edo telefonia-errepikagailuen instalazioak badaude, finkatu egingo dira.

50. artikulua Eraikuntza irekiko bizitegi-partzelen erregimena (a.10)

1. Eraikuntza-erregimen orokorra: Etxebizitzetara bideratutako blokeak ezartzera bideratutako partzelak; etxebizitzak horizontal eta bertikalki multzokatuta daude sarbide bertikalez osatutako gune komun baten gainean eta eraikuntza-modulu bat edo gehiago konfiguratzeko, hala badagokio, espazio eraiki ezinak eta eranskin komunak eduki ditzaketenak.
2. Jarduketa integratuak (JIK) eta zuzkidura-jarduketak (ZJK) barne hartzen dituzten hiri-lurzoru finkatuko eta finkatu gabeko eremuen fitxek artikulua honetan ezartzen diren oinplanoentzako baldintza diferenteak ezarri ahal izango dituzte. Formako- eta partzelazio-baldintzak araudi partikularrak arautzen ditu. Erabilera-erregimen orokorra hurrengo epigrafeetan ezarri da.
3. Erabilera bultzatuak:
 - a) Familia anitzeko egoitza. Sestrapean izan ezik, kasu guztietan, eta eraikuntzaren beheko solairuan, dagokion ZJ edo ZJ fitxan erabilera bultzatu gisa beste bat ezartzen denean.
4. Erabilera onargarriak:
 - a) Familia bakarreko bizitegia.
 - b) Erabilera osagarriak oro har, txabolak, egurtegiak eta barbakoak izan ezik.
 - c) Beheko solairuan eta sotoan 1. eta 2. kategoriako merkataritza-erabilera eta 26. artikuluan aipatutako hirugarren sektoreko erabilerak baimentzen dira.
 - d) Garaje-erabilera beheko solairuan, sotoetan eta erdisotoetan, eta erantsitako eraikuntza-gorputzean. Partzeletan hiri-lurzoru finkatuan garaje-erabilerak garajeko sarrera eraiki beharko du garajeko ate berriaren ikus-inpaktua minimizatuz. Jarduketa Integratuen (JI)

eta Zuzkidura Jarduketan (ZJ) fitxetan finkatuko dira solairu hauetan garaje-erabilerarako baldintzak.

e) Espazio publikotik zuzenean sarbidea duten ekipamendu komunitarioak, betiere erabilera-ezaugarriengatik bateragarria bada eraikinean dauden etxebizitzekin edo osorik erabilera horretara zuzendutako eraikinean.

5. Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

51. artikulua Garapen txikiko eraikuntzako bizitegi-partzelen erregimena (a.20)

1. Eraikuntza-erregimen orokorra. Partzela horietan eraikuntzak tipologia hauetako bati erantzungo dio:

a) alde batetik elkarri atxikitako etxebizitza bakarreko eraikuntza-moduluez osatua izan behar du; modulu bakoitzak bere sarbide propioa izan behar du eta eraiki ezineko espazio pribatuak eduki behar ditu;

b) edo etxebizitza bakartuak.

2. Jarduketa integratuak (JIK) eta zuzkidura-jarduketak (ZJK) barne hartzen dituzten hiri-lurzoru finkatuko eta finkatu gabeko eremuen fitxek artikulatu honetan ezartzen diren oinplanoentzako baldintza desberdinak ezarri ahal izango dituzte. Formako- eta partzelazio-baldintzak araudi partikularrak arautzen ditu. Erabilera-erregimen orokorra hurrengo epigrafeetan ezarri da.

3. Erabilera bultzatuak: Familia bakarreko bizitegia. Sestrapean izan ezik, kasu guztietan, eta eraikuntzaren beheko solairuan, dagokion ZJ edo ZJ fitxan erabilera bultzatu gisa bat ezartzen denean.

4. Erabilera onargarriak:

a) Erabilera osagarriak oro har, txabolak, egurtegiak eta barbakoak izan ezik.

b) Garaje-erabilera beheko solairuan, sotoetan eta erdisotoetan, eta erantsitako eraikuntza-gorputzean. Partzeletan hiri-lurzoru finkatuan garaje-erabilerak garajeko sarrera eraiki beharko du garajeko ate berriaren ikus-inpaktua minimizatuz. Jarduketa Integratuen (JI) eta Zuzkidura Jarduketan (ZJ) fitxetan finkatuko dira solairu hauetan garaje-erabilerarako baldintzak.

c) Espazio publikotik zuzenean sarbidea duten ekipamendu komunitarioak, betiere erabilera-ezaugarriengatik bateragarria bada eraikinean dauden etxebizitzekin edo osorik erabilera horretara zuzendutako eraikinean.

5. Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

52. artikulua Etxebizitzaren aldameneko eraikuntzen erregimena (a.30)

1. Etxebizitzaren aldameneko eraikuntza-kalifikazioa etxebizitzara zuzenduko ez diren bizitegi-partzela batean kokatutako eraikuntzei aplikatzen zaie.

2. Erabilera bultzatuak: biltegiatzea, garajea, trastelekua, barbakoa, egurtegia, esekitokiak, instalazioen areto txikiak, konpostajeko instalazio txikiak.

3. Erabilera debekatuak: aurreko atalean aipatu ez diren guztiak.

53. artikulua Industria-erabilerako partzelen erregimena (b.10)

1. Eraikuntza-erregimen orokorra. Araudi partikularrak partzela bakoitzaren gehieneko eraikigarritasuna ezartzen du, lerrokadurak eta gehieneko altuerak zehaztuta. Gainera, erabilera pribatuko zona eraikiezin gisa kalifikatuta geratzen den partzelaren zona zehatz dezake.

a) Erabilera pribatu eraiki ezin gisa kalifikatutako zonetan ezin izango da ezarri biltegiatutako produktuak babesteko edo aparkatutako ibilgailuak babesteko teilape arin, itxi gabe eta ez-iraunkorrak, dagokion araudi partikularrean eta dagokien mugekin ezartzen den kasuetan izan ezik.

b) Siloak, gas-instalazioak, transformadoreak edo deposituak eraiki ahal izango dira eraikigarritasun gisa kontatu gabe. Haatik, gaur egun dauden eraikinen antolamenduak eta banaketak ez badu baldintza hori betetzeko aukera ematen industria-jardueraren funtzionaltasuna mantenduta, lerro horren aurretik kokatzea baimendu ahal izango da, betiere bide publikotik ikusten diren bolumenen konposizio osoa zainduta. Kasu horretan lizentzia-eskaerak toki horretan kokatzeko beharra justifikatu beharko du, baita adierazten diren baldintzak betetzen direla ere.

c) Erabilera publikoko zortasunpean dauden partzela-eremuetan, sestrak eta urbanizazio-mailak eremu horiek dauden espazio publikoetako sestra eta urbanizazio-mailetara egokituko dira. Era berean, erabilera pribatuko eremu eraikiezinak parean dituzten espazioetako sestrak eta mailak mantenduko dituzte beren perimetroan, bestelakorik espresuki adierazten ez bada.

d) Halaber, solairuarteak izan ditzakete, bulegoak eta komunak egiteko, biltegiak eta antzeko erabilerak ezartzeko, betiere araudi partikularrean ezartzen den proportzioan.

e) Industria-eraikuntzetako sotoak biltegi- eta garaje-erabileretara bidera daitezke; nolana ere, debekatuta dago bertan pertsonak luze egotea eskatzen duen jarduerarik egitea. Erabilera pribatuko partzela eraikiezinak azalerak ibilgailuen maniobra eta aparkalekuetara, barne-bideetara eta abarrera bideratuko dira.

f) Hiri Antolamenduko Plan Orokorra definitutako aprobetxamendu- eta bolumen-baldintza orokorrak betetzen ez dituzten eraikuntzak ordeztuko egiten diren eraikuntza berriek eraikuntza-erregimen berria bete behar dute.

2. Erabilera-erregimen orokorra:

a) Erabilera bultzatuak: Industrialaren hiru kategoriak, 1.a, 2.a eta 3.a. Araudi partikularrak eremu jakin batean ezar daitezkeen kategoriak muga ditzake.

b) Erabilera onargarriak: Hirugarren sektorekoak

2. kategoriako erabilera komertzialak, eta 3. eta 4. kategoriak ere onargarriak izango dira, jarduerak industria-jarduerekin lotuta badaude.

Bulegoak.

Ostalaritzakoak, dagokion araudi partikularrak espresuki baimentzen dituen.

Jolas-arlokoak, merkataritza-erabileren baldintza berberetan.

Komunikazioak, ibilgailuen zirkulazioaren, aparkalekuaren eta garajeen modalitateetan.

Ekipamendu komunitarioa, industria-jarduerari lotuta ez dagoen kanpoko jende asko erakartzen ez duten modalitate guztietan.

c) Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

54. artikulua Merkataritza-lokaleko erabilera duten partzeletako erregimena (c.10)

1. Eraikuntza-erregimen orokorra. Araudi partikularrak kasuan-kasuan ezarritakoa.

2. Erabilera-erregimen orokorra.

a) Erabilera bultzatuak: 1., 2. eta 3. kategoriako merkataritza-lokala.

b) Erabilera onargarriak: Bulegoak eta 26. artikuluan aipatutako hirugarren sektoreko beste hainbat erabilera.

c) Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

55. artikulua Komunikazio-sistemako erabilera- eta eraikuntza-erregimena (e)

1. Planak honako bide hauek bereizten ditu:

e.11. Hiriarteko bideak

e.12. Ibilgailuentzako bideak

e.131. Oinezkoentzako bideak eta espaloiak

e.132 Bidegorria

e.133 Erabilera partekatutako bideak

e.134 Aparkalekuak

2. Hiriarteko bideak (e.11) ibilgailuentzako erabilerara bideratzen dira, betiere oinezkoentzako bide (e.131) paralelo bat edukitzeko aukera bazter utzi gabe. Ibilgailuentzako bideak (e.12) herriaren barnealdean daude eta ibilgailuen eta oinezkoen trafikoa bereizten dute; hortaz, espaloiak izango dituzte beti (e.131).

3. Oinezkoentzako bideak (e.131) landarez osatutako akabera duten espazio libreen barrualdean egon daitezke, edo hirigunetik kanpo. Bidegorriak (e.132) oinezkoentzako bideen antzeko erabilera ahalbidetzen du; dena dela, espaloiak dituen ibilgailuentzako bide baten ondoan egon daiteke, ibilgailu motordunen trafikoaren (e.12), ibilgailuen trafikoaren (e.131) eta oinezkoen trafikoaren (e.132) erabilerak banatzeko.

4. Oinezkoentzako bideetara eta espaloietara (e.131) bideratutako espazioaren formak eta neurriak ahalbidetzen duenean, lurzoru honetan hiri-altzariak jar daitezke egonaldiko zona gisa erabiltzeko. Altzariak oinezkoen erabilera eroso izatea bermatzeko moduan jarrita egon behar dute, eta ez dute oztopo arkitektoniko bihurtu behar.

5. Erabilera partekatuko bideak (e.133) ibilgailuen (motordunak edo ez) trafikoa eta oinezkoen erabilera ahalbidetzen dituzte; hortaz, era horretako erabileran oinezkoak beti duela lehentasuna kontuan hartuta diseinatu behar dira betiere –nola zeharkako sekzioari hala erabili beharreko materialari dagokionez–.

6. Aparkalekuetan (e.134) ibilgailuek aparka dezakete. Hortaz, era horretako erabileran aparkalekuak eta, ahal den neurrian, eragiten duten inpaktua minimizatzea kontuan hartuta diseinatu behar dira betiere –nola zeharkako sekzioari hala erabili beharreko materialari dagokionez–; gainera, oinezkoen zirkulazioaren segurtasuna neurri bateko ziurtatu behar da.

56. artikulua Espazio libre eta partzelen erabilera- eta eraikuntza-erregimena (f.10 eta f.20)

1. Araudi grafikoak plazak eta egonaldiko zonak (f.10) eta berdeguneak (f.20) bereiziko ditu kasu guztietan. Plazak espazio zolatatuak edo jolas-eremuak izan ohi dira gehien bat; egonaldiko zonak, berriz, eremu lorategidunak eta arboladunak izan ohi dira. Bi kasuetan, printzipioz baztertuta dago eraikitze aukera.

2. Eraikuntza-erregimen orokorra. Kokatuta dagoen espazioaren multzoaren erabilera arunta eragotziko ez duten bitartean, honako eraikuntza hauek bakarrik baimenduko dira:

- a) Eraikuntza apaingarriak eta emakida-erregimeneko erabilera osagarri publiko edo pribatuera bideratutako eraikuntza finko edo behin-behinekoak.
- b) Zerbitzu-azpiegituren zentroak zorupean.
- c) Urbanizazio «leuna», zuhaitzi intentsiboarekin eta soropilez tratatutako zonen nagusitasuna. Komun publikoetara bideratutako eraikuntzak eta
- d) Hiri Zerbitzuen azpiegituren zentroak.

3. Erabilera-erregimen orokorra.

- a) Erabilera bultzatuak: Hiri-espazio libreak, jolas-eremuen eta parkeen modalitatean.
- b) Erabilera onargarriak: Eraikuntza-baldintzetan bildutakoak, hirugarren sektoreko erabilera barne, 1. mailako saltokien modalitatean –kioskoak, etab.–, aldi baterakoak edo behin-behinekoak. Konpostajea ahalbidetzen duten instalazioak ere onartu ahal izango dira, baldin eta eraikuntzarik gabe burutzen badira.
- c) Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

57. artikulua Erabilera publikorako zortasuna (ef.0)

1. Araudi partikularrak erabilera publikoko zortasun bat ezartzen du hainbat partzelatarako espazio publikotik sarbidea duen partzelaren mailan.

2. Araudi grafikoak zortasun hori ezarri zaion eraikuntzaren erabilerari dagokion koloreari gainjarritako marren bidez identifikatzen ditu partzela horiek; era berean, komunikazio-sistemari (e) edo espazio libreei (f) dagozkien erabilera xehatuen artean zortasun horri esleitzen zaion erabilera publiko zehatza adierazten du.

3. Espazio horiek mantentzeko lanei dagokienez, udalak zoladuraren eta hiri-altzarien gaineko eskumena du soilik, eta jabari pribatuaren konturakoak dira egiturak, maldak egiteak, isolamenduak, iragazgaizteak eta beharrezkoak izan litezkeen beste material eta instalazioek eta horiek guztiak mantentzeko lanek eragindako gastuak.

58. artikulua Ekipamendu komunitario balioaniztuneko partzelen erregimena (g.10)

1. Eraikuntza-erregimen orokorra. Araudi partikularrak kasuan-kasuan ezarritakoa.

2. Erabilera-erregimen orokorra.

a) Erabilera bultzatuak: ekipamendu komunitarioko erabilera balioaniztunak, 29. artikuluan definitu diren moduan.

b) Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

59. artikulua Zerbitzu-azpiegiturak ipini daitezkeen lurzoruaren erregimena (h.10)

1. Planak ez die planoen bitartez esleitzen lurzoru jakin batzuei zerbitzu-azpiegituren erabilera. Izan ere, artikulua honen bitartez, azpiegitura horiek ezartzean jarraitu beharreko irizpideak ezartzen ditu.

2. Azpiegitura desberdinen sareak (ur-hornidura, saneamendua, energia elektrikoa ekoiztea eta hornitzea, hiri-hondakinen tratamendua, gas eta petrolio-produktuen azpiegiturak, komunikazioen azpiegiturak) erabilera eta jabari publikoko lurzoruaren azpian ipiniko dira.

3. Zerbitzuaren beharengatik lurzoru pribatua gurutzatu behar bada, Udalak dagokion urbanizazio-proiektua onartu beharko du eta, behar izanez gero, zortasuneko eskubidea eratuko du. Sarea lurpean antolatzen ahaleginduko da -2 zenbakian ezarri den moduan-, baina inguruabarrek gomendagarria egiten badute, beste modu batean ere ebatzi ahal izango dira.

4. Ezaugarriengatik edo bolumenagatik sestra gainean kokatu behar diren azpiegituretako elementuei dagokienez, honako kasu hauek bereiziko dira:

a) Eraikuntza finkoak direnean, erabilera horretarako plangintzak bideratutako partzelatan kokatu beharko dira. Salbuespen gisa, eta 3 zenbakian ezarritako baldintzak betetzen direnean, komunikazioen sistema gisa kalifikatutako lurzoruan ipini ahal izango dira.

b) Elementu mugikorak badira, komunikazioen sistema edo espazio libreen sistema gisa kalifikatutako lurzoruan ipini ahal izango dira, 3 zenbakian ezartzen diren baldintzak betetzen badira.

5. Komunikazio-sistema gisa kalifikatutako lurzorutan azpiegituretako elementuak ipini ahal izango dira, baldin eta errepideen edo oinezkoen bideen erabilera aplikatzekoa den araudiak ezarritako baldintzetan eragozten ez badute. Espazio libreen sistema gisa kalifikatutako lurzoruak bakarrik erabili ahal izango dira, azpiegitura horien ezaugarri formalek eta funtzionalek kokatuta dauden espazio librea bere osotasunean normal erabiltzea eragozten ez dutenean.

6. Erabilera-erregimen orokorra.

a) Erabilera bultzatuak: Zerbitzu-azpiegiturak. Arau partikularretan eta plangintzan ezartzen diren modalitateetan.

b) Erabilera debekatuak: Beste guztiak.

4. KAPITULUA PLANA GARATZEA ETA GAUZATZEA

60. artikulua Plan orokorra garatzeko tresnak

1. Planak udalerriko hiri-lurzoruaren antolamendu xehekatua eta lurzoru urbanizagarri eta lurzoru urbanizaezinaren egiturazko antolamendua antolatzen du.

2. Noizbait beharrezko edo komenigarri irizten bazaio planak ezarritako antolamendu xehatua osatzeari edo egokitzeari, hartarako xehetasun-azterketa izapidetu ahal izango da, eta azterketa horrek, nolahi ere, beharrezkoa edo komenigarria izatea justifikatu beharko du, 2/2006 Legearen 73.1 artikuluan aurreikusten duenez. Horrez gain, plan bereziak izapide daitezke 2/2006 Legearen 69.-72. artikuluetan aurreikusitako helburuetako edozeini begira.

3. Plana esparru guztietan garatzeko eta gauzatzeko tresnek, beren zehaztapenen artean, dagozkien neurri babesle eta zuzentzaileak bildu behar dituzte, betiere ingurumen-inpaktuaren ebaluazioko baterako azterlanaren 6. eta 7. ataletan aurreikusitakoaren eta dagokion esparruaren hirigintza-fitxetan bildutakoaren arabera.

4. Neurri horiek eraginkorrak izatea bermatzeko behar den xehetasun-maila izan behar dute. Ildo horretan, aurrekontuetan sar daitezkeen neurriak dagozkien dokumentuetan bildu behar dira: hala nola hirigintza-jarduketako programen zenbatespen ekonomikoan eta urbanizazio-proiektuen edo obra-proiektuen aurrekontuetan. Aurrekontuan bildu ezin diren neurriak, berriz, plangintza-tresnen zehaztapenetan bilduko dira, edo urbanizazio- edo obra-proiektuen baldintza teknikoan agirian.

61. artikulua Hirigintza-arloko jarduketak eta fitxak: motak

1. 2/2006 Legean aurreikusitakoaren arabera, plan orokorrak honako jarduketa mota hauek aurreikusten ditu:

a) Jarduketa bakartuak

- b) Zuzkidura-jarduketak
- c) Jarduketa integratuak
- d) Zuzkidura publikoak gauzatzeko jarduketak

2. Hirigintza-araudi partikularrak hirigintza-fitxa bat biltzen du jarduketa integratu eta zuzkidura-jarduketa bakoitzerako.

62. artikulua Jarduketa bakartuak

1. 2/2006 Legearen 136. artikulua arabera, jarduketa horiek lehendik dauden orubeetan soilik egin daitezke –baldin eta eraikuntzak agortu ez badu plangintzak ahalbidetzen duen eraikigarritasuna–, baita jarduketa integratuak gauzatzearen ondorioz sortutako orube berrietan ere.

2. Jarduketa bakartuen saneamendu-sareak 112. artikuluan xedatutakora egokituko dira ahal den neurrian.

63. artikulua Zuzkidura-jarduketak

1. Zuzkidura-jarduketa esaten zaie plan orokorrak onartzen dituen hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntza gauzatzen duten jarduketei, plan horrek dagokion partzelari lehendik zegoen eraikuntza baino eraikigarritasun handiagoa esleitzen dionean.

2. Plan Orokorrak gisa horretako jarduketak aurreikusten ditu, 115. artikuluan adierazten den moduan.

64. artikulua Jarduketa integratuak

1. Jarduketa integratutzat hartzen dira zehaztapen xehatuz hiri-lurzoruan edo lurzoru urbanizagarrian egiten direnak, hain zuzen ere jarduketa bakartuena baino urbanizazio-maila handiagoa behar duten lurretan egiten direnak, orube bat edo gehiago eta tokiko sistemen sarearen zati izango diren zuzkidura-lurzoruak sortzeko.

2. Plan Orokorrak jarduketa integratuen esparruak mugatzen ditu, 115. artikuluan adierazten duen moduan.

65. artikulua Zuzkidura publikoak gauzatzeko jarduketak

1. Jarduketa hauen helburua da planean aurreikusitako tokiko sistemak edo sistema orokorrak ezartzea edo handitzea.

2. Hiri-lurzoruan, jarduketa horietarako behar diren lurzoruak, planak jarduketa integratua aurreikusten duen esparruaren barnean hartuta ez daudenean, desjabetzearen bidez lortuko dira, 2/2006 Legearen 186.2 artikulua arabera.

3. Plan Orokorrak zuzkidura publikoak gauzatzeko jarduketan esparruak mugatzen ditu, 115. artikuluan adierazten duen moduan.

66. artikulua Urbanizazioan esku hartzeko programak

1. Jarduketa integratuak dagozkien urbanizazioan esku hartzeko programen (UEP) bitartez garatzen dira.

2. Programa horiek zehaztapen teknikoak eta juridikoak bilduko dituzte, baita Lurzoruari buruzko 2/2006 Legearen 153.-155. artikuluek ezartzen duten dokumentazioa ere; eta legeko testu horren 156.-158. artikuluetan aurreikusitakoaren arabera izapidetuko da programa horien onspena.

3. UEPe jarduketa integratuaren barnean hartutako gauzatze-unitateen mugaketa alda dezakete, eta horrek ez du ekarriko plana aldatzerik. Era berean, hainbat antolamendu-esparrutako lurzoruak har ditzakete jarduketa integratu beraren barnean. Halaber, planak gauzatze-unitate horientzat aurreikusitako jarduketa-sistema berretsi edo aldatuko du.

4. Hala ere, jarduketa integratu osoaren mugaketa aldatzea beharrezkotzat jotzen bada, Hiri Antolamenduko plan orokorra aldatu beharko da; edo plan berezi bat idatzi beharko da, plan orokorrak mugatzen duen eta jarduketa integratua dagoen hirigintza-antolamenduko eremua esparru gisa hartuta.

5. 2/2006 Legearen 153. artikulua arabera UEPe bildu behar duen urbanizazioaren eskemak aplikatzekoa den araudi partikularrak finkatzen dituen kotak eta sestrak hartu beharko ditu aintzat, tokiko topografia zehatzera egokitzea bazter utzi gabe.

67. artikulua Gauzatze-unitateak mugatzea

1. UEPeK jarduketa integratuaren esparrua gauzatze-unitate bat edo gehiagoren artean banatuko dute. Alabaina, udalak, ofizioz edo alde batek eskatuta, gauzatze-unitateen mugaketa onar dezake, edo udalaren plan orokorrak edo UEPeK ezarritako mugaketa aldatu.
2. Hala ere, gauzatze-unitate bati aplikatu dakioken jarduketa-sistema UEP baten bitartez soilik alda daiteke, edo indarrean dagoen plana aldatuta.
3. Mugaketak ezingo du bildu gauzatze-unitate berean antolamendu-esparru desberdinetako lurzorurik.
4. Gauzatze-unitateak 2/2006 Legearen 145. artikuluan ezarritako prozedurari jarriki mugatuko dira.

68. artikulua Jarduketa-sistema aldatzea

1. Kudeaketa-sistema gisa hitzarmena duten gauzatze-unitateetan, jarduketa ekimen pribatukoa izango da, nahiz eta, 2/2006 Legearen 159.4 artikulua ezartzen duenez, Hiri Antolamenduko Plan Orokor hau behin betiko onartu eta bi urteko epean ez bada formulatzen eta sustatzen dagokion UEPa, udalak, interesdunek esan beharrekoa entzun ondoren, jarduketa publikoko sistema batera alda dezake.

69. artikulua Gauzatze Unitateak burutzea.

1. Gauzatze-unitateak urbanizazio-proiektua eta birpartzelazio-proiektua onartuta egingo dira, 2/2006 Legearen 135. artikuluan ezartzen denez.
2. Urbanizazio-proiektuak lege horren 194.3 artikuluan ezarritako dokumentazioa bildu behar du, eta erabilgarri dauden hiri-zerbitzu guztietarako konexioa aurreikusi behar du, gasa barne. Zoladura, kale-argi eta hiri-altzarietarako materialek udalak aukeratutako ezaugarriekin edo ereduarekin bat etorri beharko dute, hiri-espazioari homogeneotasuna emateko.

70. artikulua Lurzoru-jabariak eta eraikigarritasuna esleitzea.

1. Araudi partikularrean plangintzaren arabera lurzoru pribatu gisa zer lurzoru geratuko den zehazten da, baita jabari publikora bideratutako gauzatze-unitate bakoitzari dagozkion lagapenak ere. Irizpide orokor gisa, lurzoru pribatua kalifikazio xehatuan adierazitako bizitegi-eta industria-partzelei dagokie.
2. 2/2006 Legearen 27. artikuluan aurreikusitakoaren arabera, gauzatze-unitate baten eraikigarritasun haztatua honela banatuko da:
 - a) % 15, edo legeaz dagokion ehunekoa, udalari dagokio, kargarik gabe.
 - b) Gainerako % 85a, edo legeaz dagokion ehunekoa, unitate bakoitzaren barnean hartutako partzelen jabeen artean banatuko da, horien partzelen azaleraren proportzioan.
3. Aurreko atalean adierazten den eraikigarritasuna dagokion eraikigarritasuna gauzatzea ahalbidetzen duten orubeak esleitura banatuko da.
4. Nolanahi ere, banatzen diren orubeek dagokion gauzatze-unitateari aplikatu beharreko arau partikularrean ezartzen diren partzelazio-baldintzak bete behar dituzte.
5. 2/2006 Legearen 27.5 artikuluan aurreikusitakoaren arabera, udalari dagokion eraikigarritasunak ez badu sortzen udalak gutxienez orube baten jabari osoa edukitzeko eskubiderik, dagokion eraikigarritasunaren zati bat edo eraikigarritasun guztia dirutan ordaindu ahal izango da.

71. artikulua Eraikigarritasun haztatua

1. Eraikigarritasun haztatuak plangintzak lurralde-esparru bakoitzean (partzela, unitate integratua, sektorea, etab.) aurreikusitako eraikigarritasuna neurtzen du, betiere erabilera bakoitzera bideratutako azalera kontuan hartuta.
2. Eraikigarritasun haztatua 2/2006 Legearen 35. artikuluko 4. atalean ezarritakoari jarraiki kalkulatu da.
3. Horretarako, planak haztapen-koefiziente bat ezartzen du erabilera bakoitzerako. Bizitegi-erabilaren koefizienteak plangintzak onartzen dituen eraikuntza osagarriak hartzen ditu kontuan; horren ondorioz, eraikuntza horien azalera ez da kontuan hartzen dagokion bizitegi-partzelaren eraikigarritasun haztatua kalkulatzeko.

72. artikulua Urbanizazio-obrak.

1. Eraginpean dauden lur-eremuen jabeek finantzatu behar dituzte hiri-lurzoruan mugatu diren edo mugatuko diren gauzatze-unitateak urbanizatzeko obrak, 2/2006 Legearen 25. artikuluan aurreikusitakoaren arabera.

2. Era berean, partzelaren jabeak dagozkio zuzkidura-jarduketa bidez eraikitze beharrezkoa den urbanizazioaren kostua, edo, Lege horren 195. artikuluan aurreikusten den kasuan, jarduketa bakartu bidez. Gauzatze-unitateetako jabeen kargurako urbanizazio-obren zenbatekoak 2/2006 Legearen 147. artikuluan bildutako kontzeptuak bilduko ditu.

3. Jabari publikokotzat hartutako lurzorua urbanizatzeko obrak Zaldibiako Udalak finantzatu behar ditu, eta beste erakunde publiko batzuek ere har dezakete parte finantziarioan.

4. Artikulu honetan aztergai diren urbanizazioak egiteko beharrezkoak diren proiektuek 68/2002 Dekretuak onartutako irisgarritasunari buruzko arau teknikoaren II. eranskinean jasotzen diren baldintzak bete beharko dituzte.

73. artikulua Hiri-lurzoruko partzelazioak

1. Hiri-lurzoruaren mugen barnean, Hiri Antolamenduko Plan Orokor honetan aurreikusitakoa gauzatzeko behar diren banaketak, partzelazioak eta lur-elkarketak egin ahal izango dira.

2. Era berean, lurzoru horri dagokion arau partikularrean ezarritako baldintzak betetzen dituzten partzelazioak egin ahal izango dira.

3. Dena dela, 2/2006 Legearen 32.3 artikulua ezartzen duenez, ezin izango da hirigintza-partzelaziorik egin UEPrak ez duen hiri-lurzoru finkatu gabe, ezta lurzoru urbanizagarrian ere. UEPa onartutakoan, hirigintza-partzelazioa dagokion gauzatze-unitatea gauzatzean egin beharko da.

74. artikulua Antolamenduz kanpo dauden eta plangintzarekin bat ez datozen eraikinak eta eraikuntzak

1. 2/2006 Legearen 101. artikuluan aurreikusitakoaren arabera, planak, kudeaketari eta ondasun katalogatuari buruzko NOR 4.1 eta NOR 4.2 planoen bitartez, antolamenduz kanpoko eraikin jakin batzuk identifikatzen ditu, hain zuzen ere indarrean dagoen hiri-plangintzaren aurretik zeuden eraikin, instalazio, eraikuntza eta eraikinen moduan definitzen direnak eta artikulu honek haiek desagertzea –zuzkidurako jarduketaren batean barne hartuta edo integratuta geratzen direlako– aurreikusten dituenak.

2. Halaber, antolamenduz kanpo geratuko dira udal-lizentziarik gabe edo lizentziaren baldintzak bete gabe egin diren eraikuntza guztiak.

3. Egoera horretan dauden instalazioak honako erregimen honen eraginpean geratu dira:

a) Eraikina gutxieneko bizigarritasun- eta osasungarritasun-baldintzetan edukitzeko behar diren kontserbazio-obrak soilik egin ahal izango dira, baita hirugarrenei kalterik ez eragiteko ere, hori guztia lege honetan definitutako legeko aurri-erregimena bazter utzi gabe.

b) Nolanahi ere, ezingo da onartu antolamenduz kanpokotzat eman diren edo plangintzarekin bat ez datozen eraikuntza eta eraikinetan modernizatzeko, sendotzeko, hobetzeko edo bolumena handitzeko obrak egiterik. Eraikuntzaren zati bat bakarrik ez badator bat hiri-plangintzarekin, ez da eragozpenik izango obra horiek eraikuntzaren gaineko aldeetan baimentzeko.

c) Hala ere, salbuespen-kasuetan, sendotzeko obra partzial eta zirkunstantzialak egiteko baimena eman daiteke, dagokion higiezin 15 urteko epean –obra horiek egin nahi direnetik kontatzen hasita– desjabetzea edo eraistea aurreikusita ez badago, eta obra horiek ez dute higiezinaren balioa handitzerik ekarriko.

75. artikulua Jarduketak kutsatuta egon daitezkeen lurzoruetan

1. Hiri Antolamenduko Plan Orokor honen araudiak kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak identifikatzen ditu, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen Sailak landu duen eta 165/2008 Dekretuak onartu duen inbentarioan barnean hartzen direnak. Lurzoru horiei buruzko informazio goerreferentziatua GeoEuskaditik hartu da, 1:25.000 eskalako kartografian, dagozkio metadatuak adierazten den moduan.

a) Urbanizaezin gisa sailkatutako lurzoruen kasuan, dagokion gainjarritako baldintzatzailearen mugatzearen bitartez, NOR 1.1 planoan ikus daitekeen bezala.

b) Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian, NOR 4.1 eta NOR 4.2 kudeaketa-planoetan. Sektore eta Jarduketa Integratutan barne hartutako lurzoruen kasuan, lurzoru hauek ere aipatzen dira dagozkien fitxetan.

2. Lurzoru hauetan jarduera utzi, beste jarduera bat ezarri edo badagoen jarduera zabaldu nahi bada, Autonomia Erkidegoko ingurumen-organoak lurzoruaren kalitate-deklarazioa eman beharko du, lurzoruaren kutsadura prebenitzeko eta zuzentzeko 4/2015 Legearen 23. eta 24. artikuluetan adierazten den bezala, betiere deklarazio horretarako Lege horren 25. artikuluan aintzat hartzen diren suposizioetan aurreikusten diren prozeduretako salbuespenak eta, nolanahi ere, lege horretan aurreikusten diren prozedurei jarraituta.

3. Administrazioak bere kabuz eguneratuko du, edo partikularrek eskatuta, kutsatuta egon daitekeen lurzoruaren inbentarioa, 165/2008 Dekretuak ezartzen duen moduan. Bestalde, 1 zenbakian adierazten den erabilitako kartografiaren eskalak desegokitzapenak izan ditzake partzelei dagokienez. Horrenbestez, 2 zenbakian adierazten den prozedura aplikatzean, kontuan izango da zenbaki horretan biltzen diren suposizioak gertatu diren unean inbentarioak eskaintzen duen eskala handieneko informazioa. Aldaketa horiek ez dute Plana aldatzea eskatuko. Hortaz, jabeari dagokio justifikatzea –dokumentazio ofiziala aurkeztuta– jardunaren mende egongo den lurzoru inbentariotik ezabatu dela, edo lurzoru horren mugaketa ofiziala ez datorrela bat Planaren dokumentazio grafikoan islatzen denarekin.

5. KAPITULUA ERAIKUNTZA-BALDINTZAK.

1. ATALA FORMA-BALDINTZAK ETA DEFINIZIOAK

76. artikulua Terminologia eta kontzeptuen definizioa.

Plan honen aplikazioari dagokionez, honako termino hauek ondoren definitzen den esanahia izango dute.

77. artikulua Lerrokadurak

1. Planeko plano arauemaileetan definitzen diren lerrokadurak arauemailetzat hartu behar dira ondorio guztietarako.

a) Gehieneko lerrokadura: lur urbanizatuaren gainazalean baimendutako sestra gaineko edo sestrapeko eraikuntzaren oinplanoko inguratzaile maximoa definitzen duen lerroa da. Dena dela, lerrokadura hori sestra gaineko eraikuntzari soilik aplikatuko zaio forma-planoan sestrapeko solairuetarako beste lerrokadura bat ezartzen denean.

b) Nahitaezko lerrokadura: eraikuntzak nahitaez bete behar duen lerrokadura da; eraikuntzaren fatxada bat lerrokadura horren gainean kokatu behar da.

c) Atzerapena: plano horizontal batean, partzelaren lerrokadura ofizialaren edozein puntutatik edo mugatik eraikuntzaren punturik hurbilenera neurtutako distantzia da; horri dagokionez, hegala kontuan hartuko dira eta teilatu-hegalak, berriz, ez.

d) Fatxadako azalera: eraikuntza-lerrokaduratik hasita bertikalki altxatzen den gainazala da.

e) Mehelina: Bi eraikin elkarri atxiki mugatzen dituen gainazal bertikala da, bientzat komuna den partzela-lerrokaduraren gainean dagoena.

78. artikulua Sestrak

Planoak ageri diren sestrek beren kokapenak itsas-mailaren gainean duen kota zehazten dute. Datu hori plana idazteko erabilitako plano topografikoa kontuan hartuta finkatzen da, eta horren sestra-kurbak planeko forma-planoan biltzen dira.

79. artikulua Lerrokadurak eta sestrak zehaztea.

1. Lerrokadurak forma-planoetan finkatu dira, honela eta kasuan-kasuan adierazten den irismenez:

a) Araudiak solairuen arteko bereizketarik egiten ez duenean, gehieneko eta nahitaezko eraikuntza-lerrokadurak solairu guztietan errespetatu behar direla ulertzen da.

2. Hiri-lurzoruan errespetatu beharreko lerrokadura eta sestrak plan honen plano arauemaileen bitartez ezarri dira.

3. Finkatuta dauden eta antolamenduz kanpokotzat eman ez diren eraikuntzetan, baldin eta horiek berritzen edo ordezten badira, egungo lerrokadurak inguratzaile maximotzat hartuko dira eta sestrak aldatu ahal izango dira, betiere baimendutako eraikuntza-bolumena handitzea ez badakarte.

80. artikulua Atzeraemanguneak

1. Eraikuntza batek atzeraemangunea dauka itxituraren zati bat fatxadaren plano nagusiarekiko atzeratzen denean. Atzeraemangunea eraikuntza guztietan edo solairu batzuetan soilik egin daiteke.

2. Fatxadaren plano orokorra nahitaezko lerrokadura bidez finkatu denean, atzeraemanguneak egiteko ezinbestekoa da eraikuntzari aplikatu beharreko araudi partikularrak hartarako bidea ematea, baita atzeraemangunea araudi horretan ezarritako baldintzak betetzea ere.

81. artikulua Eraikuntzaren profila

1. Eraikuntzaren profila behereneko mailan dagoen solairua estalkiarekin lotzen duen lerro bertikalean dauden gainazal zapalgarrien kopurua da.

2. Araudi partikularrean, eraikuntzaren profila sestra gaineko solairu kopurua zenbaki erromatarretan idatzita adierazten da. Sotoa egitea aurreikusten denean, zenbaki erromatar horri +S ikurra gehitzen zaio; eta erdisotoa aurreikusten bada, +ES jartzen da. Horrela, adibidez II+S-k esan nahi du bi solairu sestra gainean eta beste bat sestrapean.

82. artikulua Eraikuntza-profila zehazteko irizpideak

1. Sestra gaineko solairuak izango dira beheko solairua, eraikuntzaren goi-solairuak eta teilatupeak. Eraikin bati aplikatzekoa zaion araudi grafikoak edo idatziak azken solairua teilatupekotzat jotzen duenean, zuzenean kokatu beharko da solairu hori estalki inklinatu baten azpian; hartara, solairu horren altuerak ez du 1,50 metroko altuera gaindituko, fatxadaren kanpoaldeko solairu-zoladuraren kotatik estalkiaren planoaren behealdera neurtuta.

2. Sestrapeko solairutzat hartuko dira erdisotoak eta sotoak.

3. Kasu guztietan egin daitezke sotoak, dagokion kasuan aplikatu beharreko araudi partikularrak debekatzen duenean izan ezik. Hala ere, eraikuntzetan erdisotoa egiteko ezinbestekoa da aplikatu beharreko araudi partikularrak esanbidez baimentzea.

83. artikulua Eraikuntzaren altuera

1. Fatxada nagusiaren erdialdean, espazio publikoaren sestratik fatxada nagusiaren eta estalkiaren plano inklinatuaren azpiko aldearen arteko elkargunerainoko segmentuan, trazatutako bertikalaren gainean neurtzen da; eta estalkiak lauak direnean, azken solairua estaltzen duen forjatuaren beheko alderaino neurtzen da.

2. Finkatutako eraikuntzei dagokienez, altuera maximoa egungo eraikinarena izango da, eta horren ordeztu beste bat egiten bada, jatorrizko bolumetriari eutsiko zaio, araudi partikularrak altuera handitzea baimentzen duenetan izan ezik.

84. artikulua Estalki-profila

Estalkiaren bolumenaren inguratzaile baimenduaren sekzioa da, fatxada-gainazalarekiko plano bertikal eta perpendikular batek mugatzen duena. Estalki-profilak estalkiaren malda definitzen du.

85. artikulua Gailurraren altuera

Bi plano horizontalen arteko distantzia da; bata eraikuntzaren punturik altuena hartzen du, estalkia eta babes-petrilak barne; bestea lerrokadura ofizialaren sestratik igarotzen da, fatxada nagusiaren erdiko puntuan.

86. artikulua Eraikuntzaren profila zehaztea.

Eraikin berrien profilak eta altuerak hirigintza-araudi partikularrean adierazten dira. Eraikuntzaren profila araudi partikularrean zehazten da, baimendutako solairuen kopurua eta mota adieraziz. Adierazitako profila maximoa da.

87. artikulua Eraikigarritasun motak

1. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 35. artikuluan aurreikusitakoaren arabera, Zaldibiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorra honako eraikigarritasun mota hauek bereizten ditu:

a) Eraikigarritasun fisikoa edo gordina: hirigintza-antolamenduak esparru jakin baterako ezarritako sabai-azalera osoa da, eraikia zein eraikitzekoa, sestra gainekoa nahiz sestrapekoa.

b) Hirigintza-eraikigarritasuna: hirigintza-antolamenduak esparru jakin baterako ezarritako irabazi-asmoko erabilerei dagokien eraikigarritasun fisikoa da. Eraikigarritasun hori hurrengo artikuluan ezartzen diren irizpideen arabera zenbatzen da.

c) Esparru baten eraikigarritasun haztatua kalkulatzeko, esparru horretan erabilera edo tipologia bakoitzera bideratutako azalaren biderkaduraren batura egin behar da eta, ondoren, erabilera hori esleitutako haztapan-koefizientearekin biderkatu. Erabilera bultzatuaren sabai-azalaren arabera neurtzen dira.

2. Haztapan-koefizienteek erabilera bakoitzerako lurzoru urbanizatuak dituen oihartzun-balioen eta esparruaren erabilera bultzatuaren oihartzun-balioaren arteko erlazioa ezartzen dute.

88. artikulua Eraikigarritasuna zenbatzeko irizpideak

1. Hirigintza eraikigarritasunaren zenbaketa izango da fatxaden itxituraren kanpoko perimetroak eta beste eraikin batzuetatik bereizteko elementuen eta mehelin-hormen ardatzek mugatutako azalera eraikia.

2. Zenbaketa hori solairu bakoitzean egiten da, honako irizpide hauek kontuan hartuta.

3. Hirigintza eraikigarritasuneko azalera eraiki horren barruan honako hauek zenbatuko dira:

— 1,80 metrotik gorako altuera libreko espazio estaliak, estalkipekoak barne (altuera hori gainditzen duten espazio horien zatia zenbatuko da).

— Karrerapeen azalaren % 100 zenbatuko da. Jakina, erabilera publikorako zortasuna dutenak ez dira zenbatuko.

— Eraikuntzaren elementu trinkoak.

— 1,50 m-ko diametroa edo txikiagoa duen zirkulu bat markatu dezaketen instalazioen hodiak eta patioak.

— Igogailuen baoak.

— Estalitako terraza eta galerien eta markesinen azalaren % 100 zenbatzen da.

Jarraitutasunez lan egiteko eta pertsonak bertan iraunkor egoteko aukera ematen duten solairuarteak.

— Sotoak eta erdisotoak.

4. Aitzitik, espazio eta elementu hauek ez dira inola ere hirigintza eraikigarritasunaren zati gisa zenbatuko:

— Terrazak eta galeriak, estalita ez daudenean, eta balkoi hegaldunak.

— 1,80 m baino altuera txikiagoa duten espazio estaliak eta itxiak.

— Patioak eta > 1,50 m-ko diametroa duten instalazio-hodiak.

— Beheko solairuko erabilera publikoko karrerapeak.

— Bertan modu iraunkorrean pertsonak egotea ez dakarten instalazioen erabilerari eta mantentzeari lotutako solairuarteak.

— Siloak eta eraikuntzatik kanpo dagoen makineria osagarria.

89. artikulua Eraikuntzaren eta solairuen altuera neurtzeko irizpideak

1. Eraikuntzaren altuera neurtuko da espaloiaren edo leundutako espazio librearen, dagokion fatxadaren mugakidea denaren, batez besteko kotatik, eta fatxadaren planoaren gainean bertikalki, estalkiaren plano inklinatuaren beheko alderaino edo azken solairua estaltzen duten forjatuaren beheko alderaino.

2. Eraikinak bi kale edo espazio publikotara ematen duenean, altuera sestrarik altuenarekin bat egiten duen fatxadan neurtzen da.

3. Solairu baten altuera solairuak euskarri duen forjatuaren goiko aldetik (edo zolatik) solairua estaltzen duen forjatuaren goiko aldera neurtzen da. Estalkipeko solairuetan, altuera fatxadaren kanpoko aldean neurtzen da.

2. ATALA ELEMENTU GUZTIEN ERAIKUNTZA-BALDINTZAK

90. artikulua Egitura erresistentea

1. Hala esaten zaio eraikinari eusteko eta horren kargak eta erabileraren ondorioz lurrari eragiten zaizkionak transmititzeko diren elementu guztiei. Egitura erresistentea egitura eramaileak eta egitura eusleak osatzen dute. Egitura eramaileak eraikinaren masaren karga eta esfortzu metatuak lurrari transmititzen dizkio; egitura eusleak, berriz, bere pisua gehi jasaten duen erabileragaitz karga egitura eramaileari transmititzen dio.

2. Eskailera-gorputzak egitura eramaitzat hartuko dira beti.

91. artikulua Barne-banaketa

Barne-banaketa eraikinaren bizigela guztiek mugatzen dituzten elementuek osatzen dute.

92. artikulua Goiko solairua, behekoa, sotoa, erdisotoa, estalkia, estalkipea eta solairuarte

1. Soto solairua: solairu hau, sarbidean izan ezik, lur arras azpian dago, edo guztiz lur azpian, edo erdi lurpean; azken kasu horretan, beti 1,20 m baino gehiagora egongo da, eraiki gabeko perimetro-espazioaren arrasetik neurtuta, hori publikoa edo pribatua izanda ere.

2. Erdisotoko solairua: solairu hau partzialki dago lur azpian, baina ez ditu beharrezko baldintzak betetzen sototzat edo beheko solairutzat hartzeko. Solairu bat lur azpian partzialki dagoela esateko, beti beharrezkoa izango da fatxada bat edo gehiago arrasaren gainetik 1,20 metro baino gehiago azaltzea, ondorio hauetarako kontuan hartu gabe mehelinak aldameneko eraikinekin eratzen duena.

3. Beheko solairua: honetan, zoru guztia arras gainean dago, edo azpian, baina 1,20 metro baino gutxiagora, bere fatxada guztietan; lurzoruaren edo sotoaren gain-gainean egon daiteke.

4. Goiko solairua: Beheko solairuaren gainean dagoen solairua.

5. Estalkia: Eraikinaren kanpo-bolumena horizontalki estaltzen duen gainazala da. Araudi honi dagokionez, estalki horizontaltzat hartuko dira gehienez % 10eko malda duten estalkiak; eta inklinatutzat hartuko dira malda handiagoa dutenean. Araudi partikularrak eraikuntza mota bakoitzean estalkiak bete behar dituen baldintzak ezartzen ditu.

6. Estalkipea: Zuzenean forjatuaren edo estalki-taularen azpian dagoen solairua.

7. Solairuarte: hala esaten zaio bi solairuren artean egonik eraikuntzaren itxiturek mugatzen duten azalera guztia hartzen ez duen solairuari.

93. artikulua Fatxada nagusia

Fatxada nagusia da oinezkoentzako eraikineko sarrera nagusia dagoen aldea.

94. artikulua Mantsardak, txapitulak eta sabai-leihoak

1. Mantsarda estalkipeko solairuari esaten zaio, estalkia sekzio eten batez, beheko aldean malda handiagoa duela kokatzen denean; alde horretan, aurrealdeko itxitura bertikala duten leihoak egin daitezke, itxitura hori teilatuaren maldarekin lotzen duen teilatutxo batekin.

2. Txapitulak eraikinaren estalki orokorraren gainetik jartzen diren leihoak dira, eta isurki bateko, bi isurkiko edo hiru isurkiko estalkia dute.

3. Sabai-leihoak estalkiaren planoan edo horrekiko paraleloan egiten diren leihoak dira; pixka bat itrenak geratzen dira.

95. artikulua Estalki-lerroaren gaineko elementuak.

1. Estalki-lerrotik gora tximiniak egiteko edo instalazio- eta estaldura-elementuak jarri edo eraikitzeko –hala nola antenak; tximistorratzak; igogailu-kabinak, behar den justifikazio teknikoak izanik; etab.– baimena emango da soilik, baldin eta elementu horiek 1,20 m-ko altuera gainditzen ez badute. Aplikatzekoa den araudi teknikoko eskakizunen ondorioz neurri hori gainditzea beharrezkotzat joz gero, justifikatu eta espresuki baimendu beharko da.

2. Telebistako eta bestelako telekomunikazio-zerbitzuetak antenei dagokienez, kolektiboak izan behar dute atari bakoitzeko, eta estalki nagusian instalatu behar dira. Espresuki debekatuta dago fatxadetan halakorik jartzea. Lizentzia eskatzeko dokumentazioan antena horiek non jarriko diren azaldu beharko da, eta kokalekua lizentzia ukatzeko arrazoia izan daiteke.

96. artikulua Terrazak

Terrazatzat hartzen dira eraikin baten zati baten estalki lauaren funtzioa betetzen duten gainazal horizontalak, altuera berean dauden eraikinaren beste gela batzuetatik sarbidea dutenak. Eraikuntzarik ez duen perimetroaren zatian petrila jartzen da babesteko.

97. artikulua Galeriak

1. Galeriatzat hartzen dira behekoa ez den beste solairu batean dauden pieza jakin batzuk, hain zuzen ere goitik estalita dauden eta aurrealdean karel gisa egon litekeen itxitura besterik ez dutenak.

2. Terraza eta galeriak irtenak edo atzeraemanak izan daitezke, fatxadan daukaten kokapenaren arabera.

3. Berariaz galeria esaten zaie pieza luzanga izanik alde irekiaren eta hondoaren proportzioa 3tik gorakoa denean.

4. Galeria itxia esaten zaio alde ireki osoa arotzeriaz estalia duenari.

98. artikulua Markesinak

1. Eraikinaren itxituren bermatutako estalki arinak; horietan, estalitako gainazalaren perimetroa estalkia eraikuntzan bermatzen den aldean soilik geratzen da itxita.

2. Egitura eramaile gisa, bermea edo euskarria ematen dion itxitura erabili ohi du; alabaina, metalezko zutabe arinak ere izan ditzake, eta, halakorik erabiliz gero, markesinaren perimetrotik atzerago egon behar dute.

99. artikulua Karrerapeak eta ataripeak

1. Espazio estalia, eraikin baten kanpo-paramentuetako bati atxikia eta perimetroaren zati bat itxi gabe duena.

2. Ataripe gisa definitzen dira eraikuntzak estaltzen dituen eta espazio publikoaren gainerakora zabalik dauden jabari pribatuko eta erabilera publikoko espazioak.

100. artikulua Fatxadak

1. Fatxada esaten zaie eraikinaren kanpo-bolumena inguratzen duten eta kanpo-espazioaren ondoan dauden paramentu bertikal guztiei, betiere hurbileko edo urrutiko espazio publikotik (kaleetatik, plazetatik eta bide edo errepedeetatik) ikus badaitezke. Hortaz, zuzenean kalera ematen duten itxiturak ez ezik partzela libreria eta patio edo terrazetara ematen dutenak ere hartzen dira fatxadatzat, baldin eta espazio publikotik ikus badaitezke.

2. Debekatuta dago partzelaren kanpoaldetik ikusten diren eraikinaren fatxadetan edozein motatako antenak instalatzea.

101. artikulua Hormapikoak

1. Hormapiko esaten zaie estalkiaren isurialdeetan bermatzen diren eta goiko aldea triangulu- edo trapezio-formakoa duten fatxadei.

102. artikulua Leihoak

1. Leiho esaten zaie geletan airea eta eguzkia sartzeko eraikinen fatxadetan egiten diren baoei, beiraz hornitu ohi direnei.

2. Beiraz hornitutako baoak eguzkitik babesteko elementuak, hala nola pertsianak, kontraleihoak eta abar, beiren kanpoaldean jarri behar dira.

103. artikulua Partzela-itxitura

1. Hiri-lurzoruaren, lurzoru urbanizagarriaren zein lurzoru urbanizaezinaren araudi partikularrak ezartzen ditu partzela-itxiturek bete behar dituzten baldintzak; horretarako, gutxieneko eta gehieneko altuera finka dezake, baita itxitura motak ere: trinkoak, arinak eta mistoak.

a) Itxitura trinkoak harriz, hormigoi-blokez edo adreiluzko fabrikaz egingo dira. Hormigoi-blokeak edo adreiluzko fabrikak erabiliz gero, material horiek zarpeatu edo pintatu egingo dira, hau da, hauen akaberak fatxada batek izango lukeen kalitate bera izango luke; oinplanoko trazadura jarraitua izango dute, eta bertan ez da irtengunerik edo atzeraemangunerik onartuko, betiere partzelarako sarrerak koadratzeko ez badira.

b) Itxitura arintzat hartzen dira landarez edo sare moduko bat osatzen duten elementu bertikal eta horizontalez –metalezkoak edo zurezkoak– egiten direnak. Ez da onartzen zutikoei eutsitako alantzeko sare batez soilik egindako itxiturarik.

c) Itxitura arinetan, aurreko paragrafoan aipatutako bi motetako elementuak konbina daitezke, landarez eta elementu zurrunez itxitura sendoa egiteko.

d) Itxitura mistoak metro bateko gehieneko altuera duen itxitura trinkoarekin egingo dira eta landare-itxitura batez osatuko dira dagokion araudi partikularrean zehaztutako altuerara iritsi arte.

2. Itxituraren altuera honako irizpide hauen arabera neurtzen da:

a) Lerrokadura ofizialaren gainean egindako itxituren altuera espazio publikoaren sestratik neurtzen da. Alabaina, partzelaren sestra espazio publikoaren sestra baino gorago baldin badago, itxituraren altuera partzelaren sestratik neur daiteke; orduan, baina, 80 cm-ko altueraraino izan daiteke trinkoa, eta altuera hortik gorako itxitura jarri nahi izanez gero, gainerakoak arina izan beharko du. Gainera, ezingo du 1,10 metroko baranda baten segurtasun-altuera gainditu.

b) Partzela eta horrek ondoan dituen partzelak bereizten dituzten mugen gainean dauden itxituren altuera goren dagoen partzelaren lurzorutik neurtuko da

c) Bi kasu horietan (a eta b), sestra zehazteko, itxiera-hormaren muturren elkargunetik lurrerainoko segmentuaren erdialdetik igarotzen den lerro horizontala hartuko da kontuan.

d) Muturreko bi puntu horien koten alde araudi partikularrak onartzen duen gehienekoaren erdia baino handiagoa denean, aurreko paragrafoan aipatutako lerro horizontalaren ordeztu lerro mailakatua hartuko da kontuan. Muturretan tarte horizontalak jarrita, lerro horrek behar adina segmentu horizontal izango ditu segmentu baten eta haren ondokoaren arteko distantzia bertikala itxiturarako baimendutako gehieneko altueraren erdia baino handiagoa ez izateko.

e) Itxituraren goiko kota lurraren sestraren paraleloan ezartzea ere baimenduko da, sestrak lerro inklinatu baten zati direnean.

104. artikulua Patioak

Etxebizitzaren bizigarritasun-baldintzak bermatzeko eraikinen barrualdean irekitzen diren espazioak dira.

105. artikulua Hegal-gorputzak

1. Hegal-gorputza esaten zaio eraikuntza baten edozein fatxadatik irtena geratzen den eraikuntza orori, edozein materialetan eginda dagoela ere.

2. Ordenantza honen ondorioetarako, hegalak honela sailkatzen dira:

a) Balkoiak: halakotzat hartzen dira babes gisa baranda duten hegalak, obrako eta arotzeriako itxiturarik ez dutenak.

b) Hegal-terrazak eta -galeriak: irekiak edo itxiak, 97. artikuluan definituta dauden moduan.

c) Teilatu-hegalak: fatxadarekiko inklinatuta dauden estalki-planoen luzapenak, fatxada babesteko direnak.

d) Gorputz itxiak: gainerako hegal mota guztiak.

3. Elementu guztien hegala araudi partikularrean finkatzen da; finkatuta ez badago, hegalak, gehienez, 100 cm izango ditu.

4. Nolanahi ere, 4 metrotik beherako zabalera duten kaleetan, debekatuta dago hartzen duten espazio publikotik 3,50 metrora baino gutxiagora hegalak jartzea.

3. ATALA BIZIGARRITASUN-BALDINTZAK

106. artikulua Solairu bakoitzaren gutxieneko altuera librea.

1. Bizitegi-eraikinetan, solairu bakoitzaren gutxieneko altuera libreek Babes ofizialeko etxebizitzaren diseinurako ordenantzak onartzen dituen Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren 2009ko otsailaren 12ko Aginduan (Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria, 2009/03/03koa, 43 zk.) edo horren ordezkoko lege-araudian ezarritako baldintzak bete behar dituzte.

2. Bizitegiak bestelako eraikuntzetan, pertsonak modu iraunkorrean okupatu behar dituzten gelek gutxienez 2,20 m-ko altuera librea izan behar dute.

2. Araudi hori betetzeko, espazio estalien gutxieneko altuera librea honela definituko da: eraikitako espazio baten sabai amaituaren barneko aldetik lurzoru amaituaren gainazaleraino dagoen distantzia bertikala da. Sabaiak horizontalak ez direnean, altuera libre aplikatu beharreko araudiak adierazten duen tokian neurtuko da.

3. Birgaitzeko obretan eraikuntzaren guztizko altuerak ez badu biderik ematen gutxieneko altuera horiei buruzko baldintzak betetzeko, eraikuntzaren guztizko altuera handitu daiteke gutxieneko altuera horiek bete arte.

107. artikulua Eskailerak.

1. Etxebizitzetako erabilera komuneko eskailerek Babes ofizialeko etxebizitzaren diseinurako ordenantzak onartzen dituen Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren 2009ko otsailaren 12ko Aginduan (43. Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria, 2009/03/03koa) edo horren ordezkoko lege-araudian ezarritako baldintzak bete behar dituzte.

2. Etxebizitzaren barneko erabilera pribatiboko eskailerek gutxienez 90 cm-ko zabalera libre eduki behar dute, Eraikuntzako Kode Teknikoak edo hau ordezkatzeko duen lege-araudiak ezartzen duen bezala.

108. artikulua Igogailuak

Bizitegi-eraikuntza finkatuetan ere barnealdean instalatuko dira; dena dela, barnealdean instalatzea ezinezkoa dela teknikoki justifikatuz gero kanpoaldean instalatzeko baimena emango da. Kanpoaldean instalatu behar bada, atxikitzen zaion eraikinaren fatxadarekin bat datorren tratamendu estetikoa eskatuko da.

109. artikulua Eraikin horretako etxebizitza guztietara irisgarritasun unibertsala ahalbidetzeko eraikuntzan beharrezkoak diren handitze-lanak.

1. Eraikin bateko etxebizitza guztietara irisgarritasun unibertsala ahalbidetzeko eraikuntzan handitu behar diren zatiak ez dira azalera eraiki gisa zenbatuko, baldin eta honako baldintza hauek betetzen badira:

a) Irisgarritasun-arazo hori eraikuntzaren barrualdean igogailu bat edo beste elementu batzuk ezarriz konpontzea teknikoki edo ekonomikoki bideraezina denean.

b) Handitutako zatia irisgarritasun unibertsala edukitzeko igogailua edo beste elementu bat ezartzeko kanporantz ateratako gorputz bat eraikitzeko behar den azalerarekin zehazki bat badator.

2. Gainera, irtenbide bideragarri bakarrak espazio pribatiboak okupatu behar baditu, eraginpeko etxebizitza edo lokala handitu ahal izango da jarduketak eraginpean hartzen duen azaleran.

3. 1. puntuan finkatutako baldintzak ematen direnean lizentzia eman ahal izango da, plangintzan aldaketarik bideratu gabe, edo hirigintzako beste tresna berririk onartu gabe; horrelakoetan ez bada Xehetasun Azterlan bat idatzi eta onartu beharko da.

4. Jarduketa hauek planteatzen direneko eraikina hiri-multzo baten zati denean, lanak egingo diren lehen eraikinean hartutako irtenbidea gainerako eraikinetarako eredu gisa hartuko da.

5. Kasuren batean, eredu horretatik (6 zk.) urrundu beharrez gero, honako alderdi hauek justifikatu beharko dira:

a) Proposatutako irtenbide berriak, hiri-multzo horretan aurretik hartutako irtenbidearekiko abantaila objektiboak (funtzionalak, teknikoak edo ekonomikoak) eta garrantzitsuak ditu.

b) Formari eta konposizioari dagokienez, eraikina kokatuta dagoen hiri-multzoon integratua geratzen da proposamena.

110. artikulua Bizitegi-eraikinetako garajeetarako baldintzak

1. Garaje bakoitzak gutxienez 20 m²-ko azalera erabilgarria izango du ibilgailu bakoitzeko. Azalera horrek barnean hartzen ditu espaloiak, maniobretarako pasilloak, etab.

2. Sarbideak eta abar kontuan hartu gabe, garaje-plaza bakoitzak honako neurri hauek izango ditu gutxienez: plaza irekiek, 2,50 m bider 5,00 m; eta plaza itxiek, 3,00 m bider 5,00 m.

3. Garajeetarako sarbideak gutxienez 3 metroko zabalera izango du eta barneko pasilloek 5,00 metrokoa. Arrapala zuzenak ez dute % 16tik gorako malda edukiko, eta biraketakoek gehienez ere % 12koa izango dute. Azken horietan, ardatzean neurtutako kurbadura-erradioa gutxienez 6 metrokoa izango da. Bide eta/edo espaloi publikora ematen duten arrapaletan, bidera edo espaloira iritsi aurreko azken zatian gehieneko malda % 5koa izango da gutxienez 5 metroko luzeran.

111. artikulua Aparkalekuak.

Eraikuntza-jarduketa berrietan arau partikularrek ezarritako aparkaleku-plazen gutxienerako kopuru bat aurreikusi behar dira.

112. artikulua Beste xedapen orokor batzuk

1. Etxebizitzak banandu ahal izango dira, baldin eta emaitzazko etxebizitzaren batez besteko azalera 75 m² eraiki edo gehiago badu, elementu komunak barne.

2. Gela eta piezen gutxienerako neurriekin, bizigiletako eta eskailera-kaxetako argiztapen eta aireberritzearekin zerikusia duten bizigarritasun-baldintzei eta erosotasuna hobetzen duen beste edozein baldintzari dagokienez, Babes ofizialeko etxebizitzaren diseinurako ordenantzak onartzen dituen Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren 2009ko otsailaren 12ko Aginduan (Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria, 2009/03/03koa, 43 zk.) edo horren ordezkoko lege-araudian ezarritako baldintzetan xedatutakoa hartuko da kontuan. Araudi horren eta plan honen artean kontraesana baldin badago, bietan murriztaileena aplikatuko da, etxebizitza-azalerei buruzko alderdian izan ezik.

3. Oro har, eraikuntza berrien obren eta lehen zeudenak ordezteko egiten diren eraikinen saneamendu-sarea hirigunean dagoen saneamendu-sare bereizlera konektatu behar dira, beti kontuan hartuz kolektore orokor batekin lotu dela, udalerriko hondakin urak Legorretako araztegira eramaten dituen.

II. TITULUA HIRI LURZORUAREN HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA

113. artikulua Hiri-lurzoruen antolamendu xehatua

1. HAPOak plan orokorrak sailkatutako hiri-lurzoru guztiaren antolamendu xehatua ezartzen du, baita formari, erabilerari eta kudeaketari buruzko zehaztapenak ere.

2. Zehaztapen horiek, batetik, araudi grafikoaren bitartez finkatzen dira, bereziki NOR 2.1, NOR 2.2, NOR 3.1, NOR 3.2, NOR 4.1 eta NOR 4.2 serieko planoetan; eta bestetik, hurrengo artikuluetan adierazten diren hirigintza-fitxen bidez.

3. Hirigintza-araudi partikularrean bildu ez diren alderdiei hirigintza-araudi orokorrean ezartzen diren zehaztapenak aplikatuko zaizkie subsidiarioki.

114. artikulua Hiri-lurzoruen kategoriak

NOR 4.1 eta NOR 4.2 serieko planoek 2/2006 Legean aurreikusitako bi kategorietan banatzen dute hiri-lurzorua.

a) Hiri-lurzoru finkatu gabea jarduketa integratuen eta zuzkidura-jarduketan mugaketan bildutako lurzoruek osatzen dute.

b) Gainerako hiri-lurzorua hiri-lurzoru finkatuaren kategorian sartu da.

115. artikulua Hiri-lurzoruko eremuen hirigintza-fitxak

1. Hiri-lurzoruko partzeletan bete behar diren baldintzak zehazteko, honako eremu hauek ezarri dira eta partzela bakoitzari esleitu zaizkio NOR 4 serieko planoetan:

- a) 1. EREMUA _ Herrigunea
- b) 2. EREMUA _ Ostaburu-lbarguren Azpi
- c) 3. EREMUA _ Aztiriaga-Bikarioetxe-Txamarretxe
- d) 4. EREMUA _ Zubiaurre
- e) 5. EREMUA _ Urtesabel
- f) 6. EREMUA _ Arotzena-Elbarrena-Bertuesa

2. Eremu horietako bakoitza araudi honen I. eranskinean jasotako hirigintza-fitxa batean biltzen da; fitxa horietan, eremu bakoitzeko hiri-lurzoru finkatuaren eta finkatu gabearen formari, erabilerari eta kudeaketari buruzko baldintzak biltzen dira.

3. Fitxak lurzoru kategorien arabera banatu dira: hiri-lurzoru finkatua; hiri-lurzoru finkatu gabea, urbanizazioagatik; hiri-lurzoru finkatu gabea, eraikigarritasuna gehitzeagatik. Ildo horretan:

a) Herrigunea 1. EREMUA n JBR1.1 Presalde jarduketa bakartuari eta ZPEJ-1.1 Gure Ametsa eta ZPEJ-1.2 Udaletxea Zuzkidura publikoak gauzatzeko jarduketei dagokien hiri-lurzoru finkatua dago, baita JI-R1.1 Ermentari jarduketari eta JI-R1.2 Olano-Seroretxe-ri dagokien hiri-lurzoru finkatu gabea ere.

b) Ostaturbur-lbarguren Azpi 2. EREMUA n hiri-lurzoru finkatua bakarrik dago. Bertan, bi jarduketa bakartu aurreikusten da (JBR2.1. eta JBR2.2 lbarguren Azpi).

c) Aztiriaga-Bikarioetxe-Txamarretxe 3. EREMUA n hiri-lurzoru finkatua dago, non bi jarduketa bakartu grafiatzen diren (JB-R3.1 Biurrene jarduketa eta JB-R3.2 Aztiriaga), baita hiri-lurzoru finkatu gabea ere, ZJ-R3.1 Etxabenea jarduketa integratuari eta JI-R3.1 Etxabenea zuzkidura-jarduketari dagokiena.

d) Zubiaurre 4. EREMUA n hiri-lurzoru finkatua dago, non zuzkidura publikoak gauzatzeko Gauzatze Jarduketa bat aurreikusten den (ZPEJ-4.1 Urbia), baita hiri-lurzoru finkatu gabea ere, JI-R4.1 Txindokipe jarduketa integratuari dagokiona.

e) Urtesabel 5. EREMUA n hiri-lurzoruz osatuta dago, eta hiri-lurzoru horren antolamendu xehatua Plan Berezi baten bidez egingo da, I. Eranskineko hiri-lurzoruko eremuetako fitxetan jasotzen den bezalaxe.

f) Arotzena-Elbarrena-Bertuesa 6. EREMUA n hiri-lurzoru finkatua dago, non ZPEJ-6.1 Elbarrena eta ZPEJ-6.2 Bidegorri zuzkidura publikoak gauzatzeko jarduketak aurreikusten diren, baita hiri-lurzoru finkatu gabea ere, JI-I6.1 Tokigoxo eta JI-I6.2 (industriakoa) jarduketa integratuei eta JI-R6.1 Bekozelai (bizitegia) eta ZJ-R6.2 Bertuesa zuzkidura-jarduketei dagokiena.

4. Jarduketa Integratuetan eta Zuzkidura Jarduketetan tokiko zuzkiduren lagapenei dagokienez, alderdi hauek hartu beharko dira aintzat:

a) Eremuetako fitxetan jarduketa horietara zuzentzen diren ataletan aditzera ematen diren zuzkidurak kalkulatzeko, zuzkidura horiek dakarten hirigintza-erakigarratasunaren gehikuntza hartu da kontuan, 123/2012 Dekretuaren 6.3. artikuluan aurreikusten den bezalaxe.

b) Kalkulu hori egiteko, jarduketa bakoitzaren fitxetan adierazten den eraikigarratasuna hartu da egungo eraikigarratasun gisa.

c) Jarduketa gauzatzeko unean, egiaztatzen bada egungo eraikigarratasuna ez datorrela bat fitxan adierazitakoarekin, berriro kalkulatu beharko dira zuzkidurak, eta, hartara, benetako eraikigarratasun-gehikuntzaren arabera gauzatuko dira zuzkidurak.

116. artikulua Lurzoru urbanizagarriko sektoreen hirigintza-fitxak

1. Araudi honen II. eranskinean hirigunean aurreikusitako lurzoru urbanizagarriko sektoreei aplikatu beharreko zehaztapenak dituen fitxa bildu da.

a) 1. SEKTOREA _ Bilore

b) 2. SEKTOREA _ Urtesabel Azpi

117. artikulua Hiri-lurzoruko partzelen eraikigarratasuna

1. Hiri-lurzoruko partzelen eraikigarratasun gordina gaur egun dagoen eraikuntzak finkatua da.

a) Eraikuntza horietan, kontserbatzeko, berritzeko eta ordeztzeko obrak onartzen dira.

b) Obra horiek NOR 3.1 eta NOR 3.2 serieko planoen bitartez partzela bakoitzari esleitutako ordenantzan ezarritako forma- eta erabilera-baldintzak bete behar dituzte, eta, babes-katalogoan bildutako eraikuntzen kasuan, aplikatu behar zaizkien babes-erregimena.

2. Zuzkidura-jardueretan bildutako partzelen eraikigarratasun gordina dagozkion hirigintza-fitxetan finkatuta daude. Eraikigarratasun hori gauzatzeko legean eta HAPOan kasu hauetarako aurreikusitako eginbideak bete behar dira.

3. Jarduketa integratuen fitxak jarduketa osoaren eraikigarratasun haztatua ezartzen du; hortaz, jarduketa horien barnean hartutako partzelen kasuan, eraikigarratasuna gauzatzeko partzela kokatuta dagoen gauzatze-unitatea gauzatu behar da, hartarako izapideak eginez eta kasu hauetarako 2/2006 Legean eta HAPOan aurreikusitako eginbideak betez.

118. artikulua Etxebizitzaren banaketa hiri-lurzoruan

1. Hiri-lurzoruan, "a.10 Blokeko eraikuntzak" partzeletako etxebizitzaren banaketa onartuko da honako baldintza hauek betetzen direnean:

a) Emaizazko etxebizitzaren batez besteko azalera eraikia 75 m² baino handiagoa denean, elementu komunak kontuan hartuz.

b) Etxebizitza guztiek indarreko babes-etxebizitzari eskatzekoak zaizkien bizigarratasun-araudiak ezarritako minimoak betetzen dituztenean.

c) Etxebizitzek hainbat sarbide izan dezakete, betiere bolumena desitxuratzeko duten kanpo-eskailerak eraikitzea eragiten ez badute.

2. Hala ere, ez da baimentzen "a.20 Dentsitate txikiko eraikuntzak" partzeletako etxebizitzaren banaketa.

119. artikulua Eraikigarratasun haztatua kalkulatzeko haztapen-koefizienteak

1. Eraikigarratasun haztatua kalkulatzeko, honako haztapen- edo homogeneousazio-koefiziente hauek ezartzen dira (kasu bakoitzean adierazten diren eremu eta sektoreei aplikatzekoak):

a) 1., 2., 3., 4., eta 5. eremuak eta JI-R6.1 Bekozelai jarduketa integratua, baita ZJ-R6.1 Bertuesa zuzkidura-jarduketa ere.

Eraikuntza irekia (erabilera bultzatua)	1,00	(a.10)
Garapen txikiko eraikuntza	0.60	(a.20)
Garajea	0,15	
Merkataritza-lokala	0,30	

b) 6. eremua eta 1. eta 2. sektoreak.

Industriakoa, sestra gainean sabaiko m ² (erabilera bultzatua)	1,00
Industria, sestrapean sabaiko m ²	0,50
Markesina	0,50

2. Eraikigarritasuna kalkulatzeko:

a) Komunikazioen nukleo bertikalak solairu bakoitzean okupatutako azalerara irekitako eraikuntzan, solairu hori erabiltzeko dagokion koefizientea aplikatuko da.

b) Etxebizitza atxiki librean koefizientea eraikigarritasun fisiko osoan aplikatzen da; hortaz, garajera edo etxebizitzaren beste erabilera osagarrietara bideratutako zatia ere barne hartzen da.

120. artikulua Udalari lagatako hirigintza-aprobetxamendua kalkulatzea

1. Jarduketa integratuetan, udalari dagokion hirigintza-aprobetxamendua plangintzak jarduketa horretan onartzen duen gehieneko eraikigarritasun haztatuan oinarrituta kalkulatu da, eta horretarako ez da kontuan izango kasuren batean emaitzazko irabazizko partzelen esleipendunek beren partzelei dagokien aprobetxamendua kontsumitu ez izana.

2. Hala ere, zuzkidura-jarduketetan, jarduketan haztatutako eraikigarritasunaren gehikuntzan oinarrituta kalkulatu da, kontsumoa plangintzak onartzen duena baino txikiagoa bada ere. Hortaz, kontuan hartu behar da zuzkidura-jarduketan hirigintza-fitxen arabera udalari dagokion eraikigarritasun haztatuak hau adierazten duela: zer kopuru dagokion eraikuntzak onartzen den eraikigarritasun guztia kontsumitzen badu.

121. artikulua Gauzatze-unitateak mugatzea eta jarduketa-sistema

1. Gauzatze-unitateak eta horiek gauatzeko sistema aldatzeari dagokionez araudi honen 67. artikuluan eta 69. artikuluan biltzen diren aukerak bazter utzi gabe, gauzatze-unitateen mugaketa eta jarduketa integratu bakoitzaren hirigintza-fitxaren bitartez ezarritako sistema indarrean egongo da baldin eta artikulua horietan adierazten den prozeduraren bitartez aldatzen ez bada.

2. Nolanahi ere, hirigintza-fitxetan adierazten diren birpartzelazio-proiektuaren eta urbanizazio-proiektuaren gainerako baldintzak antolamendu xehatua aldatzeko aurreikusitako hirigintza-tresnen bidez soilik aldatu ahal izango dira.

III. TITULUA LURZORU URBANIZAGARRIAREN HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA

122. artikulua Lurzoru urbanizagarriaren esparruak

1. HAPOak lurzoru urbanizagarriko bi esparru mugatzen ditu: 1. eta 2. sektoreak.
2. 1. sektorea Biloreren industria abandonatua zegoen lurzoruari dagokio.
3. Urtesabel Azpi 2. sektorea AIU-6n aztertzen diren Arau Subsidiarioen barne hartutako lurzoruei dagokie.

123. artikulua Lurzoru urbanizagarriaren antolamendu xehatua

HAPOak ezartzen duenez, etorkizunean egingo diren Plan Partzialek zehaztuko dute 1. eta 2. sektoreei dagokien antolamendu xehatua. Lurzoru horren egitura-zehaztapenak ezartzen ditu eta horretarako araudi honen II. eranskinean bildutako hirigintza-fitxa baliatzen du.

124. artikulua Behin-behineko erregimena

1. Sektoreko lurzoruen kasuan, eraikuntzaren segurtasuna eta higiena handitzeko jarduketak baino ez dira onartuko, orain dagoen eraikinaren eraisketa barne hartuta.
2. Sektorearen barnean hartutako lurzoruetan, lurzoru urbanizagarria gauzatzeko beharko den Hirigintza Jarduketako Programa onartzen ez den bitartean:
 - a) Orain dauden jarduerak mantentzea baimentzen da.
 - b) Jarduera hauek mantentzeak inola ere ez du eraikinaren balioa handituko duten obrak edo eraikigarritasuna handitzea ekarriko, Euskal Autonomia Erkidegoko Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 101.5. artikuluan antolamenduz kanpo aitortutako eraikuntzetarako aurreikusitakoaren arabera.

IV. TITULUA LURZORU URBANIZAEZINAREN ARAUDI PARTIKULARRA

1. KAPITULUA XEDAPEN OROKORRAK

125. artikulua Lurzoru urbanizaezina mugatzea

1. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 28. artikuluan aurreikusitakoaren arabera, Zaldibiako udalerrian urbanizaezin gisa sailkatzen dira nola basogintzari, nekazaritzari edo abeltzaintzari lotutako balioa hala paisaiari eta kulturari lotutako balioa direla-eta urbanizatzetik babestu behar diren lurrak.

2. HAPOak landa-zona (D) gisa sailkatzen du lurzoru urbanizaezin guztia, eta zona horren barruan hainbat azpizona bereizten ditu; araudi honen 31. artikuluan biltzen denez, azpizona horietako bakoitza bat dator Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetan aurreikusitako lurzoru urbanizaezineko kategoriekin.

3. Azpizona horien eraikuntza- eta erabilera-erregimen orokorra araudi honen 32. artikuluan eta horren hurrengo artikuluetan ezarri da.

126. artikulua Lurzoru urbanizaezinaren landa-zonak

1. NOR 1.1 planoaren bitartez eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 28. artikuluan aurreikusitakoaren arabera, Zaldibiako udalerrian urbanizaezin gisa sailkatzen dira nola basogintzari, nekazaritzari edo abeltzaintzari lotutako balioa hala paisaiari eta kulturari lotutako balioa direla-eta urbanizatzetik babestu behar diren lurrak.

2. Hauexek dira Zaldibiako HAPOan mugatutako landa-zonak:

D. Landa-zonak; horien barnean, hauek bereizten dira:

D.10 Babes berezikoak

D.11 Lurrazaleko urak babestekoak

D.12. Basogintzakoak

D.13 Nekazaritza eta abeltzaintzakoak eta landazabalekoak

D13.1 Nekazaritza eta abeltzaintzakoak eta landazabalekoak: Trantsizioko landa-paisaia

D.13.2 Nekazaritza eta abeltzaintzakoak eta landazabalekoak: Balio estrategiko handia

D.14 Mendiko larreen zona

3. Lurzorua zona horietako bakoitzean sartzeko irizpideak, horien erregimena zehazteko helburuak eta zona bakoitzari aplikatu beharreko erregimena 35. artikuluan eta horren hurrengo artikuluetan ezartzen dira.

127. artikulua Lurzoru urbanizaezin kalifikatutako beste zona batzuk

Aurreko artikuluan bildutako zonez gain, HAPOak honako zona global hauek kalifikatzen ditu lurzoru urbanizaezinean:

E. Komunikabide-sistema orokorra; eta horren barnean hauek bereizten dira:

E.11. Hiriarteko bideak

E.13. Oinezkoentzako eta bizikletentzako bideak

E.20. Landa-bideak nagusiak

JB. Zerbitzu eta azpiegituren sistema orokorra.

128. artikulua Baldintzatzaile gainjarriak

1. Gainera, NOR 1.1 planoaren bitartez, honako baldintzatzaile gainjarri hauetako bat edo gehiago ezartzen zaizkio landa-zonako lurzoru jakin batzuei:

a) Babestutako natura-guneak

b) Korridore ekologikoak

c) Eremu higagarriak edo higatzeko arriskua dutenak

d) Urpean gera daitezkeen eremuak

- e) Ustezko zona arkeologikoak
- f) Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak
- g) Babestutako paisaia
- h) Faunarako eremu interesgarriak

2. Baldintzatzaile horien eraginpeko partzelak esleitu zaien erabilera globalari dagokion erregimenaren eta 159. artikuluan eta hurrengoetan baldintzatzaile horientzat ezarritakoaren mende geratu dira.

129. artikulua Oiangu-Lazkaomendiko eskualde-mailako atsedeen-eremuaren sistema orokorra.

1. Goierriko Lurralde Plan Partzialean (Araudiaren 45.1.e.3 artikulua) Oiangu-Lazkaomendiko eskualde-mailako atsedeen-eremua esku-hartze estrategiko gisa finkatzen da, ekipamendu eta espazio libreterako lurzoruaren gaineko politika eta antolamenduaren barruan.

2. Lurralde Zatiko Planaren 45.2. artikuluan aurreikusitakoaren arabera, Oiangu-Lazkaomendiko eskualde-mailako atsedeen-eremuaren barnean hartutako Zaldibiako lurzoruaren esparrua mugatzen du Plan Orokorrak. Mugatze horren bitartez lurzoru hauek ekipamenduko eta espazio libretako sistema orokor gisa kalifikatzen dira.

3. Lurralde Zatiko Planeko Araudiaren 45.3. artikulua horrekin bat etorritik, esku-hartze estrategiko hau Plan Berezi baten bitartez garatuko da. Plan horrek atsedeen-eremu osoan barne hartu beharko du, eraginpeko herrien plangintza orokorrak mugatu duen modu berean. Esparru hori bertako herri batzuen Plan Orokorrak mugatu ez badu, edo mugatu arren, esparrua aldatu beharra dagoela uste bada, Bateragarritasun Plana bideratu beharko da.

4. Dagokion Plan Berezia onartu arte, atsedeen-eremuaren barnean hartutako lurzoruak zonagatik eta NOR 1.1 planoan islatzen diren baldintzatzaile gainjarriengatik izango luketen erregimenaren mende geratuko dira:

2. KAPITULUA BAIMEN-ERREGIMENA

130. artikulua Erabilera-erregulazioa

1. Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetan aurreikusitakoari jarraiki, bultzatuak, onargarriak eta debekatuak izan daitezke lurzoru urbanizaezineko erabilerak:

2. Erabilera nagusi edo bultzatuak esaten zaie zona jakin batean nagusiak izanik zona horren bereizgarri direnei eta esleitutako antolamendu-kategorian lortu nahi den helbururako eragin positiboa izan dezaketenei.

3. Erabilera onargarriak esaten zaie esleitutako antolamendu-kategorian lortu nahi den helbururako eragin negatiboa ez dutenei eta beren garapenak erabilera global bultzatua eta zonako ezaugarriak arriskuan ez jartzeko moduan baldintzatuta daudenei.

4. Erabilera nagusien edo onargarrien artean bildu ez direnei debekatutako erabilerak esaten zaie, kontuan hartu gabe berariaz aipatzen ote diren, zonako ingurumen-ezaugarrietarako eragin negatiboa izango luketela-eta nahi den helburua lortzea eragotziko luketelakoan.

5. Erabilera bultzatuak eta onargarriak oro har adierazteko, araudi honek baimengarri terminoa erabiltzen du.

131. artikulua Eraikuntzako erabilerak

1. Udal-lizentzia behar duten erabilerak zehazteko, eraikuntzako erabileren eta eraikuntzaz kanpoko erabileren arteko bereizketa egin da.

2. Eraikuntzako erabileratzat hartzen dira lurraldean lurzoruari lotutako elementu finkoak modu jarraituan ezartzea dakarten guztiak.

3. Eraikuntzako erabileratzat hartzen dira, halaber, topografia aldatuta lurrak mugitzea dakartenak, hala nola zapaldak, ezpondak eta lubetak egin edo aldatzen direnean, horretarako erabiltzen diren tokitik kanpoko materialik ekarri behar ez bada ere.

4. Nolanahi ere, eraikuntzako erabilera da eroanbideak eta edonolako eraikuntzak lurperatzea, baita azpiegiturak instalatzea ere.

5. Artikulu honetako 2. eta 4. atalen artean bildu ez diren gainerako lurzoru-erabilerak eraikuntzaz kanpoko erabilerak dira.

132. artikulua Udal-lizentzia

2/2006 Legearen 207.1 artikuluan bildutako egintza guztiek udal-lizentzia behar dute; horrek ez du bazter uzten aplikatzekoa den sektore-legediaren arabera beste baimen batzuk ere behar izatea.

133. artikulua Sektore-legeditik eratorritako betebeharrak

1. Araudi partikular honetan eskatzen diren baldintzez gain, udal-lizentzia ematea aplikatzekoa den berariazko legedia betetzearen mende dago.

2. Nolanahi ere, udal-lizentzia lortzeak ez dakar indarrean dagoen legediak eskatuz gero administrazio-organismoen edo zerbitzu-emakidadunen baimena lortzetik salbuetsita egotea.

134. artikulua Debeku orokorrak

1. Lurzoru-kategoria edo -azpikategoria bakoitzari dagokion babes-erregimena edozein izanik ere, oro har debekatuta daude lurzoru urbanizaezinean eraikuntzaz kanpoko jardueren lotutako egite edo ez-egite guztiak, baldin eta honako hau badakarte:

a) Lurzoruen higadura gehitzea eta kalitatea galtzea.

b) Landaredi-masak suntsitzea, baso-intereseko espezieei dagokienez indarrean dagoen Gipuzkoako Mendien 7/2006 Foru Arauak aurreikusitakoa bazter utzi gabe.

c) Espezie babestuetako animaliak —haien errai, zati edo arrautzak barne— jazartzea, ehizatu eta harrapatzea, eta merkaturatzea; fauna basatiarentzat kaltegarriak diren espezie arrotzak sartzea; eta animaliei tratu txarrak ematea.

d) Hezeguneak edo haien ingurune hurbila suntsitzea edo kutsatzea, Uraren Legean bildutakoa bazter utzi gabe.

e) Objektuak, hondakinak edo bestelako hondarrak isurtzea edo uztea hartarako berariaz baimendutako tokietatik kanpo, baita horiek baimenik gabe erretzea ere. Debeku horrek, halaber, barnean hartzen du aipatu diren gaiak birziklatu edo bildu baino lehen 30 egunetik gora behin-behinean biltegitratzea.

2. Nolanahi ere ezin izango da baimenik eman horiek guztiak babes bereziko, eta basogintzako lurzoruaren kategoriaren barnean hartutako eremuetan isurtzeko edo biltegitratzeko.

3. Halaber, debekatuta dago planaren esparru osoan hondakin ez-biodegradagarriak isurtzea edo uztea, baita akuiferoak degradatu edo kutsa dezaketen isurketa likido edo solidoak egitea ere.

4. Artikulu honetan eskatzen diren baldintzez gain, eraikuntzaz kanpoko erabilera eta jarduera guztiek aplikatu behar zaizkien berariazko legedia bete behar dute.

135. artikulua Hirigintzako partzelazioak debekatzea

Debekatuta dago partzelazioak egitea, eta ezin izango da inola ere nekazaritza- edo basogintza-arloko edo antzeko indarrean dagoen legedian xedatutakoa urratzen duen inolako banaketarik edo zatiketarik egin.

136. artikulua Udal-plana indarrean jarri baino lehen zeuden eraikuntzak

1. Finkatu egin dira eman zituzteneko lizentziaren arabera eraiki ziren eraikuntzak. Eraikuntza horiek kokatuta dauden lurzorurako Plan honek ezarritako baldintzak betetzen ez badituzte, plangintzarekin ez datoz bat, eta honako erregimen honen pean geldituko dira:

a) Plangintzan ezarritako baldintzak osorik edo zati batean betetzea eragingo duten zaharberritze-lanak eta kontserbazio-lanak baimentzen dira.

b) Zaharberritzeak plangintzak ezarritako baldintzak partzialki betetzea badakar, debekatu egingo da eraikuntzaren edozein bolumen handitzea.

2. Lizentziarik gabe egin ziren eraikuntzak legeztatu egin beharko dira, 2/2006 Legearen 219. artikuluan eta ondokoetan aurreikusten den moduan.

137. artikulua Behin-behineko elementuak

1. Aurreko artikuluko d) paragrafoan ezarritakoa bazter utzi gabe, behin-behineko elementuak —hala nola egurtegiak, estalpeak, eta abar— eta, oro har, igeltserotza-lanik ez

gutenez desmontagarriak diren guztiak baldintza egokietan eduki behar dira apaindurari, higieneari eta ingurumenera egokitzeari dagokienez, eta udalak eskumena izango du kasu bakoitzean egokitzat ematen diren neurri zuzentzaileak eskatzeko.

2. Debekatuta dago behin-behineko elementu gehiago jartzea, eta jarduketa berri guztiek erabileraren arabera eraikuntza mota bakoitzerako ezarritako baldintzak bete beharko dituzte.

3. KAPITULUA INGURUMENA BABESTEKO ETA INTEGRATZEKO BALDINTZA OROKORRAK

138. artikulua Ingurumena babesteko eta integratzeko oinarrizko arauak

1. Lurzoru urbanizaezineko kategoria eta jardueretarako ezartzen diren zehaztapen eta baldintzez gain, kontuan hartu beharko dira HAPOk Ingurumen Inpaktuaren Baterako Ebaluazioari buruzko Azterlanean zehaztutako neurri zuzentzaileak. Udalak neurri horiek eta ingurumen-inpaktuko azterlanek ezarritako baldintza guztiak betetzen direla zaindu eta kontrolatuko du.

2. Oro har, honako neurri hauek har daitezke:

a) Lurzoru urbanizaezinean egiten diren eraikuntzek IV. TITULUA honetako 140. artikuluan ezarritakora egokitu behar dira, egungo arkitektura-harmonia ez apurtzeko eta eraikuntzen paisaia-integrazioa errazteko.

b) Leheneratze paisajistikoko jarduketan kasuan, espezie autoktonoak eta egun dagoen paisaiaren antzeko formak erabiliko dira. Era berean, jarduketa geometrikoak saihestuko dira, eta ertz lausoko landatzeak egingo dira.

c) Linea elektrikoak, ahal den neurrian, lurpekoak izango dira eta ahalik eta inpakturik txikiena eragiteko moduan ezarri beharko dira betiere. Energia elektrikoko aireko sareen kasuan, hegazti-fauna babesteko neurriak instalatuko dira, hegaztien talka egin ez dezaten eta elektrokuta ez daitezen.

d) Eraikuntza berriek zein lehendik daudenek bat egin behar dute indarrean dagoen legediarekin, hondakin-urak isurtzeko eta arazteari dagokienez.

e) Debekatuta dago landa-ingurunearen baldintza estetiko eta ingurumenekoak degradatzen duten zaborrak eta ontziak kanpora botatzea edo kanpoan metatzea.

f) Oro har, % 50etik gorako malda oso latzak dituzten eremuetako zuhaitz-estaldura errespetatuko da; eta % 30etik gorako malda latzetan, babes-zuhaitziak mantenduko dira.

g) Ez da titulartasun pribatuko basoko bide eta pista gehiago irekitzeko baimenik emango ez bada behar bezala justifikatzen nekazaritzako, abere-hazkuntzako edo basogintzako aprobetxamendu baterako beharrezkoak direla eta bide horiek intereseko landare-komunitateei kalterik eragingo ez dietela. Nolanahi ere, bide edo pista berriak irekitzeko eskaerak izan litezkeen trazadura-aukerak eta ingurumen-inpaktuaren ebaluazio sinplifikatua bildu behar ditu, Ingurumena babesteko 3/1998 Lege Orokorrak ezartzen duenari jarraiki. Titulartasun pribatuko bide horiek Araudi honen 157. artikuluan jasotzen diren ezaugarriak izango dituzte.

h) Beren artean bakartuta dauden landaredi-orbanen lotura bultzatuko da, baita zuhaitziak, pezoiak eta orla-landaredia sortzea eta mantentzea ere.

i) Egiten diren lur-berdinketa, ezpona eta lur-mugimendu guztietan, obren titularrak landaredi naturala birjarri beharko du edo belarra edo zuhaixka-espezie autoktonoak erein behar ditu, paisaia dituen begi-inpaktua gutxitzeko; era berean, behar den landare-lurraren geruza berregin beharko du obren ondorioz suntsitutako lur-azaleretan.

j) Bertako zuhaitz-espezieen bidezko basoberritzea bultzatuko da.

k) Debekatuta dago baso-masa autoktonoen arraseko mozketak egitea. Era berean, debekatuta dago ibilgu publikoetako ertz eta ur-bazterretako zuhaitzak eta zuhaixkak moztea, garbitzeko eta hobetzeko esku-hartzeetan izan ezik.

l) Oso lurzoru higatuak edo higadura-arrisku handia duten eremuetan, ez da lur-erazketarik egingo, ezta lur gaineko eta lur azpiko drainatze-sarerik aldatuko ere; halaber, ez da landaredia desagerraraziko. Esparru horietan, ustiapen estentsiboaren/selektiboaren eta txanda luzekoaren mende jarritako basoak ezarriko dira.

139. artikulua Baso-landatzeetatik eta baserrietara edo dauden nekazaritza-erabilerako bestelako eraikuntzetara utzi beharreko distantzia

1. Gipuzkoako Mendien 7/2006 Foru Arauaren 91. artikuluan ezarritakoaren arabera, baso-landatze produktiboak baserrietatik edo dauden nekazaritza-erabilerako bestelako eraikinetatik gutxienez 40 metrora ezarri behar dira, aldean arteko akordioa izan ezik, horien ingurunea babesteko.

2. Baso-landatzeetan, halaber, adierazitako artikuluan landatzen diren zuhaitz motak kontuan hartzen dituzten laborantzatarako ezarritako gainerako distantziak bete beharko dira.

4. KAPITULUA JARDUERA ETA ERAIKUNTZEN BALDINTZA TEKNIKO ETA FORMAKOAK

140. artikulua Eraikuntzaren eta urbanizazioaren baldintza orokorrak lurzoru urbanizaezinean

1. Lurzoru urbanizaezinean eraikitzeko eta urbanizatzeko irizpide orokor batzuk ezarri badira ere, hurrengo artikuluetako batzuetan kasu bakoitzean ere bete beharko diren beste baldintza zehatzago batzuk ezarri dira. Kontraesanak atzemanaz gero, lehendabizi, eraikuntza mota bakoitzerako finkatutako baldintza espezifikoak bete beharko dira.

2. Arau hauetan ezarritakoez gain, udalak eraikuntzen kokapenarekiko baldintzak ezarri ahal izango ditu, batez ere, eraikuntzen paisaia- edo ingurumen-inpaktua murrizteko helburuarekin.

3. Irizpide orokor gisa, eraikuntza berrien posizioak ez ditu aldameneko partzeletako baserriak kaltetu behar.

4. Oro har, zona horretako ohiko landa-eraikuntzetan erabiltzen direnetatik nabarmen bestelakoak diren kolore, egitura eta akabera-formak dituzten materialak erabiltzea saihestuko da. Udalak aukeraketa horiek landa-ingurunera egokitzen ote diren erabakitzeke ahalmena izango du.

5. Igeltserotza-obrak dituzten eraikinei zonako eraikuntza- eta arkitektura-ezaugarriekin bat datorren tratamendua emango zaie, osaera-elementuei, bolumetriari, materialei, koloreei eta akaberei dagokienez. Fatxadarako material gisa entokadura pintatua, ahal bada, zuria eta, edozein kasutan, kolore argia, eta harria edo zura erabiliko da lehentasunez. Espresuki debekatuta daude "bistako ez diren" hormigoi-blokeen eta bistako adreilu bidezko akaberak. Hala ere, azken hau erabiltzea partzialki onartuko da, baldin eta bere kanpoko azalerak fatxada bakoitzaren azaleraren % 20 gainditzen ez badu.

6. Estalkiek inklinatuak izan behar dute eta gehienez % 40ko aldaparekin. Honako akabera-material hauek onartzen dira: teila zeramikoak; gorriak/buztin-kolorekoak izango dira, eta debekatuta daude beste kolore batzuetakoak, baita baimendutako gamaren barrukoak izanda ere ingurunean modu desatseginean nabarmen daitezkeen tonuetakoak ere. Salbuespenez, baimendu egiten da nekazaritza-eraikinetan kolore gorrian/buztin-koloretan lakatutako xalazko estalkiak erabiltzea, eta debekatuta daude gainerako koloreak erabiltzea, baita baimendutako gamaren barrukoak izanda ere ingurunean modu desatseginean nabarmen daitezkeen tonuak erabiltzea ere.

7. Euste-hormen akabera ageriko harlangaitzezkoa izango da lehentasunez, eta kalitateko akabera duen ageriko hormigoia azalera txikietan besterik ez da baimenduko.

8. Azpiegitura-sare orokorretarako (ura, argia, telefonoa) harguneak lurpean jarri behar dira eta espresuki debekatuta daude airetiko lineak.

9. Onartuta daude energia-sorgailuak eta ur zikinak arazteko bitarteko autonomoak, baita ura geruza freatikotik hartzea ere, baldin eta ura edateko bihurtzeko egoki araztuko dela ziurtatzen bada. Eztanda-motorrak erabiltzen badira, zaratarik ez sortzeko isolatu beharko dira. Instalazio horiek jartzeko, beharrezkoa da gai horretan eskudunak diren erakundeek aldeaz aurretik onartzea. Abere-hazkuntzako instalazioetan debekatuta dago saneamendu-sare orokorrera lotzea.

10. Debekatuta dago ibilgu publikoetara araztu gabeko urak isurtzea. Hobi septikoen (NTE-ISC araudia dagokie) bidez saneatzea onartzen da.

11. Lurzoru urbanizaezineko eraikuntzek barnean hartzen duten jarduerarekiko mendetasun- eta proportzio-erlazio egokia izango dute, egiten den eraikuntzaren tamaina bertan egingo den jarduerarekiko proportzionala izan dadin.

12. Posizioa, forma eta neurria kontuan hartuta, eraikuntzek paisaia integratuta geratu beharko dute. Ondorioz, baimenduz gero, paisaia inpaktu negatiboa eragingo luketen eraikuntzei ezingo zaie udal-lizentzia eman.

141. artikulua Lurzoru urbanizaezineko eraikuntzen berariazko baldintzak

1. Lurzoru urbanizaezinean egin nahi diren eraikuntzek bete behar dituzten baldintzak zehazteko, lurzoru horietan onar daitezkeen eraikuntza motak hartzen dira kontuan:

- a) Nekazaritza-jardueri lotutako eraikuntzak
- b) Haztegiak eta berotegiak
- c) Nekazaritza- eta abeltzaintza-ustiategiari lotutako etxebizitza: Baserriak
- d) Abeltzaintza-ustiategiari lotutako eraikuntzak
- e) Txabolak edo etxolak
- f) Onura publikoko eta gizarte-intereseko eraikuntzak
- g) Nekazaritza-industriak

2. Hurrengo artikuluetan, eraikuntza horietako bakoitzari aplikatu beharreko baldintzak ezartzen dira.

3. 1.a) eta 1.b) edo 1.d) ataletan adierazten diren nekazaritza, merkataritza edo abeltzaintzako jardueretik lotura, lizentzia-eskaerarekin aurkeztutako dokumentazioan frogatu beharko da.

142. artikulua Nekazaritza-jardueri lotutako eraikuntzak

1. Nekazaritzari lotuta egiten diren eraikuntza guztiek ondoren azaltzen diren balio maximoak errespetatu behar dituzte. Alabaina, haztegiak eta nekazaritza- edo abeltzaintza-ustiategiari lotutako etxebizitzak behar horretatik salbuetsita daude, eta horientzat berariazko beste parametro batzuk ezarri dira.

- a) Tarte minimoak:
- b) Lurzoru urbanizaezinaren mugara: 100,00 m.
- c) Egungo eraikuntza ez-landatarrak
- d) beste finka batzuetan: 50,00 m.
- e) Partzelaren mugara: 5,00 m
- f) Eraikuntza hartzen duen partzelaren azalera minimoa: 10.000 m²
- g) Okupazio maximoa: Eraikuntza hartzen duen partzelaren % 10, 1.500 m²-ko maximoarekin.
- h) Profila: Solairu bat. Solairuarte baimenduko da.
- i) Erlaitzaren altuera: 6,00 m.
- j) Eraikuntzaren luzera maximoa: 36,00 m.

2. Partzelaren geometriak baimendu den eraikigarritasuna gauzatzeko aukerarik ematen ez duenean, mugetaraino 5 metroko tarte uzteko eskatzen bada, udalak tarte txikiagoa uztea baimen dezake; nolana ere, tarte hori 3 metrokoa edo hortik gorakoa izango da.

3. Erlaitzaren altuera maximoak eta eraikuntzaren luzera maximoak gainditu ahal izango dituzte finkatutako baldintzak, baldin eta ustiapenak hala eskatzen badu eta hala justifikatzen bada.

4. Nekazaritza-jarduera berri batera edo badagoen batera lotutako eraikuntza berriak ezartzeko, erakunde horren ziurtagiria beharko da. Ziurtagiri horren bidez frogatu beharko da bertako titularrak nekazaritzako ekoizleak direla, ustiapenak neurri eta bideragarritasun produktiboko baldintzak betetzen dituela, eta instalazioak kasu bakoitzean indarrean dagoen eta aplikatzekoa den araudira egokitzen direla.

143. artikulua Haztegiak eta berotegiak

1. Haztegiak edo berotegiak behin betiko instalazioak dira, irisgarriak, nekazaritza-laborantza intentsiboak (baratzekoak, apaingarriak) behartzeko edo babesteko material gardenekin modu artifizialean estali eta babesten direnak eta beren barrualdean laborantzen ziklo begetatibo osoa edo zati bat garatzea ahalbidetzen dutenak. Berotegiak nabe bereiziak izan daitezke, edo bata bestearen ondoan batera osatuz lotutako nabeen multzo bat. Laborantza-sistema lurzorurekikoa edo lurzorurik gabekoa (hidroponia) izan daiteke. Lurraren

gainean finko egon daitezke; edo mugikorra izan daitezke, denboran zehar hainbat laborantza-gainazal estaltzeko, instalazioa tokiz aldatuz.

2. Ezin dira erabili landareak ekoizteko ez den beste ezertarako. Baldintza hori ez betetzea berotegiak desegiteko agindua emateko arrazoia izan daiteke.

3. Paisaiari eragiten dioten inpaktua minimizatzeko, horrelako eraikuntzak ezartzen direnean honako irizpide hauek hartuko dira aintzat:

a) Berotegietarako neurri eta kokapen jakin batzuk aukeratuko dira, beharrezkoa ez den marra zuzenik sartu behar ez izateko.

b) Ahal den neurrian, pezoiak eta berotegiak paisaian txertatzen laguntzen duten beste elementu batzuk erabiliko dira.

c) Erabilera hori ez da jarriko gehien ikusten diren eta biztanleriak paisaia hautemateko ekarpen handiena egiten duten zonetan, ezta zeruertz-lerroan ere.

d) Kasu guztietan, artikulua honen hurrengo ataletan ezartzen diren baldintzak beteko dira.

4. Instalazioaren parametroak:

a) Eraikuntza hartzen duen partzelaren azalera minimoa: 10.000 m²

b) Tarte minimoak:

c) Partzelaren mugara: 5,00 m

d) Beste finka batzuetan dauden eraikuntza ez landatarretara: 20,00 m.

e) Partzelaren okupazio maximoa:

f) >10.000 eta <20.000 m² arteko azalera duten partzelak % 30

g) >20.000 eta <60.000 m² arteko azalera duten partzelak 6.000 m²

h) >60.000 m² azalera duten partzelak % 10

5. Sortzen diren hondakin solidoak kutsadura-arriskurik edo ingurumeneari kalterik ez sortzeko moduan biltegitatu beharko dituzte berotegiek edo mintegiek, eta indarrean dagoen araudiaren arabera ezabatuko dira. Debekatuta dago aire librean suaren bidez suntsitzea.

6. Haztegiak edo berotegiak instalatzeko beharrezkoa da behin-behineko lizentzia eskatzea. Lizentzia 4 urtetarako ematen da. Lizentzia berritzeko eskaera lizentzia horren epemuga amaitu baino 3 hilabete lehenago egingo da.

7. Araudi hau indarrean sartzean dauden mintegi edo berotegien kasuan, jabeek artikulua honetan aurreikusitako eperako beste lizentzia bat eskatu beharko dute.

8. Lehendik dauden berotegiek artikulua honetan ezarritako baldintzak betetzen ez badituzte. Udalaren ustez eginak dauden berotegiak artikulua honetan ezarritako gainerako baldintzetara egokitu ezingo balira gaur egun okupatzen duten partzelagatik edo berotegiaren ustiapen ekonomikorako garestia izango litzatekeelako, Udalak denbora mugatu baterako lizentzia eman ahal izango dio, baina inoiz ez artikulua honetan aurreikusitako denboraren gainetik.

144. artikulua 2/2006 Legea indarrean sartzean zeuden baserriak

1. Jarraian, 2/2006 Legea indarrean sartu zenean zeuden baserrien zerrenda ikus daiteke. Zerrenda auzoen arabera ordenatuta dago.

ELBARRENA AUZOA

a) Zaldibarrena

b) Txaralde

c) Muñoeta

d) Aranguren

e) Lizarraga

f) Irastorza bekoa

g) Irastorza goikoa

h) Iraola enea

i) Zugasti

j) Okorro

k) Gurutzeta

l) Eguskizaberri

- m) Agarre
- n) Kerizpe
- o) Sorrонера
- p) Paris
- q) Sorrón
- r) Muskildi
- s) Nazabal bekoa
- t) Nazabal goena
- u) Katxiñenea
- v) Miranda
- w) Okobio

URTESABEL AUZOA

- a) Aldaburu
- b) Harizti
- c) Xuberoa
- d) Artxabal
- e) Mendigain
- f) Berdillari
- g) Loiola
- h) Urtesabelberri

ARRUEGI AUZOA

- a) Ibargurenaundi
- b) Ibargain
- c) Ibargurentxiki
- d) Gaintzarazbekoa
- e) Gaintzaraz (Altzondo)
- f) Zuntzunegi
- g) Arruebarrenazpikoa (Bordatxo)
- h) Arruebarrena
- i) Sagastigain
- j) Arruarte
- k) Arrue
- l) Kalbarioeta
- m) Marroetxe (Upaginetxea)
- n) Peatzeta

EGILLEOR AUZOA

- a) Goroskindegi
- b) Iñusti
- c) Mendizabal
- d) Gorriñe
- e) Bidasola
- f) Zuloeta
- g) Emakumaran

AIESTARANERREKA AUZOA

- a) Unanubieta
- b) Pagobi
- c) Urdaneta
- d) Aiestaranbarrena
- e) Gaztelupe
- f) Aiestaran erdikoa
- g) Aldaizea
- h) Aiestaran goena

- i) Aierdibekoa
- j) Aierdi goikoa
- k) Errekalde
- l) Zubialde
- m) Zubieta (Uarkazabaleta)
- n) Konporta
- o) Antsusietaberri
- p) Antsusieta
- q) Antsusieta telleria
- r) Zubiondo-Aizkolariñe
- s) Kobaegi
- t) Ola
- u) Olalde
- v) Olalde errota
- OLAETA AUZOA
- a) Bentaberri
- b) Olegiberri
- c) Telleritxo (Azkenportu)
- d) Olegi
- e) Igartzaeta
- f) Iparragirre
- g) Bitorietxe
- h) Zelaieder
- i) Aldazkorta
- j) Ernaritzaga
- k) Deposituak (Depositoetxea)
- l) Ausoegi
- URRETA AUZOA
- a) Otsarizaga
- b) Mirandaetxeberri
- c) Urretagoena
- d) Irizarberri
- e) Irizarbekoa
- f) Irizargoikoa
- g) Izpitarte
- h) Agerreurreta
- i) Agerreurretaberri
- j) Agerreberri
- k) Saturdi
- l) Elizegi
- m) Urretaetxeberri
- n) Mariamuruenea-Mamuenea
- URTSUERREKA AUZOA
- a) Urtsularre
- b) Arizbiurraga (Aizporraga)
- c) Urtsugoena
- d) Urtsuandia
- e) Urtsutxiki
- f) Urtsukoerrota
- g) Urtsuegi

2. Baserri batean etxebizitza bat baino gehiago ezartzeko aukerari (145. artikulua), erabilerei (148. artikulua), handitzeari (149. artikulua) eta ordezteari eta eraisteari (150. artikulua) dagokienez ezartzen den erregimen orokorraren mende daude baserri hauek.

3. Baserria eta, hala badagokio, baserriari lotutakoak kokatuta dauden partzela banandu ahal izango da, baldin eta baserria dagoen partzelak, gutxienez, 5.000 m² baditu eta emaitzako gainerako partzelek laborantzako unitate minimoa baino azalera txikiagoa ez badute, Araudi honen 135. artikuluan adierazten den moduan.

4. Baserria kokatzen den partzelaren zati bat banandu ahal izango da, baldin eta baserria geratzen den partzelak gutxienez 5.000 m²-ko azalera badu eta banantzearen ondorioz sor daitezkeen partzelek laborantzako unitate minimoaren azalera edo handiagoa badute, Araudi honen 135. artikuluan jasotzen den moduan. Baserriaren partzelarekin lotuta dauden beste partzela batzuk erregistratuta badaude, horien lotura eten ahal izango dea, betiere laborantzako unitate minimoaren azalera badute.

145. artikulua Baserrietan etxebizitza bat baino gehiago ezartzeko aukera

1. Aurreko artikuluan zerrendatu diren gaur egungo baserriek etxebizitza bat baino gehiago izan dezakete, kontuan hartuta 3 zenbakian ezartzen diren baldintzak bete beharko dituztela.

2. Lurzoru urbanizaezinean etxebizitza gisa erabiltzen diren gainerako eraikuntzak ez dira baserri gisa sailkatuko, eta, beraz, Plan hau indarrean sartzen denean dituzten etxebizitza baino gehiago ezingo dituzte egin.

3. Baserri batean etxebizitza bat baino gehiago egin ahal izango da honako baldintza hauek betetzen direnean:

a) Eraikuntzak 300 m² baino gutxiago dituenetan etxebizitza bakarra egin ahal izango da.

b) Eraikuntzak 300 m² eta 500 m² artean dituenetan, 2 etxebizitza egin daitezke.

c) Eraikuntzak 500 m² eta 900 m² artean dituenetan, 3 etxebizitza egin daitezke.

d) Eta eraikuntzak 900 m² edo gehiago baditu, 4 etxebizitza egin daitezke.

4. Gainera, aukera horiek gauzatu ahal izateko, honako baldintza hauek bete beharko dira:

a) Etxebizitza bakoitzaren eraikitako azalera ezin izango da 150 m² baino txikiagoa izan.

b) Baserri bakoitzeko txabola edo kaseta bat onartuko da. Gaur egun baserriak jada txabola bat baldin badu, ez da beste bat eraikitzen utziko. Txabola berri bat eginez gero, Araudi honetako 152. artikulua-ko 2 eta 4 ataletan ezarritako baldintzak bete beharko ditu. Egurtegiak edo barbakoak gisako beste edozein eraikuntza debekatua egongo da.

5. Muga hori eginak dauden baserriei aplikatu ahal izango zaie, ez ordea Plan Orokor hau indarrean sartu ondoren eraikitzen direnei.

6. Baserri berean bi etxebizitza egiteak ez dakar baserria, ezta berau kokatuta dagoen partzela eta honi lotutakoak ere, jabetza independentetan banatzea; are gehiago, banaketa hori esplizituki debekatuta dago. Dena dela, Jabetza Horizontalaren 49/1960 Legea –8/1999 Legeak aldatu zuena– aplikatuz, jabetza etxebizitza bakoitzaren jabeen artean bana daiteke, lege horren 3. artikuluan aurreikusita dagoenez: bakoitzari etxebizitza baten (eta hala badagokio, bere atondoa barne) jabetzaren eskubide berezi eta eskusiboa dagokio eta beste etxebizitzaren jabearekin batera gainerako elementu, ondasun eta zerbitzu komunak jabeakidetasuna izango du. Gomendatzen da jabetza-eskrituran argi zehaztea zein diren elementu komunak eta zein den jabe bakoitzaren kuota.

146. artikulua Nekazaritza-ustategiari lotutako etxebizitza: Baserriak

1. Nekazaritza-ustategiari (baserria) lotuta solairu berriko etxebizitza bat ezartzeko, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 31. artikuluan ezarritako baldintzak betetzeko eskatuko da.

2. Gainera, lizentzia emateko honako baldintza hauek bete beharko dira:

a) Partzela hartzaileak gutxienez 10.000 m²-ko azalera eta tokiko bidera ematen duen gutxienez 30 metroko aurrealdea edukitzea

b) Sestra gaineko 150 m²-ko eraikigarritasun minimoa eta 300 m²-ko maximoa.

c) 120 m²-ko partzela-okupazio minimoa eta 200 m²-ko maximoa.

d) Lotutako partzelek, partzela hartzailea barne, azalera jakin bat eduki behar dute, 4. atalean ezartzen diren koefizienteak aplikatzearen emaitza honako azalera hau izan dadin: 25.000 m²

e) Eraikuntzetarako eskatu beharreko baldintzak: Eraikuntzaren altuera maximoa: beheko solairua, gehi solairu bat, gehi estalkipea eta teilatu-hegalaren altuera maximoa 7 metro; oinplano angeluzuzena, teila gorriakako bi, hiru edo lau isurkiko estalkia, gehienez % 40ko estalki-malda duena. Txapitulak eta mantsardak debekatuta daude. Eraikinak material soilekin akabatu beharko dira: harria edo zuriz edo beix argiz margotutako zarpiatuak. Gainerakoak debekatuak egongo dira.

f) Eraikuntza hauetan estalkian ordezeko energiak (adib.: eguzki-energia) hartzeko sistemen instalazioak jartzea onartuko da. Eskatzaileak, instalazioaren datu tekniko eta funtzionalekin batera, kokapen jakin bat proposatuko du (behar bezala grafiatua), eta udalak tokirik egokiena erabaki dezake, baita instalazioaren begi-inpaktua gutxitzeko neurriak eskatu ere.

g) Lehendik dagoen eraikinerainoko (bizitegikoa izan ala ez) tartea, eskatzailearen jabetzakoa ez bada: 50 m. Baldintza hori salbuetسي egingo da lehendik dagoen eraikuntzak solairu bakarra badu eta horren lurzoru-okupazioa 50 m²-tik beherakoa bada.

h) Mugetarainoko tartea: 10 m.

i) Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko Lurralde Plan Sektorialean ezarritako lehentasuneko natura-intereseko zonetan, gutxienez 50 metroko atzerapena errespetatuko da ubide publikoaren mugaketa-lerroarekiko, lur-eremu naturala aldatuko duen edozein esku-hartzetan, eraikuntzen kasuan barne.

j) Bizitegi-eraikinen gehieneko kopurua: 1.

3. Nolanahi ere, udalak, paisaiari, ingurumenari, inpaktuari, higieneari edo osasungarritasunari lotutako irizpideak eta egoki derizkion beste arrazoi batzuk aintzat hartuta, eraikuntza lehen zegoen kokalekua edo proposatu zen kokalekua ez den beste toki batean ezartzea erabaki dezake, hartarako arrazoiak azalduta.

4. Baserriari lotutako partzelen azalera baliokidea kalkulatzeko, partzela bakoitzaren lurzoru urbanizaezinezko kategoria hartuko da kontuan eta dagokion azalera honako koefiziente hauekin biderkatuko da:

- | | |
|--|------|
| a) Basogintza eta babes berezikoa: | 0,75 |
| b) Nekazaritza, abeltzaintza eta landazabalekoa | 1,00 |
| c) Balio estrategiko handiko nekazaritza eta abeltzaintzakoa | 1,30 |

5. Kudeaketa-baldintzak. Urbanizazio osagarria duen eraikuntza-proiektua:

a) Nahikoa ur eskura daitekeela –udal-saretik edo norberak hartua– frogatu beharko da dokumentu bidez; gutxienez, biztanle eta egun bakoitzeko 200 litro eskuratzeko aukera izango da. Era berean, argi-hartunea eta ur beltzak eta hondakin-urak arazteko sistema egokia eduki behar da, bertan bizi daitekeen pertsona kopuruaren eta ustiategian aurreikusten den abere kopurua kontuan hartuta.

b) Nolanahi ere, ez da baimenik emango pista eta bide gehiago irekitzeko.

c) Eraikinerako sarbideak eta zerbitzuen hornidura (ura, energia, telekomunikazioak eta saneamendua eta ur beltzen arazketa) interesdunaren konturakoak izango dira. Halaber, eraikuntza-proiektuak alderdi horiek guztiak bilduko ditu.

6. Baserri berriarentzako aurreikusitako eraikigarritasuna nahikoa ez den kasuan, nekazaritzako ustiapenaren bideragarritasuna dela eta, eraikigarritasun handiagoaren beharra justifikatu ahal izango da.

147. artikulua Nekazaritza-ustiategiari lotutako etxebizitzarako lizentzia izapidetzea

1. Udal-lizentzia eman diezaioten, eskatzaileak honako agiri hauek aurkeztu behar ditu:

a) 2/2006 Legearen 31. artikulua aipatzen duen Nekazaritza Departamentuaren baimena.

b) Eraikuntza- eta urbanizazio-proiektu osagarria.

c) Jabetza-erregistroaren ziurtagiria, eraiki behar den baserriaren eta eskatzen den azalera hartzen duten partzela guztien arteko lotura agerrarazten duena.

148. artikulua Baserrietan onartzekoak diren erabilera osagarriak

Etxebizitzarekin batera, baserrietan hotela, 1. eta 2. kategoriako merkataritza, eta 1. kategoriako industriakoa gisako beste erabilera osagarri batzuk ipini ahal izango dira.

149. artikulua Baserriak handitzea

1. Baserria handitzea soilik baimenduko da ondoren ezartzen diren baldintzak betetzen direnean, eta artikulua honetan bertan adierazten den tramitazioari jarraituta.

2. Baserria handitzeko proiektuak baserriaren inguruan dauden eraikuntza osagarriak edo teilapeak ezabatzea hartu beharko du barnean. Bolumen nagusiaren kalitate bereko (egiturari, eraikuntzari eta estetikari dagokionez) eranskinak edo eraikuntzak eraistiaz salbuets daitezke; edonola ere, proiektuaren memorian inguruabar hori justifikatu beharko da, eta beharrezko dokumentazio grafikoa txertatu beharko da.

3. Handitutako zatiak ezin izango du ezabatuko diren eranskinen eraikigarritasuna gainditu. Hala ere, nekazaritza-ustiapenaren ondoriozko arrazoi justifikatuak eraginda edo nekazaritza-ekonomiari lagunduko dioten ostalaritza-erabilerak ezartzeko, eraikigarritasun hori gehitu ahal izango da, gaur egun dagoen baserriaren eraikigarritasunaren % 25era arte.

4. Lizentzia eman zitzaion proiektuaren eraikigarritasuna hartuko da baserriaren eraikigarritasun gisa. Dokumentazio hori ez badago, baserriaren bolumenean dagoen eraikigarritasuna zenbatuko da, baserriaren bolumen nagusiari atxikitako eranskinak barnean hartu gabe.

5. Handitze horren irizpide orokor gisa, baserriari atxikita egingo zaio, eta jatorrizkoaren baldintza estetikoei eutsiko zaie. Handitze-gorputzen altuerak ez du jatorrizko eraikinaren batez bestekoa gaindituko. Oro har, baserrietarako ezarritako eraikuntzaren altuerari eta solairu kopuruari dagozkien muga maximoak beteko ditu.

6. Hala ere, handitze hori baserriaz bereizita egingo da, honako suposizio hauetako bat gertatzen bada:

a) Baserriko etxebizitzaren kopuruaren eta antolamenduaren ondorioz, aurreko zenbakian adierazten den moduan handitzea ezinezkoa denean.

b) Baserriaren forma bolumetrikoa kontuan izanik, jatorrizkoari atxikitako gorputz gisa handitzea desegokia denean, betiere Zaldibian dauden baserrien berezko tipologiaen ikuspuntutik.

7. Handitzea baserriaz bereizita badago, honako baldintza hauek bete beharko dira:

a) Eraikitzen den azalera ez du gaindituko oinarri duen baserria handitzeko ezartzen den azalera.

b) Eraikuntzak solairu bakarra izango du, eta hegaleko edo erlaitzeko gehienez 3 metroko altuera.

c) Gainera, 140. artikuluan lurzoru urbanizaezineko eraikuntzetarako ezartzen diren baldintza orokorrak bete beharko dira.

d) Eraikuntzetatik bideetara gutxienez 3 metroko tartea egon beharko du; distantzia hori bera utzi beharko dute beste partzela batzuekiko mugetara, baserri berari lotzen zaizkion partzelen kasuan izan ezik.

e) Eraikuntza materiala gordetzera zuzenduko da (lanabesak eta baserriko etxebizitzaren trasteak), eta espresuki debekatzen da etxebizitza-erabilera.

8. Lizentzia lortu nahi duen proiektua 5. puntuan azaldutako irizpide orokorretik urruntzen bada, haren memorian justifikatu beharko da 6. puntuan adierazten diren kasuetako bat gertatzen dela.

9. Baserria handitzeko obretarako lizentzia emango bada, honako tramitazio honi jarraitu beharko zaio:

a) Baserrian etxebizitza bat baino gehiago badago, eta lizentzia-eskaera jabe edo maizter guztiek sinatzen ez badute, Udalak lizentzia-eskaera horren berri emango die eskaera izenpetu ez duten jabeei edo maizterrei, eta 15 eguneko epea emango die egoki iruditzen zaizkien alegazioak egiteko.

b) Epe hori bete denean, udalaren arkitekto aholkulariak lizentzia-eskaerari erantsitako proiektuaren txostena aurkeztuko dio Udalari. Bertan, erantzuna emango zaie aurkeztu diren alegazioei, halakorik badago, eta adieraziko da proiektuak artikulua honetan ezartzen diren baldintza guztiak betetzen dituen. Proiektuak baserriari atxikitako handitzea

aurreikusten duenean, lizentzia emateko nahitaezko baldintza izango da artikuluko honetako 6.b) puntuan adierazten den suposizioa ez gertatzea.

c) Txostena lizentzia ematearen aurkakoa denean, azalduko du lizentzia eskatzen duen proiektuak artikuluko honetan ezarritako zer baldintza ez duen betetzen, eta adieraziko du baldintza guztiak betetzeko zer aldaketa sartu beharko duen.

150. artikulua Baserria eraistea eta ordeztzea

1. Baserri bat eraisteko eta eraikuntza berri batekin ordezteko lanak baimendu ahal izango dira, betiere eraisten den baserriaren ezaugarriak eusten bazaie, posizioari, eraikigarritasunari, partzelaren okupazioari, partzela hartzaileari eta lotzen zaizkion dagokienez. Haatik, bolumetria zertxobait aldatu ahal izango da, baldin eta aldaketek 146. artikuluan biltzen diren baldintzak betetzen badituzte.

2. Bestalde, udalak, paisaiari, ingurumenari, inpaktuari, higieneari edo osasungarritasunari lotutako irizpideak eta egoki derizkion beste arrazoi batzuk aintzat hartuta, eraikuntza lehen zegoen kokalekua edo proposatu zen kokalekua ez den beste toki batean ezartzea baimen edo erabaki dezake, hartarako arrazoiak azalduta.

3. Nolanahi ere, eraikuntza berriak ordeztu duen baserriaren bolumen eta ezaugarri tipologiko berberak eduki behar ditu, bolumenari nahiz kanpo-ezaugarriak dagokienez, eta ahal dela landa-eraikuntza tradizionalen berezko materialak edo ordeztu den eraikinaren material berdinak erabiliko dira. Eraikinak dituen balio bereziko elementu arkitektoniko edo artistiko guztiei eutsiko zaie, hala nola armarriak, teilatu-hegalei, ateburuei, fatxada-aurrealdeei eta abarri.

151. artikulua Abeltzaintza-ustiatzeko lotutako eraikuntzak

1. Abeltzaintza-ustiatzeko berri eraikitzeko, partzelak 10.000 m²-ko azalera izan behar du gutxienez.

2. Abeltzaintzako ustiapenak parametro hauek bete beharko dituzte:

a) Tarte minimoak:

Egungo eraikuntza ez-landatarrak

beste finka batzuetan: 50,00 m

Partzelaren mugara: 5,00 m

b) Eraikuntza hartzen duen partzelaren azalera minimoa: 5.000 m²

c) Okupazio maximoa: Eraikuntza hartzen duen partzelaren % 10, 1.500 m²-ko maximoarekin.

d) Profila: solairu bat. Solairuak baimenduko da.

e) Erlaitzaren altuera maximoa: 6,00 m.

f) Eraikuntzaren luzera maximoa: 36,00 m.

g) Etxebizitzetarako distantzia, ustiatzeko lotutako etxebizitza kenduta: 100 m.

3. Erlaitzaren altuera maximoak eta eraikuntzaren luzera maximoak gainditu ahal izango dituzte finkatutako baldintzak, baldin eta ustiapenak hala eskatzen bada eta hala justifikatzen bada.

4. . Eraikinak irailaren 22ko 515/2009 Dekretuaren I. eranskineko 2. kapituluaren ezarritako distantzia minimoak gorde behar ditu (dekretu horrek abeltzaintzako ustiatzeko arau teknikoak, higieniko-sanitarioak eta ingurumenekoak ezartzen ditu). Dekretu horrek berak batez ere nekazaritzako eta abeltzaintzako produkzioa duten herrietan erdira murriztea onartzen du, eta Zaldibia herriaren herria denez gero erdira murriztu ahal izango da.

5. Aurreko puntuak aipatzen dituen baldintzak aplikatuta hiri-lurzoruaren edo lurzoru urbanizagarriaren mugara 100 metrotik beherako distantzia geratzen bada, gutxienez 100 metroko tarte hori errespetatu beharko da.

152. artikulua Txabolak edo etxolak

1. Txabola esaten zaie nekazaritza-lanabesak gordetzeko egiten diren eraikuntzei.

2. Erabiltzeko baldintzak:

a) Bertan debekatuta dago aisiarako edo etxebizitza gisa erabiltzea.

b) Ezin dute ur- eta elektrizitate-hornidurarik izan, ezta saneamendurik ere.

3. Partzela-baldintzak:

- a) Txabolak oinarri duen partzelak gutxienez 2.000 m²-ko azalera izan behar du.
 - b) Nolanahi ere, partzela-jabe bakoitzak txabola bakar bat egitea onartuko da.
4. Eraikuntza-baldintzak:
- a) Gutxienez, partzelaren mugetatik 5 metrora eta bideetatik 10 metrora egin behar da, eta nolanahi ere Gipuzkoako errepideei buruzko 1/2006 Foru Arauak eraikuntzetarako ezarritako distantziak errespetatu beharko dira.
 - b) Eraikuntzak gehienez 15 m²-ko azalera izango du oinplanoan, eta ez du barne-banaketarik izango.
 - c) Gehienez ere 2,20 m-ko altuera izango du teilatu-hegal horizontaleraino.
 - d) Estalkiak bi isurki izango ditu eta % 40ko malda gehienez; dena dela, isurki bakarria izan dezakete era horretara paisaia inpaktu txikiagoa eragiten badu.
 - e) Honako eraikuntza-material hauek erabiliko dira:
 - Estalkia teila zeramikoaz egingo da.
 - Arotzeria zurezkoa edo antzeko materialez egingo izango da.
 - Itxiturak zurezkoak edo antzeko materialez eginak izango dira, eraikuntza bereizi behar duen behin-behinekotasunari erantzunez. Hala ere, ezingo da eraikinari gutxieneko duintasuna emango ez dion materialik erabili.
 - Ahal den neurrian egingo den eraikuntzaren zimendatzea minimizatuko da, txabola eraisten denean lur-eremua leheneratu ahal izateko.
5. Lizenziaren baldintzak:
- a) Eraikuntza horiek behin-behinekoak izango dira, eta haietarako lizentzia lau urtetik behin berritu behar da. Horretarako, dagokion eskaera aurkeztu behar da, eta, horrekin batera, txabolaren egoera erakusten duten argazkiak.
 - b) Lizentzia lortzeko, abal bat gordailatu beharko da; horren zenbatekoa indarrean dagoen lizentzia izapidetzeko ordenantzak ezartzen du, eta berreskuratu ahal izango da eraikuntza kendu eta hura zegoen lur-eremua leheneratzen denean.
 - c) Nola lizentzia berritzeko, hala abala itzultzeko, dagokion eskaera aurkeztu behar da udaletxean, txabolaren edo txabola zegoen espazioaren kontserbazio-egoera erakusten duten argazkiekin batera.
6. Eman zitzaizen lizenziaren arabera eraiki ziren txabolak, finkatzen diren txabola berrietarako ezarritako baldintzak betetzen ez dituzten arren, finkatu egiten dira.
7. Lizenziarik gabe egin ziren txabolak legeztatu egin beharko dira, 2/2006 Legearen 219. artikuluan eta ondokoetan aurreikusten den bezala.

153. artikulua Landa-ingurunean ezar daitezkeen onura publikoko eraikuntzak

- 1. 2/2006 Lurzoru eta hirigintza legea garatzen duen premiazko neurrien 105/2008 Dekretuko 4.3 artikulua arabera, lurzoru ez urbanizagarrian ezarri daitezkeen onura publikoko eraikinak Plan Berezi bat idaztea beharko dute.
- 2. Honako parametro espezifiko hauek ezartzen dira horrelako eraikinentzat:
 - a) partzela okupazioa % 10
 - b) solairu-kopurua behekoa gehi bat
 - c) erlaintzaren altuera maximoa 6 m.
 - d) partzela minimoa 10.000 m²
 - e) mugetarainoko tartea 10 m.
- 3. Partzela-okupazioari dagokionez, estalitako eraikuntza guztia hartzen da kontuan, markesinak eta karrerapeak barne.

154. artikulua Nekazaritza-industriak

- 1. Halakotzat hartuko dira lurzoru urbanizaezinean ezarri beharreko nekazaritza-industriak, baldin eta nekazaritza-ustiapen baten erabilera osagarriak ez badira eta 2.000 m²(s)-tik gorako "sabai-azalera" badute, edota aire zabalean biltegiratzeko edo maniobrak egiteko 5.000 m²(l)-etik gorako espazioa badute.
- 2. Eraikuntza- eta urbanizazio-baldintzak
- 3. Ekarpen gisa jarritako partzela minimoa: 25.000 m²

4. Eraikuntzek Araudi honen 138. artikuluan eta 140. artikuluan ezarritako baldintza orokorrak beteko dituzte.

5. Gainera, eraikuntzetarako ezartzen diren baldintza hauek finkatzen dira:

- a) Tarte minimoak:
 - Lurzoru urbanizaezinaren mugara: 100,00 m.
 - Egungo eraikuntza ez-landatarrak
 - beste finka batzuetan: 50,00 m.
 - Partzelaren mugara: 10,00 m.
- b) Eraikuntza hartzen duen partzelaren azalera minimoa: 10.000 m²
- c) Okupazio maximoa: Eraikuntza hartzen duen partzelaren % 10.
- d) Profila: II/I
- e) Eraikuntzaren altuera: 7,00 m.
- f) Eraikuntzaren luzera maximoa: 36,00 m.

155. artikulua Eraikuntzek errepide-sareraino utzi beharreko distantzia minimoak

1. Gipuzkoako errepideei eta bideei buruzko Foru Arauaren Testu Bateginean (1/2006 Foru Dekretu bidez onartutakoan) ezarritakoaren arabera, eraikuntzek gutxienez honako distantzia hau utzi behar dute errepide-sareraino:

Hiriarteko bide mota	Metroak
Eskualde-sareko errepideak (GI-2133)	18
Sare lokaleko errepideak (GI-3871, GI-3371)	12

2. Distantzia horiek galtzaren ertzetik edo kanpoko lerrotik neurtuko dira.

3. Legeria aldatzen bada, distantzia horiek aldaketetara egokitu beharko dira.

156. artikulua Finka-itxiturak

1. Lurzoru urbanizaezinean, finka-itxiturak ezin dute 1,60 m-ko altuera gainditu, eta honako ezaugarri hauek izango dituzte:

2. Itxitura arinak deritzanak metalezko, zurezko edo hormigoizko eskorez (zimendatz gabe) eta metalezko sare edo alanbre-hesiz osatuta egon behar dute. Ezingo dute 2 metroko altuera gainditu.

3. Itxitura trinkoak fabrika-obrez eraikiko dira, obrakoak izango dira eta ez dute 80 cm-ko altuera gaindituko. Era berean, harriz edo harri-xaflez eginda egongo da nahitaez kanpoko aldean behintzat.

4. Itxitura mistoak baimenduko dira. Itxitura horietan aldeitsuak itxitura trinkoen baldintzak beteko ditu, alde arina metalezko saretaz egingo den bitartean, eta ez du 1.60 m-ko altuera gaindituko.

5. Trinkotzat hartuko dira, halaber, heskaiz egindako itxiturak.

6. Gipuzkoako Errepideei eta Bideei buruzko Foru Arauaren Testu Bateginean ezarritakoaren arabera, itxiturak honako distantzia hauek errespetatu beharko dituzte, galtzadaren ertzetik edo kanpoko lerrotik neurtuta, itxitura arinen kasuan; edo lur-berdinketaren kanpoko lerrotik neurtuta itxitura trinkoen kasuan:

Itxitura mota >	arina	trinkoa
Eskualde-sareko errepideak (GI-2133)	3 m	3 m
Sare lokaleko errepideak (GI-3871, GI-3371)	2 m	3 m
Bideak (titulartasun publikokoak)	1 m	3 m

157. artikulua Titulartasun pribatuko bideen erregulazioa

1. Landa-bideei (E.20) buruzko 44. artikuluan 44.1. arabera, titulartasun pribatuko bideek ez dakarte lurzorua kalifikazio espezifiko bat; ondorioz, bide horien kalifikazio globala gurutzatzen duten lurzorua da.

2. Bide horiek honako ezaugarri hauek izan beharko dituzte:

- a) Plataformak edo lur-berdinketak 3,5 metroko zabalera izan beharko du.

b) Partzelak itxi nahi badira, elementu finko bidezko itxiturak plataformatik edo lurberdinketatik metro batera egon beharko du gutxienez, hesien eta heskaiei arteko zabalera gutxienez 5,00 metrokoa izan dadin.

c) Biratze-erradioek 10 metroko barne kurbaturako erradio minimoa errespetatuko dute, eta bideak CTE.SI.5 arauak edo hori ordeztzen duen araudiak ezartzen duen gainzabalerak beteko ditu.

d) 250-300 metro bakoitzeko bazterbide bat eraiki beharko da, 2,50 metroko gainzabalerara eta 10 metroko luzera izango duena.

e) Zokoguneko bideek zokogunearen amaieran maniobra egiteko aukera eman beharko dute, eta horretarako 7,0 m x 7,0 m-ko plataforma izan beharko dute, oztopoz libre.

f) Landa-bideetatik beste finka batzuetarako sarbideek Gipuzkoako Foru Aldundiaren errepideen arloko jarraibideak bete beharko dituzte: 3,00 metroko gutxienezko zabalera.

g) Bide berrietatik errepideetarako lotura-bide berrien barne erradioek gutxienez 9,00 m izan beharko dute eta sarbidearen sestrak, errepidetik lehen hamar metroetan, ez du % 4ko malda gaindituko. Urak errepidera iritsi aurretik bildu eta desbideratuko dira.

158. artikulua Lur-mugimenduak edo topografia aldatzea dakartzaten jarduketak

1. Lur-mugimenduak dakartzaten jarduera guztien lizentzia-eskabideetan garbi agertuko da —jarduerak eraikuntzakoak edo hortik kanpokoak izanik ere— zer tratamendu emango zaien ondoren ezponda edo lubetei; izan ere, paisaia integratuta geratu behar dute eta dagozkion zuhaitzak landatu behar dira, batez ere belarkiak. Baldintza hori bete ezean ez da lizentziarik emango.

2. Debekatuta dago eraikuntzarik gabeko espazio librean topografia aldatzea 3 metrotik gorako ezponda edo euste-hormak egitea dakartzaten lur-mugimenduak eginez. Horri dagokionez, ezpondatzat hartuko dira % 60tik gorako malda duten gainazalak. Horma edo ezponda bat baino gehiago badaude, elkarren artean gutxienez 2 metroko distantziara egongo dira.

3. Nolanahi ere, lur-eremuak egokitzeko 42/2009 Dekretuak ezartzen dituen baldintzak bete beharko dira.

5. KAPITULUA BALDINTZATZAILE GAINJARRIAK APLIKATZEN ZAIZKIEN LURZORUEN BALDINTZA PARTIKULARRAK

1. ATALA BALDINTZATZAILE GAINJARRIAK

159. artikulua Baldintzatzaile gainjarrien eraginkortasuna

1. Baldintzatzaile gainjarriek lurzoru jakin bati esleitzen zaion kategoriaren edo azpikategoriaren arabera aplikatu beharreko araudiak baimen dezakeen edo baimentzen duen erabilera edo eraikuntza bat ezartzeko aukerak mugatzea eragiten dute.

2. Hortaz, lurzoru horietan kategoriak edo azpikategoriak nahiz dagokion baldintzatzaile gainjarriak ezartzen dituzten baldintzak betetzen dituzten erabilera eta eraikuntza soilik ezar daitezke.

3. Baldintzatzaile horien mugaketa lurzoru urbanizaezinaren antolaketa-planoetan ageri da irudikatuta aurreko kategoriei gainjarritako bilbe batekin.

160. artikulua Baldintzatzaile gainjarria: Babestutako natura-guneak

1. Zaldibiako udalerrian kokatzen da “Oria Garaia” Kontserbazio Bereziko Zonaren zati bat, baita “Aralar” Kontserbazio Bereziko Zonaren eta Aralarko Parke Naturalaren zati bat ere.

2. Landa-zonari dagokion erabilera-erregimena —NOR 1 planoaren bidez esleitzen zaiona— izango dute “Oria Garaia” Kontserbazio Bereziko Zonan barnean hartzen diren lurzoruek, betiere kasuan-kasuan 34/2015 Dekretuaren ondoriozko mugekin eta Kontserbazio Bereziko Zona honetarako berariazko kontserbazio-neurriei buruzko dokumentuaren ondoriozko neurriekin —34/2015 Dekretua, martxoaren 17koa, ingurune hidrikoarekin lotzen diren Kontserbazio Bereziko Zonetarako eta Hegaztientzako Babes Bereziko Eremuetarako arau orokorrak onartzen dituena—.

3. Landa-zonari dagokion erabilera-erregimena —NOR 1 planoaren bidez esleitzen zaiona— izango dute “Aralar” Kontserbazio Bereziko Zonan barnean hartzen diren lurzoruek, Aralarko Parke Naturalean barruan daudenak izan ezik. Azken lurzoru horiek Aralarko Parke Naturaleko baliabide naturalak antolatzeko planean ezarritako erabilera-erregimena izango dute —plan hori 168/1994 Dekretu bidez eta hori aldatzen zuen 146/2004 Dekretu bidez onartu zen—, betiere kasuan-kasuan Aralarko Kontserbazio Bereziko Zona (ES2120011) deklaratzeko duen eta haren kontserbazio-helburuak eta -neurriak onartzen dituen Dekretuaren ondoriozko mugekin.

4. Aralarko Parke Naturalean barnean hartzen diren lurzoruen erabilera-erregimena Aralarko Parke Naturaleko baliabide naturalak antolatzeko planean ezarritakoa izango da (Plan hori 168/1994 Dekretu bidez eta Dekretu hori aldatzen zuen 146/2004 Dekretuaren bidez onartu zen).

161. artikulua Baldintzatzaile gainjarria: Korridore ekologikoak

1. Euskal Autonomia Erkidegoko korridore ekologikoen sarean, Zaldibiako udalerriaren barruan, barne hartzen dira “Izarraitz-Aralar” lotura-korridorea eta Aralarko Parke Naturalaren indargetze-eremua.

2. Zona honetarako jarduketa-irizpidea da landaredia leheneratzea eta habitata hobetzea, baita balio handieneko elementuak kontserbatzea ere. Eremu horretan, osotasun ekologikoari eutsiko zaio, eta, ahal bada, osotasun hori hobetu egingo da.

3. Erabilera-erregimena gainjartzen zaien kategoriei dagokiena izango da. Jarduera baimentzeko lizentzia-eskabideak aurreko atalean aipatu ditugun helburuak betetzea aztertu eta justifikatu behar du.

162. artikulua Baldintzatzaile gainjarria: Eremu higagarriak edo higatzeko arriskua duten eremuak

1. Atal honetan bildutako lur-eremuak atala definitzen duen baldintzatzailearen mende daude. Baldintzatzaile hori aurreko kategorია eta azpikategoriei gainjartzen zaie eta horietan jarduera jakin batzuk gara daitezkeen modua mugatzen du. Baldintzatzaile horien mugaketa lurzoru urbanizaezinaren antolaketa-planoetan ageri da irudikatuta aurreko kategoriei gainjarritako bilbe batekin.

2. Beren ezaugarri litologikoak eta erliebekoak direla-eta higadura-fenomenoak izateko aukera handia duten eremuak dira, betiere Euskal Autonomia Erkidegoko Mapa Geomorfologiko Sintetikoak erabilitako irizpideen arabera.

3. Zona horretarako irizpide orokor gisa, zuhaitz-estaldurari eustea sustatuko da, halakorik badago, edo lurzoru biluzietan estaldura hori sartzea eta hedatzea, higadura-fenomenoetatik babesteko funtsezko elementu gisa. Ez da lurzoruaren egonkortasuna kaltetzen duen jarduerarik egingo. Zuhaitzik gabeko zonak hazkunde geldo edo ertaineko espezieekin basoberritzea sustatuko da. Era berean, sasi-kentze estentsiboak eta lur-mugimenduak ahalik eta gehien murriztuko dira eta eskuz landatzeko modu mekanizatuari gailenduko zaio, eta bakanketak eta soilketak lehenetsiko dira.

4. Hau da erabilera-erregimena:

a) Erabilera bultzatuak: Kontserbazioa eta ingurumen-hobekuntza sustatuko dira soilik.

b) Erabilera onargarriak: aisialdia eta atsedenaldia, nekazaritza, abeltzaintza eta baso-erabilera, erabilera horiek lotutako eraikuntzak izan ezik, horiek espresuki debekatuta baitaude. Azpiegitura linealak, eta A eta B motako azpiegitura ez-linealak.

c) Erabilera debekatuak: Debekatuta daude aurreko ataletan aipatu ez diren beste erabilera guztiak.

d) Espresuki debekatuta dago lehendik dauden landatzeak kentzea, salbu eta hazkuntza azkarreko zuhaitzekin berehala basoberrituko direla ziurtatzen bada.

5. Kategoría honetan espresuki debekatuta dago erabilera bultzatuei edo onargarriei lotutako eraikuntza oro, hala nola nekazaritza-, baso- eta abeltzaintza-erabilera intentsiboak; era berean, debekatuta daude golf-zelaiak, aire zabaleko kirol-instalazioak eta kanpinak.

163. artikulua Baldintzatzaile gainjarria: Urpean gera daitezkeen eremuak

1. Baldintzatzaile hau esleitzen zaie beren kokapenagatik, erliebeagatik eta ezaugarri topografikoengatik uraldi arruntetan urpean geratzeko egiazko arriskua duten zonei, betiere Eusko Jaurlaritzak egindako "Euskal Autonomia Erkidegoko barne-arroetako biztanleguneetan urpean gera daitezkeen zonen mugaketari buruzko azterlanak" ezarritako 100 eta 500 urtera bitarteko birgertatze-aldien eta lehentasuneko fluxu-zonaren arabera.

2. Eremu horietan, irizpide orokor hau ezartzen da: ura aske isur dadin bermatzea, ibilguak eta gainezkabide-zonak etetea eta buxatzea saihestuz; eta, urak gainezka egiten duenean, kalteak jaso ditzaketen instalazio, azpiegitura eta eraikuntzek kalterik ez izateko prebentzioa egitea.

3. Erabileren erregimena Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatze Lurralde Plan Sektorialean ezarritakoa izango da, baita Kantauri Ekialdeko mugape hidrografikoaren Plan Hidrologikoaren berrikuspena onartzen duen 1/2016 Errege Dekretuaren 40., 41. eta 42. artikuluek ezarritakoa ere —bertan adierazten da zer erabilera dagoen baimenduta eta debekatuta urpean geratzeko arriskuan dagoen eremu bakoitzean—.

164. artikulua Baldintzatzaile gainjarria: Arkeologia ondareak

1. Baldintzatzaile honetan hauek hartzen dira barnean, NOR 1.1. planoan grafiatzen den bezalaxe:

a) Aralarko estazio megalitikoaren mugaketan barnean hartzen den Zaldibia udalerriko lurzorua —uztailaren 24ko 137/2003 Dekretuak izendatu zuen estazio megalitiko hori monumentu-multzo kategoria duen kultura-ondasun kalifikatutzat—.

b) Ahusa Gazteluko arkeologia-zona —Euskal Kultura Ondarearen Inbentario Orokorrean txertatzea proposatu da—.

2. Kultura sailburuak 1997ko irailaren 17an emandako ebazpenean adierazten diren ustezko arkeologia-zonak —Ebazpen horrek ustezko arkeologia-zona izendatu diren zonen zerrenda biltzen du, eta zona bakoitza gako alfabetikoen bidez mugatzen du —.

3. Aralarko estazio megalitikoan eta Ahusa Gazteluko zonan barnean hartzen den eremuan aplikatzekoa izango da araudi horren 188. artikuluan ondasun horietako bakoitzerako ezartzen den erregimena.

4. Izendapenean aditzera ematen denaren arabera eta Euskal Kultura Ondareari buruzko legearen 49. artikuluari jarraiki, ustezko arkeologia-zonatan, azterlan bat egin beharko da lurrak mugitzea edo kentzea dakarren eraikuntzako erabilera edo jarduera oro egin aurretik eta berariaz honako hauetako bat egin aurretik:

- a) Zorupea hondeatzea dakarren edozein nekazaritza-lan
- b) Harrobiak
- c) Zabortegei eta obra-hondakindegia
- d) Lur-berdinketak, lautzeak eta zapaldateak
- e) Bideak, kanalizazioak eta eroanbideak
- f) Sare elektrikoak edo telekomunikazioen aireko eta lurpeko lineak
- g) Basoberritzeak

5. Gipuzkoako Foru Aldundiaren Kultura Departamentuak egindako azterlana oinarritzat hartuta, arkeologia-proiektua beharrezkoa den ala ez erabakiko du, horiek gauzatu ondoren.

165. artikulua Baldintzatzaile gainjarria: Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruek

1. Baldintzatzaile hau kutsatzaileak izan daitezkeen jarduerak erabilitako lurzoruei aplikatzen zaie, eta 75. artikuluan aurreikusitakoa izango zaie aplikatzekoa.

166. artikulua Baldintzatzaile gainjarria: Babestutako paisaia

1. Udalerrri osoa Euskal Autonomia Erkidegoko Paisaia Berezi eta Aparten Katalogoaren aurreproiektuan bilduta dago, eta Euskal Autonomia Erkidegoko landa- edo natura-paisaiaren irudikapen ona du.

2. Paisaiaren gaur egungo modelatua apurtzen duen eraikuntza- edo instalazio-proiektu orok izan litezkeen eraginak paisaiaren ikuspegitik ebaluatzen dituen eta paisaia leheneratzeko balioztatutako neurriak ezartzen dituen atal bat bildu behar du.

167. artikulua Gainjarritako baldintzatzailea: Faunarako eremu interesgarriak

1. Atal honetan bildutako lur-eremuak atala definitzen duen baldintzatzailearen mende daude. Baldintzatzaile hori aurreko kategoria eta azpikategoriei gainjartzen zaie eta horietan jarduera jakin batzuk gara daitezkeen modua mugatzen du. Baldintzatzaile horien mugaketa lurzoru urbanizaezinaren antolaketa-planoetan ageri da irudikatuta aurreko kategoriei gainjarritako bilbe batekin.

2. Jabari publiko hidraulikoa eta goiko uretan Urtsu ibaiarekin bat egiten duen Amundarain ibaiaren zatiaren zortasun-zona interes bereziko eremutzat jotzen dira bisoi europarrarentzat. Horregatik, zona honetan burutzen den edozein jarduketa 2004ko maiatzaren 12ko Foru Agindu bidez onartutako Gipuzkoako Lurralde Historikoan bisoi europarraren Kudeaketa Planean xedatutakoaren arabera beteko da.

3. Bestalde, bat egiten duten lekutik goragoko uretan Urtsu eta Amundarain ibaietako jabari publiko hidraulikoko zona eta polizia-zona desman piriniarrarentzako interes bereziko eremutzat jotzen dira. Horregatik, zona honetan burutzen den edozein jarduketa 2004ko maiatzaren 12ko Foru Agindu bidez onartutako Gipuzkoako Lurralde Historikoan desman piriniarraren Kudeaketa Planean xedatutakoaren arabera beteko da.

168. artikulua Erabilera publikoko mendien baldintzatzaile gainjarria

1. Baldintzatzaile honek Gipuzkoako Erabilera Publikoko Mendien Katalogoan barnean hartzen diren udalerriko erabilera publikoko mendiak hartzen ditu.

1. Gainjartzen diren kategoriei dagokien erabilera-erregimena izango du, eta Gipuzkoako Mendiei buruzko urriaren 20ko 7/2006 Foru Arauan ezarritako xedapenen mende izango da.

V. TITULUA UDAL ONDAREA BABESTEKO ARAUDIA

169. artikulua Gogoeta orokorrak

1. Zaldibiako udalerriaren esparruan, interes historiko eta kultureko ondarea babes-araudi honen bidez babesten da, partzela bakoitzarentzat kasuan-kasuan zehazten diren baldintza partikularrak ezarrita. Bereziki, babes hori babes-araudiaren ondoren atxiki den katalogo bat (IV. eranskina. Babes-katalogoa) ezarritik bermatzen da. Katalogo horrek intereseko eraikuntza, elementuak eta tokiak hainbat babes-mailatan sailkatzen ditu eta maila horietako bakoitzari aplikatu behar zaion erregimena ezartzen duen babes-araudia ematen du.

2. Babes-araudiak eraikuntzan egingo diren eta egin litezkeen jarduketak guztiak aldeztu aurretik definitzea eragiten du.

3. Katalogoak eraikin edo elementu bakoitzari aplikatu beharreko babes-maila edo babes-mailak esleitzen ditu. Zenbait kasutan, maila bat baino gehiago aplikatu daitezke eta horrela biltzen da katalogoko fitxen berariazko babesaren atalean.

4. Fitxa bakoitzean babesten den ondasunaren ezaugarri nagusien deskribapena biltzen da. Babestutako ondasun edo elementuan egiten diren obrek adierazi ditugun ezaugarriak aintzat hartu eta errespetatu behar dituzte. Fitxak, halaber, kokapen-plano txiki bat du, eta bertan, babestutako eraikina beste kolore batez irudikatzen da. Gainera, katalogoko fitxek ondasun edo elementu horietan egin nahi diren jarduketari aplikatu behar zaizkien baldintza partikularrak zehazten dituzte.

5. Katalogoa egiteko honako dokumentu hauek hartu dira kontuan:

a) Kultura, Gazteria eta Kirol sailburuordearen 1997ko urriaren 20ko ebazpena, ustezko arkeologia-eremuak ezartzen dituen;

b) Euskal Kultur Ondarearen Inbentario Orokorra;

c) eta Eusko Jaurlaritzaren Kultura Sailaren txostena;

6. Dokumentu horietan oinarrituta, hurrengo atalean bere interesen arabera hainbat taldetan sailkatzen diren elementuak eta eraikinak bildu dira.

2. KAPITULUA BABESTUTAKO ONDASUNAK

170. artikulua Babes-mailak

Zaldibiako balio historiko eta kulturalak babesteko, hainbat babes-maila ezarri dira, eta maila horietan banatu dira babesa behar duten eraikin eta elementu guztiak. Zehazki, honako maila hauek ezarri dira:

- Babes zorrotza (I. maila)
- Erdi-mailako babesa (II. maila)
- Oinarritzako babesa (III. maila)
- Elementu berezien babesa (IV. maila)
- Babes arkeologikoa (V. maila)
- Babes arkeologikoa I (VI. maila)

171. artikulua Babes zorrotza (I. maila)

1. Maila hau interes kultural, arkitektoniko, historiko eta tipologikoa duten kultur ondasunei aplikatzen zaie.

2. Maila honetan, ondasun hauek sartu dira:

- | | |
|--|-----------|
| a) Iparragirre baserria | 01. fitxa |
| b) Santa Fe eliza | 02. fitxa |
| c) San Saturnino ermita | 03. fitxa |
| d) Karpain errota eta baserria | 04. fitxa |
| e) Ola eta errota Olako Behekoa eta Goikoa | 05. fitxa |
| f) Kerrere-enea baserria | 06. fitxa |
| g) Zubiaurre baserria | 07. fitxa |
| h) Zentral hidroelektrikoa | 08. fitxa |

i) Zubiberrieta errota

09. fitxa

3. Erregimen hau ere aplikatuko zaie espazio publikoan edo, bere interes historiko eta kulturalagatik, kontserbatzea merezi duen eraikinen batean dauden elementu bereziei.

4. Halakoak daudenean, katalogoaren fitxek identifikatzen dute IV. maila honetarako ezarritako erregimen orokorrarekin babestu beharko diren eraikinen barnean hartutako elementu bereziak, kasu bakoitzean, fitxak berak adieraziko dituen berezitasunekin.

5. Dena dela, lizentzia eskatzeko eta emateko izapidetan, kontserbatu edo zaharberritu beharko diren beste elementu interesgarri batzuk identifikatu ahal izango dira. Izapide honetan bereziki kontuan hartuko dira eraikinen barruan egon daitezkeen elementuak.

172. artikulua Erdi-mailako babesa (II. maila)

1. Babes-maila hau beren balio arkitektonikoa eta tipologikoa dela medio tokiko memoria historikoa eta kulturala iraunarazten laguntzen duten ondasun higieziinei aplikatzen zaie,

2. Talde honetan, honako ondasun higiezin hauek bildu dira:

a) Albitxu etxea	10. fitxa
b) Elizalde etxea	11. fitxa
c) Etxabe-enea etxea	12. fitxa
d) Kalbariota baserria	13. fitxa
e) Txamarretexe	14. fitxa
f) Olalde	15. fitxa
g) Karpain zubia	16. fitxa
h) Zubialde zubia	17. fitxa
i) Antsusieta baserriaren ondoko zubia	18. fitxa
j) Ola	23. fitxa

173. artikulua Oinarrizko babesa (III. maila)

1. Zonako hiri- eta landa-paisaiarentzako positiboak diren Zaldibiako eraikinetan aplikatzen da.

2. Talde honetan, honako ondasun higiezin hauek bildu dira:

a) Aiestaran baserria	19. fitxa
b) Irizar Goiko baserria	20. fitxa
c) Antsusieta baserria	21. fitxa
d) Bikario etxea	22. fitxa
e) Agarreurreta baserria	24. Fitxa
f) Miranda baserria	25. Fitxa
g) Olegi baserria	26. Fitxa

174. artikulua Elementu berezien babesa (IV. maila)

1. Erregimen hau aplikatuko zaie espazio publikoan edo, bere interes historiko eta kulturalagatik, kontserbatzea merezi duen Zaldibiako eraikinen batean dauden elementuei.

2. Talde honetan, honako ondasun higiezin hauek bildu dira:

a) Santa Fe eliza	02. fitxa
b) San Saturnino ermita	03. fitxa
c) Zubiberrieta errota	09. fitxa
d) Etxabe-enea etxea	12. fitxa
e) Pasioaren sinboloak dituen gurutzea	27. fitxa
f) Zaldibiako Udalaren armarria	28. fitxa

175. artikulua Babes arkeologikoa I (V. maila)

1. Zaldibiaren kasuan, monumentu-multzoa kategoriarekin kalifikatutako kultur ondasunen erregistroan inskribatutako zona arkeologikoak Gipuzkoako Lurralde Historikoko 4 zenbakidun Aralarko Estazio Megalitikoaren barne hartu dira. Monumentu-multzoa kategoriarekin kalifikatua, Estazio Megalitiko hau kultur ondare aitortu zuten, 2003ko uztailaren 8ko 133. EHAren ekainaren 24ko 137/2003 Dekretuaren arabera.

2. Aipatutako Dekretuaren arabera, estazio megalitiko honetatik Zaldibiako udalerrian honako elementu arkeologiko hauek barne hartzen dira:

- | | |
|----------------------------|-----------|
| a) Argabi trikuharria | 29. fitxa |
| b) Ausokoi trikuharria | 30. fitxa |
| c) Ausokoi II trikuharria | 31. fitxa |
| d) Matxixane trikuharria | 32. fitxa |
| e) Atauri Gañeko monolitoa | 33. fitxa |
| f) Ahusa gaztelua | 34. Fitxa |

3. Kultura Sailak Ahusa Gazteluko zonarako aurreikusi du espediente bat zabaltzea ondasun hori Euskal Kultura Ondarearen Inbentario Orokorrean txertatzeko —zona hori ere babes-maila horretan barnean hartuko da—.

176. artikulua Babes arkeologikoa II (VI. maila)

1. Izendatutako ustezko zona arkeologikoak Eusko Jaurlaritzaren Kultura, Gazteria eta Kirol sailburuordearen 1997ko urriaren 27ko Ebazpenaren eraginpeko esparruak eta elementuak dira. Ebazpen horren bidez, Zaldibian honako ustezko arkeologia-eremu mota hauek izendatu dira:

2. «A» motako ustezko arkeologia-eremua. Eraikinaren harresi barruko esparrua hartzen du.

- | | |
|--------------------------|-----------|
| a) San Saturnino ermita | 02. fitxa |
| b) Aiestaran baserria | 19. fitxa |
| c) Zaldibarrena baserria | 40. fitxa |
| d) Urtesabel baserria | 35. fitxa |
| e) Muguertza baserria | 36. fitxa |
| f) Lizarraga baserria | 37. fitxa |
| g) Arrue baserria | 39. fitxa |

3. «B» motako ustezko arkeologia-eremua. Eraikinaren harresi barruko esparrua gehi 15 metroko tartea haren inguruan, irtenen dituen ertzetatik aurrera.

- | | |
|-------------------|-----------|
| a) Santa Fe eliza | 02. fitxa |
|-------------------|-----------|

4. «C» motako ustezko arkeologia-eremua. Eraikinaren harresi barruko esparrua gehi 15 metroko tartea haren inguruan, irtenen dituen ertzetatik aurrera.

- | | |
|---------------|-----------|
| a) Koa leizea | 38. fitxa |
|---------------|-----------|

5. «D» motako ustezko arkeologia-eremua. Eraikinak eta bere aldameneko instalazioek okupatzen dituzten eremuak barne hartzen ditu.

- | | |
|--------------------------------|-----------|
| a) Karpain errota eta baserria | 04. fitxa |
|--------------------------------|-----------|

6. Deklarazio mota egiteko duten zonak ere barnean hartzen dira:

- | | |
|-------------------|-----------|
| a) Ahusa gaztelua | 34. fitxa |
|-------------------|-----------|

3. KAPITULUA ESKU-HARTZE MOTEN DEFINIZIOA

177. artikulua Zaharberritze zientifikoa

1. Zaharberritze zientifikoa eraikuntza-arloko esku-hartze bat da, eraikuntzaren balio arkitektoniko espezifikoaren ondorioz garrantzi handia duen eraikuntza edo instalazio batean —eta hala badagokio, eraiki gabe dituen lur-eremuetan— egiten dena, eraikina kontserbatzeko eta horren ezaugarriak baliarazteko, betiere barnealdean adierazitako balioekin bat datozen erabilera edo erabilerak ezartzeari begira

2. Zaharberritze zientifikoa honako obra hauek egitea aurreikus dezake, betiere eraikuntzaren tipologia-, forma- eta egitura-elementuak errespetatuz:

a) Itxura arkitektonikoa zaharberritzea eta aldatuta dauden zatiak beren jatorrizko egoerara itzultzea, honako lau hauen bidez: barruko edo kanpoko fatxadak zaharberritzea, barne-espazioak zaharberritzea, behe- etorritako edo eraitsitako eraikinaren zatiaren edo zatien berreraikuntza filologikoa, jatorrizko espazio-banaketa eta -antolaketa kontserbazioa edo leheneratzea, eraikuntza-unitatearen zati diren eraikitako lur-eremuen

jatorrizko egoeraren kontserbazioa edo leheneratzea, hala nola hauena: patioak, klaustroak, plazak, baratzeak eta lorategiak.

b) Honako egiturazko elementu hauek finkatzea bere onera ekarri ezin diren zatiak ordeztuta, betiere horien posizioa edo kota aldatu gabe: kanpoko eta barruko eustormak, forjatuak eta gangak, eskailerak, eta estalkia, jatorrizko estaldura-materiala berrezarrita.

c) Gehigarri narriagarriak kentzea, baita duela gutxiko obra-elementu guztiak ere, interesgarriak ez badira edo eraikuntzaren, horren eraikuntza-unitatearen edo horren ingurunearen jatorrizko ezaugarri arkitektonikoarekin bat ez badatoz.

d) Funtsezko instalazio teknologikoak eta higieniko-sanitarioak, arestian adierazitakoa errespetatuz gero.

178. artikulua Kontserbazio-zaharberritzea

1. Kontserbazio-zaharberritzea eraikuntza edo instalazio batean –eta hala badagokio, eraiki gabe dituen lur-eremuetan– egiten den eraikuntza-arloko esku-hartze bat da; eraikin horrek ez du garrantzi bereziko baliorik, baina eraikitako ondarearen zati interesgarria da, ikuspegi tipologikotik begiratuta elementu esanguratsua baita, bere barne-banaketa, banaketa bertikaleko elementuak, okupazioa, partzelan duen posizioa edo beste edozein ezaugarri morfologiko kontuan hartuta.

2. Kontserbazio-zaharberritzearen helburua eraikuntza kontserbatzea eta haren funtzionaltasuna ziurtatzea da, obra jakin batzuen bitartez; obra horiek eraikinaren tipologia-, forma- eta egitura-elementuak errespetatu behar dituzte, eta barnealdean ezin da jarri elementu horiekin bat ez datorren erabilerarik. Esku-hartze honek eraikuntza osatzen duten elementuak finkatzea, zaharberritzea eta berriztatzea biltzen du, baita onartutako erabilerak edukitzeko eta gehigarri narriagarriak kentzeko behar diren elementu berriak sartzea ere.

3. Kontserbazio-zaharberritzeak honako kategoria hauek ditu:

- a) A kategoriako kontserbazio-zaharberritzea.
- b) B kategoriako kontserbazio-zaharberritzea.
- c) C kategoriako kontserbazio-zaharberritzea.

4. A kategoriako kontserbazio-zaharberritzeak, zaharberritze zientifikoan aurreikusitako jarduketaz gain, honako hau ahalbidetuko du: eraikinaren itxura arkitektonikoa baliaraztea, hau da, horren jatorrizko balioak leheneratzea, honela: batetik, kanpoko edo barruko fatxadak zaharberrituz; era berean, barruko fatxadetan aldaketa partzialak onartuko dira, betiere konposizioaren bateratasuna apurtzen ez bada eta estiloaren aldetik balio berezia duten elementuak errespetatzen badira. Eta bestetik, barne-espazioak zaharberrituz, betiere garrantzi arkitektoniko edo kultural nabarmeneko elementuak badira.

5. B kategoriako kontserbazio-zaharberritzeak, zaharberritze zientifikoan aurreikusitako jarduketaz gain, honako hauek ahalbidetuko du:

a) Eraikinaren itxura arkitektonikoa baliaraztea honako elementu hauek zaharberrituz:

kanpoko edo barruko fatxadak; azken horietan bao berriak egiteko aukera emango da, betiere konposizioaren bateratasuna apurtzen ez bada.

barruko espazioak; horien forjatuak aldatzea onartuko da, betiere leihoen eta erlaitz-lerroaren kotei finko eusten bazaie.

b) Egoera txarrean dauden egiturazko elementuak finkatzea eta, hala badagokio, berriekin ordeztzea, hartarako eraikuntzaren zati handi batean kotak aldatuta.

6. C kategoriako kontserbazio-zaharberritzeak honako alderdi hauek bere jatorrizko egoerara leheneratzea ahalbidetzen du:

a) elementu bertikal eta horizontal komunak, hala nola atondoak, eskailera-blokeak, atariak, galeriak, etab.

b) eraikuntzaren forma eta neurria eta horren eta eraikuntza-unitatearen estali gabeko zatien, hala nola patio, klaustro eta abarren arteko lotura.

c) eraikuntza mota jakin batekoa egiten duten gainerako elementu guztiak.

179. artikulua Kontserbazioa eta apaindura:

1. Kontserbazioa eta apaindura eraikuntzako esku-hartze mota bat da, honako helburu hauek dituen: lehendik dauden eraikuntzen akabera-elementuak konpontzea, berritzea edo ordezkatzeta; higiene-zerbitzu minimoei, bainugelen, komunen, sukaldeen eta gainerako

bizigelei dagokienez bizigarritasuneko baldintza minimoak mantentzea edo ematea eraikuntza horiei; ur-hornidurari, elektrizitateari, berokuntzari eta saneamenduari dagokienez indarreko araudiaren arabera instalazio egokiak jartzea eraikinean; bizigelen argiteria- eta aireztatze-baldintzak hobetzea, fatxadako baoak berrituz edo berriak zabalduz, eta eraikinaren narriadura ekiditeko behar diren baldintza orokorrak eta 317/2002 Dekretuaren II. eta III. eranskinetan definitutako bizigarritasun-baldintza minimoak eraikinari emateko behar diren obra txiki guztiak egitea.

2. Kontserbazioko eta apaindurako esku-hartzeetan egiten diren obrek ez dute eraginik izango eraikuntzaren egonkortasunean, ez haren zimenduetan, ez egitura eramailean, ezta estalkiaren egituran ere. Era berean, eraikuntzaren azalera erabilgarriaren barne-banaketan eragin dezake, eraikuntzan funtsezko instalazio teknologikoak eta higiene eta sanitarioak ezartzeko, baita aurretik aipatutako bizigarritasuneko baldintza minimoak ere.

3. Kontserbazioko eta apaindurako esku-hartze batean, besteak beste, honako obra hauek barne hartzen dira:

a) Fatxaden itxura aldatzeko obra txikiak, baoak aldatzeko edo bao berriak egiteko, betiere azalera erabilgarriaren lehengo banaketa eta fatxaden osaera orokorra aldatzen ez badira.

b) Estalkia konpontzeko obrak; era berean, uhalak edo beste egitura-elementu batzuk ordeztatzeko, betiere beren formari eustekotan.

c) Eraikinaren edozein elementu iragazgaizteko obrak.

d) Fatxada, balkoien hegala, begiratoki, erlantz eta sarrerako ateetako arotzeria ordeztzeko obrak; kasu horietan, ordeztzea egiteko lehengoan antzeko materialak eta diseinua erabili behar dira, salbu eta diseinua hobetzeko baldintzak aintzat hartuta elementu horiek aldatu behar badira.

e) Narritatuta dagoen beste akabera-elementuren bat konpontzeko obrak, baldin eta egiturako edo eusteko funtziorik ez badu.

f) Eraikinaren banaketan eraginik edo aldaketarik sortzen ez duten barneko obrak, hala nola entokadura eta pintura, zoladurak egitea eta konpontzea, arotzeriako barne-lanak, iturgintzako, berokuntzako eta fumisteriako konponketak, sukaldeen eta aparatu sanitarioen aldaketak, eta funtsezko instalazio teknologikoak eta higieniko-sanitarioak jartzea.

g) Aurrekoen garrantzi bera edo antzekoa duen beste edozein obra.

4. Kontserbazioko eta apaindurako esku-hartzeetan egiten diren obren artean, gehigarri narriagarriak edo kanpoaldeko estalduraren tratamendu okerrak –bertako estaldura-materialari zein, hala badagokio, pinturari, koloreari edo ehundurari dagokienez– ezaba daitezke.

180. artikulua Finkatzea

1. Kontserbazio eta apaindurako esku-hartzea egiteko adierazitako helburuetara, egiturako elementuak berrituz eta ordezkatzuz eraikuntzaren egonkortasuna hobetzera zuzendutako eraikuntzako esku-hartze mota bat da finkatzea.

2. Finkatzeko esku-hartzeetan egiten diren obretan, kontserbaziorako eta apaindurarako adierazitakoez gain, egoera txarrean dauden egiturazko elementuak kendu eta horien ordeztzea beste batzuk sartzea ere onartzen da, elementu berriak beste material batekoak izanik ere; era berean, beste eragiketa batzuk egin daitezke egituraren eta zimenduen osaeran, eraikuntzaren egonkortasuna eta segurtasuna handitzeko.

3. Egiturazko elementuak ordeztzeko obrek forjatuen kota zertxobait alda dezakete, betiere erlantzaren eta leihoen kotei finko eutsiz.

4. Egitura finkatzeko obrak egin ondoren, eraikinaren gainerako elementuak berregin behar dira, lehengo forma- eta banaketa-baldintzei eutsiz, baldin eta aipatutako obrak egiteko eraikina eraitsi eta berreraiki egin behar bada.

181. artikulua Berrikuntza

1) Berrikuntza eraikuntzako esku-hartze mota bat da, finkatzeko esku-hartzerako adierazitako helburuetara ez ezik, honako hauetako batera edo guztietara ere bideratuta dagoena:

b) Barne-espazioen banaketa eta antolaketa aldatzea; obra hori funtsezko instalazio teknologikoak eta higieniko-sanitarioak ezartzearen ondoriozko egokitzapen txikiak gaindituko ditu.

c) Honako egitura-elementu hauen posizioa, kota, forma eta neurriak aldatzea: barne-horma eta gangak, zutabeak, forjatu eta gangak, eskailerak eta estalkia.

d) Barruko eta kanpoko fatxadak aldatzea, estiloaren aldetik balio berezia duten elementuei eutsiz eta betiere konposizio-bateratasuna bermatuz.

182. artikulua Berreraikuntza

1. Berreraikuntza eraikuntzako esku-hartze mota bat da, lehengo eraikuntza bat eraitsi eta berriz eraikitzea bideratuta dagoena; eraikuntza horrek ez du berariazko balio arkitektonikorik, eta, beraz, ez da beharrezkoa zaharberritze zientifikoa edo kontserbazio-zaharberritzea erabiltzerik.

2. Berreraikitzeko esku-hartzeetan berreraikitako eraikuntzaren solido inguratzaile berriak jatorrizkoarekin bat etorri behar du, espazioari dagokionez. Hortaz, lur-eremu eta espazio berean kokatu behar da, azalera berdina hartu behar du solairu guztietan —nola sotoan hala goikoetan— eta azalera eraikigarri berdina eta solairu kopuru bera izan behar ditu.

3. Era honetako esku-hartzeetan, ez da beharrezkoa erabiliko diren materialek jatorrizko eraikuntza erabilitakoen ezaugarriak izatea, ezta barne-banaketa berdina eta fatxadaren diseinu berdintsua izatea ere. Dena dela, eutsi egin behar zaie eraikuntza motaren oinarritzko antolaketa, fatxada-aurrealdearen konposizioaren oinarritzko elementuei eta estalkiaren antolaketa eta formari.

4. KAPITULUA BABES-ERREGIMEN OROKORRA

183. artikulua Babes-maila guztietarako arauak

1. Katalogatutako ondasun eta elementuetan ezin da esku-hartze suntsitzaile edo degradatzaile egin, betiere baliorik ez duten edo ondasun eta elementu horien izaera andeatzen duten eranskinak ezabatzeko esku-hartzeak bazter utzi gabe.

2. Dagokion udal-lizentzia eskatu aurretik, dagokion jabeak edo sustatzaileak kontsulta egin diezaioke udalari, ezarritako babes-helburuen testuinguruan proiektatutako esku-hartzeen egokitasunaren inguruan edo eraikuntza eta haren elementuak babesteko betebeharren gauzatze zehatzaren inguruan. Hartarako, aurreproiektu bat edo egin beharreko obren oinarritzko alderdiak zehatz-mehatz definitzen dituen dokumentu bat aurkeztuko du udaletxean. Kontsulta horren inguruan udalak hartzen duen erabakiak ez du baztertuko lizentziari buruzko ebazpenean baldintza gehigarriak definitzeko aukera.

3. Nolanahi ere, jabeak edo sustatzaileak zuzenean lizentzia-eskaera egin dezake; horrek ez du esan nahi, alabaina, aurkeztutako proiektuak, egiaz baliozkoa izan dadin, udal-ebazpenean ezarritako baldintzetara egokitu behar ez denik, edo, are gehiago, eskaeraren xede den esku-hartzea ukatuko ez zaionik ematen diren txosten teknikoetan ezarritako babes-irizpideekin bat ez datorrelako.

4. Nola kontsulta, hala dagokion eraikitze- edo obra-proiektua gai horren eskumena duten erakundeetara helaraziko dira, betiere proiektatutako esku-hartzeak erakunde horien tutoretzaren eta esku-hartzearen eraginpekoak badira.

5. Katalogatutako ondasunetan egin beharreko obrek aurreko ataletan aipatutako ebazpenetan ezarritako babes-baldintzak bete behar dituzte beti.

184. artikulua Babes zorrotzeko mailaren (I. mailaren) erregimena

1. Zaharberritze zientifikoko eta kontserbazio-zaharberritzeko obrak soilik onartzen dira.

2. Nola zaharberritze-obretan lizentzia eman baino lehen, ondarearen inguruan eskumena duen Gipuzkoako Foru Aldundiko organoak obrei buruzko proiektuen gaineko txosten loteslea eman beharko du.

3. Kultura-ondasun kualifikatuak edo inbentariatuak kontuan hartuta, aurrerazpenaren aurretiko eta ondorengo edozein jarduketak Euskal Kultur Ondarearen 7/1990 Legearen 36. artikulua eta 305/1998 Dekretuaren aurreikuspenak bete beharko ditu.

185. artikulua Erdi-mailako babeseko mailaren (II. mailaren) erregimena

1. Babes-maila hori duten eraikinetan, oro har, aurreko ataletan baimendutako esku-hartzeek gain, finkatzeko, kontserbazio- eta apaindura-obrak onartzen dira.

2. Katalogoko fitxa bakoitzeko babes espezifikoa horrela jasotzen denean, berrikuntza-obrak baimendu ahal izango dira bertan adieraziko diren baldintzetan.

186. artikulua Oinarrizko babeseko mailaren (III. mailaren) erregimena

1. Babes-maila hori duten eraikinetan, oro har, aurreko atalean baimendutako esku-hartzeaz gain, berrikuntza-obrak onartzen dira.

2. Berrikuntza-obra horiek bete behar dituzten baldintzak ezartzen dira fitxa bakoitzeko berariazko babesaren atalean.

3. Katalogoaren fitxan berariaz horrela adierazten den kasuetan, salbuespen gisa, berreraikitze lanak egin ahal izango dira. Lan horiek beharrezkoak diren eraikinaren zatietara mugatuko dira.

4. Debekatuta daude gainerako eraikuntza-jarduketa guztiak.

187. artikulua Elementu bereziak babesteko mailaren (IV. maila) erregimena

1. Elementu hauek oso-osorik babestu beharko dira. Bertan, kontserbazioa baino ez da onartuko, behar denean, berritze zientifikoko teknikak aplikatuz, eta, edonola ere, elementu horiek narria ditzakeen edozein erabilera edo ekintza saihestuz.

2. Gainera, badagoen eraikuntza batean eraiste-lanak egin behar badira edo obrak egin behar badira, eraginpean egongo den elementua ez narriatzeko behar diren neurriak hartuko dira.

3. Fatxadan edo gaur egun kokatuta dauden lekutik mugitu beharko balira, kokapen berria arreta handiz aztertuko da, elementu horiek ezarriko diren ingurunea zainduz.

4. Era berean, kokatuta dauden fatxada aldatuko luketen obrak egingo balira, obra horiek babestutako elementuaren inguruan izango luketen eragina aztertu beharko litzateke.

5. Lan hauetako edozein egiteko behar den udal-lizentzia (2tik 4ra) emateko, eta elementuaren berriztatze zientifikoa egiteko, Gipuzkoako Foru Aldundian kultur ondarean eskuduna den organoaren aurretiko txosten loteslea beharko da.

188. artikulua I. babes arkeologikoko mailaren (V. mailaren) erregimena

1. Aralarko Estazio Megalitikoari aplikatzekoa zaion 4. erregimena 2003ko uztailaren 8ko 133. EHAAren ekainaren 24ko 137/2003 Dekretuaren III. Eranskinean finkatu da. Dekretu horren arabera Estazioa kultur ondasun aitortzen da monumentu-multzo kategoriarekin.

2. Erregimen hau Dekretu horretako IV. Eranskinean mugatutako eremu guztira aplika daiteke; eremuaren barruan III. Eranskinak finkatzen dituen zonak kontuan hartuz. HAPOaren NOR 1.1. planoan mugaketa hori eta Zaldibiako udalerrian kokatutako Estazioko trikuharrietako bakoitzaren kokapena adierazten dira.

3. Eremu honetan edozein jarduketa burutzeko lizentzia-eskaeraren aurrean Udalak:

a) Eskaera Gipuzkoako Foru Aldundiari egingo dio.

b) Sustatzaileari gogoratuko dio eskaera Foru Aldundiaren baimena jaso ondoren bakarrik ebatziko dela.

c) Foru Aldundiaren baimena jasota, udalaren lizentzia ebatziko du, baimenaren baldintzen eta irismenaren arabera. Aldundiak baimena ukatzen badu, interesdunari jakinaraziko zaio.

4. Ahusa Gazteluko arkeologia-zonaren barrutian egin nahi den edozein jardunerako behar-beharrezkoa izango da Gipuzkoako Foru Aldundiaren baimen-eskakizuna —Euskal Kultura Ondarearen Inbentario Orokorrean inskribatzen den unera arte—. Inbentario orokor horretan inskribatu ondoren, arkeologia-zona horren deklarazioan ezartzen den erregimena izango da aplikatzekoa.

189. artikulua II. babes arkeologikoko mailaren (VI. mailaren) erregimena

1. Babes-maila honetan sartuta dauden eremuak Euskal Kultur Ondareari buruzko 7/1990 Legeko 49. artikuluan ustezko arkeologia-zonetarako aurreikusitako erregimenaren eraginpean egongo dira. Hortaz, zona horietan egin nahi diren obren jabeak edo sustatzaileak orubearen edo eraikuntzaren arkeologia-balioari eta horrek obra-proiektuan izan dezakeen eraginari buruzko azterlan bat aurkeztu beharko du urriaren 8ko 234/1996 Dekretuaren 7. artikuluan eta horrekin bat datozen artikuluan ezarritako moduan.

2. Lizentzia-eskabidea jasotakoan, udalak:

a) Aplikatu beharreko hirigintza-araudia betetzeari buruzko txostena helaraziko dio obra-sustatzaileari.

b) Foru Aldundira obra-sustatzaileak ekartzen duen estudio arkeologikoa bidaliko du.

c) Lizentzia emateari buruzko ebazpena emateko aldez aurretik Foru Aldundiaren baimena eduki behar duela gogoraraziko dio sustatzaileari.

3. Prestatutako arkeologia-azterlanean oinarrituta, Foru Aldundiak arkeologia-proiektua beharrezkoa den ala ez erabakiko du, eta hori guztia kontuan hartuta, obra-lizentziaren aurreko baimena emango du eta udalari jakinaraziko dio.

Donostia, 2018ko apirilaren 30a

Talde idazlea

José Luque



Izaskun Aseguinolaza



I. ERANSKINA: HIRI LURZORUKO EREMUEEN HIRIGINTZA FITXAK

1. EREMUA _ HERRIGUNEA	
Eremua parroikia-elizaren eta frontoiaren inguruan eraikitako jatorrizko hiriguneak osatuko du. Hirigune hau tipologia tradizionalako eraikuntzek eta hauek ordezkatu dituzten modernoago beste batzuek osatzen dute.	
EGITURAZKO ANTOLAMENDUARI BURUZKO ZEHAZTAPENAK	
LURZORUAREN SAILKAPENA	Hiri-lurzorua
EREMUAREN AZALERA OSOA, GUTXI GORABEHERA	21.676 m ²
KALIFIKAZIO GLOBALA	
A.10 Bizitegi Zonak	ERABILERA BULTZATUA a.10 eraikuntza irekiko bizitegi partzelak ERABILERA ONARGARRIAK Ez dira erabilera global onargarririk aurreikusi.
G.10 Ekipamendu komunitarioko sistema orokorra.	Ekipamenduko sistema orokor gisa identifikatu dira udaletxea, pilotalekua, kultur etxea, ikastola (Lardizabal Ikastetxea) eta Santa Fe eliza.
F.10. Espazio libreen sistema orokorrak.	Espazio libreen sistema orokor gisa identifikatzen dira Santa Fe elizaren eta udaletxearen artean kokatutako plaza, eta Amundarain ibaiaren beste aldean kokatutako Olalde parkea.
E. Komunikazioa sistema orokorrak	Komunikazio sistema orokorra bezala Santa Fe kalea aurreikusten da, zehazki E.12 Hiri bide nagusiak bezala.
HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUNA	Hiri-lurzoru finkatu gabea JI-R1.1 ERMENTARI Jarduketa Integratuak eta JI-R.1.2 OLANO-SERORETXE Jarduketa Integratuak osatzen dute. Bakoitzak honako hirigintza-eraikigarritasun hauek izango ditu: JI-R.1.1 ERMENTARI 2.776,0 m ² -koa. JI-R.1.2 OLANO-SERORETXE 1721,34 m ² -koa. Eremuaren gainerako lurzorua hiri-lurzoru finkatu kategorian dauka, gaur egungo eraikigarritasuna finkatuz. Lurzoru honetan Jarduketa Bakartu bat bereizten da: JB-R1.1 PRESALDE. Lurzoru-kategoria honetan ZPEJ-1.1. GURE AMETSA eta ZPEJ-1.2 UDALETXEA aurreikusi dira.
ANTOLAMENDU XEHATUARI BURUZKO ZEHAZTAPENAK	
Hiri-lurzoruko kategorian hauek bakoitzaren barnean hartutako lurzoruen kudeaketa-, erabilera- eta forma-baldintzak fitxa honen hurrengo atalean ezartzen dira.	
HIRI LURZORU FINKATUAREN ANTOLAMENDU XEHATUA	
KUDEAKETA BALDINTZAK	
JARDUKETA MOTA	Egungo partzelazioaren ezaugarriak direla-eta ezin da partzelarik banandu, ezta erantsi ere. Eremu honetan bildutako partzeletan egin daitezkeen obrak jarduketa bakartutzat hartuko dira (2/2006 Legearen 136. artikulua). Hirigintza-eraikigarritasuna handitu gabe erabilera aldatzea, berarekin eraikigarritasun haztatua handitzea daramanean, zuzkidura-jarduketa bidez burutuko da.
JARDUKETA POSIBLEEN BEREZITASUNAK	NOR 4.1 planoan kutsatuta egon daitezkeen lurzorua jasotzen dira. Beraz, bertan dagoen industria-jarduera lagatzeko, edo gaur egun dagoenaren desberdina izango den jarduera ezartzeko, Hirigintza Araudiaren 75. artikuluan adierazten den izapidea beharko da, lurzorua kutsadura prebenitzeko eta zuzentzeko 4/2015 Legea aplikatuz.
JARRAIPENA >	

1. EREMUA _ HERRIGUNEA	
ERAIGARRITASUNA HANDITZEA	Bizitegi-erabilerako partzeletan hirigintza-erakigarritasuna handitzeko, planari aldaketa puntuala egin beharko zaio, 2/2006 Legearen 137. artikuluan aurreikusitako zuzkidura-jarduketa ezarriko duena. Ekipamendu komunitarioetan, betiere irabazi-asmorik gabeko erabileren kasuan, erakigarritasuna ez da hirigintza-erakigarritasuntzat hartuko, 2/2006 Legearen 35. artikuluari jarraiki. Horren ondorioz, horien erakigarritasuna handitu behar bada, Plan Berezi baten bitartez izapidetuko da.
ERABILERA BALDINTZAK	
ERABILERA XEHATUAK	NOR 2.1 planoaren bitartez finkatzen da. Gehienbat eraikuntza irekiko erabilera (a.10) eta garapen txikiko eraikuntza erabilera (a.20) esleitzen da; partzela batzuk ekipamendu komunitario (g.10) gisa kalifikatzen dira. Era berean, plano horretan bertan ekipamendu mota eta bakoitza publikoa edo pribatua den adierazten da. NOR 2.1 planoan adierazitako kasuetan, beheko solairuan merkataritza-erabilera (c.10) baimentzen da, 50. artikuluan aurreikusten den bezala. Plano honetan ere bertan dauden eraikuntza batzuetarako etxebizitzari atxikitako eraikuntzen erabilera (a.30) adierazten da. Ezingo dira plano honetan jaso gabe geratuko diren erabilera hau duten bolumen berriak aurreikusi. Plano honetan, jabari pribatuko eta erabilera publikoko lurzorua ere adierazten dira, ef.10 Erabilera publikorako zortasuna erabilera xehatuaren bitartez.
ERABILERA BULTZATUAK, ONARGARRIAK ETA DEBEKATUAK	Araudi orokorrean ezarri dira, NOR 2.1 planoan partzela bakoitzari esleitzen zaion erabilera xehatuaren arabera.
FORMA BALDINTZAK	
Egungo eraikuntzen erakigarritasun eta oinplanoko okupazioa finkatu da. Ordeztearen kasuan, parametro horiek bete beharko dira eraikuntza berriaren balio maximo gisa. Era berean, egungo eraikuntzaren eraikuntza-lerroakadura maximo gisa eutsiko zaie; alabaina, lerroakadura horiek aldatu ahal izango dira xehetasun-azterketa baten bitartez.	
ERAIKUNTZA-PROFILA	Bertan dagoen eraikuntza-profila ere finkatuta geratzen da ordezkatu behar denean. Eraikuntzen profilak NOR 3.1 planoan adierazten dira.
HEGALAREN ALTUERA MAXIMOA	Orain dauden eraikuntzen altuerak finkatuta daude, baita ordezkatzeko ere. Eta bi kasuetan bizigarritasunera egokitu ahal izango dira, altuera gehiago jarri beharrik gabe.
LURZORUAREN JABARI- ETA ERABILERA-ERREGIMENA	NOR 3.1 planoan lurzoruaren jabari- eta erabilera-erregimena jasotzen da: jabari pribatua eta erabilera pribatua, jabari pribatua eta erabilera publikoa edo jabari eta erabilera publikoak.
JARRAIPENA >	

1. EREMUA _ HERRIGUNEA		
BIZITEGIKO ETA EKIPAMENDUKO PARTZELETARAKO BALDINTZA ESTETIKOAK		
NOR 2 serieko planoetan finkatzen dira dagozkien ordenantzetan ezartzen diren baldintza estetikoak bete beharko dituzten eraikuntzaren erabilera xehatuak:		
a.10	ORD.1 Eraikuntza irekia	
a.20	ORD.2 Garapen txikiko eraikuntza	
g.10	ORD.3 Ekipamenduak	
Ordenantza horietako bakoitzean atal bat aurkituko dugu. Atal horretan jasoko dira, plano horietan bertan eraikuntza tradizionalako eremu gisa mugatutako esparruan kokatzen diren eraikinek bete beharko dituzten baldintza bereziak –ordenantza horretako baldintza orokorre gain–.		
Atal honetan biltzen diren baldintzak obra berriei, ordezteko obrei eta birgaitzeko obrei aplikatuko zaizkie.		
Dena dela, birgaitzeko obren kasuan, birgaitzeak eraginpean hartzen dituen elementuei aplikatu beharreko baldintzak betetzea eskatuko da soilik.		
JB-R1.1 PRESALDE JARDUKETA BAKARTUA		
NOR 4.1 PLANOAN IDENTIFIKATUTAKO JBR1.1 JARDUKETA BAKARTUAREN FORMA-BALDINTZAK		
JBR1.1 Presalde	Jarduketa bakartu honi dagokion orubea 1999ko uztailaren 27an behin betiko onartutako Arau Subsidiarioetako UE.1.1 unitatea gauzatzearen emaitzazkoa da. Jarduketa gauzatuta dago eta dagoen bezala finkatzen da, egun dituen parametro material bitartez (eraikigarritasuna, profila, altuera, lerrokadura, hegala...), hauen adibide dira jarraian aurkezten direnak (akatsa edo kontraesan kasuan, lehentasunez finkatutako errelidade materialarenak izango dira aplikagarri).	
	Eraikigarritasun fisikoa	1.268 m²
	Profila	Erdisotoa + beheko solairua + 3 altuera + estalkipea
	Eraikuntzaren altuera	12,60 m
	Eraikuntza-lerrokadurak	NOR 3.1 planoan islatzen direnak
	Hegalak	ORD 1 ordenantzan jasotakoa izango da aplikagarri finkatutako eraikinen elementu gorputz-irtenentzat.
NOR 4.1 PLANOAN IDENTIFIKATUTAKO JBR-1.1 JARDUKETA BAKARTUAREN ERABILERA-BALDINTZAK		
NOR 2.1 erabileren planoaren arabera, a.10 eraikuntza irekia izango da aurreikusitako erabilera.		
ZPEJ-1-1 GURE AMETSA ZUZKIDURA PUBLIKOAK GAUZATZEKO JARDUKETAK		
NOR 4.1 kudeaketa-planoan islatzen den moduan, jarduketa hau aurreikusten da ibaiaren ondotik pasatu ahal izateko Santa Fe kalearen 36aren atzealdetik Santa Fe kalea 30era. Planoan mugatzen den azalera, 243,75 m², Zuzkidura Publikoa Gauzatzeako Jarduketa bidez lortuko da, 2/2006 Legearen 139. artikuluen arabera, betiere 2/2006 Legearen 186.2. artikuluen araberrako desjabetze bidez. Era berean, Santa Fe kaleko 32-34 zenbakien atzean antolamenduz kanpo geratzen diren eraikinak jasotzen dira bertan. NOR 3.1 forma-planoan grafiatzen da jarduketan barnean hartzen den lurzoruaren erabilera publikoa eta jabari publikoa. Jarduketa hori zati batean “Oria garaia” Kontserbazio Bereziko Zonaren barruan dagoenez gero, obrak egitean segurtasun-hesiak ezarriko dira egungo ibaiertzeko landaredi naturalaren gaineko eraginak saihesteko.		
ZPEJ-1-2 UDALETXEA ZUZKIDURA PUBLIKOAK GAUZATZEKO JARDUKETAK		
Planean Udaletxea handitzeko aukera aurreikusi da. Horretarako, gaur egun Udaletxeak okupatzen duen partzela (6965008 katastro-partzela), Kultur Etxe Zaharraren partzela (6965007 katastro-partzela) eta berau inguratzen duen lurzoru publikoaren zerrenda batzuk barne hartzen dituen partzela bat mugatzen da (700 m² azalera duen partzela bat da).		
Handitze hori egiten ez den bitartean, bi partzela horiek okupatzen dituzten eraikinetan behar diren mantentze- eta zaharberritze-lanak egin ahal izango dira.		
JARRAIPENA >		

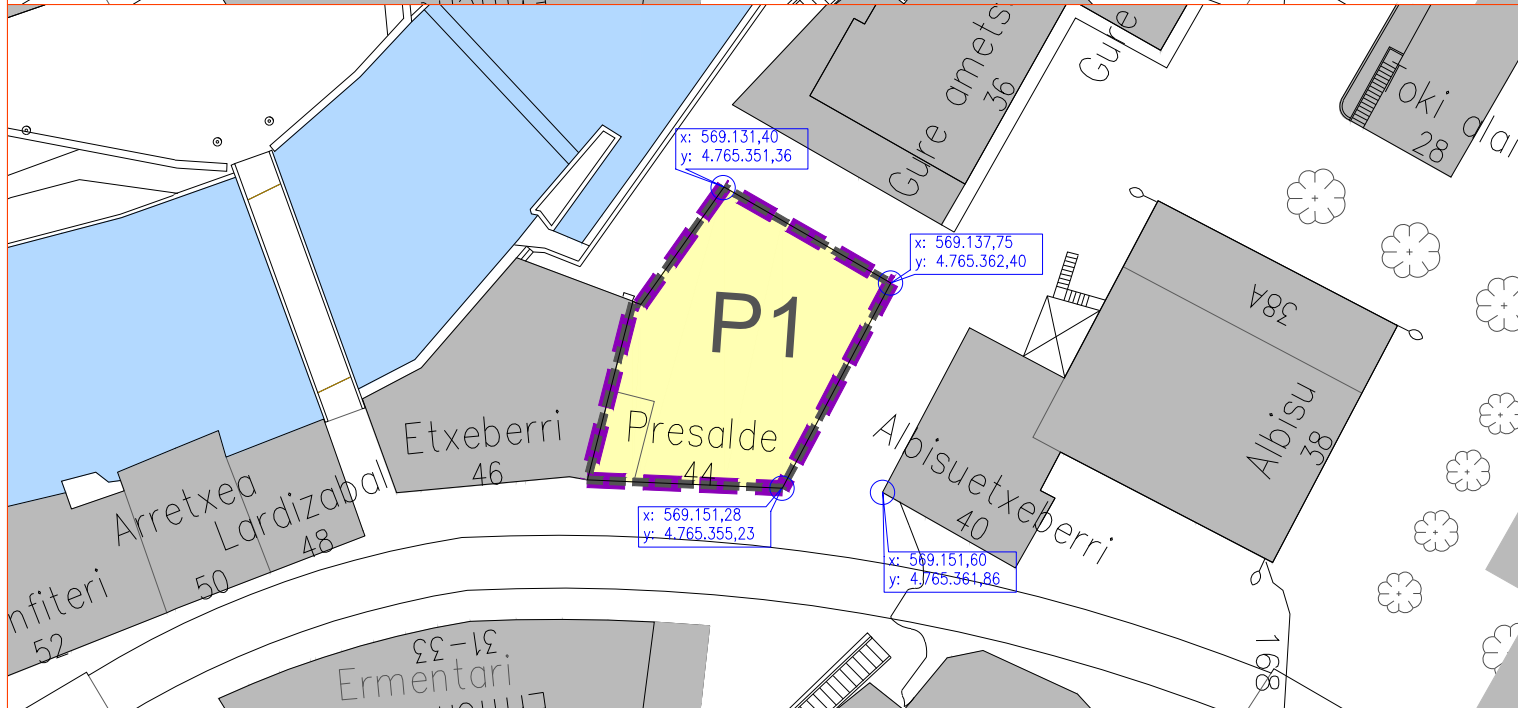
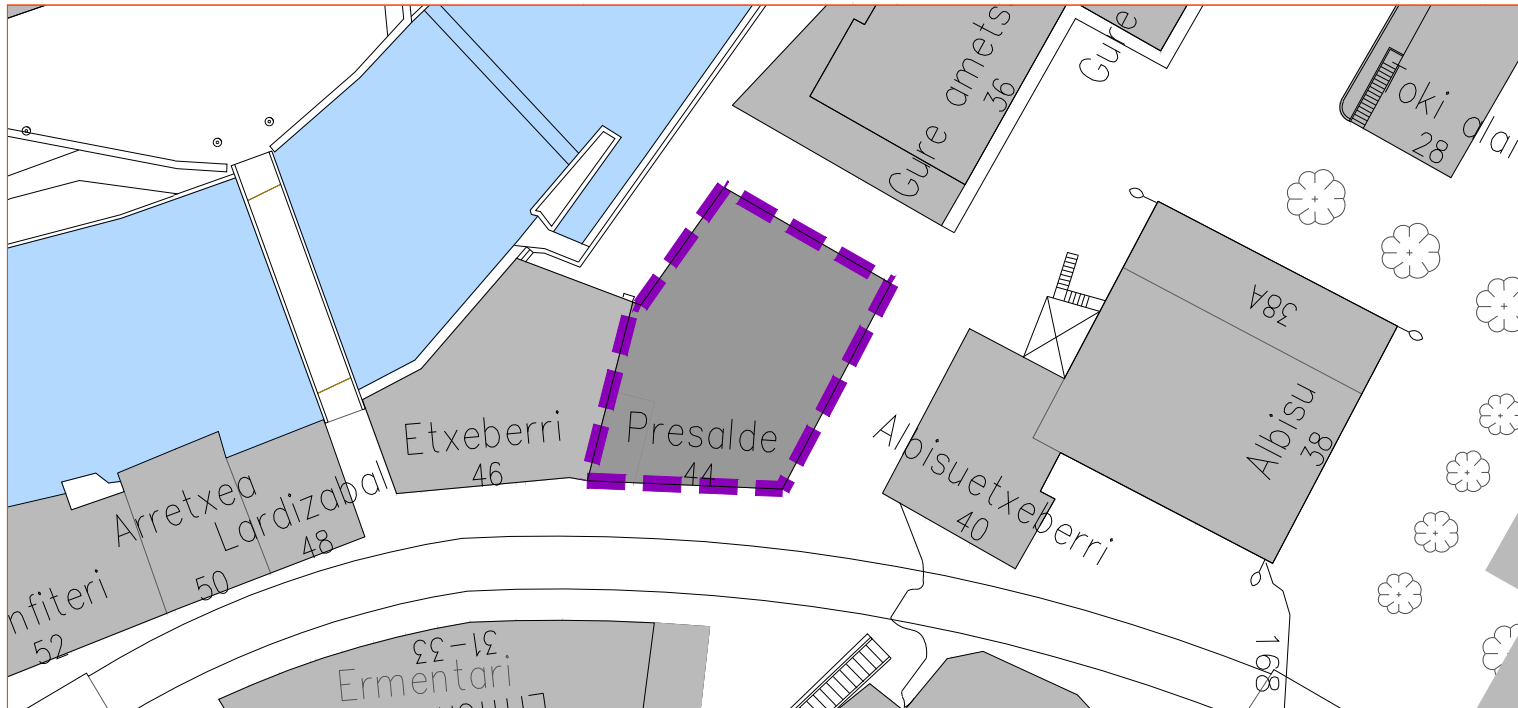
HIRI LURZORU FINKATU GABEAREN ANTOLAMENDU XEHATUA	
JI-R1.1 ERMENTARI JARDUKETA INTEGRATUA	
ANTOLAMENDUAREN HELBURUAK	
Antolamenduaren bidez Santa Fe eta Artxanberri kaleen arteko loturak argitu nahi dira, Lekueder eta Ermentari artean dagoen lotura pixka bat handituz. Santa Feri dagokionez, lerrokadura pixka bat estutzen da espaloari jarraitutasuna emateko. Era berean, Artxanberri alderako eraikuntza berriaren lerrokadurak fatxaden zein espaloia er jarraitutasuna ziurtatzen du.	
JARDUKETAREN EZAUGARRI NAGUSIAK	
Lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa	Hiri-lurzoru finkatu gabea
Guztizko azalera	654 m ²
Jarduketaren barnean hartutako jatorrizko partzelak	6965028 eta 6965029
Egungo azalera eraikia sestra gainean	1.178 m ²
Egungo azalera eraikia sestra azpian	0 m ²
Eraikigarritasun fisikoa sestra gainean	1.698,8 m ²
Eraikigarritasun fisikoa sestra azpian	1.164 m ²
Eraikigarritasun fisikoa guztira	2.862,8 m ²
Hirigintza eraikigarritasuna sestra gainean	1.612,0 m ²
Hirigintza eraikigarritasuna sestra azpian	1.164 m ²
Hirigintza eraikigarritasuna guztira	2.776,0 m ²
Sestra gaineko hirigintza eraikigarritasunaren handitzea	434 m ²
Aisigune zuzkidura (jarduketa eremuaren %15)	65,10 m ²
Ekipamendu zuzkidurak (5m ² /25m ² sestra gaineko hirigintza eraikigarritasuna handitzearena)	86,8 m ²
Araudiaren 119. artikuluan ezartzen diren haztepen koefizienteen arabera jarraian azaltzen diren eraikigarritasun haztatuak ezartzen dira:	
Eraikigarritasun haztatua sestra gainean	1.612,0 m ²
Eraikigarritasun haztatua sestra azpian	174,6 m ²
Eraikigarritasun haztatua guztira	1.786,6 m ²
Emaitzazko lurzoru pribatuko azalera	582 m ²
Lurzoru pribatu okupagarria sestra gainean	582 m ²
Lurzoru pribatu okupagarria sestra azpian	424,7 m ²
Gehienezko etxebizitza kopurua	Ez da kopururik ezartzen, araudiko 112. artikulua arabera ezarriko da.
Gutxienezko aparkalekuak partzela pribatuetan	6
Gutxienezko landaredi kopurua	16 zuhaitz
Jarduketaren esparruan ezinezkoa da 123/2012 Dekretuan espazio librerako aurreikusten den estandarra betetzea; hartara, kasu horretan legokiokeen azalera (98,18 m ²) ekonomikoki konpentsatuko da, dekretu horren 7. artikuluan aurreikusten den bezalaxe.	
Zuzkidura publikoen lokalen estandarra 86,8 m ² ekonomikoki konpentsatua izan ahalko da, esandako Dekretu horren 7. Artikuluan aurreikusten den arabera.	
GAUZATZE-UNITATEEN MUGAKETA	
Plan Orokorrak jarduketa integratu hau gauzatze-unitate bakarrean mugatzen du.	
JARRAIPENA >	

1. EREMUA _ HERRIGUNEA				
KUDEAKETA-BALDINTZAK				
Dagokion urbanizazioan esku hartzeko programa onartzea, 2/2006 Legearen 152. eta hurrengo artikuluen arabera.				
Jarduketaren berezitasunak	Jarduketa hau kutsatua egon daitekeen lurzoruaren gainean dago, NOR 4.1 planoan eta jarduketa honi dagokion kudeaketa-fitxan adierazten den bezala. Horren haritik, Hirigintza Araudi honetako 75. artikuluan adierazten den moduan, jarduketa gauzatu ahal izateko, ingurumen-organo eskudunak lurzoruaren kalitatea aitortu beharko du. Jarduketa ibaiko polizia-zonan kokatzen denez gero, URAk proiektua baimendu beharko du lizentzia eman aurretik, araudi honen 37. artikulua 6d zenbakian jasotzen den bezala.			
Birpartzelazio-proiekturako baldintzak	Grafiatutako partzela minimoa eta nahitaezkoa da.			
Urbanizazio-proiekturako baldintzak	Emaizazko lurzoru publikoa eta erabilera publikorako zortasuna duena gaur egun dagoen ingurune urbanizatuarekin bat etorri urbanizatuko dira. Inguruko diseinua eta materialak erabiliko dira. Saneamendu-azpiegiturak 112. artikuluan xedatutakora egokitu behar dira.			
Urbanizazio-kargak	2/2006 Legearen 147. artikuluan aurreikusitakoak.			
Antolamenduz kanpoko eraikinak	Ez daude			
BIZITEGI-ERAIKUNTZAREN ERABILERA-BALDINTZAK				
Erabilerak.				
Sotoko solairua	Garajea			
Beheko solairua	g.10 Ekipamendu komunitarioa (86,8 m²) Gainerakoa eraikuntza irekiko bizitegi-partzela (a.10)			
Lehen eta bigarren solairuak	Eraikuntza irekiko bizitegi-partzela (a.10)			
Estalkipea	Eraikuntza irekiko bizitegi-partzela (a.10)			
Lurzoru pribatuan gutxienez 6 aparkaleku-plaza izango da, betiere aurreikusten den etxebizitza bakoitzeko aparkaleku plaza bat ziurtatzen bada.				
BIZITEGI-ERAIKUNTZAREN FORMA-BALDINTZAK				
Partzela bakoitzaren berezko baldintzak				
Partzelak	Partzelaren azalera	Partzelaren sestra gainerako okupazioa	Eraikitako azalera	
			Sestrapean	Sestra gainean
P1	582 m²	424,7 m²	1.164 m²	1.698,8 m²
Eraikuntza-profila	2 soto + Beheko solairua + 2 altuera + Estalkipea			
Erlaitzaren altuera maximoa	Aurreikusiko den eraikuntzak bi altuera eduki beharko ditu. 31. Atariko zonan erlaitzaren altuera maximoa 12,5 m izango da, eta 33 eta 33 atarien zonak 11,75 metroko altuera maximoa edukiko du.			
Solairuen altuera maximoak	Soto-solairua: 3,50 m Beheko solairua: 4,00 m Lehen eta bigarren solairuak: 3,50 m Estalkipeko solairua: 2,50 m			
Bete beharreko lerrokadura maximoak	NOR 3.1 forma-planoetan espazio publikoko sestra gainerako solairuetarako grafiatutakoak. Jarduketa integratu honetako fitxa grafikoetan ere jasota geratzen dira. Sotoko solairuetan partzela guztiak okupatu ahal izango dira.			
JARRAIPENA >				

1. EREMUA _ HERRIGUNEA	
Beste baldintza bolumetrikoki eta estetiko batzuk	Eraikuntzak ORD.1 Eraikuntza irekia ordenantzako baldintza estetikoak bete beharko ditu, baita bere baldintza bereziak ere, hirigunearen eremu tradizionalaren barruan dagoelako.
Beste baldintza batzuk.	Fatxadaren konposizioak 31, 32 eta 33 zenbakiko atarietako bakoitzaren zonak bereiziko ditu. Baoak eremu tradizionalaren barruan (NOR 2.1 planoan mugatua) kokatutako eraikuntzetarako baldintza estetiko berezien atalean ezarritako baldintzen arabera antolatu beharko dira, baina bolumen osoak tamaina desberdineko bi bolumen dituela kontuan hartuz. Horregatik bolumen bakoitzak bere osaera edukiko du ordenantzaren arabera. Fitxa idatzi honi gehitzen zaion planoan jasotzen dira lehen zeuden atarien arteko bereizketak. Errespetatu beharko dira.
JI-R1.2 OLANO-SERORETXE JARDUKETA INTEGRATUA	
ANTOLAMENDUAREN HELBURUAK	
Antolamenduak gaur egun dauden bi eraikinak eraikin bakar batekin ordeztea aurreikusten du, bizigarritasuna eta bideragarritasuna hobetzeko. Horren haritik, eraikuntza bakarra aurreikusten da. Eraikuntza horren fatxada partzelaren lerroakadura ofizialaren gainean kokatuko da, gaur egun gertatzen den moduan. Era berean, eraikuntza berriak Santa Fe kalearekiko atzeraemana egon beharko du, Santa Fe kaleko puntu honetan dagoen zabaltzea errespetatuz. Partzela 500 urteko birgertatze-aldirako zonak kokatuta dago, eta zati batean 100 urteko birgertatze-aldirako zonak. Beheko solairuko zoladuraren posizioa finkatzean aintzat hartu dira, Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaier eta Erreken Ertzak antolatze Lurralde Plan Sektorialaren Araudien –E.2.4 atala– lurzoru horietarako ezarritako irizpideak.	
JARDUKETAREN EZAUGARRI NAGUSIAK	
Lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa	Hiri-lurzoru finkatu gabea
Guztizko azalera	592 m ²
Jarduketaren barnean hartutako jatorrizko partzelak	6965003 eta 6965057
Egungo azalera eraikia sestra gainean	1.228 m ²
Egungo azalera eraikia sestra azpian	0 m ²
Eraikigarritasun fisikoa sestra gainean (halakotzat joko da antolatutako beheko solairuarena, forma-baldintzetan adierazten den moduan).	1.400 m ²
Eraikigarritasun fisikoa sestra azpian	350,0 m ²
Eraikigarritasun fisikoa guztira	1.750,0 m ²
Hirigintza eraikigarritasuna sestra gainean	1.371,34 m ²
Hirigintza eraikigarritasuna sestra azpian	350,0 m ²
Hirigintza eraikigarritasuna guztira	1.721,34 m ²
Sestra gaineko hirigintza eraikigarritasunaren handitzea	143,33 m ²
Aisigune zuzkidura (jarduketa eremuaren %15)	88,8 m ²
Ekipamendu zuzkidurak (5m ² /25m ² sestra gaineko hirigintza eraikigarritasuna handitzearena)	28,6 m ²
Araudiaren 119. artikuluan ezartzen diren haztepen koefizienteen arabera jarraian azaltzen diren eraikigarritasun haztatuak ezartzen dira:	
Eraikigarritasun haztatua sestra gainean	1.371,34 m ²
Eraikigarritasun haztatua sestra azpian	52,50 m ²
Eraikigarritasun haztatua guztira	1.423,84 m ²
Emaitzazko lurzoru pribatuko azalera	592 m ²
Lurzoru pribatu okupagarria sestra gainean	350 m ²
JARRAIPENA >	

1. EREMUA _ HERRIGUNEA	
Lurzoru pribatu okupagarria sestra azpian	350 m ²
Gehienezko etxebizitza kopurua	Ez da kopururik ezartzen, araudiko 112. artikulua arabera ezarriko da.
Gutxienezko aparkalekuak partzela pribatuetan	2
Gutxienezko landaredi kopurua	9 zuhaitz
Jarduketaren esparruan ezinezkoa da 123/2012 Dekretuan espazio librerako aurreikusten den estandarra betetzea; hartara, kasu horretan legokiokoen azalera (88,8 m²) ekonomikoki konpentsatuko da, dekretu horren 7. artikuluan aurreikusten den bezalaxe. Zuzkidura publikoen lokalen estandarra 28,6 m² ekonomikoki konpentsatua izan ahalko da, esandako Dekretu horren 7. Artikuluan aurreikusten den arabera.	
Eraikigarritasun haztatu gisa adierazten da ondoren jasotzen den erabilera-banaketa emaitzakoa; edonola ere, banaketa hori orientagarria baino ez da, hura gauzatzea <u>aplikagarriak diren urperagarritasunari buruzko datuen</u> mende egon baitaiteke, fitxa honen azken atalean adierazten den moduan. Xehetasun Azterketak ez badu soto-erabilera aurreikusten (teknikoki edo ekonomikoki egokia ez izateagatik), sustatzaileak fitxa honetan erabilitakoaz bestelako erabilera-banaketa baten Xehetasun Azterketa aurkeztu ahal izango du, betiere eraikinaren barruan 9 aparkaleku-plaza aurreikusita. Kasu horretan, erabilera-banaketa berri hori kontuan izanik kalkulatu da eraikigarritasun haztatua.	
GAUZATZE-UNITATEEN MUGAKETA	
Plan Orokorra jarduketa integratu hau gauzatze-unitate bakarrean mugatzen du.	
KUDEAKETA-BALDINTZAK	
Dagokion urbanizazioan esku hartzeko programa onartzea, 2/2006 Legearen 152. eta hurrengo artikuluen arabera.	
Birpartzelazio-proiekturako baldintzak	Grafiatutako partzela minimoa eta nahitaezkoa da.
Urbanizazio-proiekturako baldintzak	Emaitzako lurzoru publikoa gaur egun dagoen ingurune urbanizatuarekin bat etorri urbanizatuko dira. Inguruko diseinua eta materialak erabiliko dira. Saneamendu-azpiegiturak 112. artikuluan xedatutakora egokitu behar dira.
Urbanizazio-kargak	2/2006 Legearen 147. artikuluan aurreikusitakoak.
Antolamenduz kanpoko eraikinak	NOR 4.1 planoan grafiatuak
JARRAIPENA >	

1. EREMUA _ HERRIGUNEA				
BIZITEGI-ERAIKUNTZAREN ERABILERA-BALDINTZAK				
Erabilerak.				
Sotoko solairua	Sotoa baimentzen da, baldin eta estankoa bada. Horretarako kontuan izango dira aplikagarriak diren urperagarritasunari buruzko datuak, fitxa honen azken atalean adierazten den moduan.			
Beheko solairua	g.10 Ekipamendu komunitarioa (28,60 m²) Gainerakoa eraikuntza irekiko bizitegi-partzela (a.10)			
Lehen eta bigarren solairuak	Eraikuntza irekiko bizitegi-partzela (a.10)			
Estalkipea	Eraikuntza irekiko bizitegi-partzela (a.10)			
Aparkaleku-plazen kopuru minimoa lurzoru pribatuan 9.				
BIZITEGI-ERAIKUNTZAREN FORMA-BALDINTZAK				
Partzela bakoitzaren berezko baldintzak				
Partzelak	Partzelaren azalera	Partzelaren sestra gainera okupazioa	Eraikitako azalera	
			Sestrapean	Sestra gainera
P1	592 m²	350 m²	350 m²	1.400 m²
Eraikuntza-profila	Sotoa + Beheko solairua + 2 altuera + Estalkipea			
Erlaitzaren altuera maximoa	12,50 m			
Solairuen altuera maximoak	Sotoa: 3,00 m Beheko solairua: 4,00 m Lehen eta bigarren solairuak: 3,50 m Estalkipeko solairua: 2,50 m			
Beheko solairuko zoladura 500 urteko birgertatze-aldiko zonatik kanpo geratuko da.				
Eraikuntzaren lerrokadura guztiak Xehetasun Azterketa baten bitartez finkatuko dira. Azterketak fitxa honetan adierazitako baldintza guztiak errespetatu beharko ditu eta plano bertikalen bidez mugatutako bi maklaketa-prismek osatutako konposizio bolumetrikoa islatu beharko du.				
Xehetasun Azterketan ere finkatuko da erabilera eta jabari publikoko lurzorua eta erabilera eta jabari pribatuko lurzorua bereiziko dituen lerrokadura. Hortaz, geratzen den erabilera eta jabari publikoko lurzoruak ezingo du fitxa honetan adierazten den azalera pribatua gainditu, ezta NOR 3.1 planoan adierazten den eraikuntza-lerrokadura maximoa ere.				
Eraikuntzak okupatzen ez duen eta erabilera eta jabari publikoko lurzorua ukitzen duen lurzoru pribatua erabilera publikoko zortasunarekin geratuko da, eta gauzatze-unitatearen urbanizazio-proiekturako ezartzen diren baldintza berberekin urbanizatuko da.				
Beste baldintza bolumetriko eta estetiko batzuk	Eraikuntzak ORD.1 Eraikuntza irekia ordenantzako baldintza estetikoak bete beharko ditu, baita bere baldintza bereziak ere, hirigunearen eremu tradizionalaren barruan dagoelako.			
APLIKAGARRIAK DIREN URPERAGARRITASUNARI BURUZKO DATUAK				
URAK Xehetasun Azterlana idazten den momentuan dituen datu ofizialak kontuan izanda (500 urteko birgertatze aldirako kurbak eta zingoak), fitxa honetan ezartzen diren baldintzak aplikatuko ditu urperigarritasun arriskuari erantzuteko (behe oineko kota, aurreikusten den kasuan sotoaren iragazgaitzasuna)				
Ibaiaren ibilguan egindako jarduketek urperagarritasun-aurreikuspenak hobetu dituztela aintzat hartzen bada, kontuan hartu ahal izango dira sustatzailearen aginduz egindako azterketak –betiere Lurralde Plan Sektorialaren II. eranskinean azterketa horietarako ezarritako irizpide teknikoak kontuan izanik egin badira– eta URaren aldeko txostena.				
Jarduketa ibaiko polizia-zonan kokatzen denez gero, URak proiektua baimendu beharko du lizentzia eman aurretik, araudi honen 37. artikulua 6d zenbakian jasotzen den bezala.				

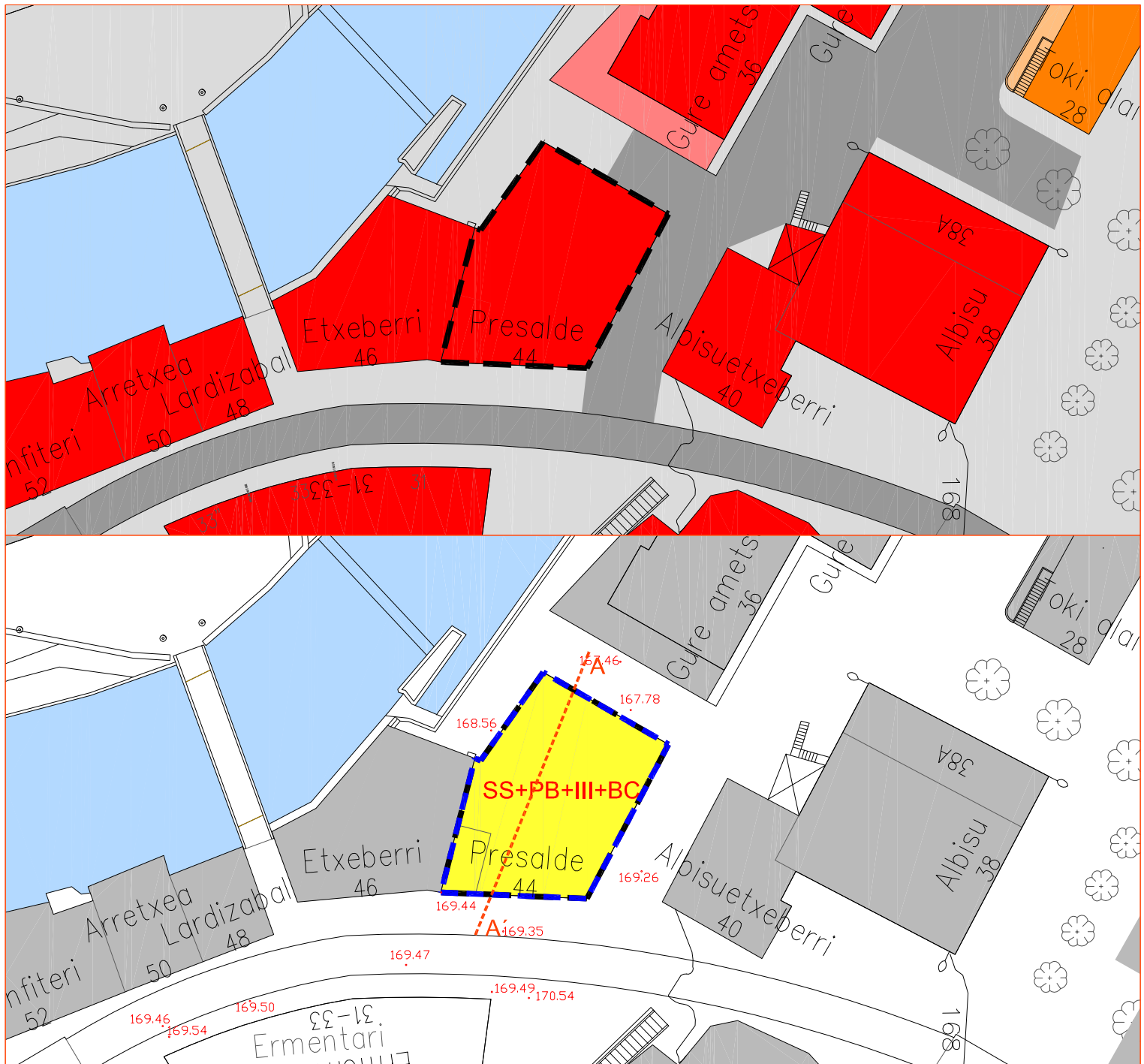


Egungo egoera / Estado Actual

-  Jarduketa bakartuaren mugapena
Límite de la actuación aislada
-  Jarduketa bakartuaren barruan dagoen lurzoru pribatua
Suelo privado incluido en la actuación aislada

Kudeaketa / Gestión

-  Jarduketa bakartuaren mugapena
Límite de la actuación aislada
-  Orube pribatuaren mugapena
Límite de la parcela privada
-  Orube pribatua
Suelo privado
- x: 4.603 UTM koordeandak
y: 4.681 Coordenadas UTM



Erabilerrak / Usos

Jarduketa bakartuaren mugapena
Límite de la actuación aislada

ETXEBIZITZA ERABILERA / USO RESIDENCIAL

Eraikuntza irekia (a.10)
Edificación abierta (a.10)

BIDEAK ETA KOMUNIKABIDEAK / VIARIO Y COMUNICACIONES

Ibilgailuentzako bideak (e.12)
Vías rodadas (e.12)

Oinezkoentzako bideak eta espaloiak (e.131)
Vías peatonales y aceras (e.131)

Forma / Forma

Jarduketa bakartuaren mugapena
Límite de la actuación aislada

LURZORUAREN DOMEINU ETA ERREGIMENA DOMINIO Y RÉGIMEN DEL SUELO

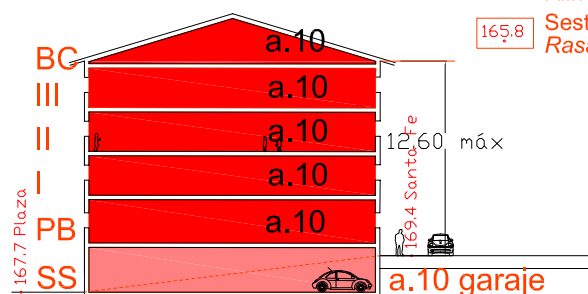
Domeinu pribatua eta erabilera pribatua
Dominio privado y régimen de uso privado

FORMA BALDINTZAK CONDICIONES DE FORMA

Eraikinaren gehieneko lerroakadura
Alineación máxima de la edificación

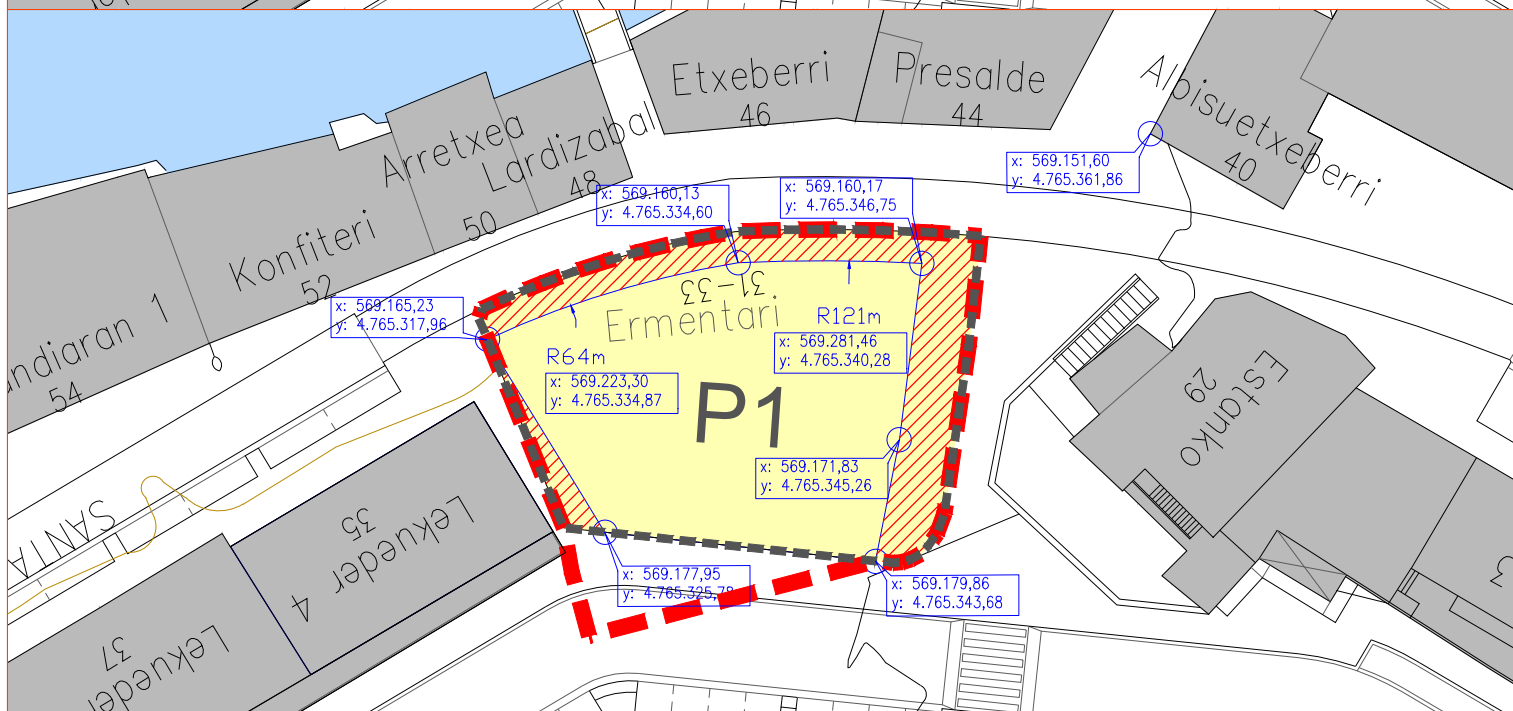
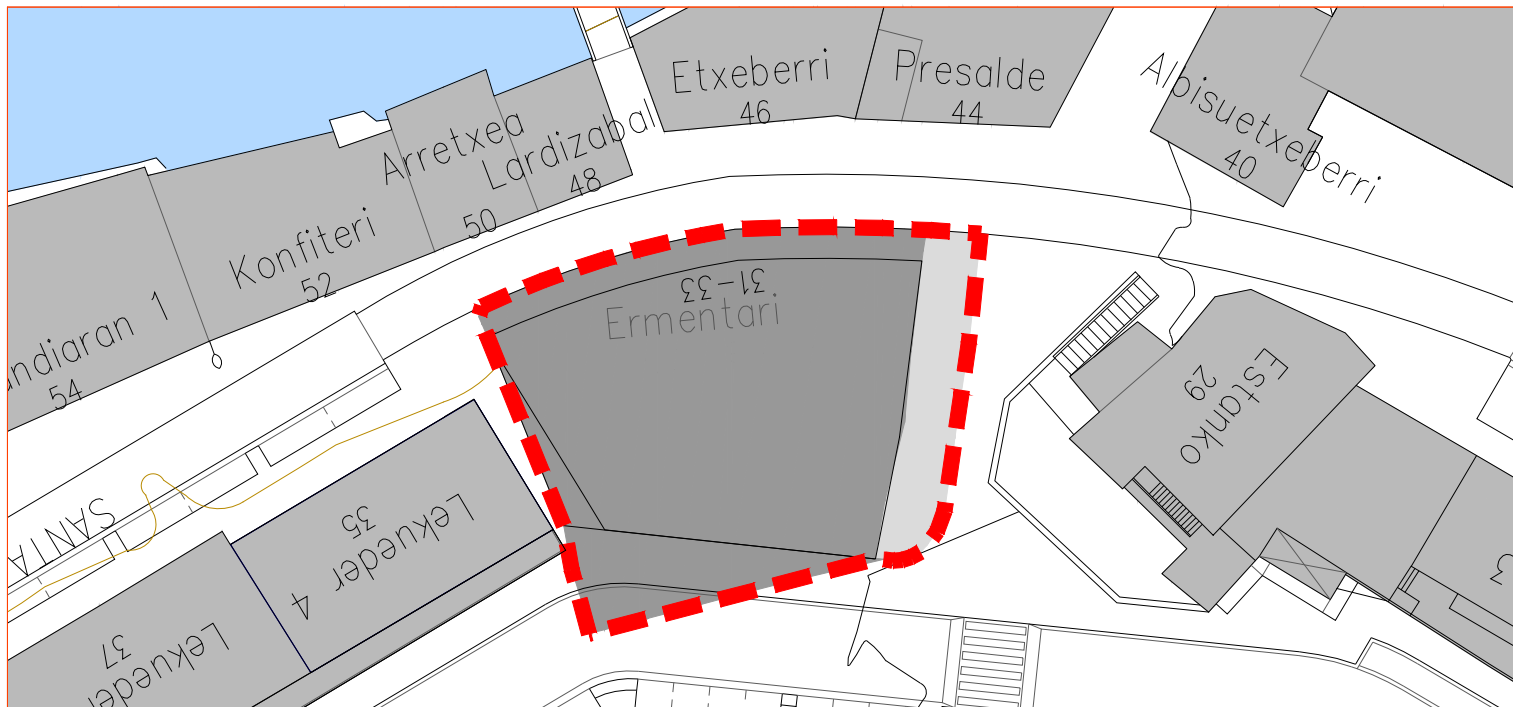
Sestrak
Rasantes

JB-R1.1. Presalde
AA-R1.1. Presalde



A-A' ebaketa / Sección A-A'

Eskala 1:500
Escala 1:500



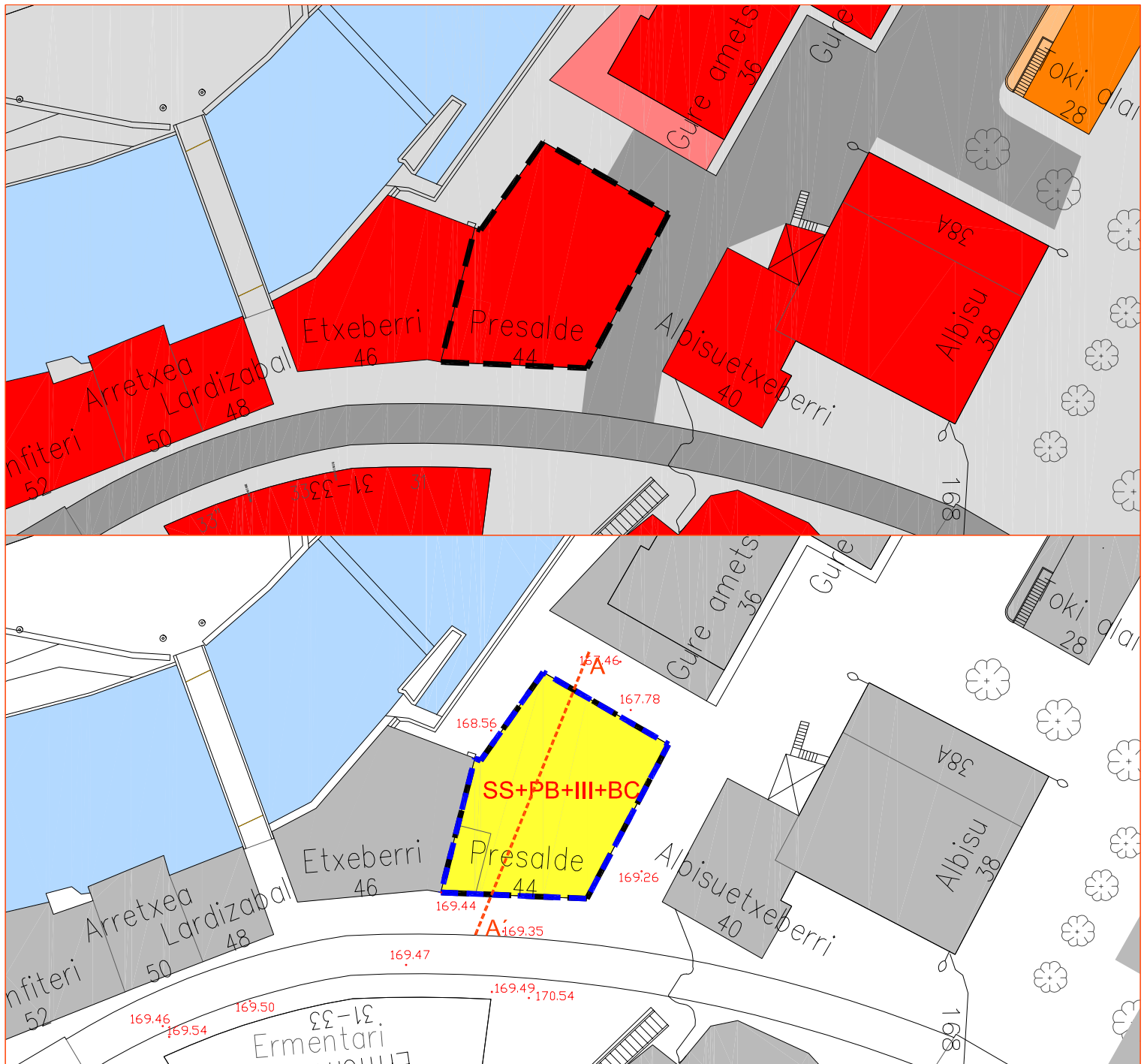
Egungo egoera / Estado Actual

-  Jarduketa integratuaren mugapena
Límite de la actuación integrada
-  Jarduketa integratu barruan dagoen lurzoru publikoa
Suelo público incluido en la actuación integrada
-  Jarduketa integratu barruan dagoen lurzoru pribatua
Suelo privado incluido en la actuación integrada

Kudeaketa / Gestión

-  Jarduketa integratuaren mugapena
Límite de la actuación integrada
-  Orube pribatuaren mugapena
Límite de la parcela privada
-  Jarduketa integratutik datorren orube pribatua
Suelo privado resultante de la actuación integrada
-  Erabilera publikozko lurzoru pribatua
Suelo privado de uso público

x: 4.603 UTM koordeandak
y: 4.681 Coordenadas UTM



Erabilerrak / Usos

Jarduketa bakartuaren mugapena
Límite de la actuación aislada

ETXEBIZITZA ERABILERA / USO RESIDENCIAL

Eraikuntza irekia (a.10)
Edificación abierta (a.10)

BIDEAK ETA KOMUNIKABIDEAK / VIARIO Y COMUNICACIONES

Ibilgailuentzako bideak (e.12)
Vías rodadas (e.12)

Oinezkoentzako bideak eta espaloiak (e.131)
Vías peatonales y aceras (e.131)

Forma / Forma

Jarduketa bakartuaren mugapena
Límite de la actuación aislada

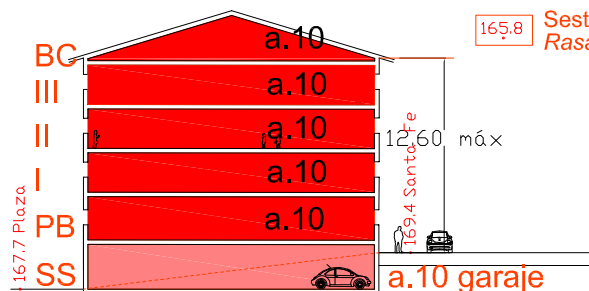
LURZORUAREN DOMEINU ETA ERREGIMENA DOMINIO Y RÉGIMEN DEL SUELO

Domeinu pribatua eta erabilera pribatua
Dominio privado y régimen de uso privado

FORMA BALDINTZAK CONDICIONES DE FORMA

Eraikinaren gehieneko lerroakadura
Alineación máxima de la edificación

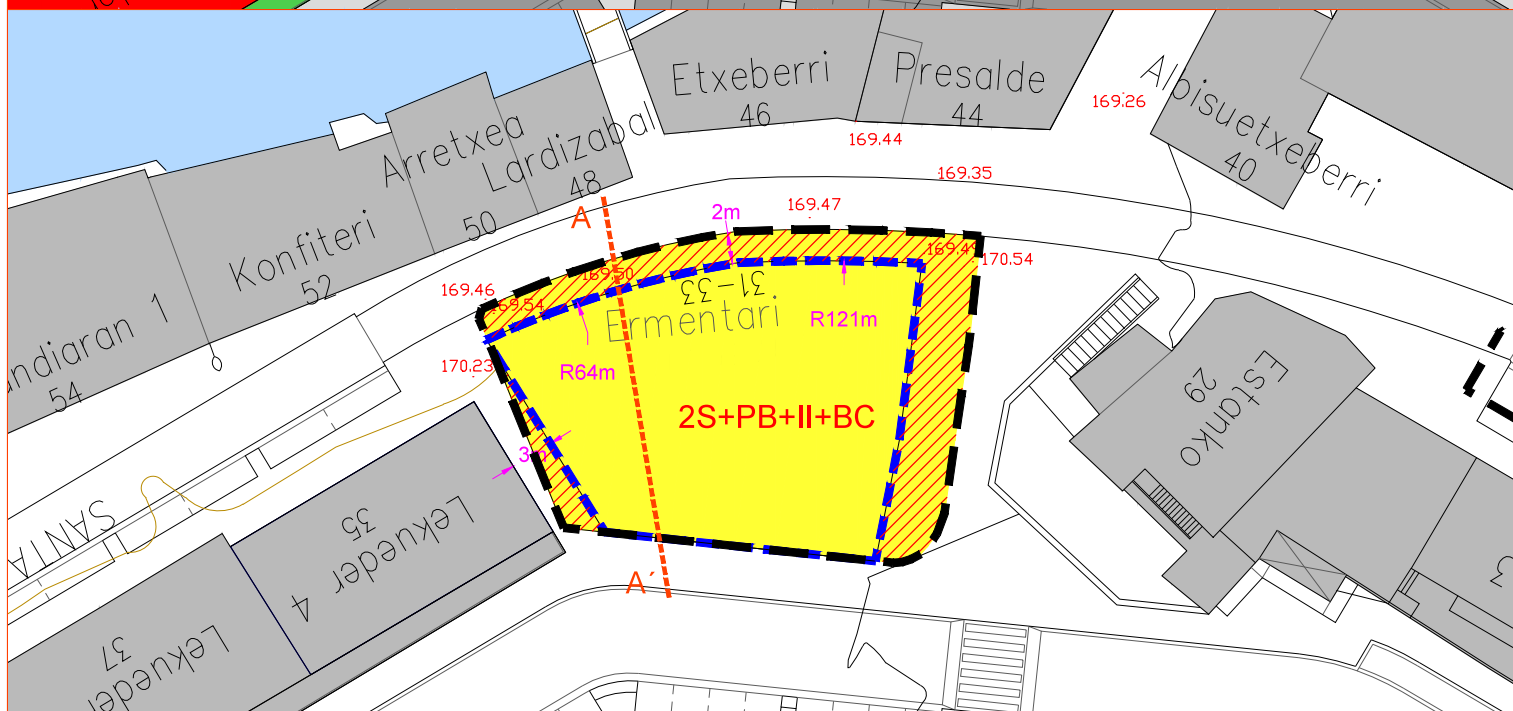
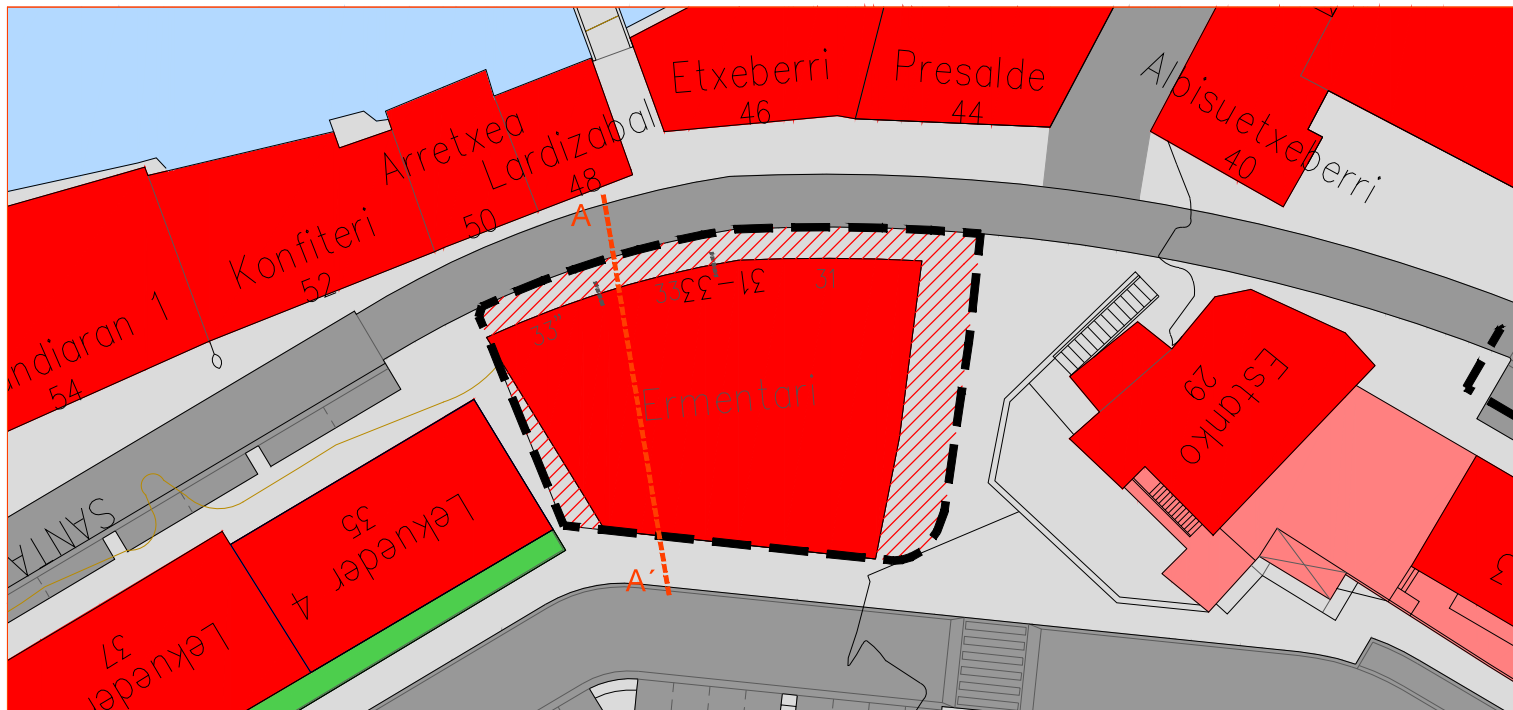
Sestrak
Rasantes



JB-R1.1. Presalde
AA-R1.1. Presalde

A-A' ebaketa / Sección A-A'

Eskala 1:500
Escala 1:500



Erabilerak / Usos

Jarduketa integratuaren mugapena
Límite de la actuación integrada

ETXEBIZITZA ERABILERA / USO RESIDENCIAL

Eraikuntza irekia (a.10)
Edificación abierta (a.10)

BIDEAK ETA KOMUNIKABIDEAK / VIARIO Y COMUNICACIONES

Ibilgailuentzako bideak (e.12)
Vías rodadas (e.12)

Oinezko entzako bideak eta espaloiak (e.131)
Vías peatonales y aceras (e.131)

Erabilera publikorako zortasuna (ef. 0)
Servidumbre de uso público (ef.0)

Forma / Forma

Jarduketa integratuaren mugapena
Límite de la actuación integrada

LURZORUAREN DOMEINU ETA ERREGIMENA DOMINIO Y RÉGIMEN DEL SUELO

Domeinu pribatua eta erabilera pribatua
Dominio privado y régimen de uso privado

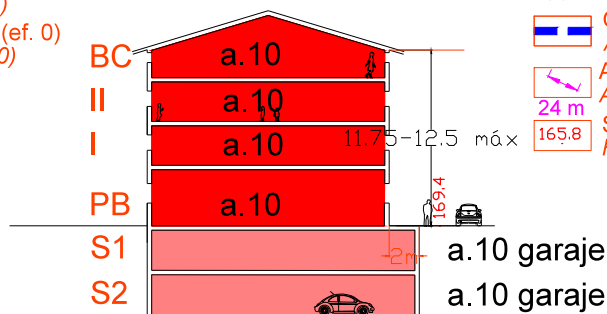
Domeinu pribatua eta erabilera publikoa
Dominio privado y régimen de uso público

FORMA BALDINTZAK CONDICIONES DE FORMA

Gehienezko lerrokadura goiko solairuetan
Alineación máxima en plantas altas

Akotazioak
Acotaciones

Sesttrak
Rasantes



JI-R1.1. Ermentari
AI-R1.1. Ermentari

A-A' ebaketa / Sección A-A'

Eskala 1:500
Escala 1:500



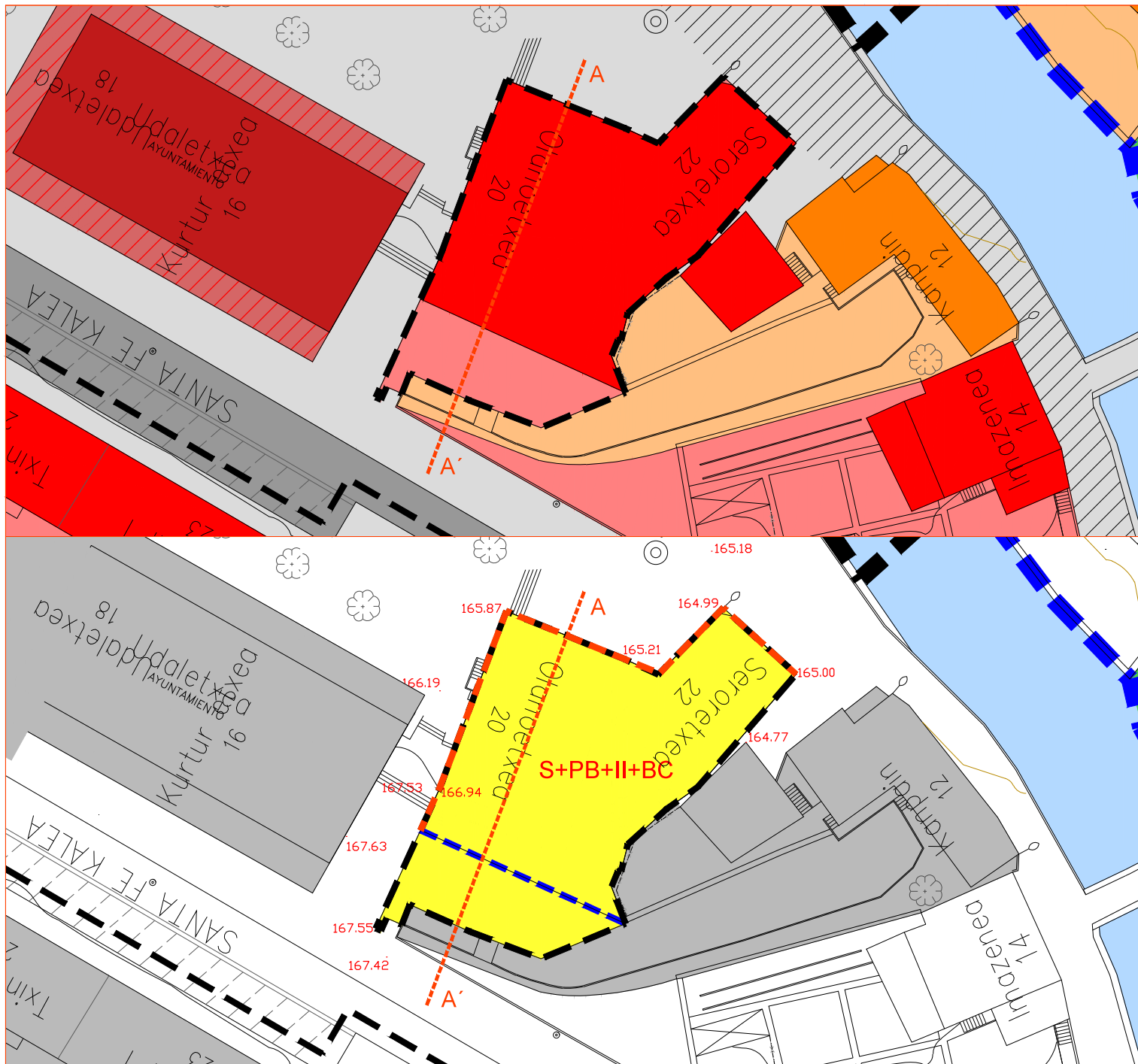
Egungo egoera / Estado Actual

- Jarduketa integratuaren mugapena
Límite de la actuación integrada
- Jarduketa integratu barruan dagoen lurzoru publikoa
Suelo público incluido en la actuación integrada
- Jarduketa integratu barruan dagoen lurzoru pribatua
Suelo privado incluido en la actuación integrada

Kudeaketa / Gestión

- Jarduketa integratuaren mugapena
Límite de la actuación integrada
- Orube pribatuaren mugapena
Límite de la parcela privada
- Jarduketa integratutik datorren orube pribatua
Suelo privado resultante de la actuación integrada
- Ordenazioz kanpoko eraikuntzak
Edificios fuera de ordenación

x: 4.603 UTM koordeandak
y: 4.681 Coordenadas UTM



Erabilerak / Usos

Jarduketa integratuaren mugapena
Límite de la actuación integrada

ETXEBIZITZA ERABILERA / USO RESIDENCIAL

Eraikuntza irekia (a.10)
Edificación abierta (a.10)

BIDEAK ETA KOMUNIKABIDEAK / VIARIO Y COMUNICACIONES

Ibilgailuentzako bideak (e.12)
Vías rodadas (e.12)

Oinezko entzako bideak eta espaloiak (e.131)
Vías peatonales y aceras (e.131)

Erabileraren partekatutako bideak (e.133)
Vías de coexistencia (e.133)

Forma / Forma

Jarduketa integratuaren mugapena
Límite de la actuación integrada

LURZORUAREN DOMEINU ETA ERREGIMENA DOMINIO Y RÉGIMEN DEL SUELO

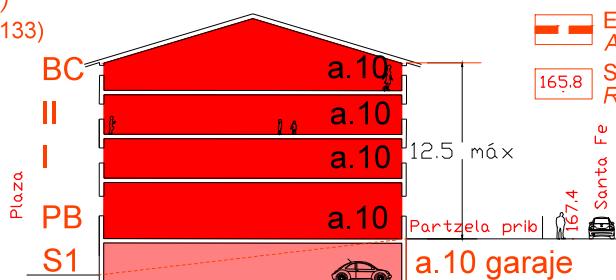
Domeinu pribatua eta erabileraren pribatua
Dominio privado y régimen de uso privado

FORMA BALDINTZAK CONDICIONES DE FORMA

Gehieneko lerrokatadura goiko solairuetan
Alineación máxima en plantas altas

Eraikuntzaren derrigorrezko lerrokatadura
Alineación obligatoria de la edificación

Sestak
Rasantes



JI-R1.2. Olano-Seroretxe
AI-R1.2. Olano-Seroretxe

A-A' ebaketa / Sección A-A'

Eskala 1:500
Escala 1:500

2. EREMUA _ OSTATUBURU-IBARGUREN AZPI	
Eremu honetako eraikuntza gehienak nahiko berriak dira, etxebizitza atxikiak edo blokeak osatuz. Mendebaldeko zonan dentsitate txikiagoko hainbat eraikuntza badira, eraikuntza tradizionalaren izaera duten familia bakarreko eraikuntza bakartuak.	
EGITURAZKO ANTOLAMENDUARI BURUZKO ZEHAZTAPENAK	
LURZORUAREN SAILKAPENA	Hiri-lurzorua
UNITATEAREN AZALERA OSOA GUTXI GORABEHERA	29.003 m ²
KALIFIKAZIO GLOBALA	
A.10 Bizitegi zonak	ERABILERA BULTZATUA a.10 eraikuntza irekiko bizitegi partzelak ERABILERA ONARGARRIAK Ez dira erabilera global onargarriak aurreikusi.
E. Komunikazioa sistema orokorrak	Komunikazio sistema orokorra bezala Ibarrazpi kalea, zehazki E.11 Hiriarteko bideak kalifikazioarekin, eta Santa Fe kalea eta honen jarraipena, E.12 Hiri bide nagusiak kalifikazioarekin, aurreikusten dira.
HIRIGINTZA- ERAIKIGARRITASUNA	Lehendik zegoen hirigintza-eraikigarritasuna finkatu da. Bi jarduketa bakartu aurreikusten dira, JB-R2.1 eta JB-R2.2 Ibarguren Azpi.
ANTOLAMENDU XEHATUARI BURUZKO ZEHAZTAPENAK	
Eremu honen barnean hartutako gainerako lurzoruen kudeaketa-, erabilera- eta forma-baldintzak fitxa honen hurrengo ataletan ezartzen dira.	
KUDEAKETA BALDINTZAK	
Eremuko lurzoru guztia hiri-lurzoru finkatuaren kategoriari atxikita geratu da	
JARDUKETA MOTA	Egungo partzelazioaren ezaugarriak direla-eta ezin da partzelarik banandu, ezta erantsi ere.
	Eremu honetan bildutako partzeletan egin daitezkeen obrak jarduketa bakartutzat hartuko dira (2/2006 Legearen 136. artikulua).
JARDUKETA POSIBLEEN BEREZITASUNAK	NOR 4.1 planoan kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak jasotzen dira. Beraz, bertan dagoen industria-jarduera lagatzeko, edo gaur egun dagoenaren diferentea izango den jarduera ezartzeko, Hirigintza Araudiaren 75. artikuluan adierazten den izapidea beharko da, lurzoruaren kutsadura prebenitzeko eta zuzentzeko 4/2015 Legea aplikatuz.
ERAIKIGARRITASUNA HANDITZEA	Bizitegi-erabilerako partzeletan eraikigarritasuna handitzeko, planari aldaketa puntuala egin beharko zaio, 2/2006 Legearen 137. artikuluan aurreikusitako zuzkidura-jarduketa ezarriko duena. Ekipamendu komunitarioetan, betiere irabazi-asmorik gabeko erabileren kasuan, eraikigarritasuna ez da hirigintza-eraikigarritasuntzat hartuko, 2/2006 Legearen 35. artikuluari jarraiki. Horren ondorioz, horien eraikigarritasuna handitu behar bada, Plan erezi bat izapidetuko da.
JARRAIPENA >	

2. EREMUA _ OSTATUBURU-IBARGUREN AZPI	
ERABILERA BALDINTZAK	
ERABILERA XEHATUAK	NOR 2.1 planoaren bitartez finkatzen da. Gehienbat eraikuntza irekiko erabilera (a.10) eta garapen txikiko eraikuntza erabilera (a.20) esleitzen da; partzela batzuk ekipamendu komunitario (g.10) gisa kalifikatzen dira. Era berean, plano horretan bertan ekipamendu mota eta bakoitza publikoa edo pribatua den adierazten da. NOR 2.1 planoan adierazitako kasuetan, beheko solairuan merkataritza-erabilera (c.10) baimentzen da, 50. artikuluan aurreikusten den bezala. Plano honetan ere bertan dauden eraikuntza batzuetarako etxebizitzari atxikitako eraikuntzen erabilera (a.30) adierazten da. Ezingo dira plano honetan jaso gabe geratuko diren erabilera hau duten bolumen berriak aurreikusi. Plano honetan, jabari pribatuko eta erabilera publikoko lurzoruak ere adierazten dira, ef.10 Erabilera publikorako zortasuna erabilera xehatuaren bitartez.
ERABILERA BULTZATUAK, ONARGARRIAK ETA DEBEKATUAK	Araudi orokorrean ezarri dira, NOR 2.1 planoan partzela bakoitzari esleitzen zaion erabilera xehatuaren arabera.
FORMA BALDINTZAK	
Egungo eraikuntzen eraikigarritasun eta oinplanoko okupazioa finkatu da. Ordeztearen kasuan, parametro horiek bete beharko dira eraikuntza berriaren balio maximo gisa. Era berean, egungo eraikuntzaren eraikuntza-lerrokadura maximo gisa eutsiko zaie; alabaina, lerrokadura horiek aldatu ahal izango dira xehetasun-azterketa baten bitartez.	
ERAIKUNTZA-PROFILA	Bertan dagoen eraikuntza-profila ere finkatuta geratzen da ordezkatu behar denean. Eraikuntzen profilak NOR 3.1 planoan adierazten dira.
HEGALAREN MAXIMOA ALTUERA	Orain dauden eraikuntzen altuerak finkatuta daude, baita ordezkatzeko badira ere. Eta bi kasuetan bizigarritasunera egokitu ahal izango dira, altuera gehiago jarri beharrik gabe.
BIZITEGIKO ETA EKIPAMENDUKO PARTZELETARAKO BALDINTZA ESTETIKOAK	
NOR 2 serieko planoetan finkatzen dira dagozkien ordenantzetan ezartzen diren baldintza estetikoak bete beharko dituzten eraikuntzaren erabilera xehatuak: a.10 ORD.1 Eraikuntza irekia a.20 ORD.2 Garapen txikiko eraikuntza g.10 ORD.3 Ekipamenduak Ordenantza horietako bakoitzean atal bat aurkituko dugu. Atal horretan jasoko dira, plano horietan bertan eraikuntza tradizionaleko eremu gisa mugatutako esparruan kokatzen diren eraikinek bete beharko dituzten baldintza bereziak –ordenantza horretako baldintza orokorreaz gain–. Atal honetan biltzen diren baldintzak obra berriei, ordezteko obrei eta birgaitzeko obrei aplikatuko zaizkie. Dena dela, birgaitzeko obren kasuan, birgaitzeak eraginpean hartzen dituen elementuei aplikatu beharreko baldintzak betetzea eskatuko da soilik.	
JARRAIPENA >	

2. EREMUA _ OSTATUBURU-IBARGUREN AZPI		
JB-R2.1 IBARGUREN AZPI JARDUKETA BAKARTUA		
NOR 4.1 PLANOAN IDENTIFIKATUTAKO JBR2.1 JARDUKETA BAKARTUEN FORMA-BALDINTZAK		
JBR2.1 Ibarguren Azpi	Jarduketa bakartu honi dagokion orubea 1999ko uztailaren 27an behin betiko onartutako Arau Subsidiarioetako lurzoru urbanizagarria gauzatzearen emaitzazkoa da.	
	Eraikigarritasun fisikoa guztira	3.090,66 m ²
	Sestra gaineko hirigintza- eraikigarritasuna	2.053,66 m ²
	Sestrapeko hirigintza-eraikigarritasuna:	1.037 m ²
	Hirigintza-eraikigarritasuna guztira	3.090,66 m ²
	Profila	Sotoa + 4 altuera + estalkipea
	Eraikuntzaren altuera	13 m
	Eraikuntza-lerrokadurak	NOR 3.1 planoan islatzen direnak
	Etxebizitza kopurua	24
	Sestrapean eskatzen den aparkaleku kopurua	24
	Sestra gainean eskatzen den aparkaleku kopurua	8
NOR 4.1 PLANOAN IDENTIFIKATUTAKO JBR2.1 A ETA B JARDUKETA BAKARTUEN ERABILERA-BALDINTZAK		
NOR 2.1 erabilera-planoaren arabera, a.10 eraikuntza irekiko erabilera aurreikusten da; beraz, ORD.1 Eraikuntza irekiaren mende egongo da.		
JB-R2.2 IBARGUREN AZPI JARDUKETA BAKARTUA		
NOR 4.1 PLANOAN IDENTIFIKATUTAKO JBR2.1B JARDUKETA BAKARTUEN FORMA-BALDINTZAK		
JBR2.2 Ibarguren Azpi	Jarduketa bakartu honi dagokion orubea 1999ko uztailaren 27an behin betiko onartutako Arau Subsidiarioetako lurzoru urbanizagarria gauzatzearen emaitzazkoa da.	
	Eraikigarritasun fisikoa guztira	2.925,66 m ²
	Sestra gaineko hirigintza- eraikigarritasuna	2.053,66 m ²
	Sestrapeko hirigintza-eraikigarritasuna:	872 m ²
	Hirigintza-eraikigarritasuna guztira	2.925,66 m ²
	Profila	Sotoa + 4 altuera + estalkipea
	Eraikuntzaren altuera	13 m
	Eraikuntza-lerrokadurak	NOR 3.1 planoan islatzen direnak
	Etxebizitza kopurua	24
	Sestrapean eskatzen den aparkaleku kopurua	24
NOR 4.1 PLANOAN IDENTIFIKATUTAKO JBR2.1 A ETA B JARDUKETA BAKARTUEN ERABILERA-BALDINTZAK		
NOR 2.1 erabilera-planoaren arabera, a.10 eraikuntza irekiko erabilera aurreikusten da; beraz, ORD.1 Eraikuntza irekiaren mende egongo da.		



Egungo egoera / Estado Actual

-  Jarduketa bakartuaren mugapena
Límite de la actuación aislada
-  Jarduketa bakartu barruan dagoen lurzoru pribatua
Suelo privado incluido en la actuación aislada

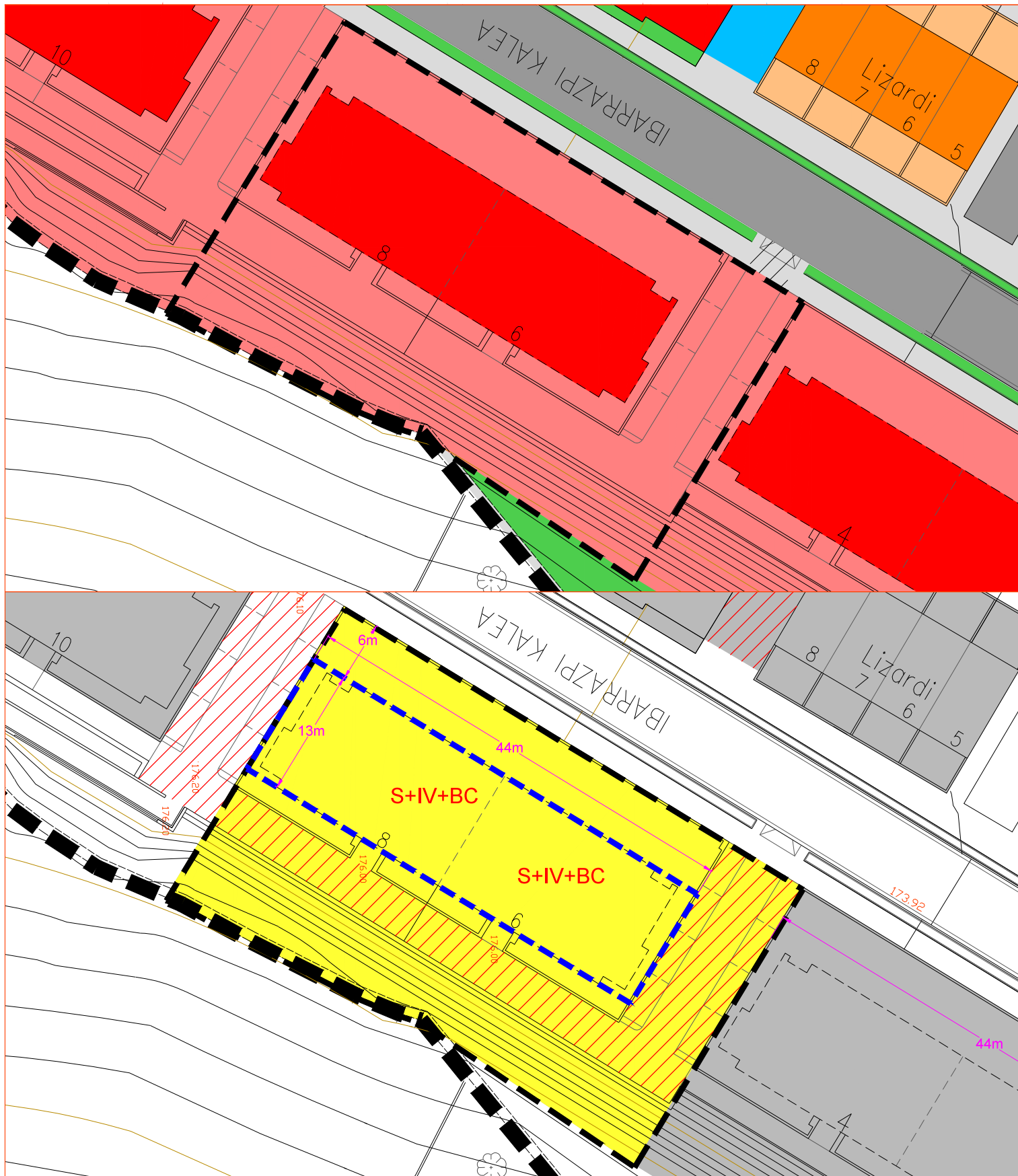
Kudeaketa / Gestión

-  Jarduketa bakartuaren mugapena
Límite de la actuación aislada
-  Orube pribatuaren mugapena
Límite de la parcela privada
-  Orube pribatua
Suelo privado
-  Erabilera publikozko lurzoru pribatua
Suelo privado de uso público

x: 4.603 UTM koordeandak
y: 4.681 Coordenadas UTM

JB-R2.1.Ibarguren Azpi
AA-R2.1 Ibarguren Azpi

Eskala 1:500
Escala 1:500



Erabilerak / Usos

ETXEBIZITZA ERABILERAK / USO RESIDENCIAL

- Eraikuntza irekia (a.10)
- Edificación abierta (a.10)

BIDEAK ETA KOMUNIKABIDEAK / VIARIO Y COMUNICACIONES

- Ibilgailuentzako bideak (e.12)
- Vías rodadas (e.12)
- Oinezkoentzako bideak eta espaloiak (e.131)
- Vías peatonales y aceras (e.131)

JB-R2.1 Ibarguren Azpi
AA-R2.1 Ibarguren Azpi

Forma / Forma

- Jarduketa bakartuaren mugapena
- Límite de la actuación aislada

LURZORUAREN DOMEINU ETA ERREGIMENA DOMINIO Y RÉGIMEN DEL SUELO

- Domeinu publikoa eta erabilerak publikoak
- Dominio público y régimen de uso público
- Domeinu pribatua eta erabilerak pribatuak
- Dominio privado y régimen de uso privado
- Domeinu pribatua eta erabilerak publikoak
- Dominio privado y régimen de uso público

FORMA BALDINTZAK CONDICIONES DE FORMA

- Eraikuntzaren gehieneko lerrokatadura
- Alineación máxima de la edificación

- Akotazioak
- Acotaciones
- Sestak
- Rasantes

Eskala 1:500
Escala 1:500



Egungo egoera / Estado Actual

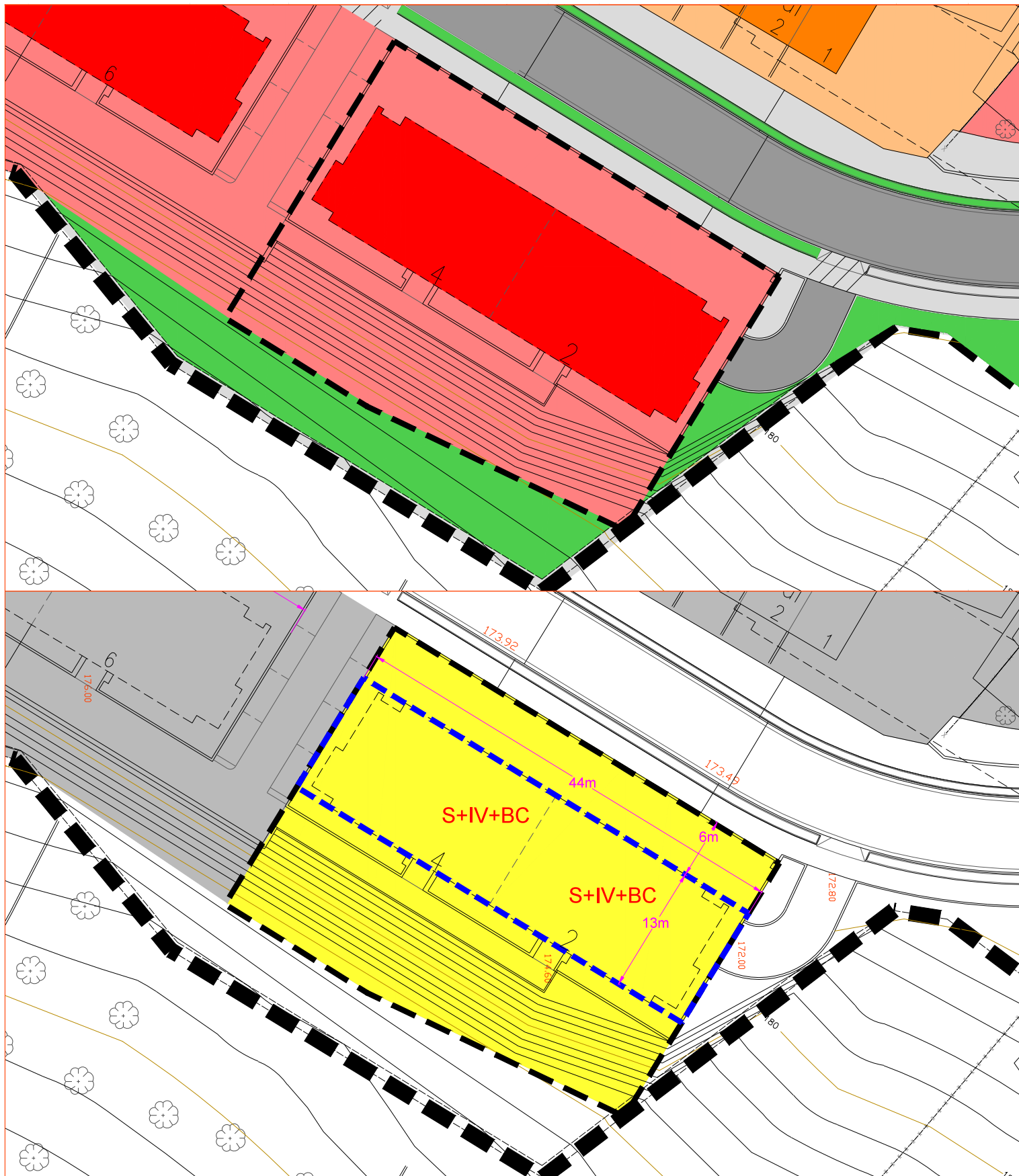
- Jarduketa bakartuaren mugapena
Límite de la actuación aislada
- Jarduketa bakartu barruan dagoen lurzoru pribatua
Suelo privado incluido en la actuación aislada

Kudeaketa / Gestión

- Jarduketa bakartuaren mugapena
Límite de la actuación aislada
- Orube pribatuaren mugapena
Límite de la parcela privada
- Orube pribatua
Suelo privado
- x: 4.603 UTM koordeandak
y: 4.681 Coordenadas UTM

JB-R2.2.Ibarguren Azpi
AA-R2.2. Ibarguren Azpi

Eskala 1:500
Escala 1:500



Erabilerak / Usos

- ETXEBIZITZA ERABILERAK / USO RESIDENCIAL
- Eraikuntza irekia (a.10)
Edificación abierta (a.10)
- BIDEAK ETA KOMUNIKABIDEAK / VIARIO Y COMUNICACIONES
- Ibilgailuentzako bideak (e.12)
Vías rodadas (e.12)
 - Oinezkoentzako bideak eta espaloiak (e.131)
Vías peatonales y aceras (e.131)

JB-R2.2 Ibarguren Azpi
AA-R2.2. Ibarguren Azpi

Forma / Forma

- Jarduketa bakartuaren mugapena
Límite de la actuación aislada
- LURZORUAREN DOMEINU ETA ERREGIMENA
DOMINIO Y RÉGIMEN DEL SUELO
- Domeinu publikoa eta erabilera publikoa
Dominio público y régimen de uso público
 - Domeinu pribatua eta erabilera pribatua
Dominio privado y régimen de uso privado
 - Domeinu pribatua eta erabilera publikoa
Dominio privado y régimen de uso público

- FORMA BALDINTZAK
CONDICIONES DE FORMA
- Eraikuntzaren gehieneko lerrokatadura
Alineación máxima de la edificación
 - Akotazioak
Acotaciones
 - Sestrak
Rasantes

Eskala 1:500
Escala 1:500

3. EREMUA _ AZTIRIAGA-BIKARIOETXE-TXAMARRETXE	
Eremu hau osatuko dute Larraitzeko bidean sortu zen eraikuntza tradizionalaz osatutako hirigune zaharrenaren inguruan (Aztiriaga, Bikarioetxe eta Txamarretxe besteak beste) urteetan zehar egin diren eraikuntzek –batez ere eraikuntza irekikoak–.	
EGITURAZKO ANTOLAMENDUARI BURUZKO ZEHAZTAPENAK	
LURZORUAREN SAILKAPENA	Hiri-lurzorua
EREMUAREN AZALERA OSOA, GUTXI GORABEHERA	30.123 m ²
KALIFIKAZIO GLOBALA	
A.10 Bizitegi zonak	ERABILERA BULTZATUAK a.10 eraikuntza irekiko bizitegi partzelak ERABILERA ONARGARRIAK Ez dira erabilera global onargarriak aurreikusi.
E. Komunikazioa sistema orokorrak	Komunikazio sistema orokorra bezala Santa Fe kalea aurreikusten da, Ibarrondorarte E.12 Hiri bide nagusiak kalifikazioarekin eta Artizararte E.11 Hiriarteko bideak kalifikazioarekin.
HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUNA	Hiri-lurzoru finkatu gabea JI-R3.1 ETXABENEA Jarduketa Integratuak eta ZJ-R3.1 ETXABENEA Jarduketa Integratuak osatzen dute. Bakoitzak honako hirigintza-eraikigarritasun hauek izango ditu: JI-R3.1 ETXABENEA, 1.630,0 m ² . ZJ-R3.1 ETXABENEA, 1.130,0 m ² . Eremuaren gainerako lurzorua hiri-lurzoru finkatuaren kategoria du, eta gaur egungo eraikigarritasuna finkatuta dago. Lurzoru horretan bi jarduketa bakartu bereizi dira, JB-R3.1 BIURRENE eta JB-R3.2 AZTIRIAGA.
ANTOLAMENDU XEHATUARI DAGOZKION ZEHAZTAPENAK	
Hiri-lurzoruko kategoria hauetako bakoitzaren barnean hartutako lurzoruen kudeaketa-, erabilera- eta forma-baldintzak fitxa honen hurrengo ataletan ezartzen dira.	
HIRI LURZORU FINKATUAREN ANTOLAMENDU XEHATUA	
KUDEAKETA BALDINTZAK	
JARDUKETA MOTA	Egungo partzelazioaren ezaugarriak direla-eta ezin da partzelarik banandu, ezta erantsi ere.
	Eremu honetan bildutako partzeletan egin daitezkeen obrak jarduketa bakartutzat hartuko dira (2/2006 Legearen 136. artikulua). Hirigintza-eraikigarritasuna handitu gabe erabilera aldatzea, berarekin eraikigarritasun haztatua handitzea daramanean, zuzkidura-jarduketa bidez burutuko da.
JARDUKETA POSIBLEEN BEREZITASUNAK	NOR 4.1 planoan kutsatuta egon daitezkeen lurzorua jasotzen dira. Beraz, bertan dagoen industria-jarduera lagatzeko, edo gaur egun dagoenaren desberdina izango den jarduera ezartzeko, Hirigintza Araudiaren 75. artikuluan adierazten den izapidea beharko da, lurzoruaren kutsadura prebenitzeko eta zuzentzeko 4/2015 Legea aplikatuz.
ERAIKIGARRITASUNA HANDITZEA	Bizitegi-erabilera- partzeletan hirigintza-eraikigarritasuna handitzeko, planari aldaketa puntuala egin beharko zaio, 2/2006 Legearen 137. artikuluan aurreikusitako zuzkidura-jarduketa ezarriko duena.
JARRAIPENA >	

3. EREMUA _ AZTIRIAGA-BIKARIOETXE-TXAMARRETXE	
ERABILERA BALDINTZAK	
ERABILERA XEHATUAK	NOR 2.1 planoaren bitartez finkatzen dira. Gehienbat eraikuntza irekiko erabilera (a.10) eta garapen txikiko eraikuntza-erabilera (a.20) esleitu dira. NOR 2.1 planoan adierazitako kasuetan, beheko solairuan merkataritza-erabilera (c.10) baimentzen da, 50. artikuluan aurreikusten den bezala. Plano honetan ere bertan dauden eraikuntza batzuetarako etxebizitzari atxikitako eraikuntzen erabilera (a.30) adierazten da. Ezingo dira plano honetan jaso gabe geratuko diren erabilera hau duten bolumen berriak aurreikusi.
ERABILERA BULTZATUAK, ONARGARRIAK ETA DEBEKATUAK	Araudi orokorrean ezarri dira, NOR 2.1 planoan partzela bakoitzari esleitzen zaion erabilera xehatuaren arabera.
FORMA BALDINTZAK	
Egungo eraikuntzen eraikigarritasun eta oinplanoko okupazioa finkatu da. Ordeztearen kasuan, parametro horiek bete beharko dira eraikuntza berriaren balio maximo gisa. Era berean, egungo eraikuntzaren eraikuntza-lerrokadura maximo gisa eutsiko zaie; alabaina, lerrokadura horiek aldatu ahal izango dira xehetasun-azterketa baten bitartez.	
ERAIKUNTZA-PROFILA	Bertan dagoen eraikuntza-profila ere finkatuta geratzen da ordezkatu behar denean. Eraikuntzen profilak NOR 3.1 planoan adierazten dira.
HEGALAREN ALTUERA MAXIMOA	Orain dauden eraikuntzen altuerak finkatuta daude, baita ordezkatzeko badira ere. Eta bi kasuetan bizigarritasunera egokitu ahal izango dira, altuera gehiago jarri beharrik gabe.
LURZORUAREN JABARI-ERABILERA-ERREGIMENA	NOR 3.1 planoan lurzorua jabetza- eta erabilera-erregimena jasotzen da: jabetza pribatua eta erabilera pribatua, jabetza pribatua eta erabilera publikoa edo jabetza eta erabilera publikoak.
BIZITEGI PARTZELETARAKO BALDINTZA ESTETIKOAK	
NOR 2 serieko planoetan finkatzen dira dagozkien ordenantzetan ezartzen diren baldintza estetikoak bete beharko dituzten eraikuntzaren erabilera xehatuak: a.10 ORD.1 Eraikuntza irekia a.20 ORD.2 Garapen txikiko eraikuntza Ordenantza horietako bakoitzean atal bat aurkituko dugu. Atal horietan jasoko dira, plano horietan bertan eraikuntza tradizionaleko eremu gisa mugatutako esparruan kokatzen diren eraikinek bete beharko dituzten baldintza bereziak –ordenantza horietako baldintza orokorreaz gain–. Atal honetan biltzen diren baldintzak obra berriei, ordezteko obrei eta birgaitzeko obrei aplikatuko zaizkie. Dena dela, birgaitzeko obren kasuan, birgaitzeak eraginpean hartzen dituen elementuei aplikatu beharreko baldintzak betetzea eskatuko da soilik.	
JARRAIPENA >	

3. EREMUA _ AZTIRIAGA-BIKARIOETXE-TXAMARRETXE

JB-R3.1 BIURRENE JARDUKETA BAKARTUA

Biurrenen jarduketa bakartua aurreikusi da, hau da, orain dagoen eraikuntzaren ordeztasun bat altxatzea. Jarduketaren ondorioz ez litzateke hirigintza-eraikigarritasuna handituko.

Aurreikusten den eraikuntza 100 urteko birgertatze-aldiko uholde-arriskuko zonaren barruan dago, baina lehentasuneko fluxu-zonaz kanpo; zona urbanizatua denez gero, aplikatzekoa zaio Euskal Autonomia Erkidegoko Ibairen eta Erreken Ertzak Antolatze Lurralde Plan Sektorialaren araudiko E.2.4 atala. Horrenbestez, eraikuntza ordezteak eskatuko du beheko solairuko kota goratzea — lurzoru publikoari dagokionez—, 500 urteko birgertatze-aldiko uholde-kotaren gainetik. Aldi berean, oztopo arkitektonikoak agertzea saihestuko da.

Horren haritik, formako planoetan grafiatzen den moduan, lau solairuko bolumena aurreikusten da, 12,60 metroko erlaitzeko altuera maximoarekin, fatxada lerrokadura ofizialaren gainean duela.

Uholde-arriskuaren ondorioz eska daitezkeen baldintzak betetzeagatik, eta beheko solairuko kotaren eraginez, finkatutako erlaitzeko altuera maximoa askieza bada baimentzen den profila lortzeko, erlaitzeko altuera maximoa gehitzea baimenduko da, betiere ez bada hirigintza-eraikigarritasuna gehitzen.

Partzelaren kokalekuak eta dimentsioak eragozten dute jabari publiko hidraulikoaren 5 metroko zortasun-zona osorik errespetatzea; horrenbestez, solairu guztietan ibaiaren ibilguarekiko 3 metroko atzerapena ezarri da, puntu horretan bat baitator partzela pribatuaren mugarekin. Konponbide horrek nabarmen hobetzen du gaur egungo egoera, egungo eraikuntza ibaiaren ibilguraino bertaraino iristen baita. Obrak egiten diren bitartean, lehentasuneko fluxu-gunearen zati bat hartzen duen ibaiaren eremu horretan ez da materiala metatuko.

Ezingo da soto edo erdisotorik eraiki.

NOR 2.1 erabilaren planoaren arabera, a.10 eraikuntza irekia izango da aurreikusitako erabilera. Hortaz, ORD.1 Eraikuntza irekiaren eta bertan jasoko diren baldintza berezien mende geratuko da, eraikuntza tradizionaleko eremuaren barnean ere geratzen delako.

Eraikuntza bat ordezteko jardun hori desman pirinotarrarentzat interes bereziko zona baten barruan dagoenez gero —2004ko maiatzaren 12ko Foru Agindu baten arabera—, Gipuzkoako Foru Aldundiko Mendietako eta Natura Ingurune Zuzendaritza Nagusiaren aginduzko txostenaren mende izango da.

Jarduketa ibaiko polizia-zonan kokatzen denez gero, URAk proiektua baimendu beharko du lizentzia eman aurretik, araudi honen 37. artikuluan 6d zenbakian jasotzen den bezala.

JARRAIPENA >

3. EREMUA _ AZTIRIAGA-BIKARIOETXE-TXAMARRETXE	
JB-R3.2 AZTIRIAGA JARDUKETA BAKARTUA	
Aztiriagan jarduketa bakartua egiteko aukera aurreikusi da, hau da, orain dagoen eraikuntzaren ordeztze bat altxatzea. Jarduketak ez du hirigintza-eraikigarritasuna gehitzea ekarriko, ezta egungo altuera kopurua aldatuko ere (ez du sotorik). Dena dela, eraikuntza ordeztean, eraikinaren altuera osoa gehitu ahal izango da –eraikuntza-eraikigarritasuna gehitu behar izan gabe– erlaitzeko 10 metroko gehieneko altuerara arte. Era berean, perimetroa ere aldatu ahal izango da, alboko propietateak kontuan izanik eta beti zortasun berriak sortu gabe. Jarduketa Bakartua gauzatzeak xehetasun-azterketa bat tramitatzea ekarriko du. Xehetasun-azterketa horrek bolumen berria ingurunera egokitzen dela ziurtatuko du, altuerari eta mugei dagokienez. Jarduketa hori 100 urteko birgertatze aldiko uholde-arriskuko zonaren barruan dago, baina lehentasuneko fluxu-zonaz kanpo; zona urbanizaturik denez gero, aplikatzekoa zaio Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatze Lurralde Plan Sektorialaren araudiko E.2.4 atala. Hori dela eta, eraikuntza ordezteak eskatuko du beheko solairuko kota goratzea — lurzoru publikoari dagokionez—, 500 urteko birgertatze-aldiko uholde-kotaren gainetik. Aldi berean, oztopo arkitektonikoak agertzea saihestuko da. Arrazoi horrengatik, eta beheko solairuko kotaren eraginez, finkatutako erlaitzeko altuera maximoa askieza bada baimentzen den profila lortzeko, erlaitzeko altuera maximoa gehitzea baimenduko da, betiere ez bada hirigintza-eraikigarritasuna gehitzen. Jarduketa ibaiko polizia-zonan kokatzen denez gero, URAk proiektua baimendu beharko du lizentzia eman aurretik, araudi honen 37. artikularen 6d zenbakian jasotzen den bezala.	
HIRI LURZORU FINKATU GABEAREN ANTOLAMENDU XEHATUA	
JI-R3.1 ETXABENEA JARDUKETA INTEGRATUA	
ANTOLAMENDUAREN HELBURUAK	
Jarduketa integratua Etxabenea izeneko etxearen okupatu gabeko lurretan eta gaur egun aparkaleku gisa erabiltzen den horren aurreko lurzoruan mugatzen da. Antolamenduaren arabera eraikuntza Etxabeneatik urrunduz kokatzen da, oinezkoak eraikuntza tradizional honen gaineko bidez gozatzeko. Eraikuntza-tipologia irekia aurreikusi da, bolumena lurraren kontra kokatuz, garajea erdilurperatutako solairuan jarritz eta etxebizitzak gainean ipiniz.	
JARDUKETAREN EZAUGARRI NAGUSIAK	
Lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa	Hiri-lurzoru finkatu gabea
Guztizko azalera	1.498,5 m ²
Jarduketaren barnean hartutako jatorrizko partzelak	6965084 eta lurzoru pribatu bat, katastroak halakotzat jotzen ez duena
Egungo azalera eraikia sestra gainean	0 m ²
Egungo azalera eraikia sestra azpian	0 m ²
Eraikigarritasun fisikoa sestra gainean	981 m ²
Eraikigarritasun fisikoa sestra azpian	812,5 m ²
Eraikigarritasun fisikoa guztira	1.793,50 m ²
Hirigintza eraikigarritasuna sestra gainean	817,5 m ²
Hirigintza eraikigarritasuna sestra azpian	812,5 m ²
Hirigintza eraikigarritasuna guztira	1.630 m ²
Sestra gaineko hirigintza eraikigarritasunaren handitzea	817,5 m ²
Aisigune zuzkidura (jarduketa eremuaren %15)	224,77 m ²
Ekipamendu zuzkidurak (5m ² /25m ² sestra gaineko hirigintza eraikigarritasuna handitzearena)	163,5 m ²
JARRAIPENA >	

3. EREMUA _ AZTIRIAGA-BIKARIOETXE-TXAMARRETXE	
Araudiaren 119. artikuluan ezartzen diren haztepen koefizienteen arabera jarraian azaltzen diren erakigarritasun haztatua ezartzen dira:	
Eraikigarritasun haztatua sestra gainean	817,5 m ²
Eraikigarritasun haztatua sestra azpian	121,87 m ²
Eraikigarritasun haztatua guztira	939,37 m ²
Eraitzazko lurzoru pribatuko azalera	812,5 m ²
Lurzoru pribatu okupagarria sestra gainean	Lerrokaduretatik ondorioztatzen direnak
Lurzoru pribatu okupagarria sestra azpian	812,5 m ²
Gehienezko etxebizitza kopurua	Ez da kopururik ezartzen, araudiko 112. artikulua arabera ezarriko da.
Gutxienezko aparkalekuak partzela pribatuetan	9
Gutxienezko landaredi kopurua	6 zuhaitz
123/2012 Dekretuan espazio librerako aurreikusten den estandarra 224,79 m ² -koa da eta hau Santa Fe kaleko 686,11 m ² azaleraren lagapenarekin konpentsatzen da.	
Zuzkidura publikoen lokalen estandarra 163,5 m ² ekonomikoki konpentsatua izan ahalko da, esandako Dekretu horren 7. Artikuluan aurreikusten den arabera.	
GAUZATZE-UNITATEEN MUGAKETA	
Plan Orokorrak jarduketara integratu hau gauzatze-unitate bakarrean mugatzen du.	
KUDEAKETA-BALDINTZAK	
Dagokion urbanizazioan esku hartzeko programa onartzea, 2/2006 Legearen 152. eta hurrengo artikuluen arabera.	
Birpartzelazio-proiekturako baldintzak	Grafiatutako partzela minimoa eta nahitaezkoa da.
Urbanizazio-proiekturako baldintzak	Eraitzazko lurzoru publikoa gaur egun dagoen ingurune urbanizatuarekin bat etorri urbanizatu da. Inguruko diseinua eta materialak erabiliko dira. 6 zuhaitz landatuko da. Saneamendu-azpiegiturak 112. artikuluan xedatutakora egokitu behar dira.
Urbanizazio-kargak	2/2006 Legearen 147. artikuluan aurreikusitakoak.
Antolamenduz kanpoko eraikinak	Ez daude
BIZITEGI-ERAIKUNTZAREN ERABILERA-BALDINTZAK	
Erabilerak.	
Sotoko solairua	Garajea
Beheko solairua	g.10 Ekipamendu komunitarioa (165 m ²) Gainerakoa eraikuntza irekiko bizitegi-partzela (a.10)
Lehen eta bigarren solairuak	Eraikuntza irekiko bizitegi-partzela (a.10)
Estalkipea	Eraikuntza irekiko bizitegi-partzela (a.10)
Aparkaleku-plazen kopuru minimoa lurzoru pribatuan 9.	
JARRAIPENA >	

3. EREMUA _ AZTIRIAGA-BIKARIOETXE-TXAMARRETXE				
BIZITEGI-ERAIKUNTZAREN FORMA-BALDINTZAK				
Partzela bakoitzaren berezko baldintzak				
Partzelak	Partzelaren azalera	Partzelaren sestra gaineko okupazioa	Eraikitako azalera	
			Sestrapean	Sestra gainean
P1	812,5 m²	Lerrokaduren ondoriozkoa	812,5 m²	981 m²
Eraikuntza-profila	Sotoa + beheko solairua + lehen solairua + estalkipea			
Erlaitzaren altuera maximoa	13,0 m Fatxada nagusia antolamendu-planoetan aurreikusitako kale berrian kokatuko da.			
Solairuen altuera maximoak	Soto-solairua: 3,50 m beheko eta lehen solairuak: 3,50 m Estalkipeko solairua: 2,50 m			
Bete beharreko lerrokadura maximoak	NOR 3.1 forma-planoetan espazio publikoko sestra gaineko solairuetarako grafiatutakoak. Sotoko solairuetan partzela guztiak okupatu ahal izango dira.			
Beste baldintza bolumetrikoko eta estetiko batzuk	Eraikuntzak ORD.1 Eraikuntza irekia ordenantzako baldintza estetikoak bete beharko ditu.			
Ingurumena eta paisaia lehengoratzeko baldintzak	Eraikuntza-proiektuan zonako orografiarekin lotuta jarduketaren paisaia-integrazioa ziurtatu beharko da. Horren haritik bere konposizio bolumetrikoa zaindu beharko da. Era berean, isurketa-uren drainatze egokia egin dadin zainduko da. Partzela pribatuan bertako landaredia erabili beharko da, jarduketaren inguruan dauden zona naturalekin ikus-jarraitutasuna ziurtatzeko.			
APLIKAGARRIAK DIREN BESTE BALDINTZA BATZUK				
Jarduketa ibaiko polizia-zonan kokatzen denez gero, URAk proiektua baimendu beharko du lizentzia eman aurretik, araudi honen 37. artikulua 6d zenbakian jasotzen den bezala.				
ZJ-R3.1 ETXABENEA ZUZKIDURA JARDUKETA				
ANTOLAMENDUAREN HELBURUAK				
Orain arte familia bakarreko etxebizitzara (baserria) bideratzen den eraikin bat blokeko etxebizitza gisa –etxebizitza bat baino gehiago hartuko duena– erabiltzeko aukera emango duen jarduketa bat da. Gehikuntza horrek gaur egungo eraikigarritasun haztatua gehitzea ekarriko du, baina hirigintza-eraikigarritasuna gehitu behar izan gabe; hortaz, ez dute hirigintza-estandarrik laga behar. Garajera zuzentzen den eranskinari eutsiko zaio.				
JARDUKETAREN EZAUGARRI NAGUSIAK				
Lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa			Hiri-lurzoru finkatu gabea	
Gutzizko azalera			1.207 m²	
Jarduketaren barnean hartutako jatorrizko partzelak			6569084	
Egungo azalera eraikia sestra gainean			729,00 m² (etxabizitza) 28,00 m² (eranskina)	
Egungo azalera eraikia sestra azpian			273,0 m²	
Eraikigarritasun fisikoa sestra gainean			720,0 m²	
Eraikigarritasun fisikoa sestra azpian			273,0 m²	
Eraikigarritasun fisikoa guztira			1.030,0 m²	
Hirigintza eraikigarritasuna sestra gainean			757,0 m²	
Hirigintza eraikigarritasuna sestra azpian			273,0 m²	
JARRAIPENA >				

3. EREMUA _ AZTIRIAGA-BIKARIOETXE-TXAMARRETXE	
Hirigintza eraikigarritasuna guztira	1.030,0 m ²
Sestra gaineko hirigintza eraikigarritasunaren handitzea	0,0 m ²
Aisigune zuzkidura (jarduketa eremuaren %15)	181,0 m ²
Ekipamendu zuzkidurak (5m2/25m2 sestra gaineko hirigintza eraikigarritasuna handitzearena)	0 m ²
Araudiaren 119. artikuluan ezartzen diren haztepen koefizienteen arabera jarraian azaltzen diren eraikigarritasun haztatuak ezartzen dira:	
Eraikigarritasun haztatua sestra gainean	729,00 m ² (etxebizitza) 4,20 m ² (eranskina)
Eraikigarritasun haztatua sestra azpian	40,95 m ²
Eraikigarritasun haztatua guztira	774,15 m ²
Emaitzazko lurzoru pribatuko azalera	1.207 m ²
Lurzoru pribatu okupagarria sestra gainean	Egunoa
Lurzoru pribatu okupagarria sestra azpian	Egunoa
Gehienezko etxebizitza kopurua	Ez da kopururik ezartzen, araudiko 112. artikulua arabera ezarriko da.
Gutxienezko aparkalekuak partzela pribatuetan	6
Gutxienezko landaredi kopurua	0 zuhaitz
Jarduketaren esparruan ezinezkoa da 123/2012 Dekretuan espazio librerako aurreikusten den estandarra betetzea; hartara, kasu horretan legokiokeen azalera (181,0 m ²) ekonomikoki konpentsatuko da, dekretu horren 7. artikuluan aurreikusten den bezalaxe.	
Hirigintzako estandarren 123/2012 Dekretuko 6.3 artikulua arabera estandarrak hirigintza eraikigarritasunaren handitzearen arabera lortzen dira. Beraz, bakarrik bete beharko da 6.1 artikuluan aisiguneen sistema lokalarentzako exigitzen den estandarra, hau zuzkidura jarduketa eremuaren %15a gutxienez izango da.	
Jarduketaren esparruan hirigintzako estandarren 123/2012 Dekretu bidez ezarritako aisigineen sistema lokala azalera osoa bete ezin denez, antolamenduan jaso gabeko 181 m ² -ko azalera ekonomikoki konpentsatuko da, dekretu horren 7. artikuluan aurreikusitakoaren arabera.	
Zuzkidura-estandar horiek dagokien balio ekonomikoa ordainduta betetzean, indarrean dagoen hirigintza-legeriak kasu horietarako ezarritako irizpideei jarraituko zaie.	
KUDEAKETA-BALDINTZAK	
2/2006 Legearen 137. artikulua arabera jardungo da. Zuzkidura-kargak altxatu beharko dira, Antolamenduaren Ezaugarri Orokorren atalean adierazi den moduan.	
ERAIKUNTZAREN ERABILERA-BALDINTZAK	
Bizitegi-eraikuntzaren erabilera	
Erdisotoa	Garajea
Beheko, lehen eta bigarren solairuak	Eraikuntza irekiko bizitegi-partzela (a.10)
Eraikuntzaren alboan dagoen bolumena eranskin-erabilerarekin finkatzen da.	
Aparkaleku-plazen kopuru minimoa lurzoru pribatuan 6.	
JARRAIPENA >	

3. EREMUA _ AZTIRIAGA-BIKARIOETXE-TXAMARRETXE				
BIZITEGI-ERAIKUNTZAREN FORMA-BALDINTZAK				
Partzela bakoitzaren berezko baldintzak				
Partzelak	Partzelaren azalera	Partzelaren sestra gaineko okupazioa	Eraikitako azalera	
			Sestrapean	Sestra gainean
P1	Egunoa	Egunoa	Egunoa	Egunoa
Errespetatu beharreko forma- eta bolumen-baldintzak	Bizitegi-eraikuntza zein eranskina finkatuta geratu dira eraikuntza-profilari, erlaitzaren altuera maximoari eta bolumenari dagokionez. Bizitegi-eraikuntzaren barruan aurreikusten diren solairuek altuera librea izango dute, betiere fatxada nagusiko baei behar besteko arreta jarrita, fitxaren arabera bao horiek mantendu behar dira-eta. Bizitegi-eraikuntza babestuta dago, dagokion katalogoko fitxan jasotzen den moduan. Eraikina, beraz, ezin izango da ordeztu, eta, aurreikusten den erabilera aldatzeko, barrualdea berrantolatu besterik ezin izango da egin, fatxada nagusiaren konposizioa mantenduta. Gainerako fatxadetan bao berriak ireki ahal izango dira eta gaur egun daudenak aldatu, baina beti ORD 1 Eraikuntza irekia ordenantzan aurreikusten den izaera bolumetrikoko estetikoko baldintzei eutsita eta ordenantzaren amaieran jasotzen diren baldintza bereziak mantenduta.			
APLIKAGARRIAK DIREN BESTE BALDINTZA BATZUK				
Jarduketa ibaiko polizia-zonan kokatzen denez gero, URAk proiektua baimendu beharko du lizentzia eman aurretik. araudi honen 37. artikulua ren 6d zenbakian jasotzen den bezala.				



Egungo egoera / Estado Actual

- Jarduketa bakartuaren mugapena
Límite de la actuación aislada
- Jarduketa bakartuaren barruan dagoen lurzoru pribatua
Suelo privado incluido en la actuación aislada

Kudeaketa / Gestión

- Jarduketa bakartuaren mugapena
Límite de la actuación aislada
- Jarduketa integratuaren mugapena
Límite de la parcela privada
- Orube pribatua
Suelo privado



Erabilerak / Usos

Jarduketa bakartuaren mugapena
Límite de la actuación aislada

ETXEBIZITZA ERABILERAK / USO RESIDENCIAL

Eraikuntza irekia (a.10)
Edificación abierta (a.10)

BIDEAK ETA KOMUNIKABIDEAK / VIARIO Y COMUNICACIONES

Ibilgailuentzako bideak (e.12)
Vías rodadas (e.12)

Oinezko entzako bideak eta espaloiak (e.131)
Vías peatonales y aceras (e.131)

Erabilerak partekatutako bideak (e.133)
Vías de coexistencia (e.133)

Forma / Forma

Jarduketa bakartuaren mugapena
Límite de la actuación aislada

LURZORUAREN DOMEINU ETA ERREGIMENA DOMINIO Y RÉGIMEN DEL SUELO

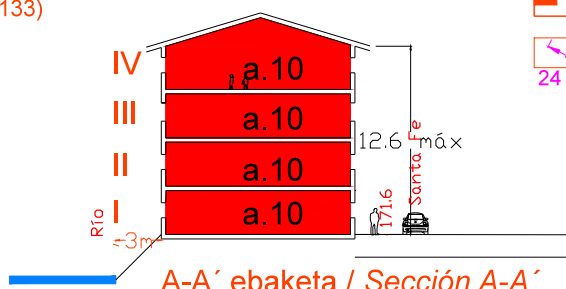
Domeinu pribatua eta erabilerak pribatua
Dominio privado y régimen de uso privado

FORMA BALDINTZAK CONDICIONES DE FORMA

Gehieneko lerrotadura oin guztietan
Alineación máxima en todas las plantas

Eraikuntzaren derrigorrezko lerrotadura
Alineación obligatoria de la edificación

Akotazioak
Acotaciones
24 m



JB-R3.1. Biurriñe
AA-R3.1 Biurriñe

A-A' ebaketa / Sección A-A'

Eskala 1:500
Escala 1:500

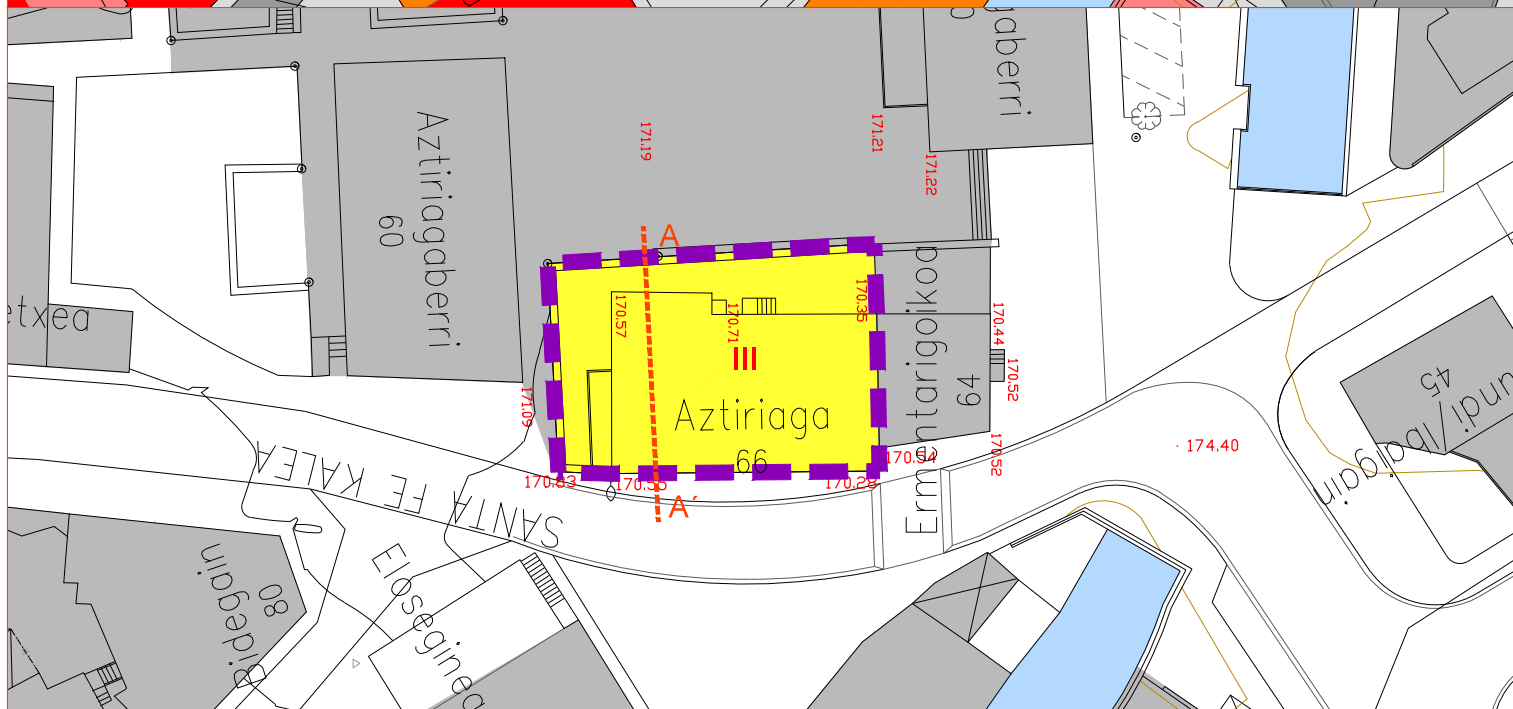
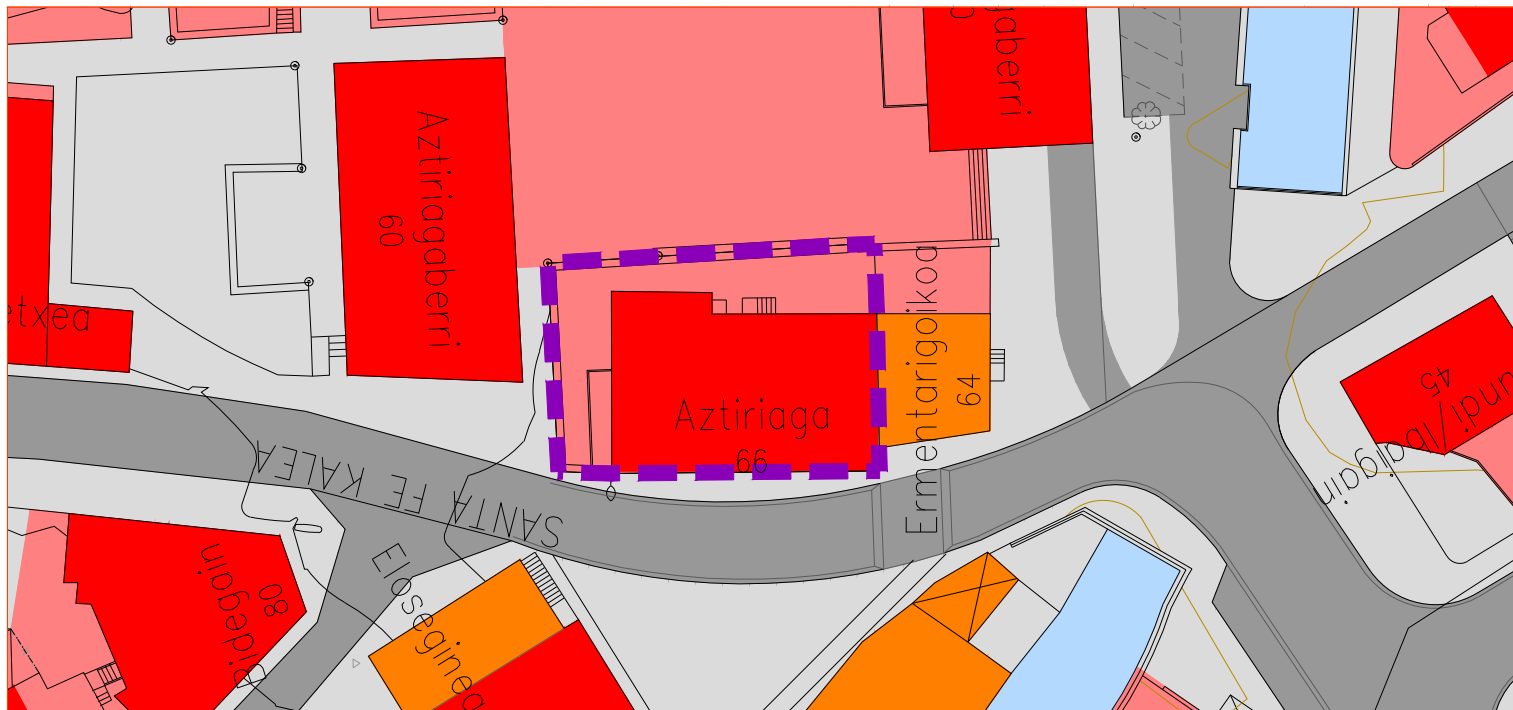


Egungo egoera / Estado Actual

-  Jjarduketa bakartuaren mugapena
Límite de la actuación aislada
-  Jjarduketa bakartu barruan dagoen lurzoru pribatua
Suelo privado incluido en la actuación aislada

Kudeaketa / Gestión

-  Jjarduketa bakartuaren mugapena
Límite de la actuación aislada
-  Orube pribatuaren mugapena
Límite de la parcela privada
-  Orube pribatua
Suelo privado



Erabilerak / Usos

 Jarduketa bakartuaren mugapena
Límite de la actuación aislada

ETXEBIZITZA ERABILERA / USO RESIDENCIAL

 Eraikuntza irekia (a.10)
Edificación abierta (a.10)

BIDEAK ETA KOMUNIKABIDEAK / VIARIO Y COMUNICACIONES

 Ibilgailuentzako bideak (e.12)
Vías rodadas (e.12)

 Oinezko entzako bideak eta espaloiak (e.131)
Vías peatonales y aceras (e.131)

Forma / Forma

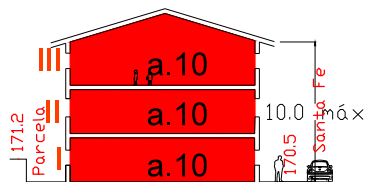
 Jarduketa bakartuaren mugapena
Límite de la actuación aislada

LURZORUAREN DOMEINU ETA ERREGIMENA DOMINIO Y RÉGIMEN DEL SUELO

 Domeinu pribatua eta erabilera pribatua
Dominio privado y régimen de uso privado

FORMA BALDINTZAK CONDICIONES DE FORMA

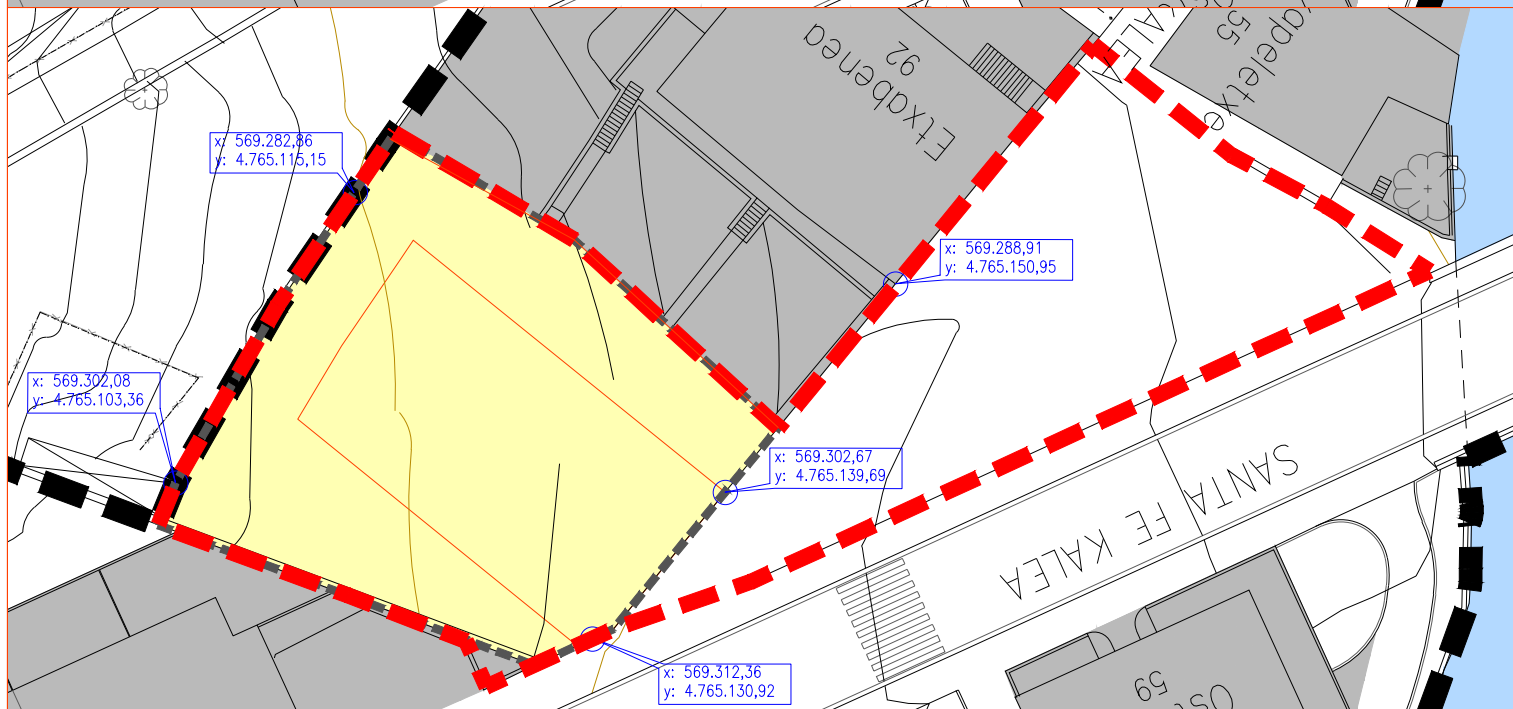
 Sestrak
Rasantes



JB-R3.2 Aztiriaga
AA-R3.2 Aztiriaga

A-A' ebaketa / Sección A-A'

Eskala 1:500
Escala 1:500

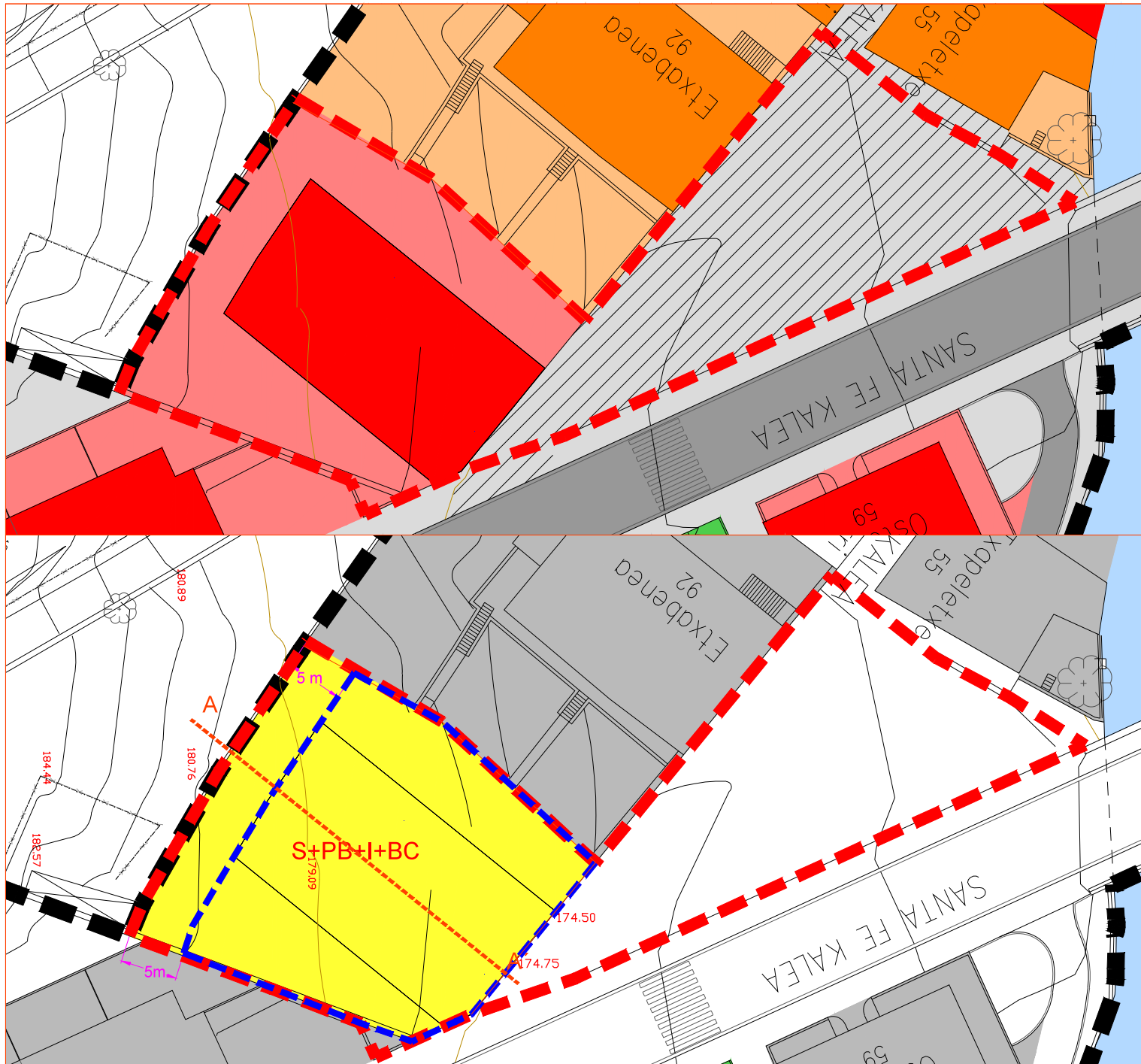


Egungo egoera / Estado Actual

-  Jarduketa integratuaren mugapena
Límite de la actuación integrada
-  Jarduketa integratu barruan dagoen lurzoru pribatua
Suelo privado incluido en la actuación integrada

Kudeaketa / Gestión

-  Jarduketa integratuaren mugapena
Límite de la actuación integrada
-  Orube pribatuaren mugapena
Límite de la parcela privada
-  Jarduketa integratutik datorren lurzoru publikoa
Suelo público resultante de la actuación integrada
-  Jarduketa integratutik datorren orube pribatua
Suelo privado resultante de la actuación integrada
- x: 4.603
y: 4.681 UTM koordeandak
Coordenadas UTM

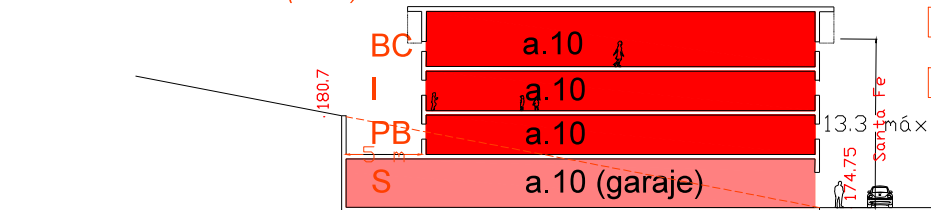


Erabilerak / Usos

Jarduketa integratuaren mugapena
Límite de la actuación integrada

ETXEBIZITZA ERABILERA / USO RESIDENCIAL
 Eraikuntza irekia (a.10)
Edificación abierta (a.10)

BIDEAK ETA KOMUNIKABIDEAK / VIARIO Y COMUNICACIONES
 Ibilgailuentzako bideak (e.12)
Vías rodadas (e.12)
 Oinezko entzako bideak eta espaloiak (e.131)
Vías peatonales y aceras (e.131)
 Erabileraren partekatutako bideak (e.133)
Vías de coexistencia (e.133)



JI-R3.1. Etxabenea
 AI-R3.1. Etxabenea

A-A' ebaketa / Sección A-A'

Forma / Forma

Jarduketa integratuaren mugapena
Límite de la actuación integrada

LURZORUAREN DOMEINU ETA ERREGIMENA
 DOMINIO Y RÉGIMEN DEL SUELO
 Domeinu publikoa eta erabilera publikoa
Dominio público y régimen de uso público
 Domeinu pribatua eta erabilera pribatua
Dominio privado y régimen de uso privado

FORMA BALDINTZAK
 CONDICIONES DE FORMA
 Goiko oinen gehienezko lerrokatadura
Alineación máxima para plantas altas
 Akotazioak
Acotaciones
 Sestak
Rasantes

Eskala 1:500
 Escala 1:500

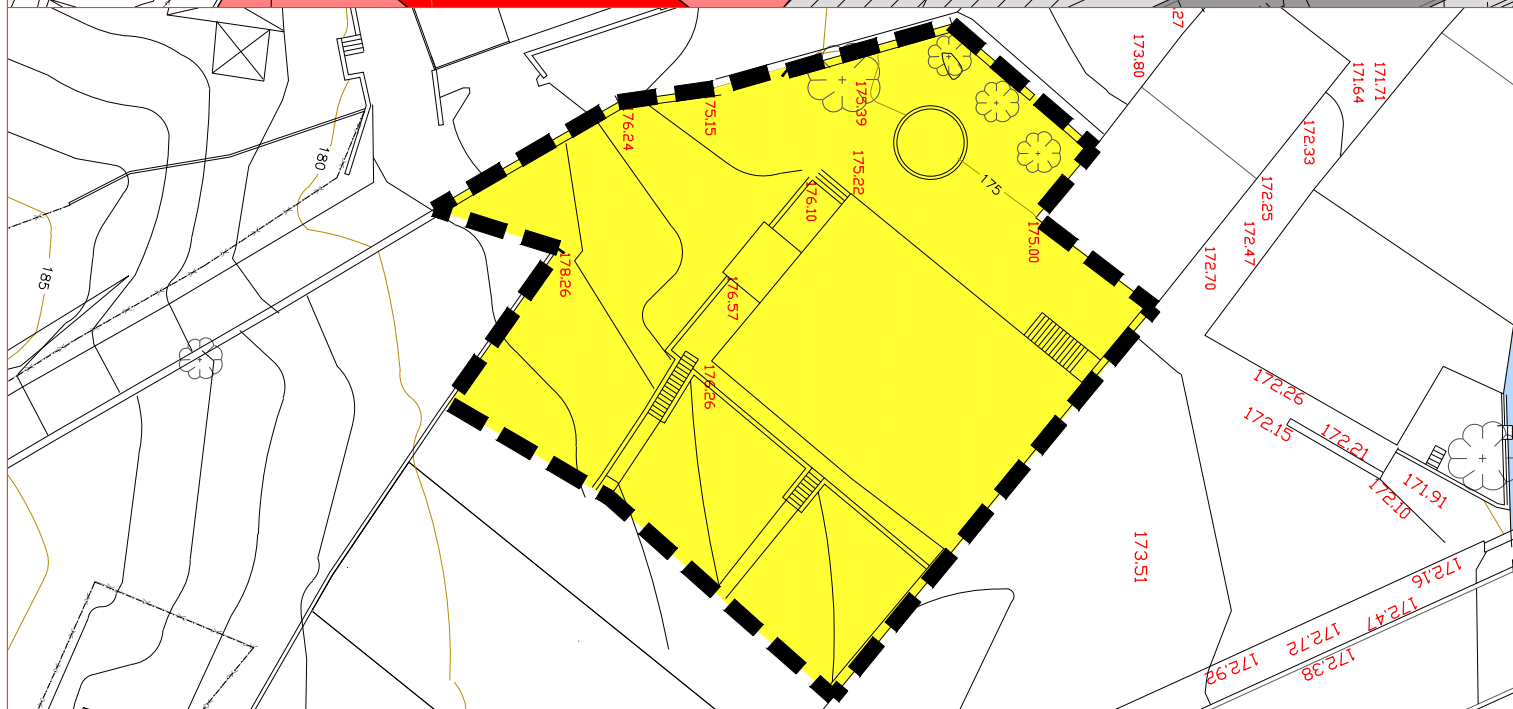
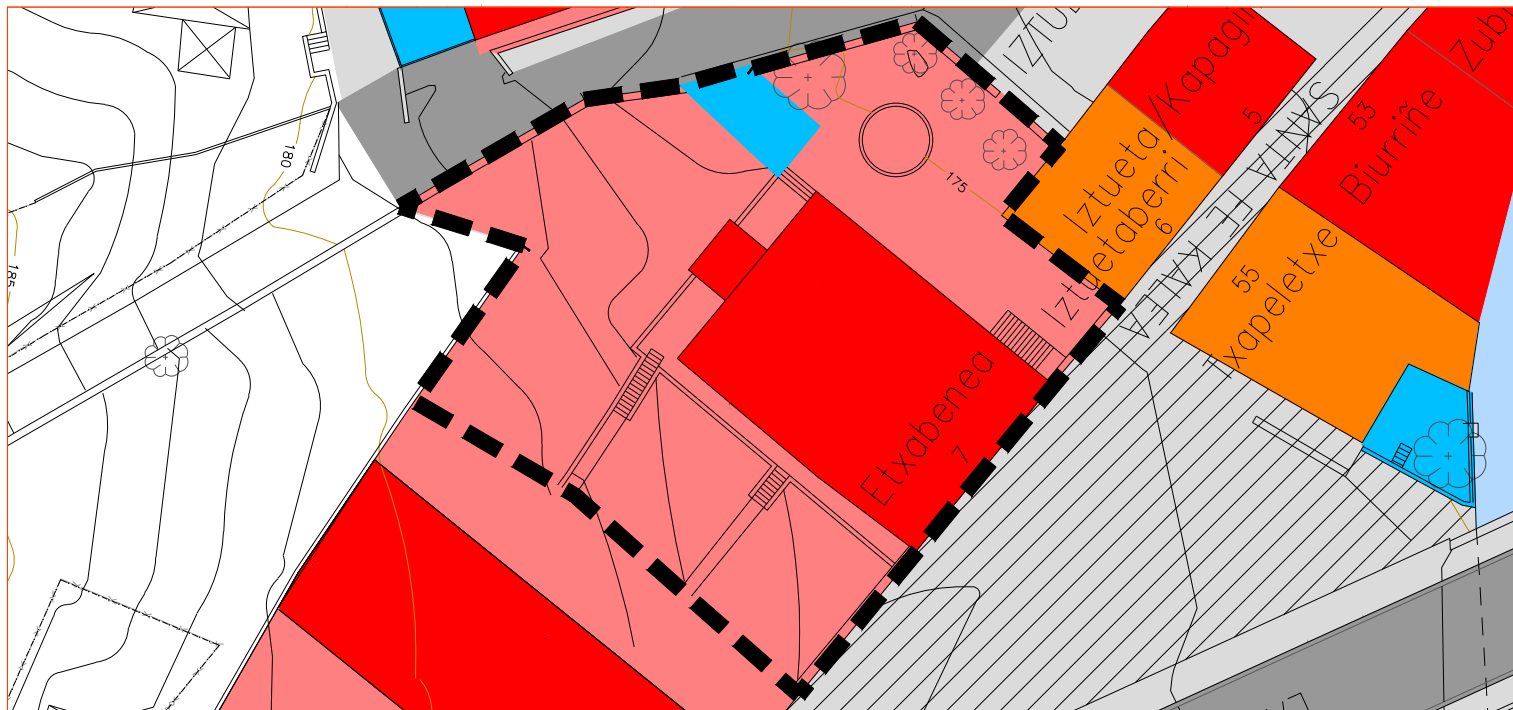


Egungo egoera / Estado Actual

-  Zuzkidura jarduketaren mugapena
Límite de la actuación de dotación
-  Zuzkidura jarduketa barruan dagoen lurzoru pribatua
Suelo privado incluido en la actuación de dotación

Kudeaketa / Gestión

-  Zuzkidura jarduketaren mugapena
Límite de la actuación de dotación
-  Jarduketa integratutik datorren orube pribatua
Suelo privado resultante de la actuación integrada



Erabilerak / Usos

 Zuzkidura jarduketaren mugapena
Límite de la actuación de dotación

ETXEBIZITZA ERABILERA / USO RESIDENCIAL

 Eraikuntza irekia (a.10)
Edificación abierta (a.10)

BIDEAK ETA KOMUNIKABIDEAK / VIARIO Y COMUNICACIONES

 Ibilgailuentzako bideak (e.12)
Vías rodadas (e.12)

 Oinezko entzako bideak eta espaloiak (e.131)
Vías peatonales y aceras (e.131)

 Erabilera partekatuko bideak (e.133)
Vías de coexistencia (e.133)

Forma / Forma

 Zuzkidura jarduketaren mugapena
Límite de la actuación de dotación

LURZORUAREN DOMEINU ETA ERREGIMENA DOMINIO Y RÉGIMEN DEL SUELO

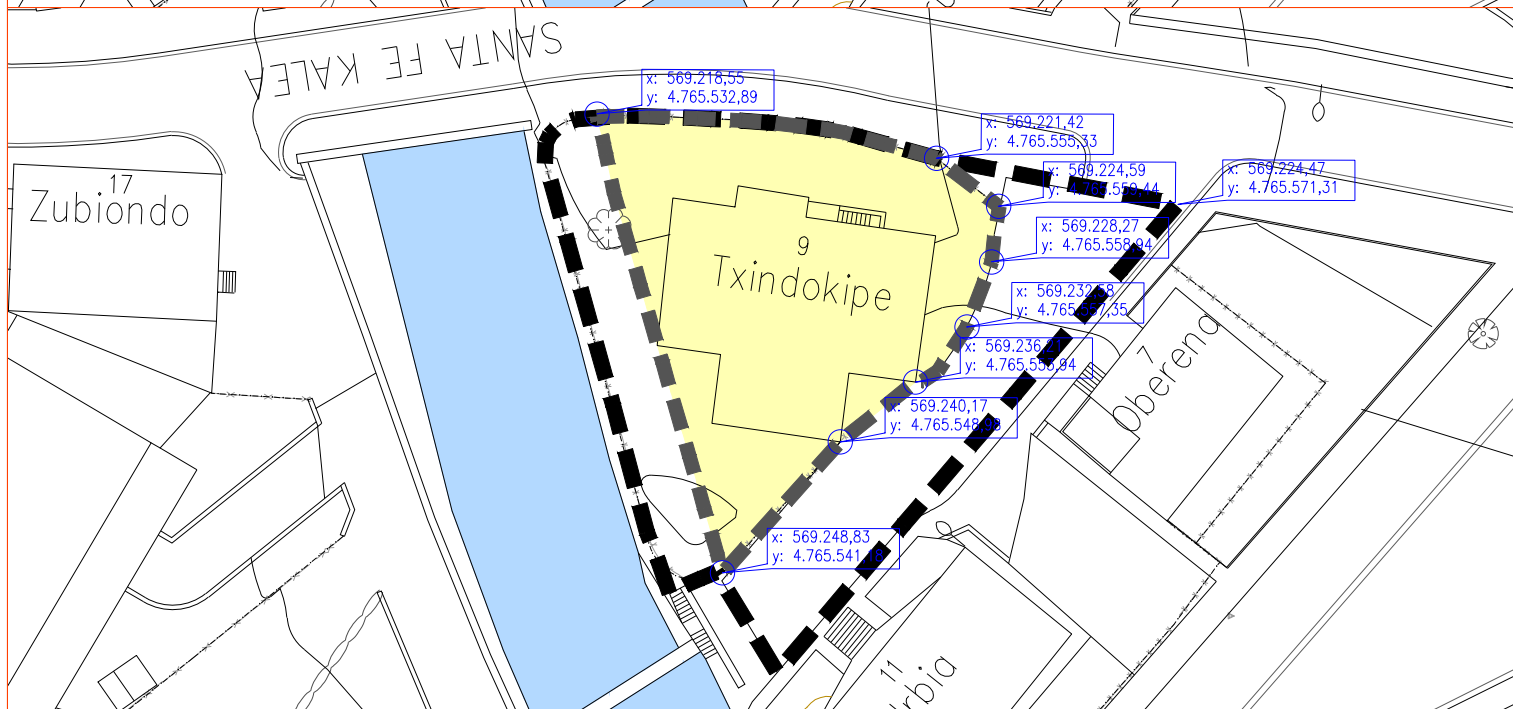
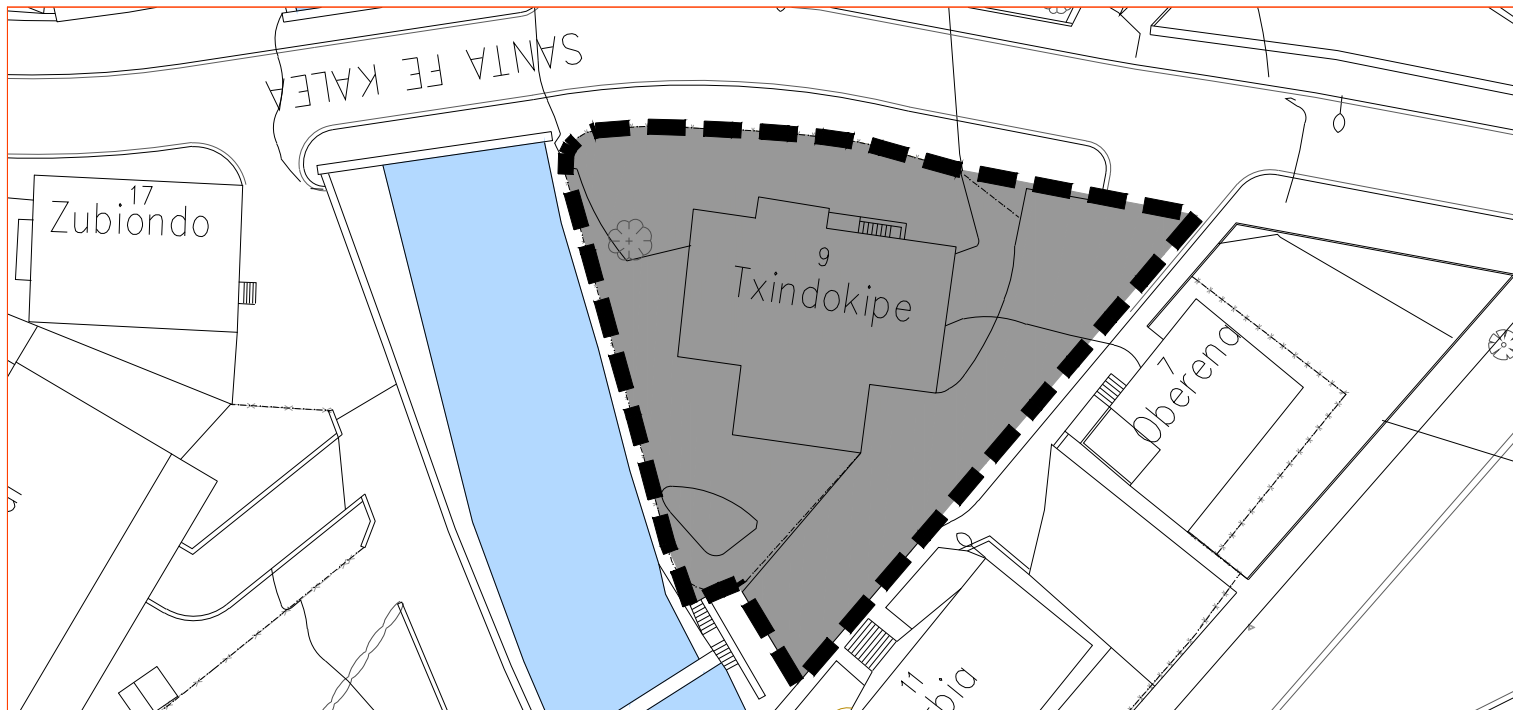
 Domeinu pribatua eta erabilera pribatua
Dominio privado y régimen de uso privado

4. EREMUA _ ZUBIAURRE	
Eremu hau familia bakarreko etxebizitza bakartua, bi familiakoak edo etxebizitza atxikiak dituzten eraikuntza bakartuko bizitegi-partzelek (a.20) osatzen dute. Eraikuntza horiek partzelaren barnean daude, lerrokadura ofizialetatik eta ondoko partzelen mugetatik atzeratuta. Kasu gehienetan, eraikuntzak partzela osoaren ehuneko txiki samarra hartzen du.	
EGITURAZKO ANTOLAMENDUARI BURUZKO ZEHAZTAPENAK	
LURZORUAREN SAILKAPENA	Hiri-lurzorua
UNITATEAREN AZALERA OSOA GUTXI GORABEHERA	14.588 m²
KALIFIKAZIO GLOBALA	
A.10 Bizitegi zonak	ERABILERA BULTZATUAK a.20 garapen txikiko erainkuntza bizitegi partzelak ERABILERA ONARGARRIAK Ez dira erabilera global onargariak aurreikusi.
E. Komunikazioa sistema orokorrak	Komunikazio sistema orokorra bezala Santa Fe kalea Mediando eta Txindokipe artean E.12 Hiri bide nagusiak kalifikazioarekin eta E.11 Hiriarteko bideak kalifikazioarekin Bilore aurrean doan bidean.
HIRIGINTZA- ERAIKIGARRITASUNA	Hiri-lurzoru finkatu gabea JI-R4.1 TXINDOKIPE Jarduketa Integratuak osatzen du, 980,0 m²-ko hirigintza-eraikigarritasunarekin. Eremuaren gainerako lurzorua hiri-lurzoru finkatuaren kategoria du, eta gaur egungo eraikigarritasuna finkatuta dago. Lurzoru horretan, Zuzkidura Publikoak Gauzatzeko Jarduketa bat bereizten da, ZPEJ-4.1 Urbia.
ANTOLAMENDU XEHATUARI DAGOZKION ZEHAZTAPENAK	
Hiri-lurzoruko kategoria hauetako bakoitzaren barnean hartutako lurzoruen kudeaketa-, erabilera- eta forma-baldintzak fitxa honen hurrengo ataletan ezartzen dira.	
HIRI LURZORU FINKATUAREN ANTOLAMENDU XEHATUA	
KUDEAKETA BALDINTZAK	
JARDUKETA MOTA	Egungo partzelazioaren ezaugarriak direla-eta ezin da partzelarik banandu, ezta erantsi ere. Eremu honetan bildutako partzeletan egin daitezkeen obrak jarduketa bakartutzat hartuko dira (2/2006 Legearen 136. artikulua).
JARDUKETA POSIBLEEN BEREZITASUNAK	NOR 4.1 planoan kutsatuta egon daitezkeen lurzorua jasotzen dira. Beraz, bertan dagoen industria-jarduera lagatzeko, edo gaur egun dagoenaren desberdina izango den jarduera ezartzeko, Hirigintza Araudiaren 75. artikuluan adierazten den izapidea beharko da, lurzoruaren kutsadura prebenitzeko eta zuzentzeko 4/2015 Legea aplikatuz.
ERAIKIGARRITASUNA HANDITZEA	Bizitegi-erabilerako partzeletan eraikigarritasuna handitzeko, planari aldaketa puntuala egin beharko zaio, 2/2006 Legearen 137. artikuluan aurreikusitako zuzkidura-jarduketa ezarriko duena.
JARRAIPENA >	

4. EREMUA _ ZUBIAURRE	
ERABILERA BALDINTZAK	
ERABILERA XEHATUAK	NOR 2.1 planoaren bidez finkatzen dira. Eraikuntza irekiko erabilera (a.10) eta garapen txikiko eraikuntza-erabilera (a.20) esleitu dira. Plano honetan ere bertan dauden eraikuntza batzuetarako etxebizitzari atxikitako eraikuntzen erabilera (a.30) adierazten da. Ezingo dira plano honetan jaso gabe geratuko diren erabilera hau duten bolumen berriak aurreikusi. NOR 2.1 planoan adierazitako kasuetan, beheko solairuan merkataritza-erabilera (c.10) baimentzen da, 50. artikuluan aurreikusten den bezala. Plano honetan, jabari pribatuko eta erabilera publikoko lurzoruak ere adierazten dira, ef.10 Erabilera publikorako zortasuna erabilera xehatuaren bitartez.
ERABILERA BULTZATUAK, ONARGARRIAK ETA DEBEKATUAK	Araudi orokorrean ezarri dira, NOR 2.1 planoan partzela bakoitzari esleitzen zaion erabilera xehatuaren arabera.
FORMA BALDINTZAK	
Egungo eraikuntzen eraikigarritasun eta oinplanoko okupazioa finkatu da. Ordeztearen kasuan, parametro horiek bete beharko dira eraikuntza berriaren balio maximo gisa. Era berean, egungo eraikuntzaren eraikuntza-lerrokadura maximo gisa eutsiko zaie; alabaina, lerrokadura horiek aldatu ahal izango dira xehetasun-azterketa baten bitartez.	
ERAIKUNTZA-PROFILA	Bertan dagoen eraikuntza-profila ere finkatuta geratzen da ordezkatu behar denean. Eraikuntzen profilak NOR 3.1 planoan adierazten dira.
HEGALAREN ALTUERA MAXIMOA	Orain dauden eraikuntzen altuerak finkatuta daude, baita ordezkatzeko badira ere. Eta bi kasuetan bizigarritasunera egokitu ahal izango dira, altuera gehiago jarri beharrik gabe.
BIZITEGI PARTZELETARAKO BALDINTZA ESTETIKOAK	
NOR 2 serieko planoetan finkatzen dira dagozkien ordenantzetan ezartzen diren baldintza estetikoak bete beharko dituzten eraikuntzaren erabilera xehatuak: a.10 ORD.1 Eraikuntza irekia a.20 ORD.2 Garapen txikiko eraikuntza Ordenantza horietako bakoitzean atal bat aurkituko dugu. Atal horretan jasoko dira, plano horietan bertan eraikuntza tradizionalako eremu gisa mugatutako esparruan kokatzen diren eraikinek bete beharko dituzten baldintza bereziak –ordenantza horretako baldintza orokorrez gain–. Atal honetan biltzen diren baldintzak obra berriei, ordezteko obrei eta birgaitzeko obrei aplikatuko zaizkie. Dena dela, birgaitzeko obren kasuan, birgaitzeak eraginpean hartzen dituen elementuei aplikatu beharreko baldintzak betetzea eskatuko da soilik.	
ZPEJ-4.1 URBIA ZUZKIDURA PUBLIKOAK GAUZATZEKO JARDUKETAK	
NOR 4.1 kudeaketa-planoan islatzen den moduan, hirigunetik Bilore zonaraino ibaiaren ondotik oinezkoak pasatzea ahalbidetzeko aurreikusi da jarduketa hori. Plano honetan mugatutako azalera, 56,93 m², Zuzkidura Publikoa Gauzatzeako Jarduketa baten bitartez lortuko da, 2/2006 Legearen 139. artikuluekin bat etorriz, eta desjabetze bidez, 2/2006 Legearen 186.2. artikuluen arabera. NOR 3.1 forma-planoan grafiatzen da jarduketan barnean hartzen den lurzoruaren erabilera publikoa eta jabari publikoa. Jarduketa hori zati batean “Oria garaia” Kontserbazio Bereziko Zonaren barruan dagoenez gero, obrak egitean segurtasun-hesiak ezarriko dira egungo ibaiertzeko landaredi naturalaren gaineko eraginak saihesteko.	
JARRAIPENA >	

HIRI LURZORU FINKATU GABEAREN ANTOLAMENDU XEHATUA	
JI-R4.1 TXINDOKIPE JARDUKETA INTEGRATUA	
ANTOLAMENDUAREN HELBURUAK	
Antolamenduak gaur egun dagoen familia bakarreko etxebizitza-erakuntza ordezteko proposatzen du. Erakuntza horren ordezkariak blokeko etxebizitzak hartuko dituen altuera handiagoko beste bat aurreikusten da. Eraikuntza berriak gaur egungo eraikuntzarako eta alboko eraikuntzetarako sarbidea laga beharko du, baita ibiaren alboko lurzoru zerrenda bat ere. Ibaian zeharreko zerrenda hori Urari buruzko Legeak eskatzen duen erabilera publikoko zortasuneko 5 metroei dagokie. URaren txostenaren arabera, eremua 500 urteko urperagarritasun kurbaren eraginpean dago eta Plan Hidrologiko 40.4 artikulua da aplikagarri, horregatik etxebizitza erabilerak 500 urteko urperagarritasun kotatik gora gelditu beharko dira.	
JARDUKETAREN EZAUGARRI NAGUSIAK	
Lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa	Hiri-lurzoru finkatu gabea
Guztizko azalera	858 m ²
Jarduketaren barnean hartutako jatorrizko partzelak	6965095
Egungo azalera eraikia sestra gainean	660,70 m ²
Egungo azalera eraikia sestra azpian	205,10 m ²
Eraikigarritasun fisikoa sestra gainean	720,0 m ²
Eraikigarritasun fisikoa sestra azpian	260,0 m ²
Eraikigarritasun fisikoa guztira	980,0 m ²
Hirigintza eraikigarritasuna sestra gainean	708,14 m ²
Hirigintza eraikigarritasuna sestra azpian	260,0 m ²
Hirigintza eraikigarritasuna guztira	968,14 m ²
Sestra gaineko hirigintza eraikigarritasunaren handitzea	59,3 m ²
Aisigune zuzkidura (jarduketa eremuaren %15)	128,70 m ²
Ekipamendu zuzkidurak (5m ² /25m ² sestra gaineko hirigintza eraikigarritasuna handitzearena)	11,86 m ²
Araudiaren 119. artikuluan ezartzen diren haztepen koefizienteen arabera jarraian azaltzen diren eraikigarritasun haztatuak ezartzen dira:	
Eraikigarritasun haztatua sestra gainean	708,14 m ²
Eraikigarritasun haztatua sestra azpian	39 m ²
Eraikigarritasun haztatua guztira	747,14 m ²
Emaizazko lurzoru pribatuko azalera	471 m ²
Lurzoru pribatu okupagarria sestra gainean	260 m ²
Lurzoru pribatu okupagarria sestra azpian	260 m ²
Gehienezko etxebizitza kopurua	Ez da kopururik ezartzen, araudiko 112. artikuluen arabera ezarriko da.
Gutxienezko aparkalekuak partzela pribatuetan	6
Gutxienezko landaredi kopurua	6 zuhaitz
123/2012 Dekretuan espazio librerako aurreikusten den estandarra 128,70 m²-koa da eta hau Santa Fe kaleko 387 m² azaleraren lagapenarekin konpentsatzen da. Zuzkidura publikoen lokalen estandarra 11,86 m² ekonomikoki konpentsatua izan ahalko da, esandako Dekretu horren 7. Artikuluan aurreikusten den arabera.	
JARRAIPENA >	

4. EREMUA _ ZUBIAURRE				
GAUZATZE-UNITATEEN MUGAKETA				
Plan Orokorrak gauzatze-unitate bakarra mugatzen du Jarduketa Integratu honetan.				
KUDEAKETA-BALDINTZAK				
Dagokion urbanizazioan esku hartzeko programa onartzea, 2/2006 Legearen 152. eta hurrengo artikuluen arabera.				
Birpartzelazio-proiekturako baldintzak		Grafiatutako partzela minimoa eta nahitaezkoa da.		
Urbanizazio-proiekturako baldintzak		Eraitzazko lurzoru publikoa gaur egun dagoen ingurune urbanizatuarekin bat etorritik urbanizatu da. Inguruko diseinua eta materialak erabiliko dira. 6 zuhaitz landatu beharko da. Saneamendu-azpiegiturak 112. artikuluan xedatutakora egokitu behar dira.		
Urbanizazio-kargak		2/2006 Legearen 147. artikuluan aurreikusitakoak.		
Antolamenduz kanpoko eraikinak		Egungoa		
BIZITEGI-ERAIKUNTZAREN ERABILERA-BALDINTZAK				
Erabilerak.				
Sotoko solairua		Garajea		
Beheko, lehen eta bigarren solairuak		Eraikuntza irekiko bizitegi-partzela (a.10)		
Aparkaleku-plazen kopuru minimoa lurzoru pribatuan 6.				
BIZITEGI-ERAIKUNTZAREN FORMA-BALDINTZAK				
Partzela bakoitzaren berezko baldintzak				
Partzelak	Partzelaren azalera	Partzelaren sestra gaineko okupazioa	Eraikitako azalera	
			Sestrapean	Sestra gainean
P1	471 m ²	260 m ²	260 m ²	720 m ²
Eraikuntza-profila		Sotua + Beheko solairua + 2 altuera, Santa Fe kalearekiko neurtuko dira.		
Erlaitzaren altuera maximoa		Eraikuntzaren erlaitzaren altuera maximoa 10,5 metrokoa izango da. Plan Hidrologiko 40.4 artikulua arabera, beheko oina 500 urteko uholde kotatik gora egotea exigituko da. Behe oinako kota honek, baimendutako profila lortzeko, aurreikusitako erlaitzaren altuera maximoa nahikoa ez izatea eragiten badu, erlaitzaren altuera maximoa haunditzea baimenduko da, beti ere honek hirigintza eraikigarritasun haunditzea suposatzen ez baldin badu.		
Solairuen altuera maximoak		Soto-solairua: 3,50 m Beheko solairua: 4,00 m Lehen eta bigarren solairuak: 3,50 m		
Bete beharreko lerrokadura maximoak		NOR 3.1 forma-planoetan espazio publikoko sestra gaineko solairuetarako grafiatutakoak. Jarduketa integratu honetako fitxa grafikoetan ere jasota geratzen dira.		
Beste baldintza bolumetrikoko eta estetiko batzuk		Eraikuntzak ORD.1 Eraikuntza irekia ordenantzako baldintza estetikoak bete beharko ditu.		
APLIKAGARRIAK DIREN BESTE BALDINTZA BATZUK				
Jarduketa ibaiko polizia-zonan kokatzen denez gero, URAk proiektua baimendu beharko du lizentzia eman aurretik, araudi honen 37. artikulua 6d zenbakian jasotzen den bezala.				



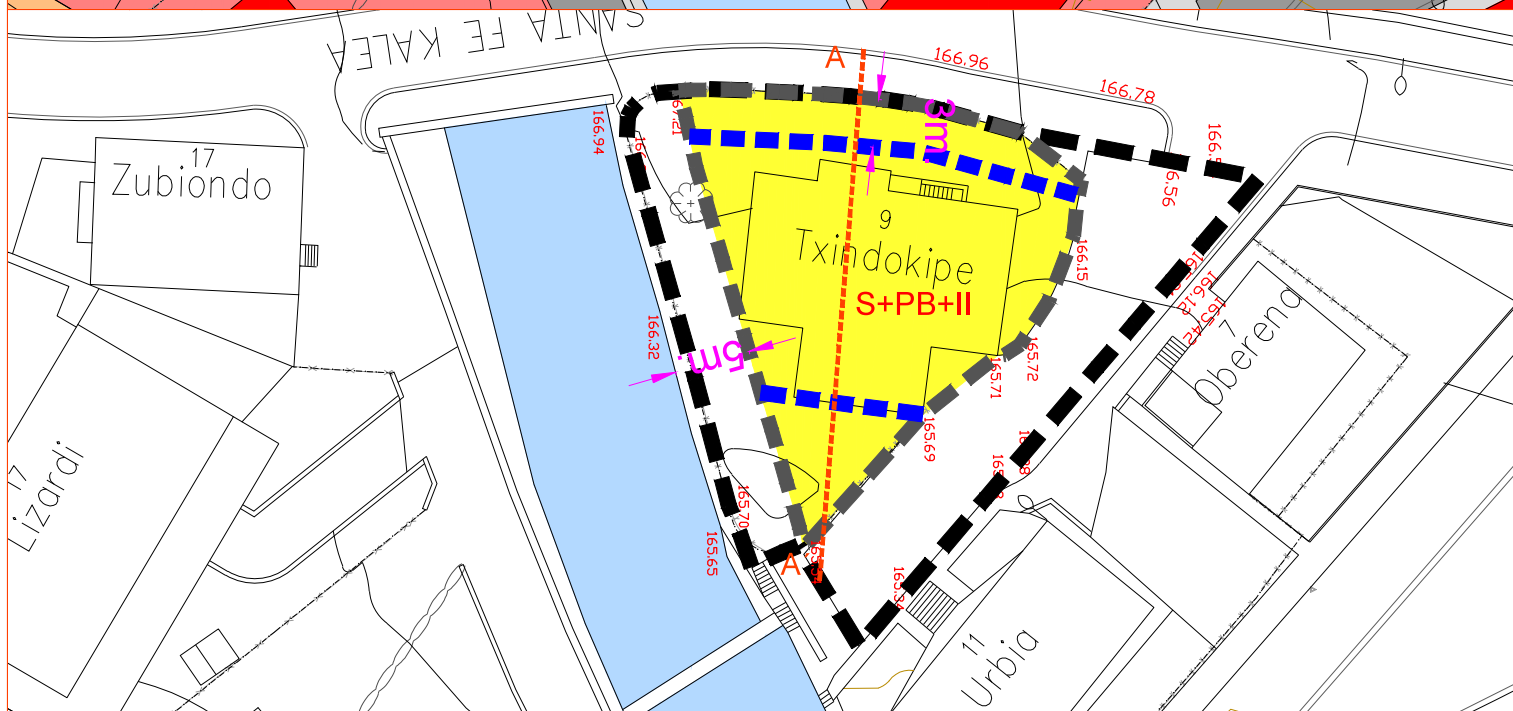
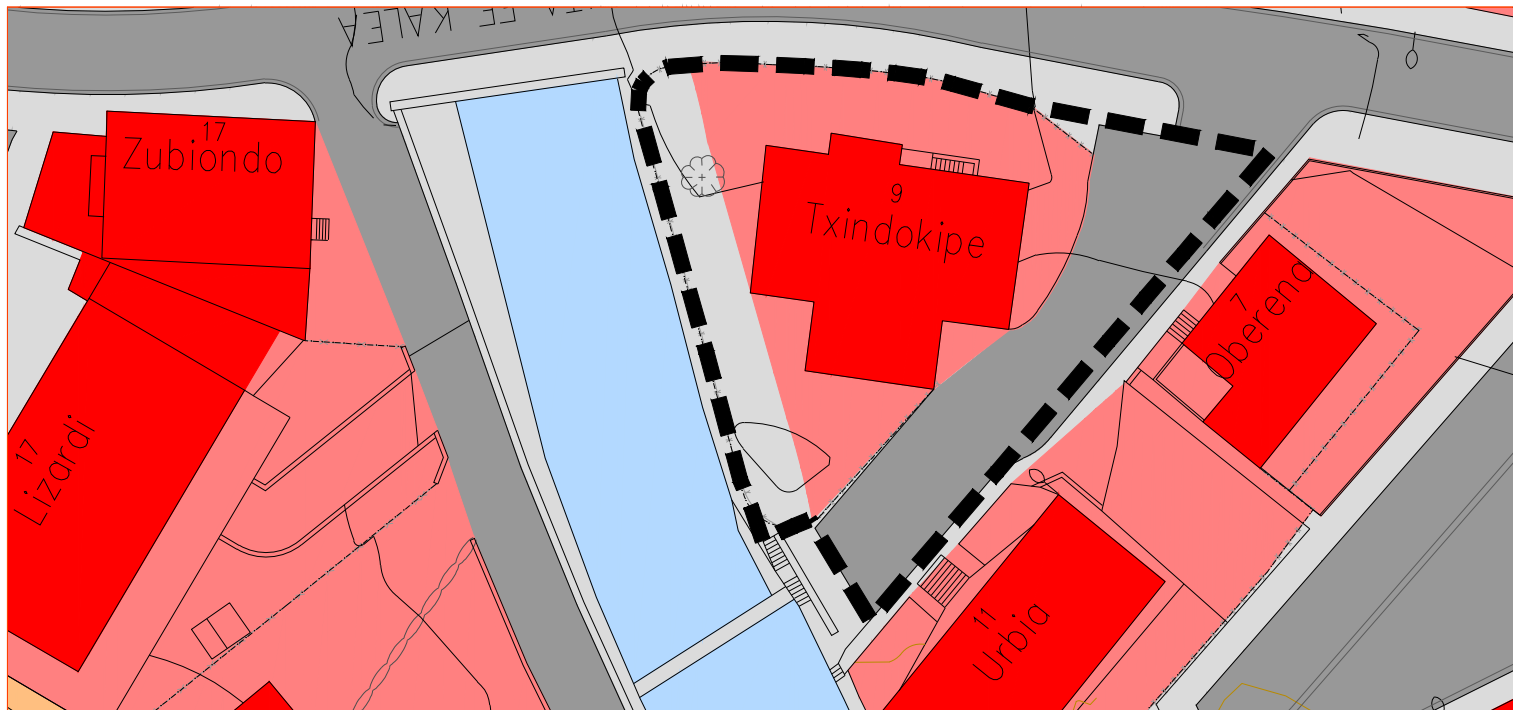
Eguno egoera / Estado Actual

-  Jarduketa integratuaren mugapena
Límite de la actuación integrada
-  Jarduketa integratuaren barruan dagoen lurzoru pribatua
Suelo privado incluido en la actuación integrada

Kudeaketa / Gestión

-  Jarduketa integratuaren mugapena
Límite de la actuación integrada
-  Partzel pribatuaren mugapena
Límite de la parcela privada
-  Jarduketa integratutik datorren lurzoru publikoa
Suelo público resultante de la actuación integrada
-  Lortzen den orube pribatua
Suelo privado resultante

x: 4.603 UTM koordeandak
y: 4.681 Coordenadas UTM



Erabilerak / Usos

Jarduketa integratuaren mugapena
Límite de la actuación integrada

ETXEBIZITZA ERABILERA / USO RESIDENCIAL

Eraikuntza irekia (a.10)
Edificación abierta (a.10)

BIDEAK ETA KOMUNIKABIDEAK / VIARIO Y COMUNICACIONES

Ibilgailuentzako bideak (e.12)
Vías rodadas (e.12)

Oinezko entzako bideak eta espaloiak (e.131)
Vías peatonales y aceras (e.131)

Forma / Forma

Jarduketa integratuaren mugapena
Límite de la actuación integrada

LURZORUAREN DOMEINU ETA ERREGIMENA DOMINIO Y RÉGIMEN DEL SUELO

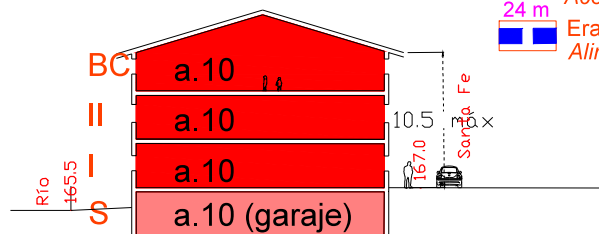
Domeinu pribatua eta erabilera pribatua
Dominio privado y régimen de uso privado

Domeinu publikoa eta erabilera publikoa
Dominio público y régimen de uso público

FORMA BALDINTZAK CONDICIONES DE FORMA

Akotazioak
Acotaciones

Eraikuntzaren gehieneko lerrokadura
Alineación máxima de la edificación



JI-R4.1. Txindokipe
AI-R4.1 Txindokipe

A-A' ebaketa / Sección A-A'

Eskala 1:500
Escala 1:500

5. EREMUA _ URTESABEL	
Eremu hau ibaiaren beste aldean Bilore ondoan kokatutako industria-eremuaren gainean dagoen bizitegi-eraikuntza talde batek osatzen du. Kaleak zabaltzea ahalbidetuko duen antolamendu bat aurreikusi da, mendiarekin komunikazioa hobetzeko eta auzoari egoteko espazio bat eskaintzeko.	
EGITURAZKO ANTOLAMENDUARI BURUZKO ZEHAZTAPENAK	
LURZORUAREN SAILKAPENA	Hiri-lurzorua
EREMUAREN AZALERA OSOA, GUTXI GORABEHERA	5.043,5 m ²
CALIFICACIÓN GLOBAL	
A.10 Bizitegi zonak	ERABILERA BULTZATUAK a.10 eraikuntza irekiko bizitegi partzelak ERABILERA ONARGARRIAK Ez dira erabilera global onargarriak aurreikusi.
E. Komunikazioa sistema orokorrak	Komunikazio sistema orokorra bezala auzoa egituratzen duen kalea eta mendira igotzen dena aurreikusten da, zehazki E.20 Landa bideak kalifikazioarekin.
HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUNA	4.000 m ² , hirigintza eraikigarritasun osoa Plan Bereziak kontsolidatuko dituen eraikinenak barne.
GARAPENERAKO BALDINTZAK	Eremuaren antolamendu xehatua Plan Berezi baten bidez egingo da. 5 urteko epea ezarri da Plan Berezi hori idazteko.
TOKI-SISTEMEN OINARRIZKO EZAUGARRIAK	Plan Bereziak lurzoruak liberatu beharko ditu, betiere auzoa zeharkatzen duen eta hirigunea eta lurraldea konektatzen duen bidea zabaltzeko aukera egon dadin. Zabaltze horrek mugikortasun egokia eskaini beharko die zonatik zirkulatzen duten ibilgailuei, eta auzokoak biltzeko espazio bat sortzeko aukera eman beharko du. Bide horrek, auzoa zeharkatzen duen tarte osoan, 5 metroko zabalera izango du, gutxienez.
IRAGAITZAZKO ERREGIMENA	
Plan Berezia onartzen ez den artean, iragaitzazko erregimen bat ezarriko da beharrezko kontserbazio-lanak onartzeko; handitzeak eta berritzeak debekatuko dira, baita, oro har, gaur egun dauden eraikinen balioa gehituko duten lanak ere, Plana behin betiko onartzen den unetik aurrera.	

6. EREMUA _ AROTZENA-ELBARRENA-BERTUESA	
Eremu hau azken bi hamarkadetan garatutako Elbarrena industria-zonak osatzen du. Hirigunearen Hegoaldean dago. Hirigunera sartzeko zona da. Bertan dauden eraikuntzak finkatzea eta gainerako hutsuneak osatzen amaitzea aurreikusten da. Gainera, zona horretatik hirigunera oinezkoen irisgarritasuna hobetzeko, espalo bat eraikitzea aurreikusi da, industria-zonako erabiltzaileak eta inguruan bizi direnak hirigunera oinez arriskurik gabe joateko.	
EGITURAZKO ANTOLAMENDUARI BURUZKO ZEHAZTAPENAK	
LURZORUAREN SAILKAPENA	Hiri-lurzorua
EREMUAREN AZALERA OSOA, GUTXI GORABEHERA	63.275 m ²
KALIFIKAZIO GLOBALA	
B.10 Industria zonak	ERABILERA BULTZATUAK b.10 Industria erabilera ERABILERA ONARGARRIAK Gaur egun dagoen bizitegi-erabilera (A.10) eta JI-R6.1 BEKOZELAI eta ZJ-R6.2 BERTUESAn aurreikusitakoa.
E. Komunikazioa sistema orokorrak	Komunikazio sistema orokorra bezala eremu hau egituratzen duen bidea aurreikusten da, E.11 Hiriarteko bideak kalifikazioarekin eta Urtesabel Azpirako sarreran E.12 Hiri bide nagusiak kalifikazioarekin.
HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUNA	Hiri-lurzoru finkatu gabea JI-I6.1 TOKIGOXO, JI-I6.2 IURRELAN eta JI-R6.1 BEKOZELAI Jarduketa Integratuek eta ZJ-R.6.2 BERTUESA Zuzkidura Jarduketak osatzen dute, bakoitzean honako eraikigarritasun fisiko hauek dituztela: JI-I6.1 TOKIGOXO, 1.267,5 m² JI-I6.2 IURRELAN, 1.008,8 m² JI-R6.1 BEKOZELAI, 2.489,2 m² ZJ-R.6.1 BERTUESA, 400 m². Eremuaren gainerako lurzoruak hiri-lurzoru finkatuaren kategoria du, eta gaur egungo eraikigarritasuna finkatuta dago. Lurzoru-kategoria honetan Zuzkidura Publikoen bi Gauzatze Jarduketa aurreikusi dira, ZPEJ-6.1 ELBARRENA-HIRIGUNEA eta ZPEJ-6.2 BIDEGORRI.
ANTOLAMENDU XEHATUARI DAGOZKION ZEHAZTAPENAK	
Hiri-lurzoruko kategoria hauetako bakoitzaren barnean hartutako lurzoruen kudeaketa-, erabilera- eta forma-baldintzak fitxa honen hurrengo ataletan ezartzen dira.	
HIRI LURZORU FINKATUAREN ANTOLAMENDU XEHATUA	
KUDEAKETA BALDINTZAK	
JARDUKETA MOTA	Egungo partzelazioaren ezaugarriak direla-eta ezin da partzelarik banandu, ezta erantsi ere. Eremu honetan bildutako partzeletan egin daitezkeen obrak jarduketa bakartutzat hartuko dira (2/2006 Legearen 136. artikulua). Hirigintza-eraikigarritasuna handitu gabe erabilera aldatzea, berarekin eraikigarritasun haztatua handitzea daramanean, zuzkidura-jarduketa bidez burutuko da.
JARDUKETA POSIBLEEN BEREZITASUNAK	NOR 4.2 planoan kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak jasotzen dira. Beraz, bertan dagoen industria-jarduera lagatzeko, edo gaur egun dagoenaren diferentea izango den jarduera ezartzeko, Hirigintza Araudiaren 75. artikuluan adierazten den izapidea beharko da, lurzoruaren kutsadura prebenitzeko eta zuzentzeko 4/2015 Legea aplikatuz.
JARRAIPENA >	

6. EREMUA _ AROTZENA-ELBARRENA-BERTUESA	
ERAIGARRITASUNA HANDITZEA	Bizitegi-erabilerako partzeletan eraigarritasuna handitzeko, planari aldaketa puntuala egin beharko zaio, 2/2006 Legearen 137. artikuluan aurreikusitako zuzkidura-jarduketa ezarriko duena.
ERABILERA BALDINTZAK	
ERABILERA XEHATUAK	NOR 2.2 planoaren bitartez finkatzen dira. Gehienbat industria-erabilera (b.10) esleitu zaio; partzela batzuk eraikuntza irekiko bizitegi-partzela gisa kalifikatzen dira (a.10) eta beste batzuk garapen txikiko bizitegi-partzela gisa (a.20). Plano honetan, jabari pribatuko eta erabilera publikoko lurzoruak ere adierazten dira, ef.10 Erabilera publikorako zortasuna erabilera xehatuaren bitartez.
ERABILERA BULTZATUAK, ONARGARRIAK ETA DEBEKATUAK	Araudi orokorrean ezarri dira, NOR 2.1 planoan partzela bakoitzari esleitzen zaion erabilera xehatuaren arabera.
FORMA BALDINTZAK	
Egungo eraikuntzen eraigarritasun eta oinplanoko okupazioa finkatu da. Ordeztearen kasuan, parametro horiek bete beharko dira eraikuntza berriaren balio maximo gisa. Era berean, egungo eraikuntzaren eraikuntza-lerrokadura maximo gisa eutsiko zaie; alabaina, lerrokadura horiek aldatu ahal izango dira xehetasun-azterketa baten bitartez.	
ERAIKUNTZA-PROFILA	Bertan dagoen eraikuntza-profila ere finkatuta geratzen da ordezkatu behar denean. Eraikuntzen profilak NOR 3.2 planoan adierazten dira.
HEGALAREN ALTUERA MAXIMOA	Orain dauden eraikuntzen altuerak finkatuta daude, baita ordezkatzeko badira ere. Eta bi kasuetan bizigarritasunera egokitu ahal izango dira, altuera gehiago jarri beharrik gabe.
LURZORUAREN JABARI- ETA ERABILERA-ERREGIMENA	NOR 3.2 planoan lurzoruaren jabari- eta erabilera-erregimena jasotzen da: jabari pribatua eta erabilera pribatua, jabari pribatua eta erabilera publikoa edo jabari eta erabilera publikoak.
BIZITEGIKO ETA INDUSTRIAKO PARTZELETARAKO BALDINTZA ESTETIKOAK	
NOR 2 serieko planoetan finkatzen dira dagozkien ordenantzetan ezartzen diren baldintza estetikoak bete beharko dituzten eraikuntzaren erabilera xehatuak: a.10 ORD.1 Eraikuntza irekia a.20 ORD.2 Garapen txikiko eraikuntza b.10 ORD.3 Industria-eraikuntza	
Atal honetan biltzen diren baldintzak obra berriei, ordezteko obrei eta birgaitzeko obrei aplikatuko zaizkie.	
Dena dela, birgaitzeko obren kasuan, birgaitzeak eraginpean hartzen dituen elementuei aplikatu beharreko baldintzak betetzea eskatuko da soilik.	
ZPEJ-6.1 ELBARRENA- HIRIGUNEA ZUZKIDURA PUBLIKOAK GAUZATZEKO JARDUKETAK	
NOR 4.2 kudeaketa-planoan adierazten den moduan, jarduketa hau aurreikusi da Elbarrenako industria-poligono osoa eta hirigunea lotuko dituen oinezkoentzako espaloia egiteko.	
NOR 3.2 forma-planoan jarduketaren barnean, 1.251,74 m ² , hartutako lurzoruaren jabari eta erabilera publikoa grafiatzen da, eta lortu beharreko azalera mugatzen da. Plano honetan mugatutako azalera Zuzkidura Publikoa Gauzatzeako Jarduketa baten bitartez lortuko da, 2/2006 Legearen 139. artikuluekin bat etorritik.	
JARRAIPENA >	

6. EREMUA _ AROTZENA-ELBARRENA-BERTUESA	
ZPEJ-6-2 BIDEGORRI ZUZKIDURA PUBLIKOAK GAUZATZEKO JARDUKETAK	
NOR 4.2 kudeaketa-planoan adierazten den moduan, jarduketa hau aurreikusi da, hiri-lurzoruko mugen barruan, Ordizia eta Zaldibiako hirigunea lotuko dituen bidegorrirako behar den lurzorua lortzeko. NOR 3.2 forma-planoan jarduketaren barnean, 160,16 m², hartutako lurzoruaren jabari eta erabilera publikoa grafiatzen da, eta lortu beharreko azalera mugatzen da. Plano honetan mugatutako azalera Zuzkidura Publikoa Gauzatzeke Jarduketa baten bitartez lortuko da, 2/2006 Legearen 139. artikuluekin bat etorritz.	
HIRI LURZORU FINKATU GABEAREN ANTOLAMENDU XEHATUA	
JI-16.1 TOKIGOXO JARDUKETA INTEGRATUA	
ANTOLAMENDUAREN HELBURUAK	
Jarduketa honek Elbarrena industria-poligonoa osatzen du. Industria-pabiloi bat handitzea aurreikusten da; gainera, errepidearen ondoan dagoen zona urbanizatzea barne hartu da, auto eta kamioientzako aparkaleku gisa erabiltzeko. Halaber, espaloari jarraipena ematen dio Arotzenea eta hirigunea oinez komunikatzeko. Jarduketa Amundarain ibaiaren ondoan dago, eta aurreikusten den antolamenduak Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaian eta Erreken Ertzak Antolatzeke Lurralde Plan Sektorialaren araudian ezarritako baldintzei erantzuten die, Araudiaren F.3.3 atalean jasotzen den bezalaxe; izan ere, garatutako eremu bat denez gero, lerrokadurak finkatzen dira –alboko partzeletan dauden eraikuntzen atzerapen bera, gutxienez, gordeta–. Kokapen horrek errespetatuko ditu ibaiertzean dauden landaredi-orbanak eta jabari hidraulikoaren zortasuna; eta 100 urteko birgertatze-aldiko eraginpeko zonatik kanpo geratzen da.	
JARDUKETAREN EZAUGARRI NAGUSIAK	
Lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa	Hiri-lurzoru finkatu gabea
Gutizko azalera	3.450 m ²
Jarduketaren barnean hartutako jatorrizko partzelak	6966023 eta 6966003
Egungo azalera eraikia sestra gainean	0,0 m ²
Egungo azalera eraikia sestra azpian	0,0 m ²
Eraikigarritasun fisikoa sestra gainean	Beheko oina 975,0 m ² Solairuarte 292,50 m ²
Eraikigarritasun fisikoa sestra azpian	0,0 m ²
Eraikigarritasun fisikoa guztira	1.267,50 m ²
Hirigintza eraikigarritasuna sestra gainean	1.267,50 m ²
Hirigintza eraikigarritasuna sestra azpian	0,0 m ²
Hirigintza eraikigarritasuna guztira	1.267,50 m ²
Sestra gaineko hirigintza eraikigarritasunaren handitzea	1.267,50 m ²
Aisigune zuzkidura (jarduketa eremuaren %15)	207 m ²
Araudiaren 119. artikuluan ezartzen diren haztepen koefizienteen arabera jarraian azaltzen diren eraikigarritasun haztatuak ezartzen dira:	
Eraikigarritasun haztatua sestra gainean	1.267,50 m ²
Eraikigarritasun haztatua sestra azpian	0,0 m ²
Eraikigarritasun haztatua guztira	1.267,50 m ²
Eraitzazko lurzoru pribatuko azalera	1.003,0 m ²
Lurzoru pribatu okupagarria sestra gainean	975,0 m ²
Lurzoru pribatu okupagarria sestra azpian	0,0 m ²
Gutxieneko landaredi kopurua	13 zuhaitz
JARRAIPENA >	

6. EREMUA _ AROTZENA-ELBARRENA-BERTUESA	
123/2012 Dekretuan espazio librerako aurreikusten den estandarra 207 m ² -koa da eta hau espazio libreko 275 m ² eta aparkalekuko 1.056 m ² azalaren lagapenarekin konpentsatzen da.	
GAUZATZE-UNITATEEN MUGAKETA	
Plan Orokorrak jarduketa integratu hau gauzatze-unitate bakarrean mugatzen du, betiere mugaketa hori 2/2006 Legearen 145. artikuluan aurreikusitako edozein prozeduraren bitartez aldatzeko aukera bazter utzi gabe.	
KUDEAKETA-BALDINTZAK	
Dagokion urbanizazioan esku hartzeko programa onartzea, 2/2006 Legearen 152. eta hurrengo artikuluen arabera.	
Jarduketaren berezitasunak	Jarduketa hau kutsatua egon daitekeen lurzorua gainean dago, NOR 4.2 planoan eta jarduketa honi dagokion kudeaketa-fitxan adierazten den bezala. 13 zuhaitz landatu beharko da. Horren haritik, Hirigintza Araudi honetako 75. artikuluan adierazten den moduan, jarduketa gauzatu ahal izateko, ingurumen-organo eskudunak lurzorua kalitatea aitortu beharko du. Jarduketa ibaiko polizia-zonan kokatzen denez gero, URAk proiektua baimendu beharko du lizentzia eman aurretik, araudi honen 37. artikulua 6d zenbakian jasotzen den bezala.
Birpartzelazio- proiekturako baldintzak	Grafiatutako partzela oinarritzakoa da eta bitan banandu daiteke. Gutxieneko apartzelak 250 m ² eta espazio publikora ematen duen partzela fronte gutxienekoa 15 m luzerakoa izango da.
Urbanizazio-proiekturako baldintzak	Urbanizazio-proiektuak bertan dagoen ibaiertzeko landaredia errespetatu beharko du eta terenoaren sestra alaketek honen hustutze gaitasunaren txikiagotzea eragiten badute sahiestu egingo dira. Zati batean "Oria garaia" Kontserbazio Bereziko Zonan dagoenez gero, urbanizazio-proiektuak ibaiaren ondoko zonetan espazio libreak utzi beharko ditu, eta, hartara, jabari publiko hidraulikoaren korridore ekologikoko funtzioa sustatuko da eta, posible den tarteetan, ibaiertzak hobetu eta landareberrituko dira. Edonola ere, ibaiertzeko bertako eta berezko landaredia hautatuko da. Obrak egitean segurtasun-hesiak ezarriko dira egungo ibaiertzeko landaredi naturalaren gaineko eraginak saihesteko. Aurrealdean, hirigunera sartzeko bidearen parean, kokatutako lurzoru publikoan 7 kamioi eta 9 autorentzako aparkaleku bat aurreikusiko da. 2/2006 Legearen 79. artikuluan aurreikusitako estandarren arabera, urbanizazio-proiektuak 100 m² eraikiko zuhaitz bat aurreikusteko eskatuko da. Saneamendu-azpiegiturak 112. artikuluan xedatutakora egokitu behar dira.
Urbanizazio-kargak	2/2006 Legearen 147. artikuluan aurreikusitakoak.
INDUSTRIA-ERAIKUNTZAREN ERABILERA-BALDINTZAK	
Erabilerak.	
Beheko solairua	Industrialak (b.10)
Solairuartera	Industrialak (b.10)
Beste erabilera baldintza batzuk	Plan Hidrologiko 40.4 artikulua arabera, ez dira 500 urteko uholde barruan dagoen partzela librean material bilketak ez dira baimenduko.
JARRAIPENA >	

6. EREMUA AROTZENA-ELBARRENA-BERTUESA

INDUSTRIA-ERAIKUNTZAREN FORMA-BALDINTZAK

Partzela bakoitzaren berezko baldintzak

Partzelak	Partzela bakoitzaren azalera	Partzelaren sestra gaineko okupazioa	Eraikitako azalera	
			Sestrapean	Sestra gainean
P1	1.003 m ²	975 m ² Solairuartearen % 30 baino ezingo da okupatu	0 m ²	1.267,5 m ²
Eraikuntza-profila	Beheko solairua + Solairuartearen			
Erlaitzaren altuera maximoa	10 m			
Eraikuntza-bolumenaren kopurua maximoa	Eraikuntza-bolumen bakarra aurreikusiko da, eta emaitzazko bi partzelen gainean kokatuko da. Eraikuntza horiek Xehetasun Azterketa baten bidez arautuko dira. Xehetasun Azterketa horrek bolumen bakarra osatuko duten bi eraikuntzen arteko koherentzia ziurtatu beharko du.			
Bete beharreko lerroak maximoak	NOR 3.2 forma-planoetan espazio publikoko sestra gaineko solairuetarako grafiatutakoak.			
Beste baldintza bolumetriko eta estetiko batzuk	Eraikuntzak industria-eraikuntzako erabilerako (b.10) partzeletarako baldintza estetikoak bete beharko ditu, ORD-4. Industrialarekin bat etorritik.			

JI-I6.2 IURRELAN JARDUKETA INTEGRATUA

ANTOLAMENDUAREN HELBURUAK

Elbarrenako industria-poligonoa osatzen duen jarduketak da. lurrelanen dagoen industria-pabiloia handitzea aurreikusitako eta errepidearen aurrean erabiltzeko duen lurzorua zati bat lagatzen du, Elbarrenan jada lortutako aurrealdeari jarraipena emateko.

Jarduketa Amundarain ibaiaren ondoan dago, eta aurreikusten den antolamenduak Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko Lurralde Plan Sektorialaren araudian ezarritako baldintzei erantzuten die, Araudiaren F.3.3 atalean jasotzen den bezalaxe; izan ere, garatutako eremu bat denez gero, lerrokadurak finkatzen dira –alboko partzeletan dauden eraikuntzen atzerapen bera, gutxienez, gordeta–. Kokapen horrek errespetatuko ditu ibaiertzean dauden landaredi-orbanak eta jabari hidraulikoaren zortasuna; eta 100 urteko birgertatze-aldiko eraginpeko zonatik kanpo geratzen da.

JARDUKETAREN EZAUGARRI NAGUSIAK

Lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa	Hiri-lurzoru finkatu gabea
Guztizko azalera	1.301 m ²
Jarduketaren barnean hartutako jatorrizko partzelak	6966036
Egungo azalera eraikia sestra gainean	0,0 m ²
Egungo azalera eraikia sestra azpian	0,0 m ²
Eraikigarritasun fisikoa sestra gainean	Beheko oina 776,0 m ² Solairuarterean 232,80 m ²
Eraikigarritasun fisikoa sestra azpian	0,0 m ²
Eraikigarritasun fisikoa guztira	1.008,8 m ²
Hirigintza eraikigarritasuna sestra gainean	1.008,8 m ²
Hirigintza eraikigarritasuna sestra azpian	0,0 m ²
Hirigintza eraikigarritasuna guztira	1.008,8 m ²
Sestra gaineko hirigintza eraikigarritasunaren handitzea	1.008,8 m ²
Aisigune zuzkidura (jarduketa eremuaren %15)	78,06 m ²

JARRAIPENA >

6. EREMUA _ AROTZENA-ELBARRENA-BERTUESA	
Araudiaren 119. artikuluan ezartzen diren haztepen koefizienteen arabera jarraian azaltzen diren erakigarritasun haztatutak ezartzen dira:	
Eraikigarritasun haztatua sestra gainean	1.008,8 m ²
Eraikigarritasun haztatua sestra azpian	0,0 m ²
Eraikigarritasun haztatua guztira	1.008,8 m ²
Emaitzazko lurzoru pribatuko azalera	776,0 m ²
Lurzoru pribatu okupagarria sestra gainean	776,0 m ²
Lurzoru pribatu okupagarria sestra azpian	0,0 m ²
Gutxieneko landaredi kopurua	10 zuhaitz
123/2012 Dekretuan espazio librerako aurreikusten den estandarra 78,06 m ² -koa da eta hau espazio libreko 96 m ² azaleraren lagapenarekin konpentsatzen da.	
GAUZATZE-UNITATEEN MUGAKETA	
Plan Orokorrak jarduketa integratu hau gauzatze-unitate bakarrean mugatzen du.	
KUDEAKETA-BALDINTZAK	
Dagokion urbanizazioan esku hartzeko programa onartzea, 2/2006 Legearen 152. eta hurrengo artikuluen arabera.	
Birpartzelazio- proiekturako baldintzak	Grafiatutako partzela minimoa eta nahitaezkoa da.
Urbanizazio-proiekturako baldintzak	Urbanizazio-proiektuak bertan dagoen ibaiertzeko landaredia errespetatu beharko du eta terrenoaren sestra aldaketek honen hustutze gaitasunaren txikiagotzea eragiten badute sahiestu egingo dira. Zati batean "Oria garaia" Kontserbazio Bereziko Zonan dagoenez gero, urbanizazio-proiektuak ibaiaren ondoko zonetan espazio libreak utzi beharko ditu, eta, hartara, jabari publiko hidraulikoaren korridore ekologikoko funtzioa sustatuko da eta, posible den tarteetan, ibaiertzak hobetu eta landareberrituko dira. Edonola ere, ibaiertzetako bertako eta berezko landaredia hautatuko da. Obrak egitean segurtasun-hesiak ezarriko dira egungo ibaiertzeko landaredi naturalaren gaineko eraginak saihesteko. Aurrealdean, hirigunerako sarbidearen aurrean, dagoen lurzoru publikoak Elbarrenan dagoen urbanizazioari jarraipena emateko aukera emango du. Errepidearen aurrean oinezkoentzako bidea egingo da, baita baterian antolatutako 5 aparkalekuak, gaur egun daudenei jarraipena emango dietenak. 2/2006 Legearen 79. artikuluan aurreikusitako estandarren arabera, urbanizazio-proiektuak 100 m² eraikiko zuhaitz bat aurreikusteko eskatuko da. 10 zuhaitz landatu beharko da. Saneamendu-azpiegiturak 112. artikuluan xedatutakora egokitu behar dira.
Urbanizazio-kargak	2/2006 Legearen 147. artikuluan aurreikusitakoak.
INDUSTRIA-ERAIKUNTZAREN ERABILERA-BALDINTZAK	
Erabilerak.	
Beheko solairua	Industrialala (b.10)
Solairuartera	Industrialala (b.10)
Beste erabilera baldintza batzuk	Plan Hidrologiko 40.4 artikuluaen arabera, ez dira 500 urteko uholde barruan dagoen partzela librean material bilketak ez dira baimenduko.
JARRAIPENA >	

6. EREMUA _ AROTZENA-ELBARRENA-BERTUESA				
INDUSTRIA-ERAIKUNTZAREN FORMA-BALDINTZAK.				
Partzela bakoitzaren berezko baldintzak				
Partzelak	Partzela bakoitzaren azalera	Partzelaren sestra gaineko okupazioa	Eraikitako azalera	
			Sestrapean	Sestra gainean
P1	776 m²	776 m² Solairuarte % 30 baino ezingo da okupatu	0 m²	1.008,8 m²
Eraikuntza-profila	Beheko solairua + Solairuarte			
Erlaitzaren altuera maximoa	10 m			
Eraikuntza-bolumenen kopuru maximoa	Eraikuntza-bolumen bakarra aurreikusiko da.			
Bete beharreko lerrokadura maximoak	NOR 3.2 forma-planoetan espazio publikoko sestra gaineko solairuetarako grafiatutakoak.			
Beste baldintza bolumetrikotako eta estetiko batzuk	Eraikuntzak industria-eraikuntzako erabilerako (b.10) partzeletarako baldintza estetikoak bete beharko ditu, ORD-4. Industrialarekin bat etorritik.			
APLIKAGARRIAK DIREN BESTE BALDINTZA BATZUK				
Jarduketa ibaiko polizia-zonan kokatzen denez gero, URAk proiektua baimendu beharko du lizentzia eman aurretik, araudi honen 37. artikulua den bezala.				
JI-R6.1 BEKOZELAI JARDUKETA INTEGRATUA				
ANTOLAMENDUAREN HELBURUAK				
Aurreikusitako antolamenduak bertan dagoen eraikuntza ordezkatzeko du, errepidearekiko atzeratzen, eta eraikuntza berriaren eta ibaiaren artean espazio librea askatuz. Aurreikusitako eraikuntza berriak eraikuntza irekiko tipologiari erantzuten dio. Jarduketan aurreikusi da Elbarrena industria-poligonotik hirigunera doan aurreikusitako espaloia osatzea.				
Partzela 500 urteko birgertatze-aldirako zonan kokatuta dago, eta partzialki 100 urteko birgertatze-aldirako zonan. Beheko solairuko zoladuraren posizioa finkatzeko kontuan hartu dira Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaian eta Erreken Ertzak antolatze Lurralde Plan Sektorialaren Araudian –E.2. atalean– lurzoru horietarako ezarritako irizpideak.				
Partzela 500 urteko birgertatze-aldirako zonan kokatuta dago, eta partzialki 100 urteko birgertatze-aldirako zonan eta lehentasuneko fluxu-zonan. Eraikuntza 100 urteko birgertatze-aldirako zonaz kanpo kokatzen da, eta beheko solairuko zoladura 500 urteko birgertatze-aldirako uholde-arriskuko kotaren gainetik, betiere kontuan hartuta Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaian eta Erreken Ertzak Antolatze Lurralde Plan Sektorialaren Araudian, E.2. atalean, lurzoru horietarako ezarritako irizpideak.				
URA agentziaren txostenaren arabera, aplikatzeko da, halaber, Plan Hidrologikoaren 40.5. artikulua.				
JARDUKETAREN EZAUGARRI NAGUSIAK				
Lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa			Hiri-lurzoru finkatu gabea	
Guztizko azalera			2.143 m²	
Jarduketaren barnean hartutako jatorrizko partzelak			6965080	
Egungo azalera eraikia sestra gainean			957,17 m²	
Egungo azalera eraikia sestra azpian			0,0 m²	
Eraikigarritasun fisikoa sestra gainean			1.850,0 m²	
Eraikigarritasun fisikoa sestra azpian			788,0 m²	
Eraikigarritasun fisikoa guztira			2.638,0 m²	
Hirigintza eraikigarritasuna sestra gainean			1.701,2 m²	
JARRAIPENA >				

6. EREMUA _ AROTZENA-ELBARRENA-BERTUESA		
Hirigintza eraikigarritasuna sestra azpian		788,0 m ²
Hirigintza eraikigarritasuna guztira		2.489,2 m ²
Sestra gaineko hirigintza erakigarritasunaren handitzea		744,02 m ²
Aisigune zuzkidura (jarduketa eremuaren %15)		321,45 m ²
Ekipamendu zuzkidurak (5m2/25m2 sestra gaineko hirigintza erakigarritasuna handitzearena)		148,8 m ²
Araudiaren 119. artikuluan ezartzen diren haztepen koefizienteen arabera jarraian azaltzen diren erakigarritasun haztatuak ezartzen dira:		
Eraikigarritasun haztatua sestra gainean		1.701,2 m ²
Eraikigarritasun haztatua sestra azpian		118,2 m ²
Eraikigarritasun haztatua guztira		1.819,4 m ²
Emaizazko lurzoru pribatuko azalera		788 m ²
Lurzoru pribatu okupagarria sestra gainean		Lerrokaduren ondoriozkoa
Lurzoru pribatu okupagarria sestra azpian		788 m ²
Gehieneko etxebizitza kopurua		Ez da kopururik ezartzen, araudiko 112. artikuluen arabera ezarriko da.
Gutxienezko aparkalekuak partzela pribatuetan		11
Gutxienezko landaredi kopurua		16 zuhaitz
123/2012 Dekretuan espazio librerako aurreikusten den estandarra 321,45 m ² -koa da eta hau ibai ondoko 350 m2 azaleraren lagapenarekin konpentsatzen da.		
Zuzkidura publikoen lokalen estandarra 148,80 m ² ekonomikoki konpentsatua izan ahalko da, esandako Dekretu horren 7. Artikuluan aurreikusten den arabera.		
Eraikigarritasun haztatu gisa adierazten da ondoren jasotzen den erabilera-banaketaren emaitzazkoa; edonola ere, banaketa hori orientagarria baino ez da, hura gauzatzea urperagarritasunari buruzko baldintza berezien mende egon baitaiteke, fitxa honen azken-aurreko atalean adierazten den moduan.		
Xehetasun Azterketak aurreikusten den erdisotoa definitu beharko du (birpartzelazioaren aurretik). Xehetasun Azterketa lantzean, ondorioztatzen bada ez duela merezi soto-erabilera aurreikustea (teknikoki edo ekonomikoki egokia ez izateagatik), sustatzaileak fitxa honetan erabilitakoaz bestelako erabilera-banaketa baten Xehetasun Azterketa aurkeztu ahal izango du, betiere partzela pribatuaren barruan 11 aparkaleku-plaza aurreikusita eta fitxa honetan ezarritako hirigintza-erakigarritasuna errespetatuta. Kasu horretan, erabilera-banaketa berri hori kontuan izanik kalkulatu da eraikigarritasun haztatua.		
GAUZATZE-UNITATEEN MUGAKETA		
Plan Orokorrak jarduketa integratu hau gauzatze-unitate bakarrean mugatzen du, betiere mugaketa hori 2/2006 Legearen 145. artikuluan aurreikusitako edozein prozeduraren bitartez aldatzeko aukera bazter utzi gabe.		
KUDEAKETA-BALDINTZAK		
Dagokion urbanizazioan esku hartzeko programa onartzea, 2/2006 Legearen 152. eta hurrengo artikuluen arabera.		
Birpartzelazio-baldintzak	proiekturako	Grafiatutako partzela orientagarria da. Emaizazko partzela pribatua zabaldu ahal izango da komenigarria ikusten den moduan, betiere fitxaren azken-aurreko atalean adierazten diren urperagarritasunari buruzko baldintza bereziak betetzeko helburuarekin. Edonola ere, fitxa horretan finkatutako espazio libreen estandarra bete beharko da.
JARRAIPENA >		

6. EREMUA _ AROTZENA-ELBARRENA-BERTUESA	
Urbanizazio-proiekturako baldintzak	Lurzoru publikoko azalera 1.624 m² handitzea aurreikusi da. Urbanizazio-proiektuan ibaiaren paraleloan joango den elkarbanatzeko bide bat aurreikusiko da, eta gainerako azalerak tratamendu leuna izango du. Bertan, zuhaitzak ipiniko dira eta atsedena hartzeko espazio libre bat prestatuko da banku batzuekin. Zati batean "Oria garaia" Kontserbazio Bereziko Zonan dagoenez gero, urbanizazio-proiektuak ibaiaren ondoko zonetan espazio libreak utzi beharko ditu, eta, hartara, jabari publiko hidraulikoaren korridore ekologikoko funtzioa sustatuko da eta, posible den tarteetan, ibaiertzak hobetu eta landareberrituko dira. Edonola ere, ibaiertzetako bertako eta berezko landaredia hautatuko da. Obrak egitean segurtasun-hesiak ezarriko dira egungo ibaiertzeko landaredi naturalaren gaineko eraginak saihesteko. 2/2006 Legearen 79. artikuluan aurreikusicatiko estandarren arabera, urbanizazio-proiektuak etxebizitzako zuhaitz bat aurreikusteko eskatuko da. Saneamendu-azpiegiturak 112. artikuluan xedatutakora egokitu behar dira.
Urbanizazio-kargak	2/2006 Legearen 147. artikuluan aurreikusicatikoak. Besteak beste, antolamenduz kanpo geratutako eraikuntzei dagozkien kalte-ordainak.
Jarduketaren berezitasunak	Jarduketa hau kutsatua egon daitekeen lurzoruaren gainean dago, NOR 4.2 planoan eta jarduketa honi dagokion kudeaketa-fitxan adierazten den bezala. Horren haritik, Hirigintza Araudi honetako 75. artikuluan adierazten den moduan, jarduketa gauzatu ahal izateko, ingurumen-organo eskudunak lurzoruaren kalitatea aitortu beharko du. 213/2012 Dekretua, urriaren 16koa, Euskal Autonomia Erkidegoko hots-kutsadurari buruzkoakoaren 37. artikuluan ezartzen den edukinarekin inpaktu akustikoaren azterketa bat osatu beharko da.
Antolamenduz kanpoko eraikinak	Antolamenduz kanpo gelditzen den eraikuntza NOR 4.2 planoan grafiatu da.
BIZITEGI-ERAIKUNTZAREN ERABILERA-BALDINTZAK	
Erabilerak.	
Erdisotoko solairua	Garajea Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken Ertzak antolatzeke Lurralde Plan Sektorialaren aurreikuspenen arabera, E.2.3.2 atala, sotoak estankoa izan beharko du, garaje gisa gaitu ahal izateko.
Beheko eta goiko solairuak	g.10 Ekipamendu komunitarioa (158,8 m²) Gainerakoa eraikuntza irekiko bizitegi-partzela (a.10)
Aparkaleku-plazen kopuru minimoa lurzoru pribatuan 11.	
JARRAIPENA >	

6. EREMUA _ AROTZENA-ELBARRENA-BERTUESA				
BIZITEGI-ERAIKUNTZAREN FORMA-BALDINTZAK				
Partzela bakoitzaren berezko baldintzak				
Partzelak	Partzelaren azalera	Partzelaren sestra gaineko okupazioa	Eraikitako azalera	
			Sestrapean	Sestra gainean
P1	788 m²	Lerrokaduren ondoriozkoa	788 m²	1.850,00 m²
Eraikuntza-profila		Erdisotoa + 4 altuera		
Erlaitzaren altuera maximoa		14,50 m		
Solairuen altuera maximoak		Erdisotoa: 3,00 m Beheko solairua: 3,50 m Goiko solairuak: 3,50 m		
Bete beharreko lerrokadura maximoak		NOR 3.2 forma-planoetan espazio publikoko sestra gaineko solairuetarako grafiatutakoak. Jarduketa integratu honetako fitxa grafikoetan ere jasota geratzen dira.		
Sestra gaineko eraikuntzaren eraikuntza-lerrokadurak NOR 3.2 forma-planoan finkatu dira, aurreko atalean jaso den bezalaxe. Xehetasun azterketak sotoaren tamaina eta dimentsioa finkatu beharko du, eta, horrenbestez, erabilera eta jabari publikoko lurzorua eta jabari eta erabilera pribatuko lurzorua bereiziko dituen lerrokadurak espazio libreko zuzkidura-estandarraren lagapena errespetatu beharko du, baita fitxa honetako atal honetan barnean hartzen diren zehaztapenak ere: urperagarritasunari buruzko baldintza bereziak.				
Eraikuntzak okupatzen ez duen eta erabilera eta jabari publikoko lurzorua ukitzen duen lurzoru pribatua erabilera publikoko zortasunarekin geratuko da, eta gauzatze-unitatearen urbanizazio-proiekturako ezartzen diren baldintza berberekin urbanizatuko da.				
Beste baldintza bolumetrikoko eta estetiko batzuk		Eraikuntzak ORD.1 Eraikuntza irekia ordenantzako baldintza estetikoak bete beharko ditu.		
JARRAIPENA >				

6. EREMUA _ AROTZENA-ELBARRENA-BERTUESA		
Urperagarritasunari baldintza bereziak	buruzko	Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken Ertzak antolatzeko Lurralde Plan Sektorialaren E.2 ataleko aurreikuspenen arabera: Beheko solairuak 500 urteko birgertatze-aldiko urperagarritasun-kotaren gainetik kokatu beharko du (Lurralde Plan Sektorialaren araudia, E.2.5 atala) Sotoak estankoa izan beharko du birgertatze-aldi horretako urperagarritasunaren aurrean (Lurralde Plan Sektorialaren araudia, E.2.2. 6 atala). Lizentzia eskatzeko unean, URAk dituen urperagarritasun-azterketek ez badute urperagarritasun-kotari buruzko informaziorik, sustatzaileak beharrezko urperagarritasun-azterketa agindu beharko du –Lurralde Plan Sektorialaren 2. Eranskinean adierazten diren ezaugarriak izango ditu–. Edonola ere, jarduketa polizia-zonan kokatzen denez gero, URAk proiektua baimendu beharko du lizentzia eman aurretik, araudi honen 37. artikuluen 6d zenbakian jasotzen den bezala. Kantauri Ekialdeko Plan Hidrologikoaren 40.5. artikuluan aurreikusitakoaren arabera antolatu beharko denez gero, aurreikusten diren erabilera kaltebera guztiak 500 urteko birgertatze-aldiko uholde-kotaren gainetik kokatu beharko dira. Gainera, lur-eremu horietan, 100 urteko birgertatze-aldiko uholde-mugaketaren marraraino, ezin izango dira baimendu Plan Hidrologikoaren 40.2. artikuluan ezartzen diren jarduerak, salbu e), f) eta j) epigrafeetan aipatzen direnak, betiere itxiturak eta hesiak iragazkorrak badira. Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken Ertzak antolatzeko Lurralde Plan Sektorialaren, F.3.2.a atalaren, aurreikuspenen arabera, eraikuntzak ibaiaren ibilguarekiko 12 metroko atzerapena errespetatu beharko du, NOR 3.2 planoan islatzen den bezalaxe.
Ingurumena eta lehengoratzeko baldintzak	paisaia	Eraikuntza-proiektuan zonako orografiarekin lotuta jarduketaren paisaia-integrazioa ziurtatu beharko da. Horren haritik bere konposizio bolumetrikoa zaindu beharko da. Era berean, isurketa-uren drainatze egokia egin dadin zainduko da. Partzela pribatuan bertako landaredia erabili beharko da, jarduketaren inguruan dauden zona naturalekin ikus-jarraitutasuna ziurtatzeko. Urbanizazioak 3 metroko atzerapena errespetatu beharko du ibaiaren ibilguarekiko, eta ibaiertzak tratamendu naturala izan beharko du.
JARRAIPENA >		

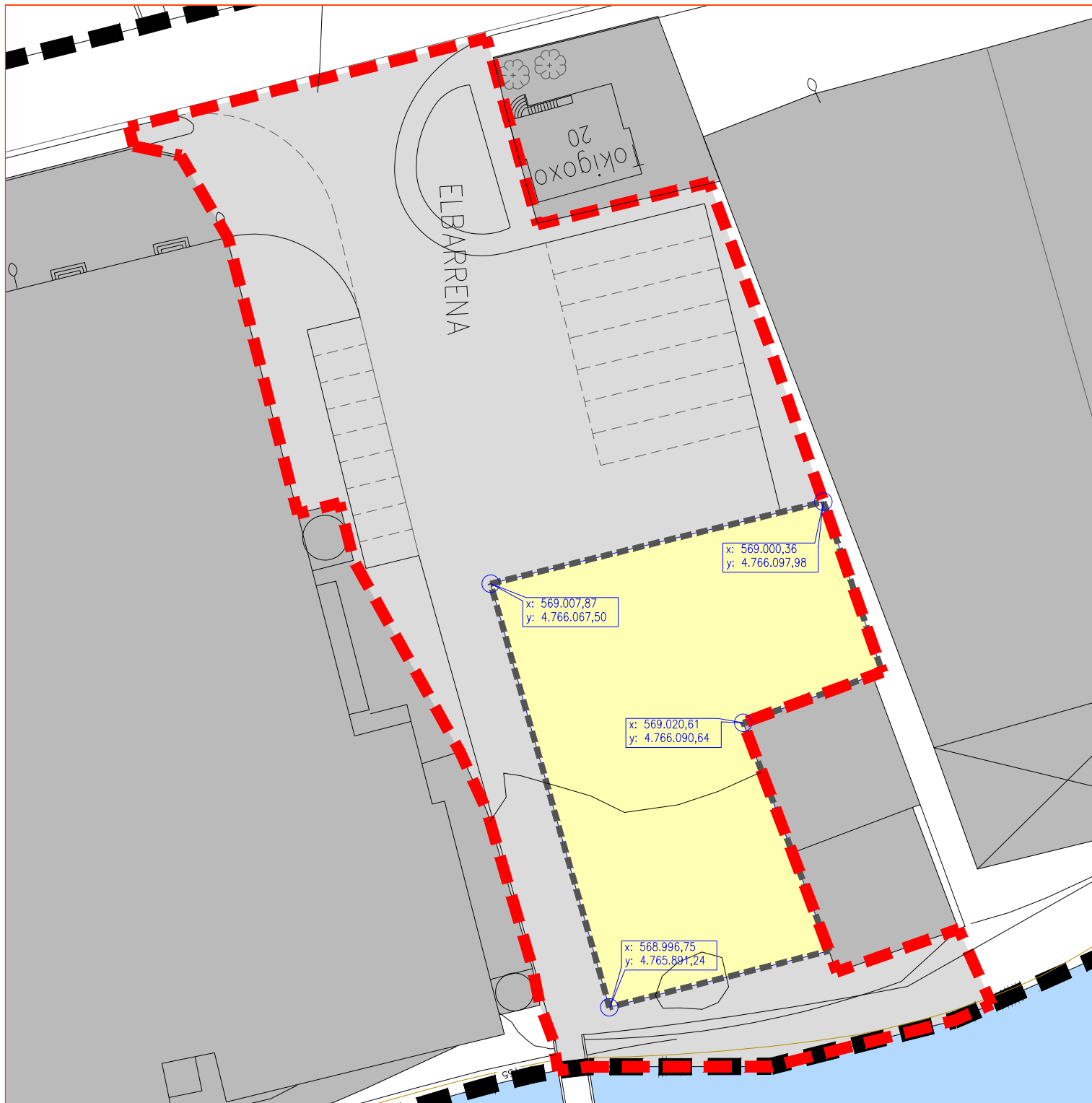
6. EREMUA _ AROTZENA-ELBARRENA-BERTUESA	
ZJ-R6.1 BERTUESA ZUZKIDURA JARDUKETA	
ANTOLAMENDUAREN HELBURUAK	
Inguruko bizitegi-aurrealdea finkatzen duen bizitegi-eraikuntza bat egitea ahalbidetzen duen jarduketa bat da.	
URAre txostenaren arabera, eremua 500 urteko urperagarritasun kurbaren eraginpean dago eta Plan Hidrologiko 40.4 artikulua da aplikagarri, horregatik etxebizitza erabilerak 500 urteko urperagarritasun kotatik gora gelditu beharko dira.	
JARDUKETAREN EZAUGARRI NAGUSIAK	
Lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa	Hiri-lurzoru finkatu gabea
Guztizko azalera	311 m ²
Jarduketaren barnean hartutako jatorrizko partzelak	6966020
Egungo azalera eraikia sestra gainean	0,0 m ²
Egungo azalera eraikia sestra azpian	0,0 m ²
Eraikigarritasun fisikoa sestra gainean	300,0 m ²
Eraikigarritasun fisikoa sestra azpian	100,0 m ²
Eraikigarritasun fisikoa guztira	400,0 m ²
Hirigintza eraikigarritasuna sestra gainean	250,0 m ²
Hirigintza eraikigarritasuna sestra azpian	100,0 m ²
Hirigintza eraikigarritasuna guztira	350,0 m ²
Sestra gaineko hirigintza eraikigarritasunaren handitzea	250,0 m ²
Aisigune zuzkidura (jarduketa eremuaren %15)	46,65 m ²
Ekipamendu zuzkidurak (5m ² /25m ² sestra gaineko hirigintza eraikigarritasuna handitzearena)	50,0 m ²
Araudiaren 119. artikuluan ezartzen diren haztepen koefizienteen arabera jarraian azaltzen diren eraikigarritasun haztatuak ezartzen dira:	
Eraikigarritasun haztatua sestra gainean	150,0 m ²
Eraikigarritasun haztatua sestra azpian	15,0 m ²
Eraikigarritasun haztatua guztira	165,0 m ²
Emaitezko lurzoru pribatuko azalera	261 m ²
Lurzoru pribatu okupagarria sestra gainean	Lerrokaduren ondoriozkoa
Lurzoru pribatu okupagarria sestra azpian	100 m ²
Gehienezko etxebizitza kopurua	2
Gutxienezko aparkalekuak partzela pribatuetan	4
Gutxienezko landaredi kopurua	2 zuhaitz
123/2012 Dekretuan espazio librerako aurreikusten den estandarra 46,65 m ² -koa da eta hau bide sistema pareko 50 m ² azaleraren lagapenarekin konpentsatzen da.	
Zuzkidura publikoen lokalen estandarra 50,0 m ² ekonomikoki konpentsatua izan ahalko da, esandako Dekretu horren 7. Artikuluan aurreikusten den arabera.	
KUDEAKETA-BALDINTZAK	
2/2006 Legearen 137. artikuluan arabera jardungo da. Zuzkidura-kargak altxatu beharko dira, Antolamenduaren Ezaugarri Orokorren atalean adierazi den bezala.	
Urriak 16-ko, 213/2012 Dekretuko	
213/2012 Dekretua, urriaren 16koa, Euskal Autonomia Erkidegoko hots-kutsadurari buruzkoakoaren 37. artikuluan ezartzen den edukinarekin inpaktu akustikoaren azterketa bat osatu beharko da.	
JARRAIPENA >	

6. EREMUA _ AROTZENA-ELBARRENA-BERTUESA				
BIZITEGI-ERAIKUNTZAREN ERABILERA-BALDINTZAK				
Erabilerak.				
Beheko eta lehen solairuak		Bizitegikoa (a.20 garapen txikiko eraikuntzakoa)		
Aparkaleku-plazen kopuru minimoa lurzoru pribatuan 4.				
BIZITEGI-ERAIKUNTZAREN FORMA-BALDINTZAK				
Partzela bakoitzaren berezko baldintzak				
Partzelak	Partzelaren azalera	Partzelaren sestra gaineko okupazioa	Eraikitako azalera	
			Sestrapean	Sestra gainean
P1	261 m²	Lerrokadurek uzten dutena	100 m²	300 m²
Eraikuntza-profila	Sotoa + Beheko solairua + Lehen solairua + Bigarren solairua			
Erlaitzaren altuera maximoa	10 m Plan Hidrologiko 40.4 artikuluaaren arabera, beheko oina 500 urteko uholde kotatik gora egotea exigituko da. Behe oineko kota honek, baimendutako profila lortzeko, aurreikusitako erlaitzaren altuera maximoa nahikoa ez izatea eragiten badu, erlaitzaren altuera maximoa haunditzea baimenduko da, beti ere honek hirigintza eraikigarritasun haunditzea suposatzen ez baldin badu.			
Solairuen altuera maximoak	Soto-solairua: 3,50 m Beheko solairua: 4,00 m Lehen eta bigarren solairuak: 3,50 m			
Bete beharreko lerrokadura maximoak	NOR 3.2 forma-planoetan espazio publikoko sestra gaineko solairuetarako grafiatutakoak.			
Beste baldintza bolumetrikoko eta estetiko batzuk	Eraikuntzak ORD.1 Eraikuntza irekia ordenantzan baldintza estetikoak bete beharko ditu, baita ordenantzaren amaieran bildutako bertako baldintza bereziak ere.			
APLIKAGARRIAK DIREN BESTE BALDINTZA BATZUK				
Jarduketa ibaiko polizia-zonan kokatzen denez gero, URAk proiektua baimendu beharko du lizentzia eman aurretik, araudi honen 37. artikuluaaren 6d zenbakian jasotzen den bezala.				



Egungo egoera / Estado Actual

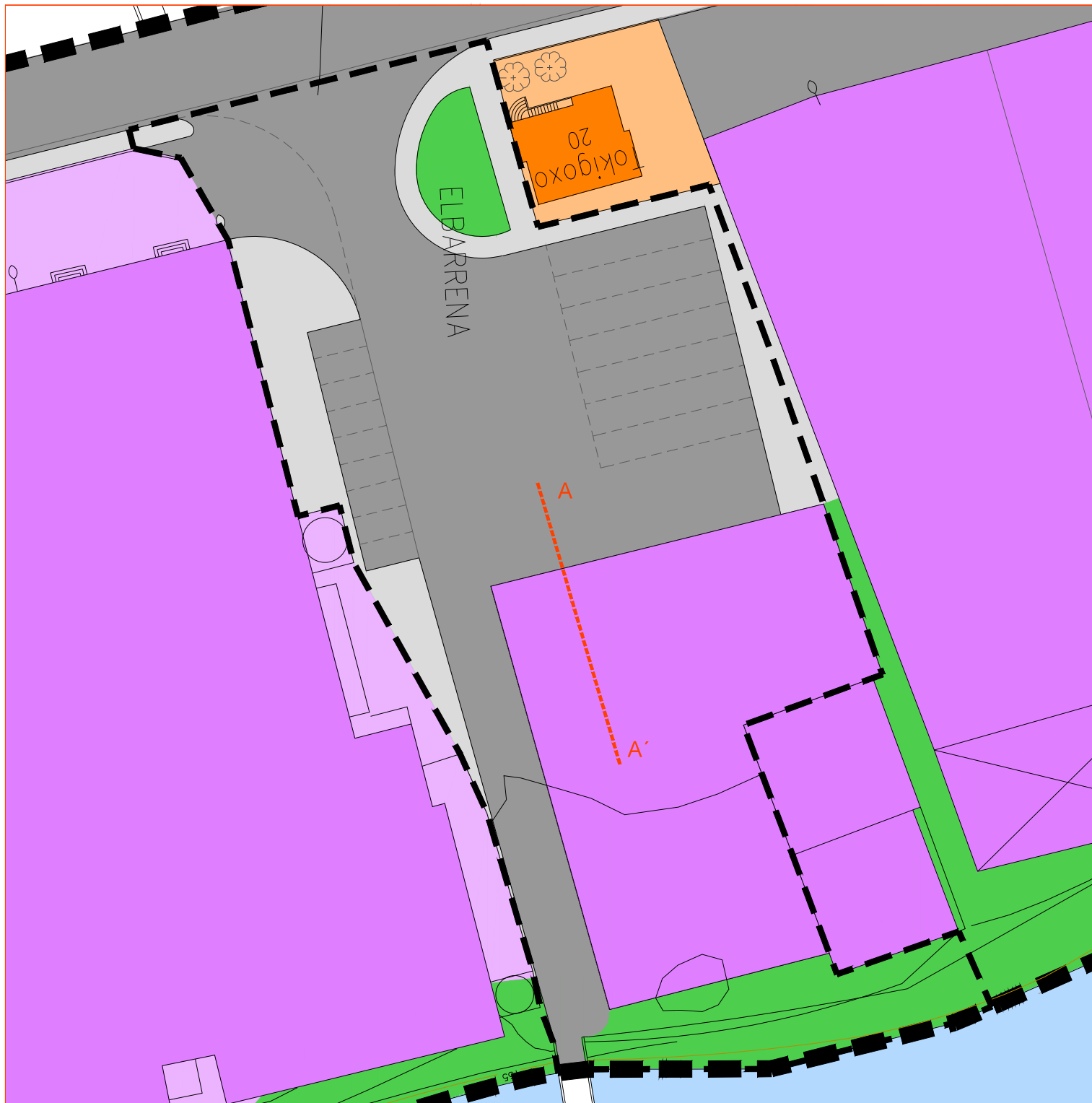
- Jarduketa integratuaren mugapena
Límite de la actuación integrada
- Jarduketa integratu barruan dagoen lurzoru publikoa
Suelo público incluido en la actuación integrada
- Jarduketa integratu barruan dagoen lurzoru pribatua
Suelo privado incluido en la actuación integrada



Kudeaketa / Gestión

- Jarduketa integratuaren mugapena
Límite de la actuación integrada
- Jarduketa integratuaren mugapena
Límite de la parcela privada
- Jarduketa integratutik datorren orube pribatua
Suelo privado resultante de la actuación integrada
- Jarduketa integratutik datorren lurzoru publikoa
Suelo público resultante de la actuación integrada

x: 4.603 UTM koordeandak
y: 4.681 Coordenadas UTM



Erabilerak / Usos

 Jarduketa integratuaren mugapena
Límite de la actuación integrada

INDUSTRIA ERABILERA / USO INDUSTRIAL

 Industria-erabilera (b.10)
Uso industrial (b.10)

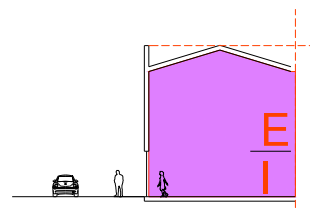
BIDEAK ETA KOMUNIKABIDEAK / VIARIO Y COMUNICACIONES

 Ibilgailuentzako bideak (e.12)
Vías rodadas (e.12)

 Oinezkoentzako bideak eta espaloiak (e.131)
Vías peatonales y aceras (e.131)

AISIGUNEAK / ESPACIOS LIBRES

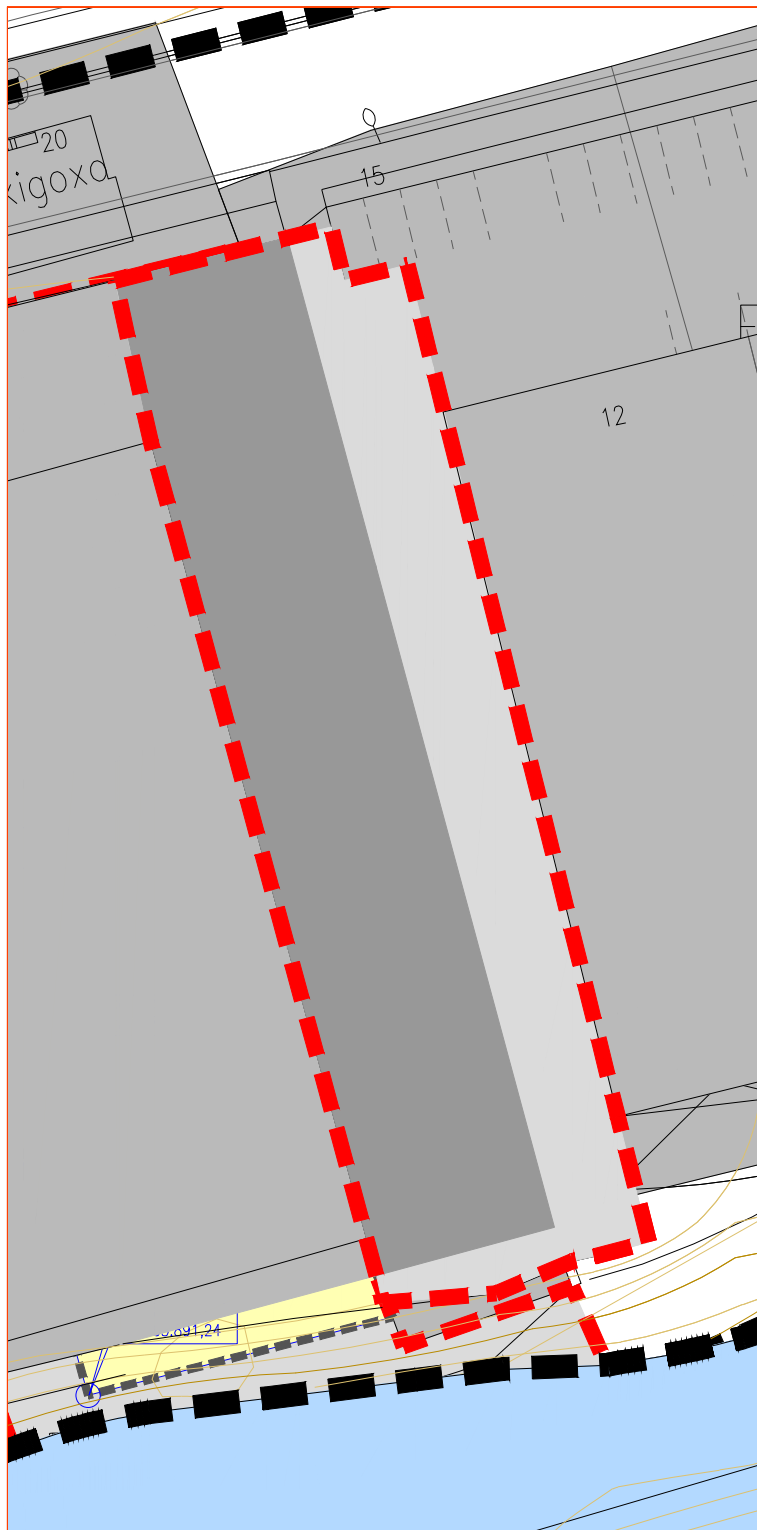
 Berdeguneak (f.20)
Zonas verdes (f.20)



A-A' ebaketa / Sección A-A'

JI-I6.1. Tokigoxo
AI-I6.1 Tokigoxo

Eskala 1:500
Escala 1:500



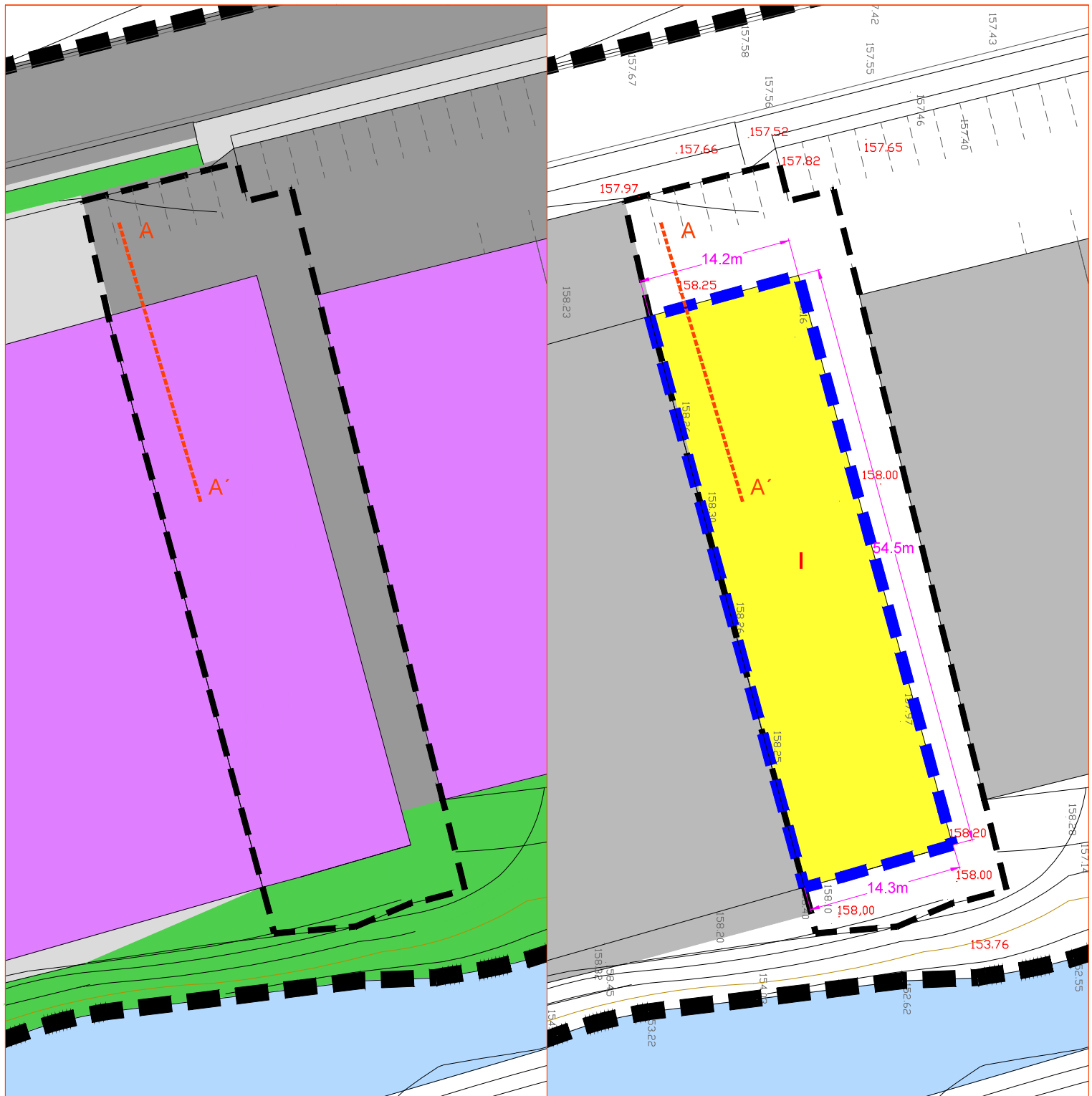
Egungo egoera / Estado Actual

- Jarduketa integratuaren mugapena
Límite de la actuación integrada
- Jarduketa integratu barruan dagoen lurzoru publikoa
Suelo público incluido en la actuación integrada
- Jarduketa integratu barruan dagoen lurzoru pribatua
Suelo privado incluido en la actuación integrada

Kudeaketa / Gestión

- Jarduketa integratuaren mugapena
Límite de la actuación integrada
- Jarduketa integratuaren mugapena
Límite de la parcela privada
- Jarduketa integratutik datorren lurzoru publikoa
Suelo público resultante de la actuación integrada
- Jarduketa integratutik datorren orube pribatua
Suelo privado resultante de la actuación integrada
- Ordenazioz kanpoko eraikuntzak
Edificios fuera de ordenación

x: 4.603 UTM koordeandak
y: 4.681 Coordenadas UTM



Erabilerak / Usos

Jarduketa integratuaren mugapena
Límite de la actuación integrada

INDUSTRIA ERABILERA / USO INDUSTRIAL

Industria erabilera (b.10)
Uso industrial (b.10)

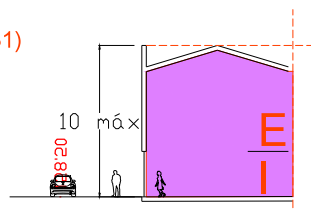
BIDEAK ETA KOMUNIKABIDEAK / VIARIO Y COMUNICACIONES

Ibilgailu bideak (e.12)
Vías rodadas (e.12)

Oinezkoen bideak eta espaloiak (e.131)
Vías peatonales y aceras (e.131)

AISIGUNEAK / ESPACIOS LIBRES

Berdeguneak (f.20)
Zonas verdes (f.20)



JI-I6.2. lurrelan
AI-I6.2. lurrelan

A-A' ebaketa / Sección A-A'

Forma / Forma

Jarduketa integratuaren mugapena
Límite de la actuación integrada

LURZORUAREN DOMEINU ETA ERREGIMENA DOMINIO Y RÉGIMEN DEL SUELO

Domeinu publikoa eta erabilera publikoa
Dominio público y régimen de uso público

Domeinu pribatua eta erabilera pribatua
Dominio privado y régimen de uso privado

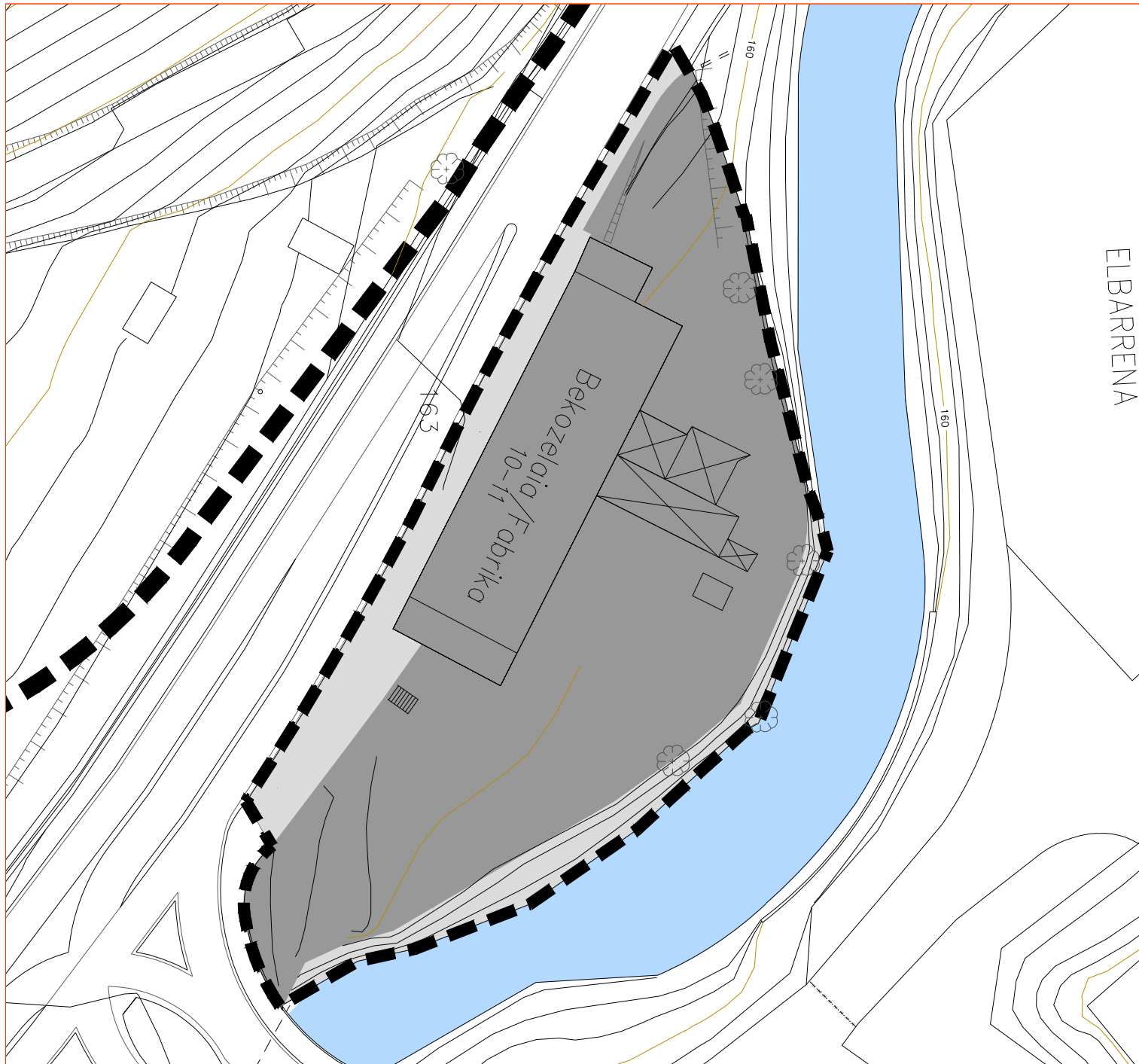
FORMA BALDINTZAK CONDICIONES DE FORMA

Eraikuntzaren gehieneko lerrokatadura
Alineación máxima de la edificación

Akotazioak
Acotaciones

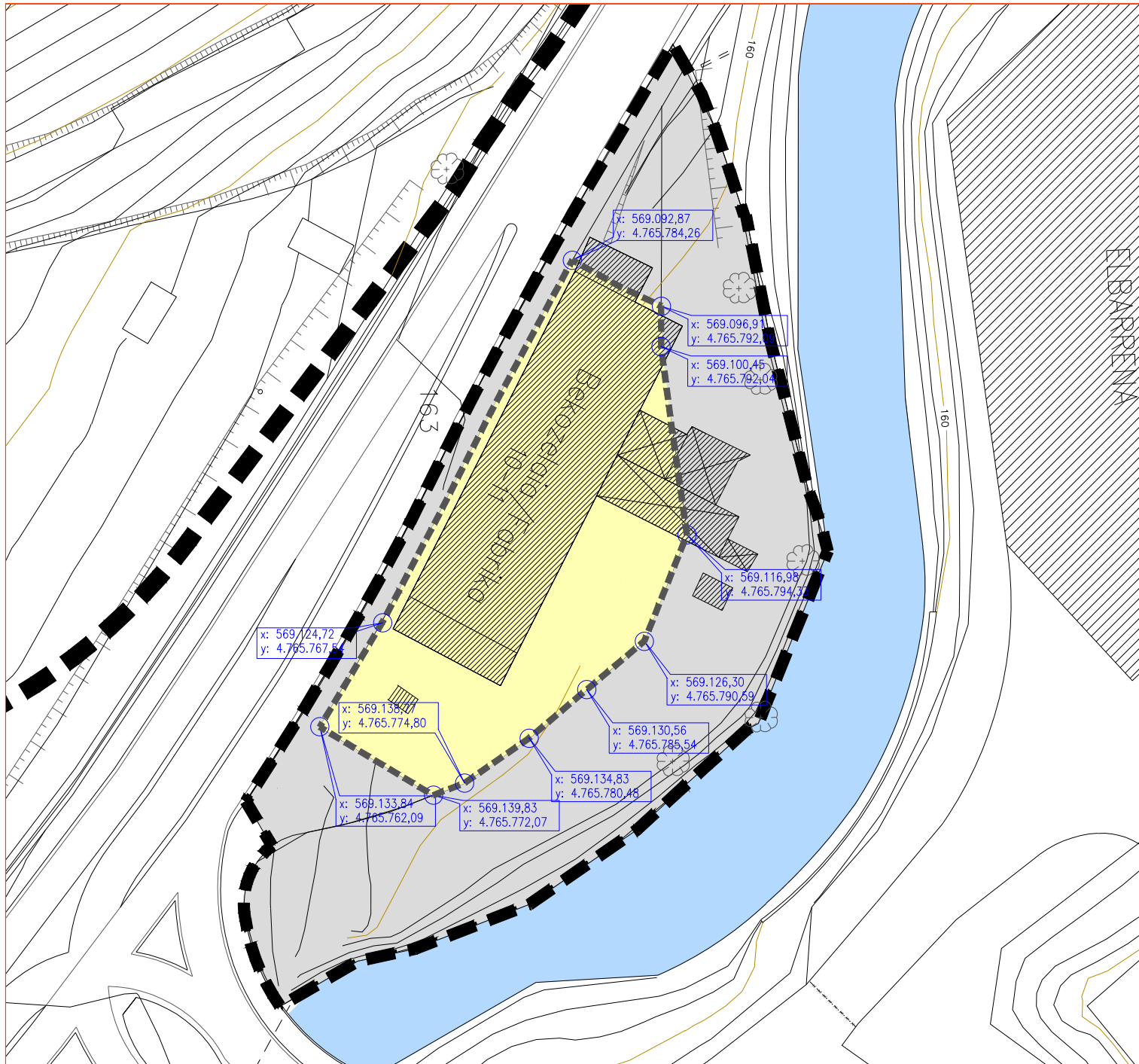
Sestrak
Rasantes

Eskala 1:500
Escala 1:500



Egungo egoera / Estado Actual

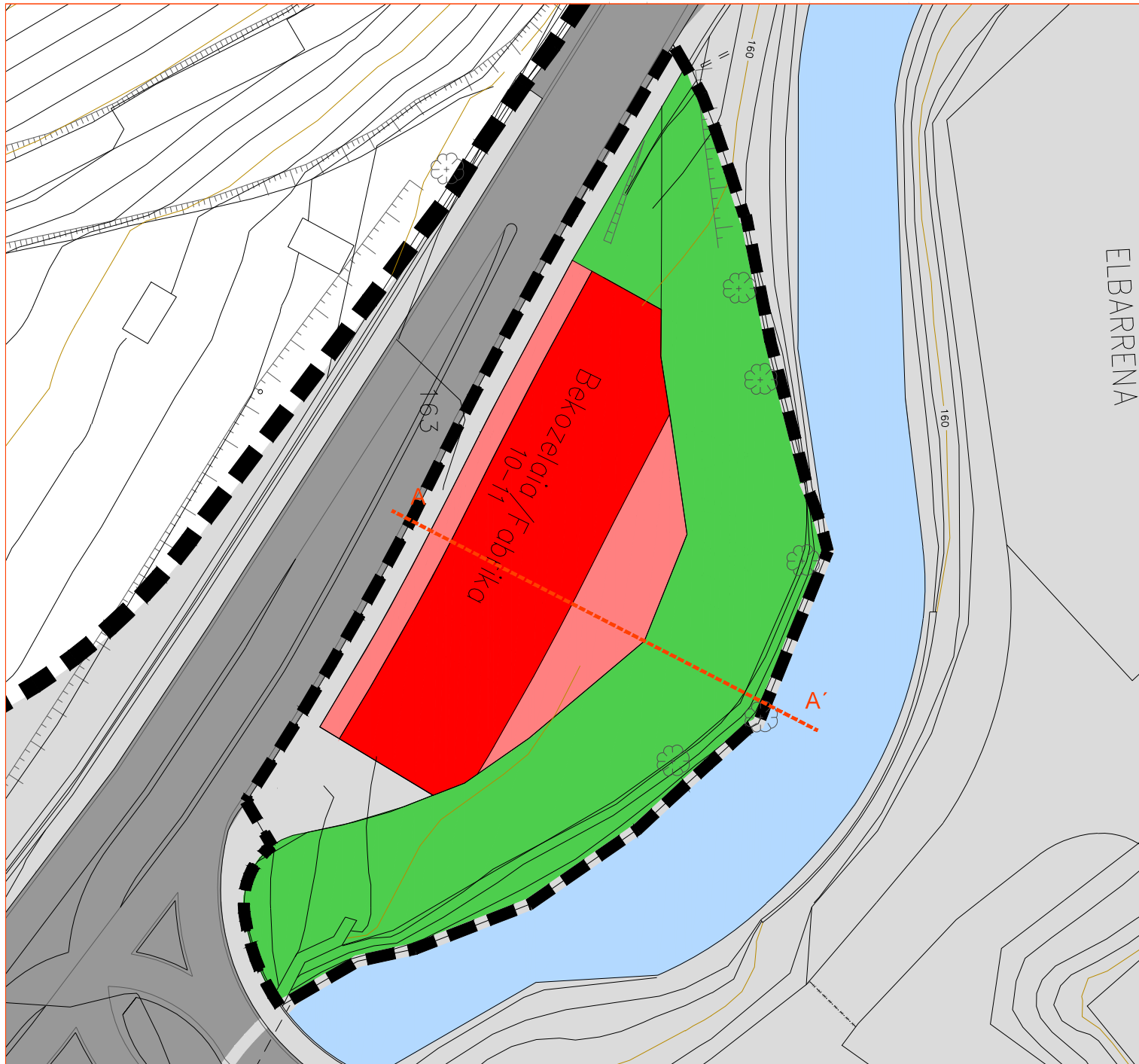
-  Jarduketa integratuaren mugapena
Límite de la actuación integrada
-  Jarduketa integratu barruan dagoen lurzoru publikoa
Suelo público incluido en la actuación integrada
-  Jarduketa integratu barruan dagoen lurzoru pribatua
Suelo privado incluido en la actuación integrada



Kudeaketa / Gestión

-  Jarduketa integratuaren mugapena
Límite de la actuación integrada
-  Jarduketa integratuaren mugapena
Límite de la parcela privada
-  Jarduketa integratutik datorren orube pribatua
Suelo privado resultante de la actuación integrada
-  Jarduketa integratutik datorren lurzoru publikoa
Suelo público resultante de la actuación integrada
-  Ordenazioz kanpoko eraikuntzak
Edificios fuera de ordenación

x: 4.603 UTM koordeandak
y: 4.681 Coordenadas UTM



Erabilerak / Usos

Jarduketa integratuaren mugapena
Límite de la actuación integrada

ETXEBIZITZA ERABILERA / USO RESIDENCIAL

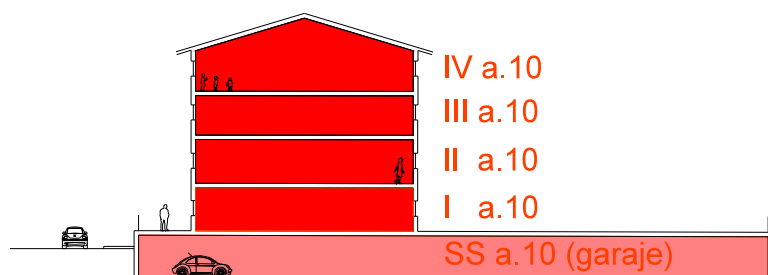
Eraikuntza irekia (a.10)
Edificación abierta (a.10)

BIDEAK ETA KOMUNIKABIDEAK / VIARIO Y COMUNICACIONES

Ibilgailuentzako bideak (e.12)
Vías rodadas (e.12)
 Oinezkoentzako bideak eta espaloiak (e.131)
Vías peatonales y aceras (e.131)

AISIGUNEAK / ESPACIOS LIBRES

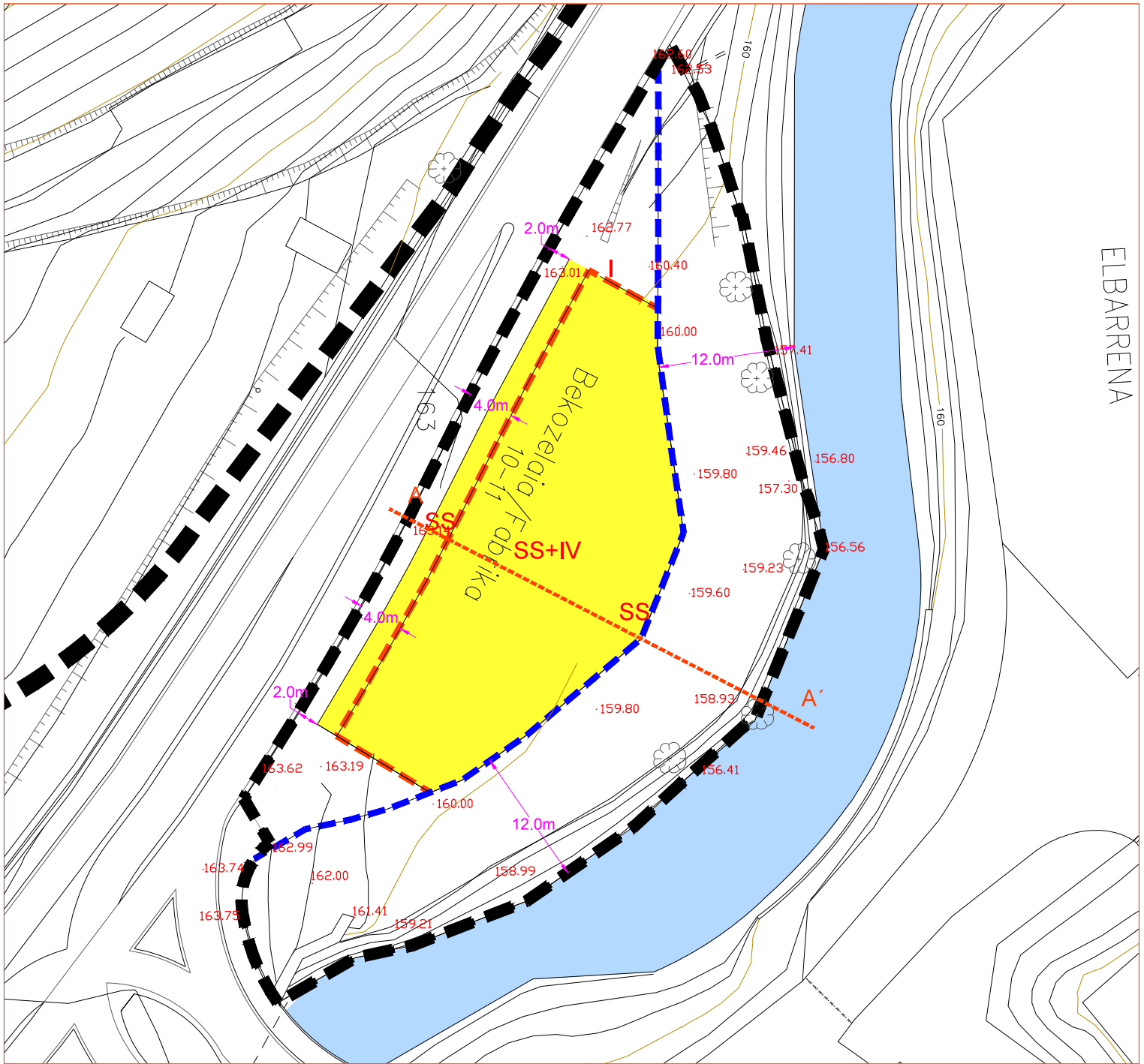
Berdeguneak (f.20)
Zonas verdes (f.20)



A-A' ebaketa / Sección A-A'

JI-R6.1. Bekozelai
AI-R6.1 Bekozelai

Eskala 1:500
Escala 1:500



Forma / Forma

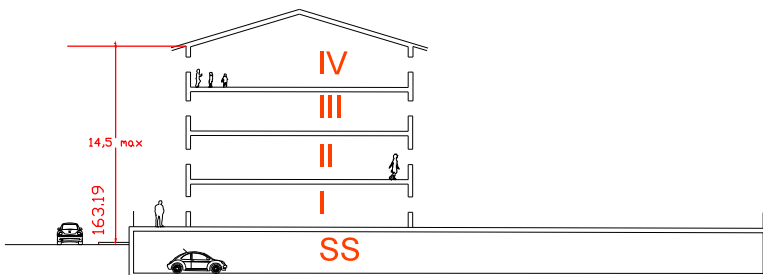
Jarduketa integratuaren mugapena
Límite de la actuación integrada

LURZORUAREN DOMEINU ETA ERREGIMENA
DOMINIO Y RÉGIMEN DEL SUELO

- Domeinu publikoa eta erabilera publikoa
Dominio público y régimen de uso público
- Domeinu pribatua eta erabilera pribatua
Dominio privado y régimen de uso privado

FORMA BALDINTZAK
CONDICIONES DE FORMA

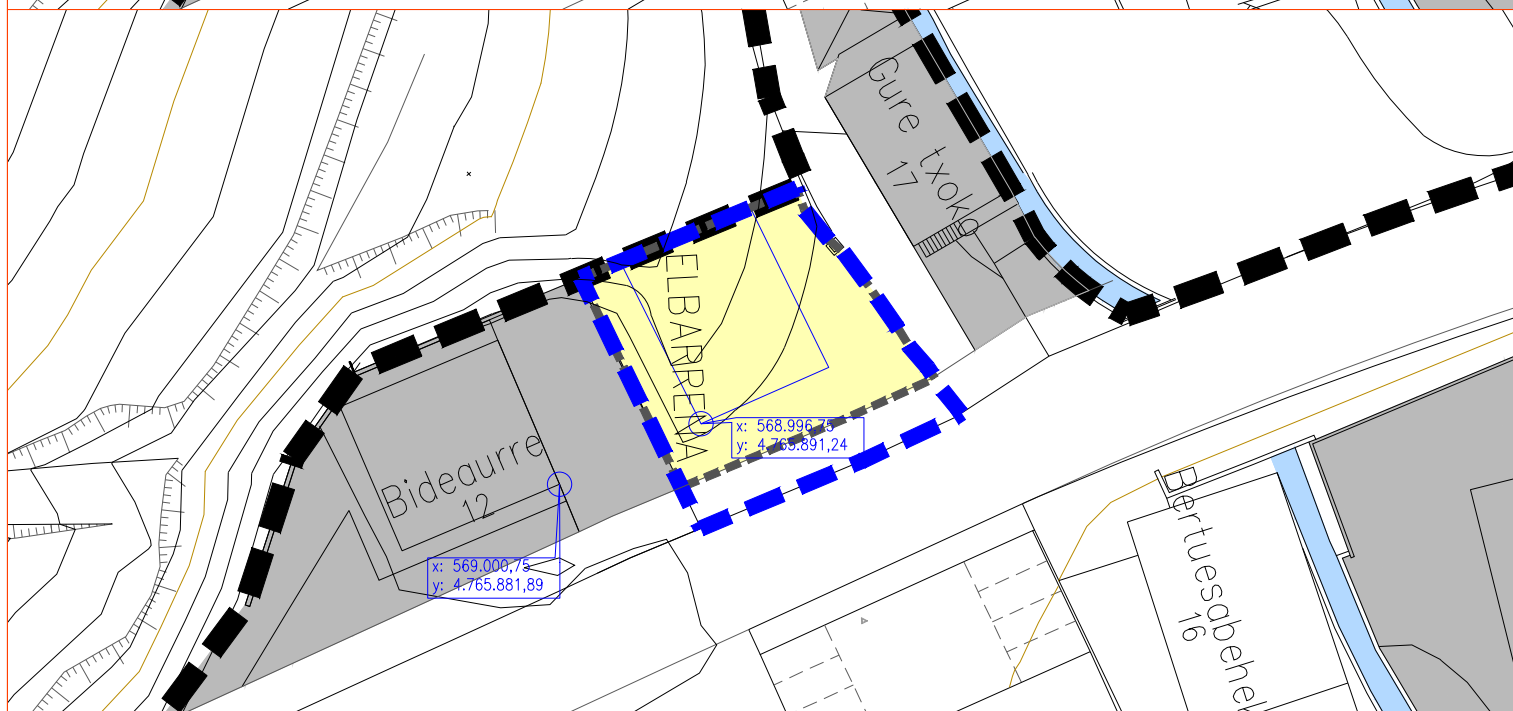
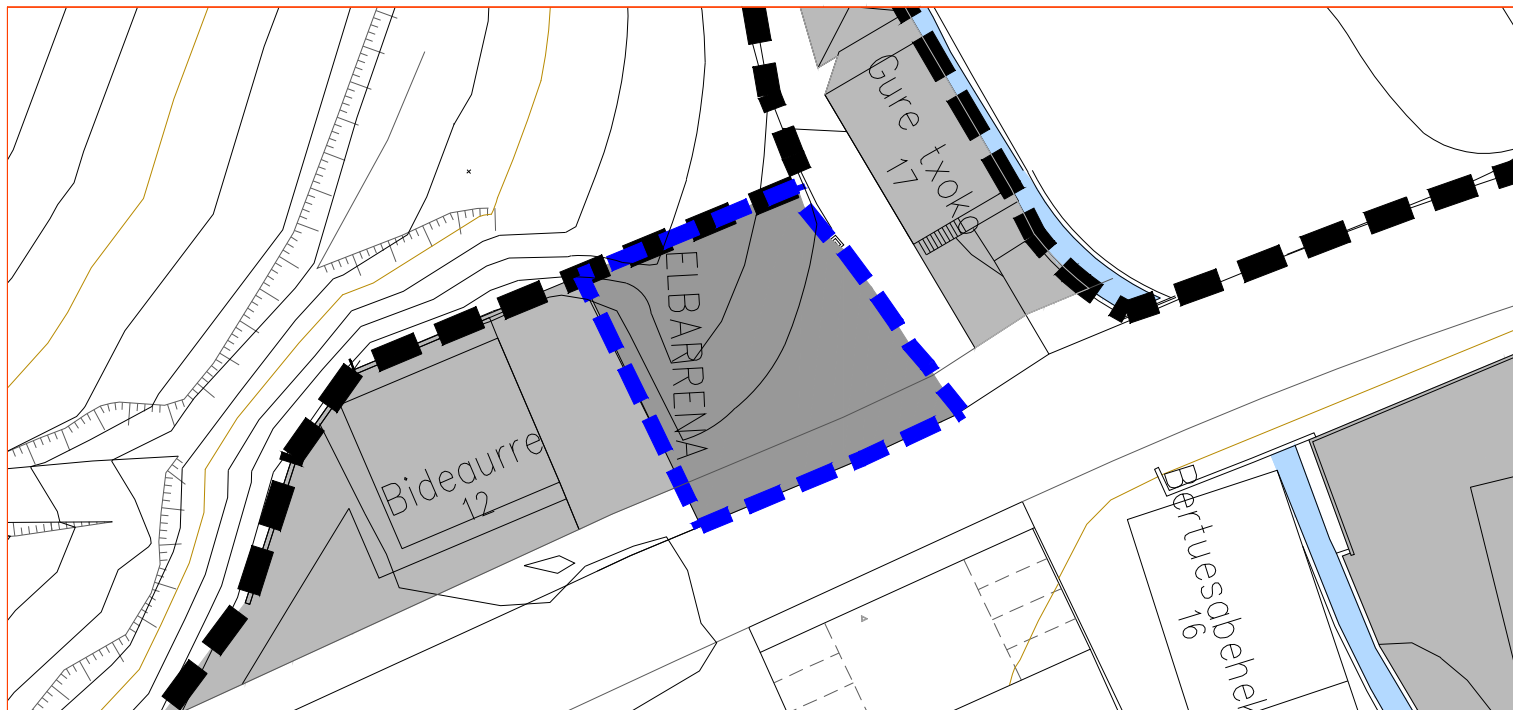
- Eraikuntzaren gehieneko lerrokadura
Alineación máxima de la edificación
- Derrigorrezko lerrokadura sestra gaineko solairuetan
Alineación obligatoria en plantas sobre rasante
- Sestrak
Rasantes



A-A' ebaketa / Sección A-A'

JI-R6.1. Bekozelai
AI-R6.1 Bekozelai

Eskala 1:500
Escala 1:500

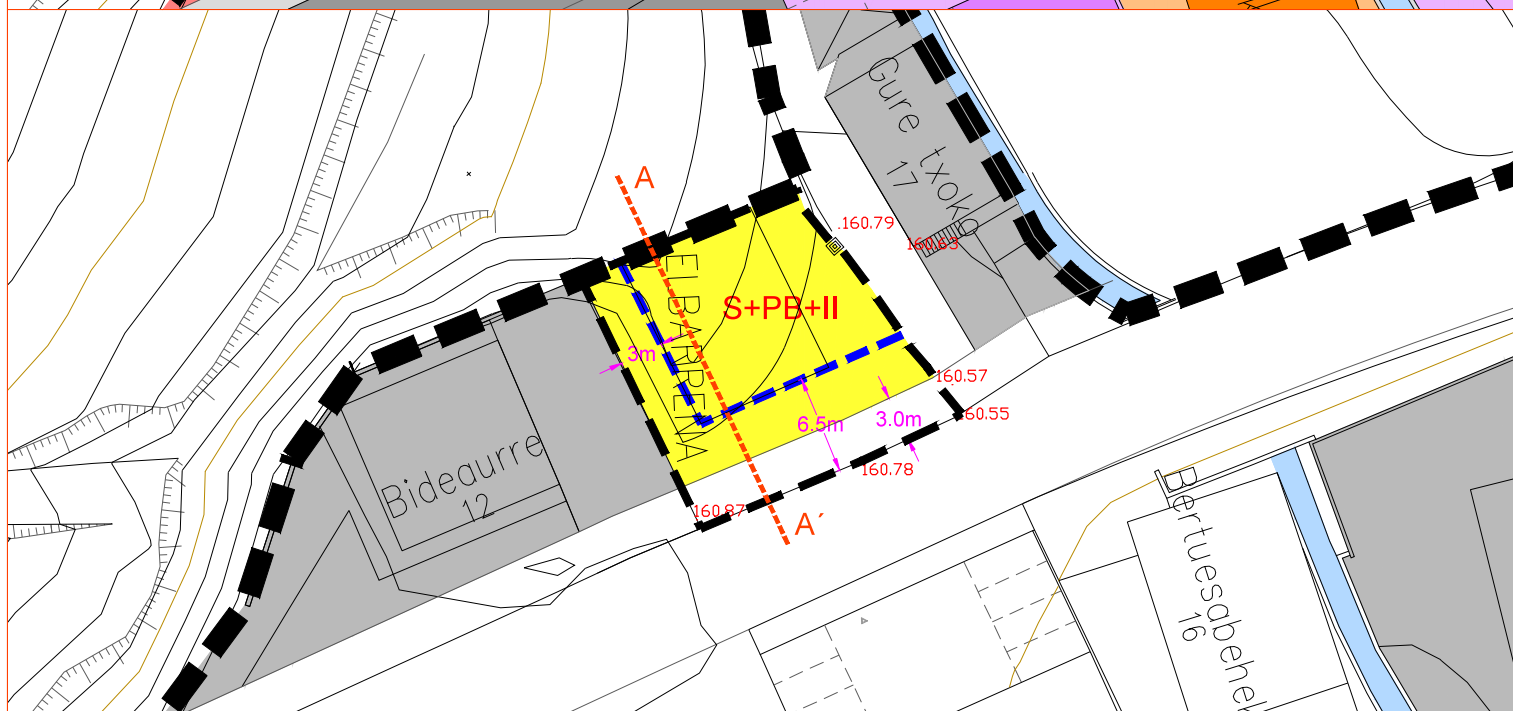
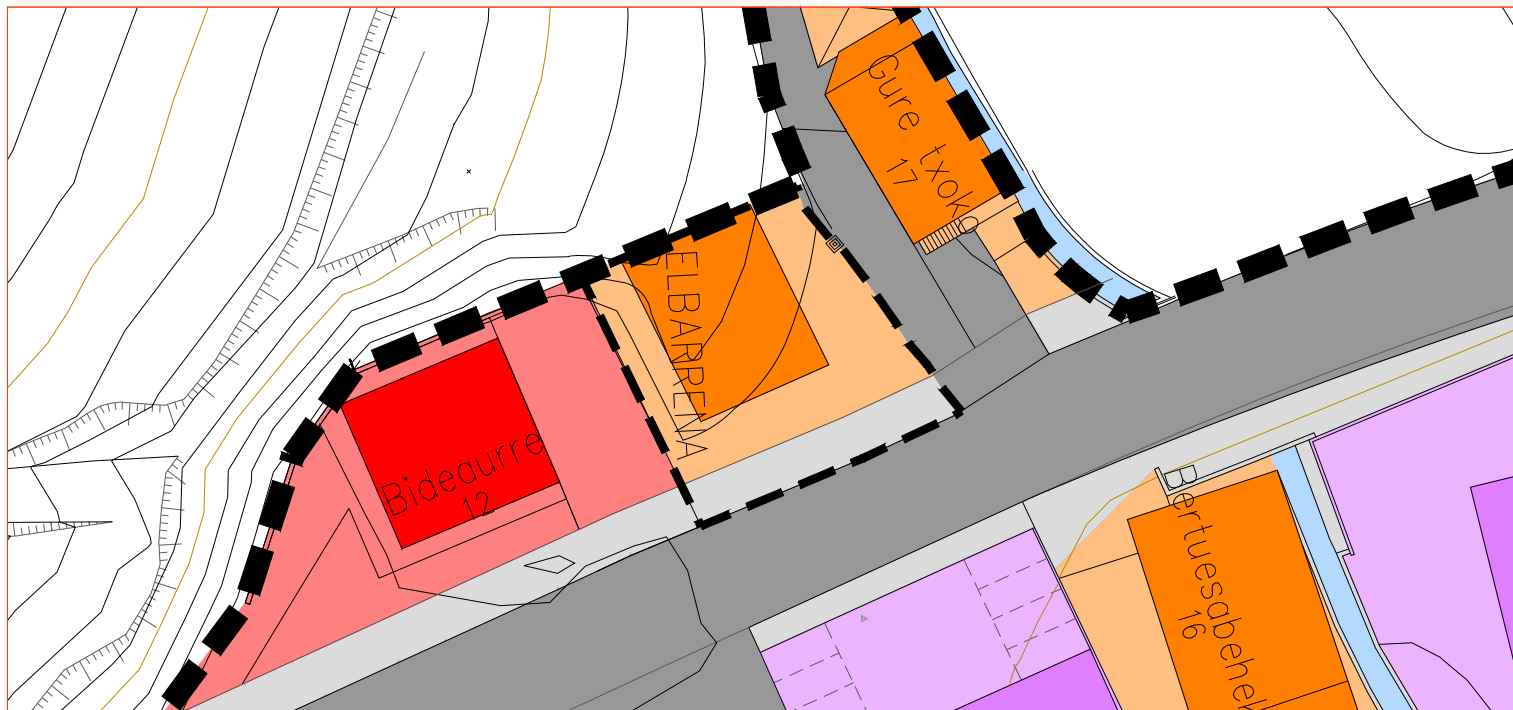


Egungo egoera / Estado Actual

-  Zuzkidura jarduketaren mugapena
Límite de la actuación de dotación
-  Zuzkidura jarduketaren barruan dagoen lurzoru pribatua
Suelo privado incluido en la actuación de dotación

Kudeaketa / Gestión

-  Zuzkidura jarduketaren mugapena
Límite de la actuación de dotación
-  Orube pribatuaren mugapena
Límite de la parcela privada
-  Zuzkidura jarduketatik datorren orube pribatua
Suelo privado resultante de la actuación de dotación
- x: 4.603 UTM koordeandak
y: 4.681 Coordenadas UTM



Erabilerak / Usos

Zuzkidura jarduketaren mugapena
Límite de la actuación de dotación

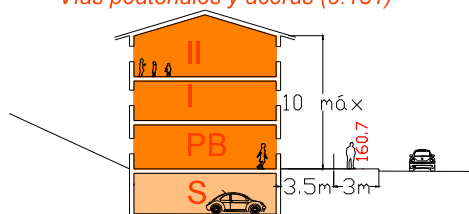
ETXEBIZITZA ERABILERA / USO RESIDENCIAL

Garapen txikito eraikuntza (a.20)
Edificación en bajo desarrollo (a.20)

BIDEAK ETA KOMUNIKABIDEAK / VIARIO Y COMUNICACIONES

Ibilgailuentzako bideak (e.12)
Vías rodadas (e.12)

Oinezko entzako bideak eta espaloiak (e.131)
Vías peatonales y aceras (e.131)



A-A' ebaketa / Sección A-A'

ZJ-R6.1 Bertuesa

AD-R6.1 Bertuesa

Forma / Forma

Zuzkidura jarduketaren mugapena
Límite de la actuación de dotación

LURZORUAREN DOMEINU ETA ERREGIMENA DOMINIO Y RÉGIMEN DEL SUELO

Domeinu publikoa eta erabilera publikoa
Dominio público y régimen de uso público

Domeinu pribatua eta erabilera pribatua
Dominio privado y régimen de uso privado

FORMA BALDINTZAK CONDICIONES DE FORMA

Eraikuntzaren gehieneko lerroakadura
Alineación máxima de la edificación

Akotazioak
Acotaciones

24 m
Sestak
Rasantes

Eskala 1:500

Escala 1:500

II. ERANSKINA: LURZORU URBANIZAGARRIKO SEKTOREEN HIRIGINTZA FITXAK

1. SEKTOREA _ BILORE

1. Sektorea Bilore industria-enpresa zegoen partzelan kokatzen da.

Lurzoru hau kutsatuak egon daitezkeen lurzoruen barnean geratzen da. Beraz, lurzoria ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzeko 2015eko 4/2015 Legearen arabera, Lurzoruaren Kalitate Deklarazioa egin behar da lurzoru horretan kalifikazio-aldaketa dagoenean.

Ezarritakoaren arabera, Lurzoruaren Kalitate Deklarazioa Autonomia Erkidegoko ingurumen-organoak luzatu beharko du, lurzoruaren kalifikazioa aldatu nahi duen hirigintzako tresna behin betiko onartu aurretik, eta hura sustatuko duen Udalak eskatu ondoren.

HAPO honetan aurreikusitako hirugarren sektoreko (C.10) bezala kalifikatzeak, indarreko industria-kalifikazioa aldatzen du. Beraz, Plan hau behin betiko onartzeko, aurretik lurzoru horien Kalitate Deklarazioa beharko da.

URAREN txostenaren arabera, eremua 500 eta 100 urteko uholdeen eraginpean dago. Horregatik, honen garapenerako Kantauri Ekialdeko Plan Hidrologikoko 40.5 artikuluan esaten dena aplikagarri izango da.

EGITURAZKO ANTOLAMENDUARI BURUZKO ZEHAZTAPENAK

LURZORUAREN SAILKAPENA	Lurzoru urbanizagarri sektorizatua	
SEKTOREAREN AZALERA	Gutizko azalera	22.400 m²
KALIFIKAZIO GLOBALA		
C.10 Hirugarren sektoreko zonak	ERABILERA BULTZATUA Zonas terciarias (c .10) ERABILERA ONARGARRIAK Industria-erabilera (B.10) eraikigarritasuneko ehuneko maximorik gabe, baldin eta ingurumena babesteko araubideen aplikazio gisa fitxa honetan ezartzen diren baldintzak betetzen baditu. Ekipamendu komunitarioa (G.10) eraikigarritasuneko ehuneko maximorik gabe. Bizitegi-erabilera (A.10) ere bateragarria izango da, aurreikusitako hirigintza-eraikigarritasunaren % 15eko maximoarekin.	
HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUNA	25.000 m²	
INGURUMENA BABESTEKO ARAUBIDEEN APLIKAZIO GISA	Hirigunea hurbil dagoelako eta ibaia igarotzen den sektorearen perimetroaren luzeragatik, herri barruko ingurumena eta ingurumen naturala babesteko asmoz, industria-erabileraren garbitasuna bermatzeko hurrengo bateragarritasun-baldintzak ezarri dira.	
JARRAIPENA >		

1. SEKTOREA _ BILORE

Industria-erabilera ez dela garbia eta, ondorioz, sektore honetan aurreikusitako hirugarren sektorearen erabilerekin onargarria az dela pentsatuko da, 7/2012 Legearen bidez partzialki aldatutako Euskal Autonomia Erkidegoko ingurumena babesteko otsailaren 17ko 3/1989 Lege orokorrak jarduera hori ondoren aipatuko ditugun eranskinetan eta epigrafeetan sartzen badu:

- a) Ingurumen-inpaktuko ebaluazio banakatuko prozeduraren mendeko jarduera guztiak biltzen dituen Legearen I.B) Eranskinaren barnean hartutako industria-jarduera guztiak.
- b) II.A) Eranskinaren epigrafeetan barne hartutako industria-jarduera guztiak. Ondoren adieraziko dira kasu bakoitzean aipatzen den esparruan:
 - 2. Instalazio nuklearrak eta erradiaktiboak.
 - 7. 1.000 kg baino gehiagoko kantitatean toxiko, arriskutsu edo sukoi gisa katalogatutako produktuak eta materialak dituzten biltegiatzeko, saltzeko eta erakusteko instalazioak edo jarduerak.
 - 8. Erregai likidoen edo gas-erregaien hornikuntza-parkea, instalazio banatzailea edo instalazio analogoa.
 - 9. 50.000 litrotik gorako edukiera duten kokatutako erregai likido edo gas-erregaien biltegiatze-instalazioak.
 - 10. Hondakinak biltegiatzeko, balioztatze eta ezabatzeko instalazioak.
 - 14. Hiltegiak.
 - 20. Lege honetako 55. artikulua arabera, zerrenda honetan bildutakoez gain osasunean eta ingurumenean antzeko ondorioak izan ditzaketen beste jarduera batzuk.

3/1989 Legearen II.A) Eranskinean barne hartutako gainerako industria-jardueretarako –beraz, jarduera-lizentzia behar dute–, industria garbia ote den erabaki beharko du Udalak, Plan Partzialak aurreikusitako bizitegi eta ekipamenduko erabilerei buruz duen posizioak kontuan hartuz. Horretarako, Lege horren 58. artikuluan ezartzen den izapidea burutzen du. Industriaren izaera ez garbiaren irizpena ematen bada, lizentzia ukatuko zaio HAPOaren Hirigintza Araudia ez betetzeagatik; industria bat dela irizten bada, lege horren 57. eta ondorengo artikuluetan ezartzen den prozedurarekin jarraituko da.

3/1989 Legea aldatzeak ez du zertan atal honetan Plan Orokorrak ezarritako zehaztapenak aldatzea eragin behar, aldaketa horrek sailkatutako jardueren izapidean izango lukeen eraginaren kalterik gabe.

SEKTOREAREN GARAPENA	Sektorearen antolamendu xehatua dagokion plan partzialaren bitartez egingo da, betiere fitxa honetan finkatutako egitura-zehaztapenak beteta. Plan Partzialak eremurako zein hirigunerako sarbideen eta komunikazio sistema orokorraren arteko konekzioa biribilgune bat eraikiz egokitu beharko du. Espazio libreen tokiko sistemaren % 50, gutxienez, ibaiaren ondoan kokatutako berdegune gisa erabiliko da. Erabilera xehatuak zehaztean kontuan izan behar da HAPOan Sektorea D eremu akustikoaren barne geratzen dela. Hortaz, eremu horietarako lege ezarritako zarata-mailen mugak bete beharko dituzte. 8 urteko epea ezarri da Plan Partzial hori idazteko. Kantauri Ekialdeko Plan Hidrologikoaren 40.5. artikuluan aurreikusitakoaren arabera antolatu beharko denez gero, aurreikusten diren erabilera kaltebera guztiak 500 urteko birgertatze-aldiko uholde-kotaren gainetik kokatu beharko dira. Gainera, lur-eremu horietan, 100 urteko birgertatze-aldiko uholde-mugaketaren marraraino, ezin izango dira baimendu Plan Hidrologikoaren 40.2. artikuluan ezartzen diren jarduerak, salbu e), f) eta j) epigrafeetan aipatzen direnak, betiere itxiturak eta hesiak iragazkorrek badira.
----------------------	--

JARRAIPENA >

1. SEKTOREA _ BILORE	
INGURUMENAREN GAI NEKO ERAGINAREN EBALUAZIO ESTRATEGIKOAREN ONDORIOZ PLAN PARTZIALAK BETE BEHAR DITUEN BALDINTZAK	Plan Partzialaren antolamenduaren arabera, Amundarain ibaiaren ibilguarekiko, eraikuntza –sestra gainean zein sestrapean– 12 metro eta urbanizazioa 5 metro, gutxienez, atzera emango direla bermatuko da. Horrela, jabari publiko hidraulikoko zortasun osoa pasatzeko libre geratuko litzateke, oztoporik gabe, eta bertan lurpeko edo aireko azpiegitura linealak ipini gabe, hala nola, hodi biltzaileak, ur-eroanbideak, gasbideak, komunikazio-sareak eta abar. Jabari publiko hidraulikoen korridore ekologikoko funtzioa babesteko, ibaiaren inguruko zonetan espazio libreak uzten saiatuko da, ahal den tarteetan ibaiertzak hobetzen eta landareberritzen lagunduz, bertako landarediaren (harizti, haltzadi, eta abarren) eremuak errespetatuz –halakorik badaude–, sektorearen diseinu orokorrean integratuz, eta urbanizazioko eta eraikuntzako lanak egiten diren bitartean haiek babesteko segurtasun-hesiak jartzea eskatuz. Dena dela, aurreikusiko den landaredi berria leku horretara egokitu beharko da, ibaiertzetako berezko eta bertako landaredia aukeratuz. Plan Partzialak tokiko espezien bitartez baso erriberaren ingurumen eta paisaia leheneratze proiektua izango du barne. Proiektu honek behintzat ibaia ibilguaren 5m-ko zortasun eremua hartuko du.
	<u>BALDINTZA HAU EK PLAN PARTZIALAREN DOKUMENTAZIOAN ISLATZEA</u> Plan Partzialaren memorian Planak baldintza hauetako bakoitza konpontzen duen modua justifikatu beharko da.
	<u>Plan Partzialaren araudi grafikoan eta idatzian baldintza hauek betetzeko antolamendu xehatuaren zehaztapenak bilduko dira.</u> Gainera, Araudi idatzian esplizituki finkatuko dira Plan Partziala gauzatzeko prozesuan egingo diren eraikuntza-proiektuetan eta urbanizazio-proiektuetan bildu behar diren baldintzak.
	<u>PLAN PARTZIALA TRAMITATZEA ETA GAUZATZEA</u> Ondare Naturalaren eta Biodibertsitatearen 42/2007 Legearen 45. artikulua, eta planen eta programen ingurumenaren gaineko eraginaren ebaluazio estrategikoa egiteko prozedura arautzen duen urriaren 16ko 211/2012 Dekretua aplikatuz, Plan Partziala Gipuzkoako Foru Aldundiaren Ingurumen eta Obra Hidraulikoen Zuzendaritza Nagusiari kontsultatu beharko zaio, ingurumenaren gaineko eraginaren ebaluazio estrategikoa simplifikatua edo ohikoa den jakiteko. Kontsultarako, hasieran onartutako Plan Partziala igorriko da eta Plana hasieran onartu aurretik eskuratu behar den lurzorua kalitatearen deklarazioari berariaz erreferentzia egingo zaio. Zuzendaritza horrek kontsulta honi erantzun arte edo, erantzunean ingurumenaren gaineko eraginaren ebaluazio estrategikoaren beharra badago, dagokion ingurumen-deklarazioa eskuratu arte, Plan Partziala ezingo da behin betiko onartu. Dena den ebaluazio horrek baloratu beharko duena: -Horien guztien analisi xehatua eta hauek urpean geratzeko arriskuaren ebaluazioa. -Eraginpeko ibilguak oso-osorik errespetatzea eta ibaiertzeko landaredia (halakorik badago) eta haien gaur egungo ibilbidea mantentzea, euren kanalizazioa eta/edo lurperatzea saihestuta. -Uraren kalitatean eragin minimoa. -Oria Garaiko Kontserbazio Bereziko Zonarekiko inpaktu ebaluazioa.

2. SEKTOREA _ URTESABEL AZPI

HAPO honek aztertzen dituen Arau Subsidiarioek sektore honen barnean hartutako lurzorua honela sailkatzen zuen: industriako kalifikazioa zuen hiri-lurzoru finkatu gisa. Eremu honen barnean ere hartzen zen bizitegi-erabilerako eraikin bat. Arauetan onartu zen partzelazioa eta erabilerak jarduketa multzo independente baten emaitza zirela eta, noski, ez zeudela multzoko ideia batean sartuta.

Antolamendu unitario bat ez egotearen eragozpenek eremuaren pixkanakako narriadura eragin dute, zenbait partzela zabartuz. Egoera honetan Planak industriako lurzoru urbanizagarriko sektore bat mugatzen du esparru honetan, Plan Partzial baten bitartez esparrua garatzeko behar diren egitura-zehaztapenekin. Zehaztapen hauen arabera, bizitegi-erabilerak onargarri gisa ezabatzen da, eta ibaiaren ezker aldearen ingurumena babesteko jarraibideak finkatzen dira.

Aipatutako 17. artikulua 3. atalean ezarritakoaren arabera, Lurzoruaren Kalitate Deklarazioa Autonomia Erkidegoko ingurumen-organismoak luzatu beharko du, jardura edo instalazio potentzialki kutsatzailea jasaten duen lurzoru batean jardura zabaltzea aurreikusten duen hirigintzako tresnak behin betiko onartu aurretik, eta hura sustatuko duen Udalak eskatu ondoren.

URArekin txostenaren arabera, eremua 500 urteko uholdearen eraginpean dago. Horregatik, honen garapenerako Kantauri Ekialdeko Plan Hidrologikoko 40.5 artikuluan esaten dena aplikagarri izango da.

EGITURAZKO ANTOLAMENDUARI BURUZKO ZEHAZTAPENAK

LURZORUAREN SAILKAPENA	Lurzoru urbanizagarri sektorizatua	
SEKTOREAREN AZALERA	Guztizko azalera	23.903 m²
KALIFIKAZIOA GLOBALA		
C.10 Hirugarren sektoreko zonak	ERABILERA BULTZATUA Industria zonak (b.10) ERABILERA ONARGARRIAK C.10 hirugarren sektoreko zonak eraikigarritasuneko ehuneko maximorik gabe	
E. Komunikazioa sistema orokorrak	Komunikazio sistema orokorra bezala eremutik Urtesabal auzora igotzen den bidea aurreikusten da, zehazki E.12 Hiri bide nagusiak kalifikazioarekin	
HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUNA	15.000 m² (hala badagokio, solairuarterkoak barne hartuta).	
JARRAIPENA >		

2. SEKTOREA _ URTESABEL AZPI	
SEKTOREAREN GARAPENA	Sektore hau kutsatua egon daitekeen lurzoru baten gainean dago, NOR 4.2 planoan adierazten den bezala. Horren ildotik, Hirigintza Araudi honen 75. artikuluan adierazten den bezala, Plan Partzialean aurreikusten den jarduketa gauzatzeko, ingurumen-organo eskudunak emandako lurzoruaren kalitate-deklarazioa beharko da. Hortaz, eskaera hori Plan Partzialean jaso beharko da. Sektorea dagokion Plan Partzialaren bitartez xehatuki antolatuko da. Planak fitxa honetan finkatutako egiturako zehaztapenak errespetatu beharko ditu, baita hirigintzako estandarren 123/2012 Dekretuan edo hau aldatu edo ordezkatzan duen lege-testuan aurreikusitako estandarrak ere. Espazio libreen tokiko sistema ibaiaren ondoan egongo den berdegunera bideratuko da, ahal den neurrian Elbarrenako industria-zonaren atzealdean dagoen pasealekuari jarraipena emateko asmoz. Erabilera xehatuak zehaztean kontuan izan behar da HAPOan Sektorea D eremu akustikoaren barne geratzen dela. Hortaz, eremu horietarako lege ezarritako zarata-mailen mugak bete beharko dituzte. 8 urteko epea ezarri da Plan Partzial hori idazteko. Sektorearen mugaketak, dokumentazio grafikoan islatzen den moduan, hiri-lurzoru finkatuko partzela bat uzten du kanpoan, Gure Etxea. Hiri-lurzoru horren mugaketa bat dator katastroan islatutako partzelarekin. Sektoreko Plan Partzialaren idazketan egiaztatzen bada partzela horren mugaketa erreala desberdina dela, HAPOaren aldaketa tramitatuko da errealitatera egokitzeke. Araudiaren 10. artikuluan ezarritakoari jarraituta, zehaztapen xehatuen aldaketa baten izaera izango du.
JARRAIPENA >	

2. SEKTOREA _ URTESABEL AZPI	
INGURUMENAREN GAI NEKO ERAGINAREN EBALUAZIO ESTRATEGIKOAREN ONDORIOZ PLAN PARTZIALAK BETE BEHAR DITUEN BALDINTZAK	Plan Partzialaren antolamenduaren arabera, Amundarain ibaiaren ibilguarekiko, eraikuntza –sestra gainean zein sestrapean– 12 metro eta urbanizazioa 5 metro, gutxienez, atzera emango direla bermatuko da. Horrela, jabari publiko hidraulikoko zortasun osoa pasatzeko libre geratuko litzateke, oztoporik gabe, eta bertan lurpeko edo aireko azpiegitura linealak ipini gabe, hala nola, hodi biltzaileak, urerako eroanbideak, gasbideak, komunikazio-sareak eta abar. Jabari publiko hidraulikoen korridore ekologikoko funtzioa babesteko, ibaiaren inguruko zonetan espazio libreak uzten saiatuko da, ahal den tarteetan ibaiertzak hobetzen eta landareberritzen lagunduz, bertako landarediaren (harizti, haltzadi, eta abarren) eremuak errespetatuz –halakorik badaude–, sektorearen diseinu orokorrean integratuz, eta urbanizazioko eta eraikuntzako lanak egiten diren bitartean haiek babesteko segurtasun-hesiak jartzea eskatuz. Dena dela, aurreikusiko den landaredi berria leku horretara egokitu beharko da, ibaiertzetako berezko eta bertako landaredia aukeratuz. Plan Partzialak tokiko espezien bitartez baso erriberaren ingurumen eta paisaia leheneratze proiektua izango du barne. Proiektu honek behintzat ibaia ibilguaren 5m-ko zortasun eremua hartuko du. Kantauri Ekialdeko Plan Hidrologikoaren 40.5. artikuluan aurreikusitakoaren arabera antolatu beharko denez gero, aurreikusten diren erabilera kaltebera guztiak 500 urteko birgertatze-aldiko uholde-kotaren gainetik kokatu beharko dira. Gainera, lur-eremu horietan, 100 urteko birgertatze-aldiko uholde-mugaketaren marraraino, ezin izango dira baimendu Plan Hidrologikoaren 40.2. artikuluan ezartzen diren jarduerak, salbu e), f) eta j) epigrafeetan aipatzen direnak, betiere itxiturak eta hesiak iragazkorrak badira. <u>BALDINTZA HAUEK PLAN PARTZIALAREN DOKUMENTAZIOAN ISLATZEA</u> Plan Partzialaren memorian Planak baldintza hauetako bakoitza konpontzen duen modua justifikatu beharko da. <u>.Plan Partzialaren araudi grafikoan eta idatzian</u> baldintza hauek betetzeko antolamendu xehatuaren zehaztapenak bilduko dira. Gainera, <u>Araudi idatzian</u> esplizituki finkatuko dira Plan Partziala gauzatzeko prozesuan egingo diren eraikuntza-proiektuetan eta urbanizazio-proiektuetan bildu behar diren baldintzak. PLAN PARTZIALA TRAMITATZEA ETA GAUZATZEA

2. SEKTOREA _ URTESABEL AZPI

Ondare Naturalaren eta Biodibertsitatearen 42/2007 Legearen 45. artikulua, eta planen eta programen ingurumenaren gaineko eraginaren ebaluazio estrategikoa egiteko prozedura arautzen duen urriaren 16ko 211/2012 Dekretua aplikatuz, Plan Partziala Gipuzkoako Foru Aldundiaren Ingurumen eta Obra Hidraulikoen Zuzendaritza Nagusiari kontsultatu beharko zaio, ingurumenaren gaineko eraginaren ebaluazio estrategikoa simplifikatua edo ohikoa den jakiteko.

Kontsultarako, hasieran onartutako Plan Partziala igorriko da eta Plana hasieran onartu aurretik eskuratu behar den lurzoruaren kalitatearen deklarazioari berariaz erreferentzia egingo zaio.

Zuzendaritza horrek kontsulta honi erantzun arte edo, erantzunean ingurumen-ebaluazio estrategikokoaren beharra badago, dagokion ingurumen-deklarazioa eskuratu arte, Plan Partziala ezingo da behin betiko onartu.

Dena den ebaluazio horrek baloratu beharko duena:

- Horien guztien analisi xehatua eta hauek urpean geratzeko arriskuaren ebaluazioa.

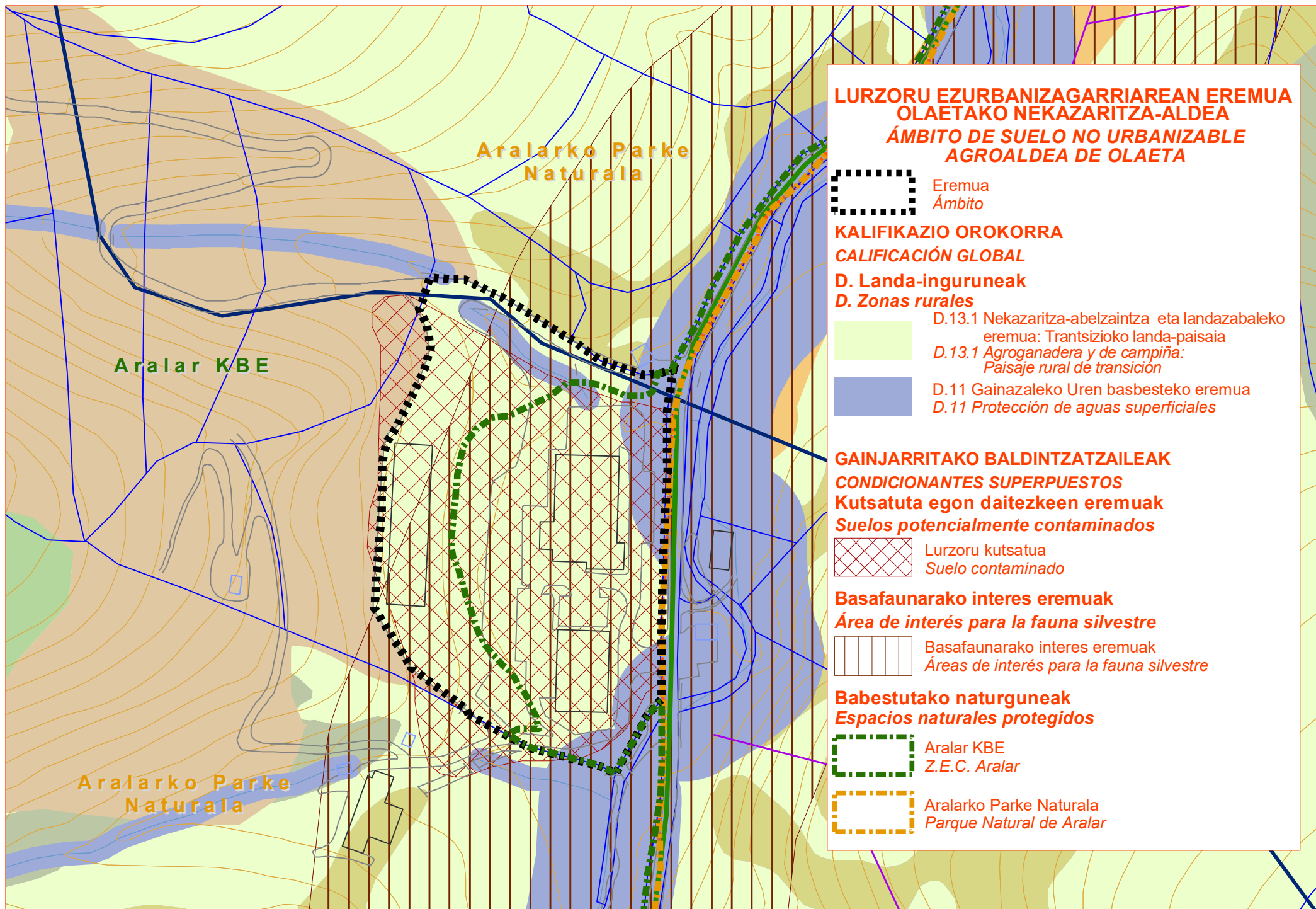
- Eraginpeko ibilguak oso-osorik errespetatzea eta ibaiertzeko landaredia (halakorik badago) eta haien gaur egungo ibilbidea mantentzea, euren kanalizazioa eta/edo lurperatzea saihestuta.

- Uraren kalitatean eragin minimoa.

- Oria Garaiko Kontserbazio Bereziko Zonarekiko inpaktu ebaluazioa.

III: ERANSKINA: LURZORU URBANIZAEZINEKO EREMUA

LURZORU URBANIZAEZINEKO EREMUA – OLAETAKO NEKAZARITZA ALDEA	
Eremu hau Olaetako nekazaritza aldeak osatzen du; bertan kokatzen dira Goizane eta Euskaber nekazaritza-industriak eta antzinako teileria bat, duela hamarkada batzuetatik hona inguruko eraikitzaile batek materiala biltegitratzeko erabiltzen duena.	
EGITURAZKO ANTOLAMENDUARI BURUZKO ZEHAZTAPENAK	
LURZORUAREN SAILKAPENA	Lurzoru urbanizaezina
EREMUAREN AZALERA OSOA, GUTXI GORABEHERA	19.200,1 m ²
KALIFIKAZIO GLOBALA, MUGATUTAKO EREMUAN	Mugatutako eremuan erabilera globaleko kalifikazio hau aurreikusi da: - D.11 Lurrazaleko urak babestekoak - D.13.1 Nekazaritza eta abeltzaintza: Nekazaritza eta abeltzaintza eta landazabala: trantsizioko landa-paisaia.
ERAIKUNTZA- ETA URBANIZAZIO-BALDINTZAK	<u>154. artikulua Nekazaritza-industriak</u> artikuluaaren arabera, egungo eraikuntzek okupazio-baldintza aurreikusiak gainditzen dituztenez gero, finkatuta geratu da egungo eraikuntzaren okupazioa, profila, altuera eta eraikuntza-bolumena.
ERABILERA-BALDINTZAK	Bertan dauden erabilerak finkatzen dira.
INGURUMEN BALDINTZAK	
Eremu osoa Aralarko Parke Naturalean sartzen da. Gaur egun dagoen urbanizazioak okupatzen ez duen lurzorua egoera naturalari eutsi behar zaio. Eraikinean egiten diren obretan, ingurunearen gainean ingurumen-inpaktu negatiboak saihesteko beharrezkoak diren neurriak hartu beharko dira. Gaineratzen den planoan jasotzen denez, kutsatuta egon daitekeen lurzorua da. Beraz, bertan dagoen industria-jarduerari uzteko, Hirigintza Araudiaren 76. artikuluan adierazten den tramitazioa egin beharko da, lurzorua kutsadura prebenitzeko eta zuzentzeko 1/2005 Legea aplikatuz. Jabari publiko hidraulikoa errespetatu beharko da, eta ibaiertzeko landarediari eutsi beharko zaio, mendebaldeko mugako zein ekialdeko mugako erreketan. Era berean, Urtsu ibaiak eremu horretan izan dezakeen eragina hartu beharko da kontuan. Eremua, modu partzialean, desman piriniarrarentzako interes bereziko eremuen barruan dagoenez gero, 2004ko maiatzaren 12ko Foru Agindu bidez onartutako Gipuzkoako Lurralde Historikoan desman piriniarraren Kudeaketa Planean xedatutakoaren arabera egingo da zona horretan burutzen den edozein jarduketa. Aralarko Parke Naturalaren barruan dagoenez gero, gaur egun dauden eraikinetan egin beharreko hobekuntzek Aralarko Erabilera eta Kudeaketa Zuzentzeko Planaren 4.2.8. puntuan ezarritako gidalerroak bete beharko dituzte.	



IV. ERANSKINA: ERAIKUNTZARAKO ORDENANTZAK

ORD 1. ERAIKUNTZA IREKIA
a.10 ERAIKUNTZA IREKIKO ERABILERA PARTZELETARAKO BALDINTZA ESTETIKOAK Atal honetan biltzen diren baldintzak obra berriei eta ordezteko obrei aplikatuko zaizkie. Gaur egun, existitzen diren eta finkatuak dauden eraikinak bere eguno forman finkatzen dira (profila, altuera, lerrokaduras...), ordezkatu egiten diren arren. Jl. ZJ eta JB fitxek ordenantza hauetan biltzen diren zehaztapen bakoitzerako baldintza diferenteak ezarri ahal izango dituzte.
ERAIKUNTZA-BOLUMENAK
Proiektatzen diren eraikinen bolumenak trinkoak izango dira eta lurrian bermatuta egongo dira, zona horretako eraikin bereizgarrien estiloari jarraituta.
ESTALKIAK
Estalkiak % 40ko malda maximoa izango du. Gailurra fatxada luzeekiko paraleloa izango da, eta blokeak zenbat alde hainbat isurki izango ditu. Hala ere, perimetroaren alderik laburrenaren hormapikoak baimentzen dira. Estalki lauak debekatuta daude, lehendik badauden altuera bakarreko gorputz erantsietan izan ezik. Estalkiaren altuera maximoa kontrako bi fatxadaren teilatu-hegaletatik irteten diren lerro inklinatuen elkargunea izango da (betiere onartutako maximo bat ezartzen ez bada). Teilatu-hegalak 60-120 cm-ko irtengunea izango du edozein fatxadarekiko. Materialei dagokionez, kolore naturaleko teila zeramikoa erabiliko da akaberran; hormigoizko teila ere erabil daiteke, zeramikoaren antzeko kolore eta ehundurakoa. Debeekatuta dago material hauek erabiltzea: arbela, zuntz-zementuzko plakak, asfaltozkoak, metalezko xafak, etab. Azalera txikiko elementuetan (begiratokiak, hegala) material nobleak erabil daitezke horiek estaltzeko, hala nola kobrea. Onartzen da gehienez ere 15 cm-ko ertza duten hormigoizko lauzak erabiltzea, baita zurezko habearteak euskarri dutenak ere; alabaina, ez da onartuko zuraren imitaziorik, ezta konglomeratuzko oholik eta antzeko materialik ere. Lehendik zeuden eraikinak birgaitzeko, oraingo estalkien banaketa eta forma aldatzeko obrak egin daitezke, betiere onartutako bolumena gainditzen ez badute. Estalkian ordezeko energiak (adib.: eguzki-energia) hartzeko sistemen instalazioak jartzea onartuko da. Eskatzaileak, instalazioaren datu tekniko eta funtzionalekin batera, kokapen jakin bat proposatuko du (behar bezala grafiatua), eta udalak tokirik egokiena erabaki dezake, baita instalazioaren begi-inpaktua gutxitzeko neurriak eskatu ere.
MANTSARDAK ETA TXAPITULAK
Debeekatuta dago eraikinen estalkietan mantsardak eta txapitulak eraikitzea. Dena dela, lehendik zeudenak finkatutzat ematen dira.
SABAI-LEIHOAK
Estalkian sabai-leihoak jartzeari dagokionez, honako baldintza hauen arabera onartuko dira: Sabai-leihoak jarri ahal izango dira betiere horien azalera gainditzen ez badu oinarri duten isurialdearen azalaren % 5. Sabai-leiho bakoitzak gehienez ere 1 m²-ko azalera izango du. Elkarren artean gutxienez 100 cm-ko distantzia egongo da eta distantzia hori gordeko da teilatu-hegaletatik, gailurretatik eta bizkarretik. Estalkiko sabai-leihoen goiko aldeak ezin du hartu 20 cm-tik gorako altuera estalkiaren planoari dagokionez. Finkatuta dauden eraikinetan existitzen diren sabai leihoak finkatzen dira, nahiz eta hauek aurreneko baldintzak aplikatzeagatik baino dimentsio handiagoak izan.
JARRAIPENA >

ORD 1. ERAIKUNTZA IREKIA

FATXADARAKO MATERIALAK ETA FATXADA KONPOSIZIOA

Ez da baldintza berezirik ezarri fatxadarako materialei dagokienez; alabaina, inguruneke baldintzekin bat etorri behar dute. Kolore leunak dituzten akaberetara joko da. Itxituretarako zeramika edo hormigoizko blokeak erabiltzen badira, masa bidezko emokadura kolore argiekin pintatuz finkatu beharko da.

Ilido horretan, material tradizionalak gomendatzen dira, teknika modernoek bidez tratatuta ere. Gainera, kanpoko paramentuetan ez da egingo bizitegi-eraikuntzetarako egokia ez den akaberarik.

Fatxada-konposizioa nahierara egin daiteke, betiere bateratasuna gordez, baita alboetako fatxadetan ere, fatxada nagusikoan antzeko ezaugarriak dituzten baoak izan behar baitituzte; eta atzeko fatxadan, ahal dela, sukaldea eta ikuztegia jarriko dira. Lehendik zeuden eraikuntzetan bao berriak irekitzen badira, emaitzazko fatxadak egoki osatuta geratu behar du.

Beheko solairua merkataritza-lokaletarako erabiltzen denean, lokal horren beharren arabera osatuko da, baina fatxadaren konposizio orokorra errespetatuz. Dena dela, fatxadaren zati horretako itxitura behin-behinekoa izan arren –zertarako erabiliko den argi ez dagoelako–, materialei eta konposizioari dagokionez akabera fatxadaren gainerako zatiarekin homogeneousa izango da.

Ez da inola ere onartzen behin-behineko akaberak egitea, aurrerago handitzeak edo erabilera-aldaketak egingo direlakoan.

Arotzeria osoak, baita garajeetakoak ere, eraikinaren gainerakoaren kalitate bera izango du.

Kanpoko fatxadetan esekitokiak badaude, zintzilik dagoen arropa kanpotik ez ikustea ahalbidetzen duten elementuekin estali beharko dira, eta estaldura horien diseinua eraikinaren fatxadak osatzen duen multzoan integratuko da.

Errotuluak, argi-iragarkiak edo apaingarriak bakarrik jarri ahal izango dira araudiak merkataritza-erabilerak edo hirugarren sektoreko erabilerak baimentzen dituen beheko solairuetan. Baimentzen den kasuetan, fatxadetan jartzen diren errotuluak, argi-iragarkiak edo apaingarriak gehienez 0,20 cm irten ahal izango dira, eta gutxienez 3 metroko altuerara jarri beharko dira. Halaber, banderatzko moduko errotuluak jarri ahal izango dira, 50 cm x 50 cm-koak, eta espaloien sestratik 2,50 metrora gutxienez. Fatxadaren konposizio orokorrarekin bat etorritik jarriko dira, horren konfigurazio orokorra aldatu edo desitxuratu gabe. Ezin dira sartu beheko solairuaren fatxadako elementu iraunkorretan.

Eraikitzeke lizentzia ukatu ahal izango da estetika-arrazoiak tarteko, nabarmen geratzen denean fatxadak ez direla egokiak dauden lekurako.

GORPUTZ IRTENAK

Eraikuntza berriei dagozkien irizpideak.

Hegal irekiak eta itxiak eraikitzea baimentzen da, honako baldintza hauetan:

Fatxadako dimentsio maximoa:

Irizpide orokorra: fatxada bakoitzaren luzera osoaren % 40.

Irizpide osagarria: eraikin bateko hegal guztiak fatxada guztietan edo batzuetan banatzea baimentzen da, betiere fatxada bakar batean ere ez badute fatxadaren luzeraren % 60 gainditzen.

Irtengune maximoa edo sakonera: 1,00 m fatxadaren lineatik eta, nolanahi ere, 20 cm espaloien linearen barrualderantz.

Espazio publikoko sestraren eta hegala (behealdearen) arteko gutxieneko altuera libre:

Ibilgailuentzako bideko sestraren eta hegala artean: 3,50 m.

Bestelako espazio publiko bateko (oinezkoen eta bizikleten bideko; espaloiko; espazio libreko edo plazako...) sestratik: 3,00 m.

Eraikin finkatuei buruzko irizpideak.

Eraikin finkatuetan dauden gorputz irtenak (hegal irekiak eta itxiak) egungo dimentsioekin baliozkotzen dira (gehienezko irtengunea edo sakonera, fatxadako luzera...), baita eraikin horiek eraisten eta ordeztzen direnerako ere. Salbuespen bakarrak dira aurreko 1. atalean azaldutako irizpideak aplikatzearen emaitzazko dimentsioak eta/edo ezaugarriak baino dimentsio eta/edo ezaugarri txikiagoak dituzten gorputz irtenak; gorputz irten horiek irizpide horien arabera zabaldu ahal izango dira.

JARRAIPENA >

ORD 1. ERAIKUNTZA IREKIA
ATZERAEMANGUNEAK
Onartzen dira honako baldintza hauek betetzekotan: Estalkiaren forma angeluzuzenari eutsiko zaio. Atzeraemanguneek ez dute desitxuratu behar eraikuntza nagusiak osatzen duen paralelepipedoa. Nolanahi ere, eraikin nagusiko bolumenaren ertzak errespetatu behar dira, toki horretan fatxadaren itxiturari eutsiz edo ertzean zutabe bat jarrita. Partzelaren edo aldameneko eraikuntzen baldintzek hala gomendatzen badute, lizentzia eskatu aurretik Xehetasun Azterketa bat bideratu beharko da.
PATIOAK
Patioak onartzen dira, honako baldintza hauek betetzekotan: Barruko edo partzelako patioaren neurriak ahalbidetu behar du patioaren barruko aldean patioaren altueraren herena den diametroa duen zirkulu bat egitea; diametro minimoa 3 metrokoa izango da eta patioaren solairuen ezein puntutan ezin da 2 metro baino gutxiagoko estugunerik egon. Koroan argi-zuloez estal daitezke, betiere horren inguruan patioaren hormetaraino inolako itxiturarik gabeko tarte bat uzten bada, patioaren oinplano-azaleraren % 20ko aireztapen-azalera minimoa uzteko. Patioak, zoruan, estolda-zuloak izan behar ditu eta zoru horren gainean ezin da ezer eraiki. Patioaren zoladura ezin da argiztatu edo aireztatu beharreko gelaren lurzorua mailatik 0,60 m baino gorago kokatu.
PARTZELA LIBREAREN ITXITURAK
Hiri-lurzoru finkatuan, partzelen ezaugarriak eutsi behar zaie, itxitura dutela ala ez; itxitura duten partzelek lehendik dituzten itxiturei eutsiko diete: itxitura motari, altuerari eta materialari dagokienez, alde bakoitzean. Hiri lurzoru finkatu gabean itxiturak trinkoak, mistoak edo arinak izan daitezke, eta ezingo dute 2 m-ko altuera gainditu.
PARTZELEN BARNEALDEAREN URBANIZAZIOA
Gaur egungo ezaugarriak errespetatu beharko dira, landarediaren (soropila edo landareak izan berdin dio) eta zoladuraren arteko proportzioa mantenduz. Partzela berrien barrualdeko urbanizazioen kasuan, emaitzazko partzela liberaren 100 m²-ko zoladura errespetatuko da gehienez. Sestra gaineko eraikuntzak partzela libre gisa jardungo duen sestra gaineko azpiko solairu bat badu, sestra gaineko azpiko solairu horren azalera osoa zolatu ahal izango da.
IBILGAILUENTZAKO SARBIDEAK
Garaje sarrera bakarra egongo da bloke berean dauden etxebizitza guztientzat.
ERABILERA OSAGARRIAK PARTZELA LIBREAN
Ez da onartzen barbakorik, egurtegirik edo txabola moduko eraikuntza osagarriak. Bertan daudenak finkatuko dira. NOR 2.1 eta NOR 2.2 planoetan finkatzen diren eraikuntza osagarriak grafiatuko dira.
JARRAIPENA >

ORD 1. ERAIKUNTZA IREKIA

EREMU TRADIZIONALAREN BARRUAN GELDITZEN DIREN ERAIKUNTZETARAKO BALDINTZA BEREZIAK

Eremu tradizionala NOR 2.1 planoan grafiatzen da. Eremu honetan sartutako a.10 eraikuntza irekia erabilerako eraikuntzek, aurreko ataletan zehaztutako baldintzez gain, beste hauek bete beharko dituzte:

-Estalkiari dagokionez:

Teilatu-hegalak 60-100 cm-ko irtengunea izango du edozein fatxadarekiko, fatxada nagusien kasuan izan ezik. Fatxada hauetan teilatu-hegala 1,20 m arte hel daiteke. Fatxada nagusi eraikuntzarako sarrera dagoena izango da.

-Gorputz irtenei dagokienez

Gorputz irtenei dagokienez, hegal-balkoi edo -galeria irekiak (atzeraemanak ez), 60 cm-ko gehieneko hegalarekin. Goi-solairuetan bao bat edo gehiago har ditzaketen balkoi edo galeria irekiak ipini ahal izango dira. Ezingo dira kantoietan ipini eta eraikinaren ertzetatik 50 cm-ra gutxienez egongo dira. Gorputz hauek modu soilean landutako forjaz egin beharko dira.

-Fatxadaren baldintzei dagokienez, fatxada nagusiak (eraikuntzaren sarrera nagusia kokatuta dagoen hura) konposizioko ardatz bertikalak eta horizontalak errespetatu beharko ditu, ardatz guztien elkarguneetan baoak aurreikusiz. Beste fatxadetan baoen konposizioa librea izango da. Fatxada guztietan hutsunearen gainetik betearen nagusitasuna errespetatuko da.

Eraikuntzaren sarrera fatxada nagusiaren erdiko ardatzean kokatu beharko da.

Solairuetako baoek proportzio hauek jarraitu beharko dituzte:

- beheko solairuan sarrerako baoak gehienez 2 metroko zabalera edukiko du. Altuera librea izango da baina zabalerarekin bat etorritz;
- Beheko solairuan zein goi-solairuetan leihoetako baoak proportzio bertikala edukiko dute, gehienez 1,2 metroko altuerarekin. Baoen zabalera ez da 90 cm baino handiagoa izango.
- Goi-solairuetan balkoietara edo galeria irekietara ateratzeko baoak egin daitezke. Bao horiek gehienez metro bateko zabalera izango dute.
- Estalkipeko solairuetan baoak proportzio horizontalekoak edo karratuak izango dira eta hauen zabalera ezingo da 90 cm baino handiagoa izan.

ORD 2. GARAPEN TXIKIKO ERAIKUNTZA	
a.20 GARAPEN TXIKIKO ERAIKUNTZA ERABILERA PARTZELETARAKO BALDINTZA ESTETIKOAK Atal honetan biltzen diren baldintzak obra berriei eta ordeztuko obrei aplikatuko zaizkie. Gaur egungo eraikuntza egungo forman finkatuko da. Dena dela, birgaitzeko obren kasuan, birgaitzeak eraginpean hartzen dituen elementuei aplikatu beharreko baldintzak betetzea eskatuko da. Saiheska atxikitako etxebizitza bakarreko eraikuntza-moduluaren bitartez egindako eraikuntza-blokeetan eta ezaugarri komunak dituzten bloke-multzoetan, eraikuntzen kanpo-ezaugarriak aldatuko dituzten aldaketa estetikoak eraginpeko eraikuntza-blokeetako komunitateek adostu beharko dituzte. Komunitateko kide guztiek aldaketa horiek egiteko duten epea ere adostuko dute. Horrela, alderdi horiek aurrerantzean aldatu nahi dituzten bizilagun guztiek adostasunez burutu beharko dituzte. Jl. ZJ eta JB fitxek ordenantza hauetan biltzen diren zehaztapen bakoitzerako baldintza diferenteak ezarri ahal izango dituzte.	
ERAIKUNTZA-BOLUMENAK	
Proiektatzen diren eraikinen bolumenak trinkoak izango dira eta lurrian bermatuta egongo dira, zona horretako eraikin bereizgarrien estiloari jarraituta.	
ESTALKIAK	
Estalkiak % 40ko malda maximoa izango du. Gailurra fatxada luzeekiko paraleloa izango da, eta eraikuntzak zenbat alde hainbat isurki izango ditu. Orain dauden estalkiak aldatuz gero, gaur egun dituzten isurki berberak izango dituzte. Estalki lauak debekatuta daude, lehendik badauden eta horrela izaten jarraitu dezaketen altuera bakarreko gorputz erantsietan izan ezik. Estalkiaren altuera maximoa kontrako bi fatxadaren teilatu-hegaletatik irteten diren lerro inklinatuen elkargunea izango da (betiere onartutako maximo bat ezartzen ez bada). Teilatu-hegalak 60-100 cm-ko irtengunea izango du edozein fatxadarekiko, fatxada nagusien kasuan izan ezik. Fatxada hauetan teilatu-hegala 1,20 m arte hel daiteke. Fatxada nagusi eraikuntzarako sarrera nagusia dagoena izango da. Materialei dagokienez, kolore naturaleko teila zeramikoa erabiliko da akaberan; hormigoizko teila ere erabil daiteke, zeramikoaren antzeko kolore eta ehundurakoa. Debeekatuta dago material hauek erabiltzea: arbela, zuntz-zementuzko plakak, asfaltozkoak, metalezko xaflak, etab. Azalera txikiko elementuetan (begiratokiak, hegala) material nobleak erabil daitezke horiek estaltzeko, hala nola kobrea. Onartzen da gehienez ere 15 cm-ko ertza duten hormigoizko lauzak erabiltzea, baita zurezko habearteak euskarri dutenak ere; alabaina, ez da onartuko zuraren imitaziorik, ezta konglomeratuzko oholik eta antzeko materialik ere. Lehendik zeuden eraikinak birgaitzeko, oraingo estalkien banaketa eta forma aldatzeko obrak egin daitezke, betiere onartutako bolumena gainditzen ez badute. Estalkian ordeztuko energiak (adib.: eguzki-energia) hartzeko sistemen instalazioak jartzea onartuko da. Eskatzaileak, instalazioaren datu tekniko eta funtzionalekin batera, kokapen jakin bat proposatuko du (behar bezala grafiatua), eta udalak tokirik egokiena erabaki dezake, baita instalazioaren begi-inpaktua gutxitzeko neurriak eskatu ere.	
MANTSARDAK ETA TXAPITULAK	
Debeekatuta dago eraikinen estalkietan mantsardak eta txapitulak eraikitzea. Dena dela, lehendik zeudenak finkatutzat ematen dira.	
JARRAIPENA >	

ORD 2. GARAPEN TXIKIKO ERAIKUNTZA

SABAI-LEIHOAK

Estalkian sabai-leihoak jartzeari dagokionez, honako baldintza hauen arabera onartuko dira:

Sabai-leihoak jarri ahal izango dira betiere horien azalera gainditzen ez badu oinarri duten isurialdearen azalaren % 5.

Sabai-leiho bakoitzak gehienez ere 1 m²-ko azalera izango du.

Elkarren artean gutxienez 100 cm-ko distantzia egongo da eta distantzia hori gordeko da teilatu-hegaletatik, gailurretatik eta bizkarretik.

Estalkiko sabai-leihoen goiko aldeak ezin du hartu 20 cm-tik gorako altuera estalkiaren planoari dagokionez

FATXADARAKO MATERIALAK ETA FATXADA KONPOSIZIOA

Ez da baldintza berezirik ezarri fatxadarako materialei dagokionez; alabaina, inguruneko baldintzekin bat etorri behar dute. Kolore leunak dituzten akaberetara joko da. Itxituretarako zeramika edo hormigoizko blokeak erabiltzen badira, masa bidezko emokadura kolore argiekin pintatuz finkatu beharko da.

Ilido horretan, material tradizionalak gomendatzen dira, teknika modernoek bidez tratatuta ere. Gainera, kanpoko paramentuetan ez da egingo bizitegi-eraikuntzetarako egokia ez den akaberarik.

Fatxada-konposizioa nahierara egin daiteke, betiere bateratasuna gordez, baita alboetako fatxadetan ere, fatxada nagusikoen antzeko ezaugarriak dituzten baoak izan behar baitituzte; eta atzeko fatxadan, ahal dela, sukaldea eta ikuztegia jarriko dira. Lehendik zeuden eraikuntzetan bao berriak irekitzen badira, emaitzazko fatxadak egoki osatuta geratu behar du.

Ez da inola ere onartzen behin-behineko akaberak egitea, aurrerago handitzeak edo erabilera-aldaketak egingo direlakoan.

Arotzeria guztia, garajeetakoa barne, antzeko kalitatekoa izango da.

Kanpoko fatxadetan esekitokiak badaude, zintzilik dagoen arropa kanpotik ez ikustea ahalbidetzen duten elementuekin estali beharko dira, eta estaldura horien diseinua eraikinaren fatxadak osatzen duen multzoan integratuko da.

Errotuluak, argi-iragarkiak edo apaingarriak bakarrik jarri ahal izango dira araudiak merkataritza-erabilerak edo hirugarren sektoreko erabilerak baimentzen dituen beheko solairuetan. Baimentzen den kasuetan, fatxadetan jartzen diren errotuluak, argi-iragarkiak edo apaingarriak gehienez 0,20 cm irten ahal izango dira, eta gutxienez 3 metroko altuerara jarri beharko dira. Halaber, banderatzko moduko errotuluak jarri ahal izango dira, 50 cm x 50 cm-koak, eta espaloien sestratik 2,50 metrora gutxienez. Fatxadaren konposizio orokorrarekin bat etorriz jarriko dira, horren konfigurazio orokorra aldatu edo desitxuratu gabe. Ezin dira sartu beheko solairuaren fatxadako elementu iraunkorretan.

Eraikitzeke lizentzia ukatu ahal izango da estetika-arrazoiak tarteko, nabarmen geratzen denean fatxadak ez direla egokiak dauden lekurako.

GORPUTZ IRTENAK

Hegal ireki eta itxiak egitea onartuko da, betiere inguruneko baldintza estetikoetara egokitzen badira; dena dela, irizpide orokor gisa, fatxadan izango duten neurria gehienez ere fatxaden guztizko luzeraren % 40 izango da, eta fatxada guztien artean banatu ahal izango dira, fatxada bakar batean ere ez badute fatxadaren luzeraren % 60 gainditzen.

Hegal irekiak edo balkoiak onartuko dira, baldin eta fatxada-lerrotik gehienez 1,00 m irteten badira. Neurri hori hegal itxiei ere aplikatuko zaie.

Ez da onartuko ibilgailuentzako bidearen gainean inolako hegalik egitea, bide publikotik hegala beheko aldera gutxienez 3,5 metroko altuera ez badu. Hegala oinezkoen bideen eta espaloien gainean jartzen bada, kaleko sestratik hegala behealdera 3 metro egon daitezke. Salbuespen gisa, baldintza horiek betetzen ez dituzten hegala dituzten eraikinetan, hegal berriak eraiki ahal izango dira kaleko sestratik altuera horrekin.

Egungo hirigunean, oinezkoentzako zonetan soilik egin daitezke hegala. Irtenguneen gehieneko muga hau da: 1,00 m eta beti 20 cm espalo-lerrotik barrurantz.

JARRAIPENA >

ORD 2. GARAPEN TXIKIKO ERAIKUNTZA
ATZERAEMANGUNEA
Onartzen dira honako baldintza hauek betetzekotan: Estalkiaren forma angeluzuzenari eutsiko zaio. Atzeraemanguneek ez dute desitxuratu behar eraikuntza nagusiak osatzen duen paralelepipedoa. Nolanahi ere, eraikin nagusiko bolumenaren ertzak errespetatu behar dira, toki horretan fatxadaren itxiturari eutsiz edo ertzean zutabe bat jarrita.
PATIOAK
Patioak onartzen dira, honako baldintza hauek betetzekotan: Barruko edo partzelako patioaren neurriak ahalbidetu behar du patioaren barruko aldean patioaren altueraren herena den diametroa duen zirkulu bat egitea; diametro minimoa 3 metrokoa izango da eta patioaren solairuen ezein puntutan ezin da 2 metro baino gutxiagoko estugunerik egon. Koroan argi-zuloez estal daitezke, betiere horren inguruan patioaren hormetaraino inolako itxiturarik gabeko tarte bat uzten bada, patioaren oinplano-azaleraren % 20ko aireztapen-azalera minimoa uzteko. Patioak, zoruan, estolda-zuloak izan behar ditu eta zoru horren gainean ezin da ezer eraiki. Patioaren zoladura ezin da argiztatu edo aireztatu beharreko gelaren lurzorua mailatik 0,60 m baino gorago kokatu.
PARTZELA LIBREAREN ITXITURAK
Hiri-lurzor finkatuan, partzelen ezaugarriak eutsi behar zaie, itxitura dutela ala ez; itxitura duten partzelek lehendik dituzten itxiturei eutsiko diete: itxitura motari, altuerari eta materialari dagokienez, alde bakoitzean. Hiri lurzor finkatu gabeen itxiturak trinkoak, mistoak edo arinak izan daitezke, eta ezingo dute 2 m-ko altuera gainditu.
PARTZELEN BARNEALDEAREN URBANIZAZIOA
Gaur egungo ezaugarriak errespetatu beharko dira, landarediaren (soropila edo landareak izan berdin dio) eta zoladuraren arteko proportzioa mantenduz. Partzela berrien barrualdeko urbanizazioen kasuan, emaitzazko partzela liberaren 100 m²-ko zoladura errespetatuko da gehienez. Sestra gaineko eraikuntzak partzela libre gisa jardungo duen sestra gaineko azpiko solairu bat badu, sestra gaineko azpiko solairu horren azalera osoa zolatu ahal izango da.
IBILGAILUENTZAKO SARBIDEAK
Eraikuntzetan, ahal bada garajetarako sarbidea ez da fatxada nagusian jarriko. Nolanahi ere, fatxada nagusian jarri behar denean, eraikin bakoitzeko garajerako sarbide bakarra onartuko da, eraikinean etxebizitza bat baino gehiago egonda ere.
ERABILERA OSAGARRIAK PARTZELA LIBREAN
Ez da onartzen barbakoarik, egurtegirik edo txabola moduko eraikuntza osagarriak. Bertan daudenak finkatuko dira. NOR 2.1 eta NOR 2.2 planoetan finkatzen diren eraikuntza osagarriak grafiatuko dira.
JARRAIPENA >

ORD 2. GARAPEN TXIKIKO ERAIKUNTZA

EREMU TRADIZIONALAREN BARRUAN GELDITZEN DIREN ERAIKUNTZETARAKO BALDINTZA BEREZIAK

Eremu tradizionala NOR 2.1 planoan grafiatzen da. Eremu honetan sartutako a.20 garapen txikiko eraikuntza erabilerako eraikuntzek, aurreko ataletan zehaztutako baldintzez gain, beste hauek bete beharko dituzte:

-Estalkiari dagokionez:

Teilatu-hegalak 60-100 cm-ko irtengunea izango du edozein fatxadarekiko, fatxada nagusien kasuan izan ezik. Fatxada hauetan teilatu-hegala 1,20 m arte hel daiteke. Fatxada nagusi eraikuntzarako sarrera dagoena izango da.

-Gorputz irtenei dagokienez

Gorputz irtenei dagokienez, hegal-balkoi edo -galeria irekiak (atzeraemanak ez), 60 cm-ko gehieneko hegalarekin. Goi-solairuetan bao bat edo gehiago har ditzaketen balkoi edo galeria irekiak ipini ahal izango dira. Ezingo dira kantoietan ipini eta eraikinaren ertzetatik 50 cm-ra gutxienez egongo dira. Gorputz hauek modu soilean landutako forjaz egin beharko dira.

-Fatxadaren baldintzei dagokienez

Fatxada nagusiak (eraikuntzaren sarrera nagusia kokatuta dagoen hura) konposizioko ardatz bertikalak eta horizontalak errespetatu beharko ditu, ardatz guztien elkarguneetan baoak aurreikusiz. Beste fatxadetan baoen konposizioa librea izango da. Fatxada guztietan hutsunearen gainetik betearen nagusitasuna errespetatuko da.

Eraikuntzaren sarrera fatxada nagusiaren erdiko ardatzean kokatu beharko da.

Solairuetako baoek proportzio hauek jarraitu beharko dituzte:

- beheko solairuan sarrerako baoak gehienez 2 metroko zabalera edukiko du. Altuera librea izango da baina zabalarekin bat etorritz;
- Beheko solairuan zein goi-solairuetan leihoetako baoak proportzio bertikala edukiko dute, gehienez 1,2 metroko altuerarekin. Baoen zabalera ez da 90 cm baino handiagoa izango.
- Goi-solairuetan balkoietara edo galeria irekietara ateratzeko baoak egin daitezke. Bao horiek gehienez metro bateko zabalera izango dute.
- Estalkipeko solairuetan baoak proportzio horizontalekoak edo karratuak izango dira eta hauen zabalera ezingo da 90 cm baino handiagoa izan.

ORD 3. EKIPAMENDUAK
EKIPAMENDU ERABILERA KO PARTZELETARAKO BALDINTZA ESTETIKOAK
Ez da eskakizun berezirik ezarri.

ORD 4. INDUSTRIA
b. 10 INDUSTRIA ERAIKUNTZAKO ERABILERA PARTZELETARAKO BALDINTZA ESTETIKOAK Atal honetan biltzen diren baldintzak obra berriei, ordezteko obrei eta birgaitzeko obrei aplikatuko zaizkie. Dena dela, birgaitzeko obren kasuan, birgaitzeak eraginpean hartzen dituen elementuei aplikatu beharreko baldintzak betetzea eskatuko da soilik. Jl eta ZJ fitxek ordenantza hauetan biltzen diren zehaztapen bakoitzerako baldintza diferenteak ezarri ahal izango dituzte.
FATXADARAKO MATERIALAK ETA FATXADA KONPOSIZIOA
Eraikin eta instalazioen kanpo-akaberak trataera eta material egokiak izango dituzte egoera onean mantentzea eta ingurunean ondo txertatzea errazteko. Horretarako, haien funtsezko elementu arkitektonikoen aldaketa partzialeko obrek (baoak irekitzea, estalkia aldatzea) eta mantentzeko edo partzialki ordezteko obrek multzoaren bateratasuna gorde behar dute, materialei eta konposizioei dagokienez, nola fatxadetan ahal estalkietan. Jabetza partikularreko espazio libreak apaindura- eta osasungarritasun-baldintza egokietan eduki behar dira, eta baldintza horiek betetzeko behar den urbanizazioa edukiko dute (zoladura, lorategiak, euri-uren bilketa, argiteria eta gainerako zerbitzuak).
PUBLIZITATE-ERROTULUAK
Publizitate-errotuluak 1 m-ko altueran jarriko dira; ibilgailuen sarbide-atearen zabalera berdina izango dute eta haren ateburutik 1 m-ra jarriko dira. Errotulua kasu bakarrean gera daiteke 20 cm fatxada-planotik irtenda: punturik baxuena sestraren gaineko 4,5 metroko kotan dagoenean gutxienez.
HEGAL-GORPUTZAK
Debekatuta daude, gehienez ere 1,25 m-ko hegala duten teilatu-hegalak izan ezik.
PARTZELA-ITXITURAK
Partzela itxi egin daiteke. Itxitura arina izan daiteke, gehienez 2 m-ko altuera duena; edo mistoa, 1 m-ko zati opakua eta 2 m-ko altuerara iristen den zati arin bat dituen. Nolanahi ere, jabari publiko hidraulikoko zortasuna errespetatu behar da. Gaur egun beste itxitura mota bat duten partzelak, ordezkatu behar badira, itxitura berrietarako ezarritako baldintzetara egokitu beharko dira.

V. ERANSKINA: BABES KATALOGOA

ZALDIBIAKO KATALOGOA		1. FITXA
	BABES ZORROTZA	I. MAILA
ERAIKUNTZAREN IDENTIFIKAZIOA	Eraikuntzaren izena	Iparragirre baserria
	Posta helbidea	Olaeta Auzoa 14 eta 15
	Erreferentzi katastrala	7063001 Partzela
	Estiloa eta aroa	Arkitektura popularra
		
DESKRIBAPENA	<u>Oinarizko deskribapen tipologikoa.</u> Eraikuntza-multzo bat da eta eraikin nagusia eta ekialdeko alboko fatxadak kokatzen den eranskin txiki bat ditu. Lursailak bi maila ditu: goikoa, hego-fatxadaren parean dagoena eta pasabideak erabiliz lehen solairutik sarrera duena; eta behekoa, behe-solairuaren parean dagoena eta eraikin osoa inguratzen duena. Lursailaren zati handiena metalezko alanbre-hesiarekin itxita dago. <u>Konfigurazio bolumetrikoa.</u> Eraikin nagusiak oin angeluzuzena eta bi solairu, gehi estalkipea, ditu. Fatxada nagusitik sartzen da eraikinera, fatxadak berak eta lursailaren goiko mailak osatzen duten kale itsutik. Bi isurkikoa da estalkia eta fatxada nagusian du hormapikoa. <u>Oinarizko egitura.</u> Karga-hormak eta egurrezko egitura gogorra. <u>Kanpoko irudia.</u> Fatxada nagusian ausaz kokatuta daude baoak, eta goiko solairuetan daudenak egurrezko bilbaturaren barruan daude. Bilbadura hori emokadura batekin konbinatuta dago lehen solairuan, eta egurrezko listoiak instalita dago estalkipeko solairuan. Beheko solairuak harlangaitz-horma ilaratua du. Baoak txikiak dira eta proportzio bertikalak dituzte. Lehen solairuan egurrezko bi ate nabarmenak dira: lursailaren goiko zatitik solairu honetara sartzeko dira. Alboetako fatxadetan beheko solairua berriro harritzkoa dela ikus daiteke eta fatxadak, beriz, zuriz luzitu dira soilik.	
	INTERES ARKITEKTONIKOA	Altua
	INTERES HISTORIKO-AMBIENTALA	Altua
	INTERES FUNTZIONALA	Altua
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Ona
BABES MAILA		BAIMENDUTAKO OBRAK
I. Maila. Babes zorrotza		Zaharberritze zientifiko eta kontserbatzailea
BERARIAZKO BABESA		
Kultura Sailburuaren 2005eko maiatzaren 24ko Aginduaren arabera, Iparragirre baserria Kultur Ondasun gisa inskribatu da, Monumentuaren kategorian, Euskal Kultur Ondarearen Inbentario Orokorrean. Irudian marra gorri batekin mugatutako eraikuntzari bakarrik aplikatuko zaio babesa. Erdi-mailako babesa deskribatutako fatxada nagusiari aplikatu ahal izango zaio. Eraikuntzaren gainerakoan erreforma-obrak baimenduko dira, baldin eta deskribatutako konfigurazio bolumetrikoa mantentzen bada bolumenari eta estalkiari dagokienez.		

ZALDIBIAKO KATALOGOA		2. FITXA
	BABES ZORROTZA	I. MAILA
ERAIKUNTZAREN IDENTIFIKAZIOA	Eraikuntzaren izena	Santa Fe eliza
	Posta helbidea	Santa Fe Kalea 26
	Erreferentzi katastrala	6965006 Partzela
	Estiloa eta aroa	Gotiko-errenazentista, XVI. mendea
		
DESKRIBAPENA	<u>Oinarrizko deskribapen tipologikoa.</u> Eraikuntza-multzo bat da: eraikin nagusia dago alde batetik, aurrealdean altuera bateko eranskin bat du, behe solairu libre eta arkupedun baten gainean goratua, eta beste eranskin bat du atzealdean. Multzoak frontoiari eta plazari begiratzen dio eta muga batean oinarritzen da. <u>Konfigurazio bolumetrikoa.</u> Gorputz nagusiak oinplano angeluzuzena du eta bi albo-kapera ditu, buru zuzenaren bi alboetara. Kanpandorrearen oinplanoa karratua da eta hiru gorputz ditu; gorputz horiek inposten bitartez bereizita daude. Lehenengoak tamaina eta sekzioa handiagoak ditu, irekia eta arkupeduna da eta sarrerako gelaurre baten funtzioa betetzen du. Bigarrena txikiagoa da eta bertan dago ordularia. Azkenaren kasuan, sekzioa txikiagoa da, tarteko tamaina du eta baoak ditu lau aldeetan; bertan daude kanpaiak. <u>Oinarrizko egitura.</u> XVI. mendean egin zen gaur egungo eraikina, eta horretarako, alde aurretik egina zegoen eliza txiki baten egitura aldatu zen. Nabe nagusiak gurutze latindarraren oinplanoa du eta gurutze-ganga batek estaltzen du ia osorik, gurutzaduraren zatia izan ezik; azken hori parpain-arkuak dituen kanoi-ganga batek estaltzen du. Korua jatorrizko absidearen altueran dago eta jatorrizko absidearen leihate gotiko eder bat kontserbatu da. Bestalde, XIII. mendeko bataiarri bat du, hasierako gotikoko estilokoa. <u>Kanpoko irudia.</u> Harrizko hormen eta kontrahormen irmotasuna eta kanpandorrearen kokapen zentralak eta altuak ematen dioten itxura azpimarratu behar dira. Horrez gain, espazio arkupedun libre bat dago bere parean; espazio horri esker, jarraikortasuna ematen zaio eranskin goratuak albo batean, frontoiaren ondoan, sortutako espazioari. Puntu erdiko ganga batetik egiten da sarrera: egurrezko ate angeluzuzen bat du eta alboetan bi pilare estali daude.	
	INTERES ARKITEKTONIKOA	Altua
	INTERES HISTORIKO-AMBIENTALA	Altua
	INTERES FUNTZIONALA	Altua
	KONTSERBAZIO EGOERA	Ona
BABES MAILA		BAIMENDUTAKO OBRAK
I. Maila. Babes zorrotza		Zaharberitze zientifiko eta kontserbatzailea
BERARIAZKO BABESA		
Fitxa honen irudian gorriz koloreztatutako eremua B motako ustezko arkeologia-eremu izendatuta dago, eta Zaldibiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorren Hirigintza Araudiaren 190. artikuluan, VI. Babes-maila. Babes Arkeologikoa II, jasotakoa aplikatuko zaio.		

ZALDIBIAKO KATALOGOA		3. FITXA
	BABES ZORROTZA	1. MAILA
ERAIKUNTZAREN IDENTIFIKAZIOA	Eraikuntzaren izena	San Saturnino Ermita
	Posta helbidea	Urreta Kalea 9
	Erreferentzi katastrala	7164013 Partzela
	Estiloa eta aroa	Erdi Arokoa
		
DESKRIBAPENA	<u>Oinarrizko deskribapen tipologikoa.</u> Eraikuntza-multzo honetan eraikin nagusia eta altuera baxuagoa duten alboko eta aurrealdeko eranskinak bereiz daitezke. Itxi gabe dagoen lursailaren barruan dago multzoa eta bere fatxadengatik bereizten da. <u>Konfigurazio bolumetrikoa.</u> Gorputz nagusiak oinplano angeluzuzena du eta nabe bakar bat du. Nabea frontoi batek nabarmentzen du; frontoia guztizko bolumenetik irteten da eta bertan dago kanpandorra. Eranskinak, ziur aski beranduago egin zirenek, alboko nabeak eta sartzeko espazio estali eta arkupedun bat osatzen dute. <u>Oinarrizko egitura.</u> Egitura eramailea karga-hormek osatzen dute. Egurrezko ganga batek estaltzen du, eta hori da elementurik esanguratsuena. <u>Kanpoko irudia.</u> Baseliza zuriz luzitua dago eta harlandu handiz osatutako kateadurak ditu. Gorputz nagusian frontoi mailakatu bat dago, eta goialdean puntu erdiko arku bat; bertan dago txertatua kanpaia. Eranskinen gorputzetan estetika eta konposizio bera jarraitzen da eta harrizko zokalo bat erantsi zaie. Sarrera harrizko markoa duen ate batetik egiten da. <u>Elementu berezia.</u> Sartzeko atearen ateburuan inskripzio bat ikus daiteke: lore-xehetasunak ditu eta "Año de 1699" irakur daiteke.	
	INTERES ARKITEKTONIKOA	Ertaina
	INTERES HISTORIKO-AMBIENTALA	Altua
	INTERES FUNTZIONALA	Altua
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Ona
BABES MAILA		BAIMENDUTAKO OBRAK
I. Maila. Babes zorrotza		Zaharberritze zientifiko eta kontserbatzailea
BERARIAZKO BABESA		
IV. Babes-maila, Elementu Berezien Babesa, aplikatzen zaio sarrera-ateko inskripzioari. Fitxa honen irudian horiz koloreztaturako eremua A motako ustezko arkeologia-eremu izendatuta dago, eta Zaldibiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorren Hirigintza Araudiaren 190. artikuluan, VI. Babes-maila. Babes Arkeologikoa II, jasotakoa aplikatuko zaio.		

ZALDIBIAKO KATALOGOA		4. FITXA
	BABES ZORROTZA	1. MAILA
ERAIKUNTZAREN IDENTIFIKAZIOA	Eraikuntzaren izena	Baserria eta Karpain errota
	Posta helbidea	Santa Fe Kalea 12
	Erreferentzi katastrala	6965020 Partzela
	Estiloa eta aroa	Arkitektura popularra
		
DESKRIBAPENA	<u>Oinarrizko deskribapen tipologikoa.</u> Eraikuntza-multzo hau bi eraikuntza-bolumen maklatuk osatzen dute eta solairu bakarreko eranskin baten bitartez elkartzen dira bi piezak. Bi fatxada lerrokatuta ofizialean oinarritzen dira eta besteak hutsune itxi txiki bat uzten du ondoko lursailaren mehelanean dagoen beheko solairuan. Gainerakoa lursail pribatura begira dago; lursail pribatu hori hormatxo batekin eta alanbre-hesiarekin itxita dago. <u>Konfigurazio bolumetrikoa.</u> Bi altueratako bi bolumen nagusiak —angeluzuzena da bat nabari eta karratua da bestea— solairu bakarreko eranskinaren bitartez elkartzen dira eta “L” bat osatzen dute. Bolumen luzangaren estalkia bi isurkikoa da eta gailurra espazio publikoarekiko paraleloa da; bolumen karratuaren estalkia, berriz, lau isurkikoa da. <u>Oinarrizko egitura.</u> Karga-hormak eta egurrezko egitura eramailea. <u>Kanpoko irudia.</u> Fatxaden konposizioak ardatz horizontalak eta bertikalak jarraitzen ditu. Baoen tamainak eta proportzioak askotarikoak dira. Fatxadak zuriz luzituta daude. Bolumen luzangako fatxadaren lehen solairuan dagoen egurrezko bilbadura azpimarratu behar da. Fatxada horretako bilbadura, arotzeriak eta kontraleihoak kolore berekoak dira eta eraikuntza nabarmen-zeko balio dute.	
	INTERES ARKITEKTONIKOA	Ertaina
	INTERES HISTORIKO-AMBIENTALA	Altua
	INTERES FUNTZIONALA	Altua
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Ona
BABES MAILA		BAIMENDUTAKO OBRAK
I. Maila. Babes zorrotza		Zaharberitze zientifiko eta kontserbatzailea
BERARIAZKO BABESA		
Fitxa honen irudian gorriz koloreztatutako eremua D motako ustezko arkeologia-eremu izendatuta dago, eta 9 Zaldibiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorren Hirigintza Araudiaren 190. artikuluan, VI. Babes-maila. Babes Arkeologikoa II, jasotako aplikatuko zaio.		

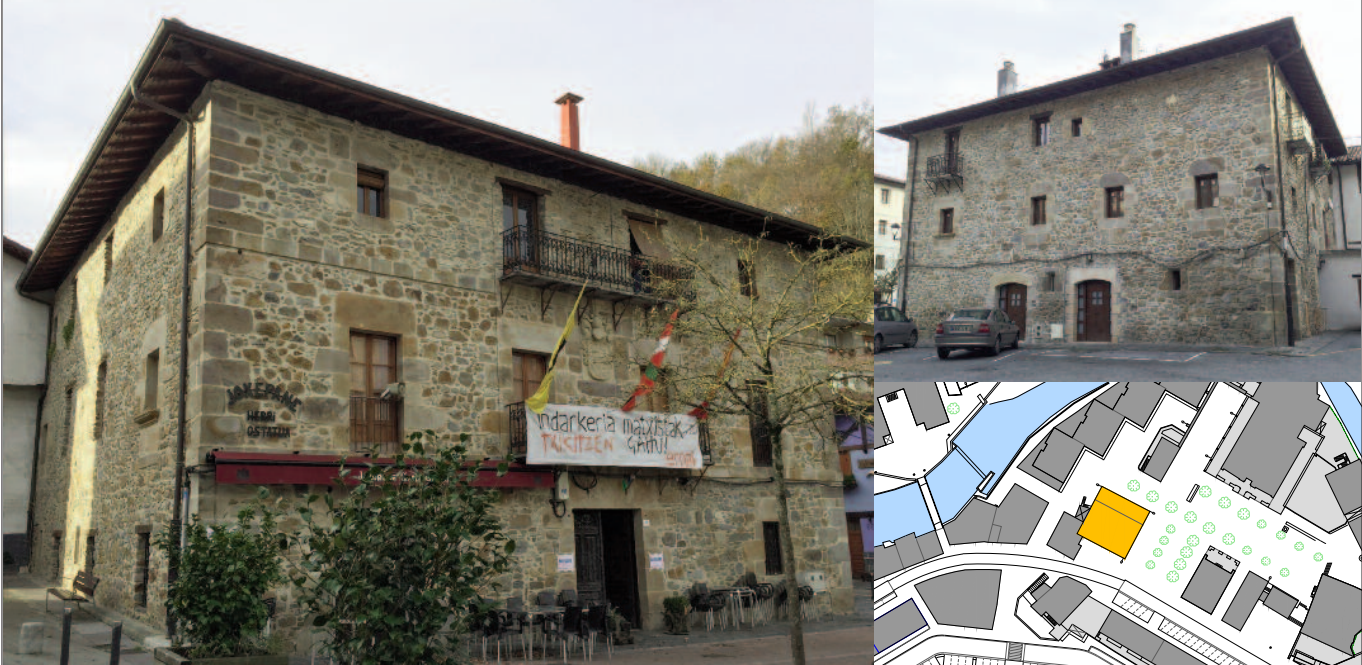
ZALDIBIAKO KATALOGOA		5. FITXA
	BABES ZORROTZA	I. MAILA
ERAIKUNTZAREN IDENTIFIKAZIOA	Eraikuntzaren izena	Ferreña y Molino Olako Behekoa y Goikoa
	Posta helbidea	Aiestaran Erreka Auzoa 3
	Erreferentzi katastrala	6965117 partzela
	Estiloa eta aroa	Arkitektura popularra
 		
DESKRIBAPENA	<u>Oinarrizko deskribapen tipologikoa.</u> Eraikuntza-multzo honetan eraikin nagusia eta bi eranskin bereiz daitezke. Lursailaren barruan dago eraikina eta bere fatxada luzeetako bat errepidearekiko paraleloa da. <u>Konfigurazio bolumetrikoa.</u> Eraikinak oin angeluzuzena eta erdisotoa, bi altuera eta estalkipea ditu. Eranskinak solairu bakarrekota eta bi solairutakoak dira eta izkina batean daude, ondoko bi fatxada betez. Lehenengoak fatxada labur osoa betetzen du eta bertan dago sarrera; bigarrena fatxadaren zati batean bakarrik oinarritzen da. Bolumen nagusiaren estalkia bi isurkikoa da eta gailurra errepidearekiko paraleloa da. Horrez gain, faldoi horren gainean txapitula bat dago; txapitula hori inguruko tipologia tradizionaletik desberdina da. <u>Oinarrizko egitura.</u> Karga-hormek osatutako egitura du. <u>Kanpoko irudia.</u> Fatxadak harlangaitz-horma ilaratua eta izkina-kateadurak ditu. Fatxada laburren konposizioan baoak ardatz horizontaletan eta bertikaletan daude antolatuta, ardatz bertikalen elkarguneetan kokatuta. Errepideari begiratzen dion fatxada luzitua dago eta bere baoak ausaz kokatuta daude. Baoek proportzio bertikalak dituzte	
	INTERES ARKITEKTONIKOA	Ertaina
	INTERES HISTORIKO-AMBIENTALA	Altua
	INTERES FUNTZIONALA	Ertaina
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Ertaina-txarra
BABES MAILA		BAIMENDUTAKO OBRAK
I. Maila. Babes zorrotza		Zaharberitze zientifiko eta kontserbatzailea
BERARIAZKO BABESA		

ZALDIBIAKO KATALOGOA		6. FITXA
	BABES ZORROTZA	I. MAILA
ERAIKUNTZAREN IDENTIFIKAZIOA	Eraikuntzaren izena	Kerrere-enea Etxea
	Posta helbidea	Santa Fe Kalea 24
	Erreferentzi katastrala	6965004 Partzela
	Estiloa eta aroa	Arkitektura popularra
		
DESKRIBAPENA	<u>Oinarrizko deskribapen tipologikoa.</u> Bolumen trinko bateko eraikuntza bat da, lursaila ia osorik betetzen du eta hiru fatxada espazio publikora begira dituen bitartean (bat ibaiaren gainean), beste fatxada muga batean oinarritzen da. <u>Konfigurazio bolumetrikoa.</u> Eraikin nagusiak oin karratua eta hiru solairu ditu. Hiru isurkikoa da estalkia eta hormapiko bakarra agerian geratzen da ibaira ematen duen fatxadan. Estalkiak albo guztietan duen hegala zabala azpimarratu behar da. <u>Oinarrizko egitura.</u> Karga-hormek osatutako egitura du. <u>Kanpoko irudia.</u> Baoen konposizioan baoak ardatz horizontaletan eta bertikaletan daude antolatuta, ardatz horien elkarguneetan kokatuta. Fatxada nagusiak, plazaren parean dagoenak, behe-solairuan harlangaitz-horma ilaratua du eta fatxadaren eta eraikinaren gainerakoa zuriz luzitua dago eta izkina-kateadurak ditu. Fatxada nagusian jatorrizko baoak mantendu dira eta baoak harrizko harlandu handien eta leiho ertz molduradunen barruan sartuta daudela azpimarratu behar da. Bestalde, ardatz zentrala azpimarratu behar da fatxada honetan: bertan dago eraikinaren sarrera eta horren gainean lauza molduratu batek osatutako balkoi bat <u>Elementu bereziak.</u> Sarrera-ateko ateburua azpimarratu behar da. Gurutze zizelkatu bat ikus daiteke eta horren gainean dagoen baoan aingeru bat, alboetara bi kapitel doriar dituen.	
	INTERES ARKITEKTONIKOA	Altua
	INTERES HISTORIKO-AMBIENTALA	Altua
	INTERES FUNTZIONALA	Altua
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Ona
BABES MAILA		BAIMENDUTAKO OBRAK
I. Maila. Babes zorrotza		Zaharberritze zientifiko eta kontserbatzailea
BERARIAZKO BABESA		
Deskribatutako elementu bereziek IV. Babes-maila, elementu berezien babesa, edukiko dute.		

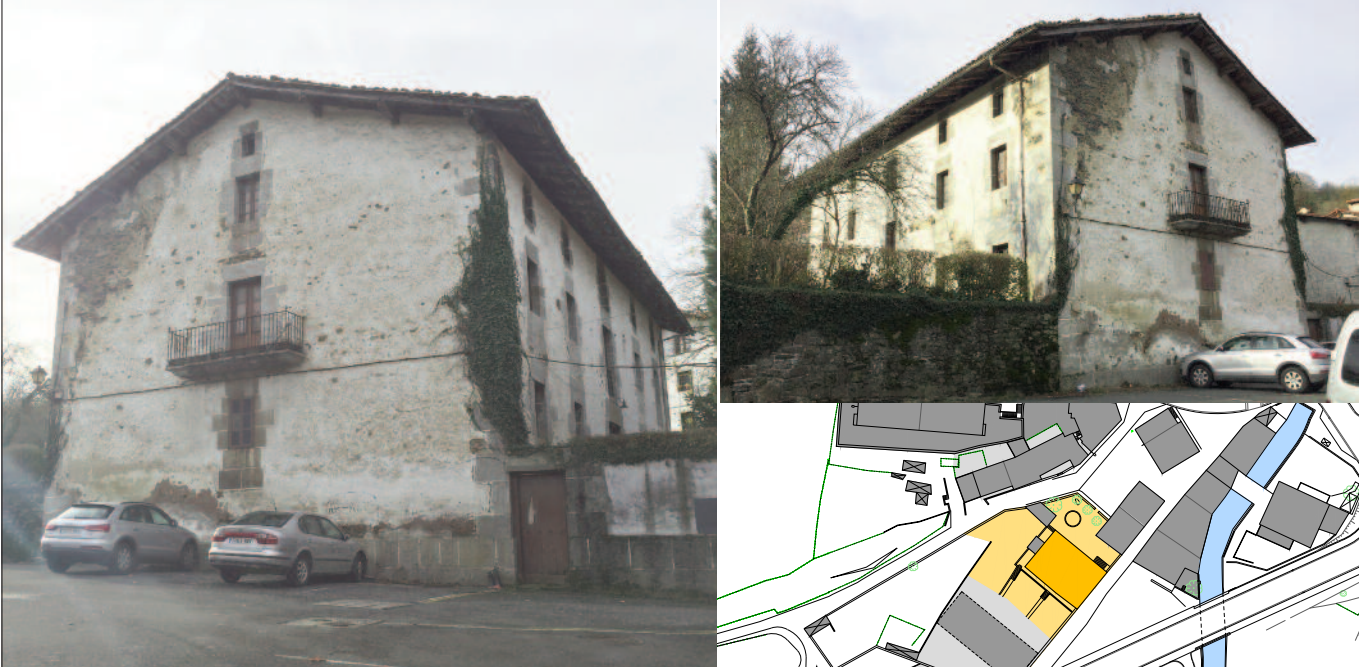
ZALDIBIAKO KATALOGOA		7. FITXA
	BABES ZORROTZA	I. MAILA
ERAIKUNTZAREN IDENTIFIKAZIOA	Eraikuntzaren izena	Zubiaurre baserria
	Posta helbidea	Santa Fe Kalea 10
	Erreferentzi katastrala	6965070 Partzela
	Estiloa eta aroa	Arkitektura popularra
  		
DESKRIBAPENA	<u>Oinarrizko deskribapen tipologikoa.</u> Eraikuntza-multzo honetan eraikin nagusia eta alboko fatxadan atxikita eta espazio publikora begira dagoen eranskin bat bereiz daitezke. Bigarren bolumen bat ere badago, bolumen nagusitik oso gertu. Fatxada nagusia lerrokadura ofizialean oinarritzen da. Lursaila harrizko hormatxo batek ixten du eta ibaiaren ibilguari forma ematen dio, neurri batean. <u>Konfigurazio bolumetrikoa.</u> Eraikin nagusiak oin ia karratua eta bi solairu gehi estalkipea ditu. Eranskinak altuera desberdineko bi bolumen ditu eta atari batean amaitzen dira biak. Bi isurkikoa da estalkia, fatxada nagusiaren gainean du hormapikoa eta bertan dago sarrera. Estalkiaren hegala zabala azpimarratu behar da, bereziki ibaiari begiratzen dion fatxadan. <u>Oinarrizko egitura.</u> Karga-hormak eta egurrezko egitura eramailea. <u>Kanpoko irudia.</u> Fatxada nagusiaren lehen bi solairuetako baoak ardatz horizontalak eta bertikalak jarraituz kokatu dira; gainerako fatxadetan baoak ausaz jarrita daude. Fatxadak zuriz luzituta daude eta harrizko izkinak eta egurrezko bilbadura dute goiko solairuetan; egurrezko bilbadura horretan sartuta daude fatxadako baoak. Behe-solairuetako bao gehienak, proportzio bertikalak dituztenak, harrizko harlanduetan sartuta daude. Estalkipeko solairuan baoa trianguluarra da eta hormapikoan bakarrik dago. Atzeko fatxadan galeria estali bat dago.	
	INTERES ARKITEKTONIKOA	Ertaina
	INTERES HISTORIKO-AMBIENTALA	Altua
	INTERES FUNTZIONALA	Altua
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Ona
BABES MAILA		BAIMENDUTAKO OBRAK
I. Maila. Babes zorrotza		Zaharberritze zientifiko eta kontserbatzailea
BERARIAZKO BABESA		

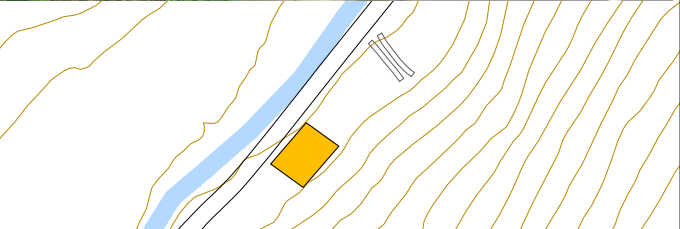
ZALDIBIAKO KATALOGOA		8. FITXA
	BABES ZORROTZA	I. MAILA
ERAIKUNTZAREN IDENTIFIKAZIOA	Eraikuntzaren izena	Egiluz Zentrala
	Posta helbidea	Aiestaran Erreka Auzoa 25
	Erreferentzi katastrala	7062001 Partzela
	Estiloa eta aroa	
		
DESKRIBAPENA	<u>Oinarrizko deskribapen tipologikoa.</u> Bi bolumeneko eraikuntza-multzo bat da; bi bolumenak maklatuta daude eta eraikuntza-gorputz bakar bat osatzen dute. Lursail osoa betetzen du eraikuntzak eta lerrokadura ofizialean eta ibaiaren ibilguan oinarritzen da. <u>Konfigurazio bolumetrikoa.</u> Bi bolumenek osatzen dute eraikuntza eta oin angeluzuzena eta bi solairu ditu. Behe-solairua lurrean txertatua dago eta ibaiaren mailaren eta kontrako fatxadaren arteko aldea parekatu egiten du. Bolumen luzangak bi isurkiko estalkia du eta gailurra ibaiarekiko paraleloa da; fatxada elkarzutean frontoi batek estaltzen du hormapikoa (estalkiaren gainetik irteten da) eta bertan daude zentraleko zerbitzuatarako sarbideak. Bolumen karratuak bi isurkiko estalkia du, baina aurrekoarekiko elkarzuta da eta hormapikoak ibaian eta sarrera dagoen kalean uzten ditu. Horrez gain, ibaiaren gaineko fatxada guztian, alde batetik bestera, isurki bateko estalki txiki bat dago. <u>Kanpoko irudia.</u> Ibilguaren gaineko fatxadako egurrezko bilbadura azpimarratu behar da. Beste fatxada batzuetan ere ikus daiteke egurrezko bilbadura hori. <u>Erabilera.</u> Gaur egun Uraren Interpretazio Zentro gisa erabiltzen da eraikina, eta ondoko aintzira-rekin batera, gune bat osatzen dute.	
	INTERES ARKITEKTONIKOA	Ertaina
	INTERES HISTORIKO-AMBIENTALA	Ertaina
	INTERES FUNTZIONALA	Altua
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Ona
BABES MAILA		BAIMENDUTAKO OBRAK
I. Maila. Babes zorrotza		Zaharberritze zientifiko eta kontserbatzailea
BERARIAZKO BABESA		

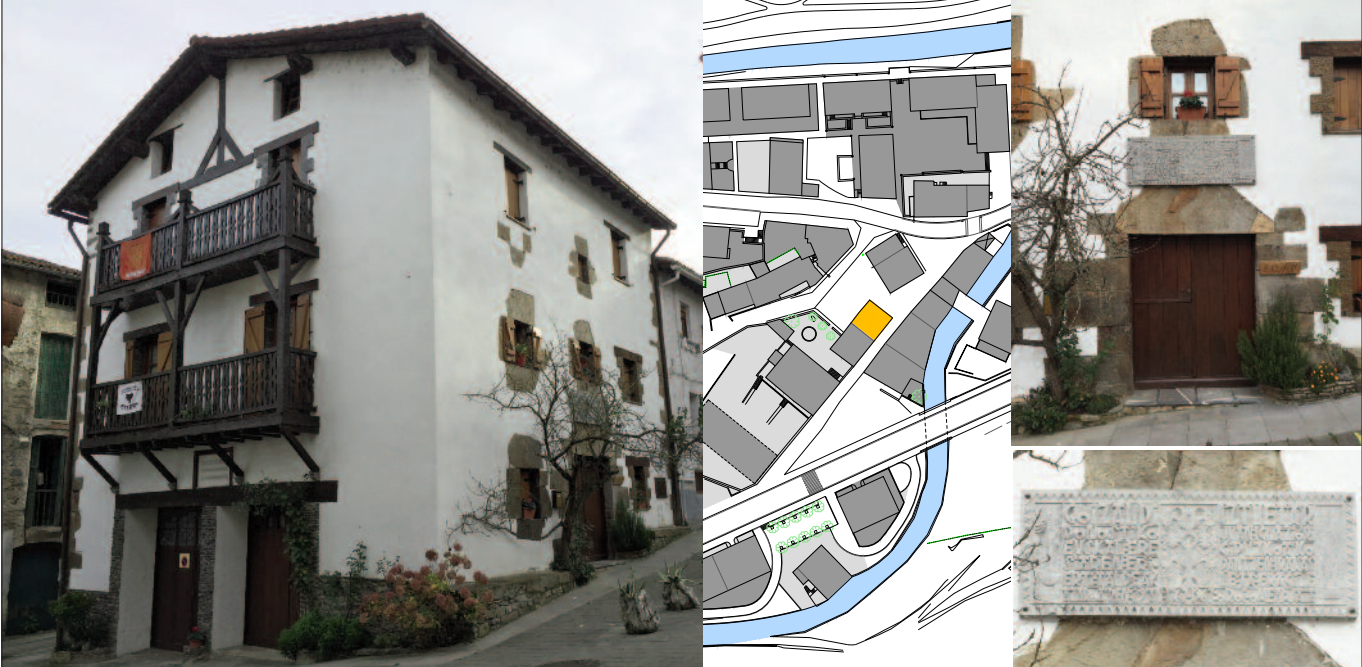
ZALDIBIAKO KATALOGOA		9. FITXA
	ERDI-MAILAKO BABESA	II. MAILA
ERAIKUNTZAREN IDENTIFIKAZIOA	Eraikuntzaren izena	Zubiberrieta Errota
	Posta helbidea	Aiestaran Erreka Auzoa 18
	Erreferentzi katastrala	6963001 Partzela
	Estiloa eta aroa	Arkitektura popularra
		
DESKRIBAPENA	<u>Oinarrizko deskribapen tipologikoa.</u> Lursailaren barruan dagoen eraikuntza trinkoa. Lursaila partzialki itxita dago, egurrezko bilbadura batekin, eta bi maila ditu; goikoan urmael bat dago. Jada bazegoen zubi baten gainean eraiki zen errota gisa erabili zen eraikina. <u>Konfigurazio bolumetrikoa.</u> Eraikinak oin angeluzuzena eta bi solairu, gehi estalkipea, ditu. Bi isurkikoa da estalkia eta fatxada nagusian du hormapikoa; bertatik sartzen da barrualdera. Altuen dagoen lursailaren ingurura isurtzen den alboko faldoiak ataripe bat osatzen du erdialdean eta isurkia luzatu egiten da erlaitz orokorraren lerroaren gainetik. <u>Oinarrizko egitura.</u> Karga-hormek osatutako egitura du. Bertan zegoen zubi baten bi begiren gainean eraikitako zatia nabarmentzen da. <u>Kanpoko irudia.</u> Fatxada nagusiaren konposizioari dagokionez, baoak ardatz horizontaletan eta bertikaletan daude antolatuta, ardatz horien elkarguneetan kokatuta. Baoek proportzio bertikalak dituzte, estalkipeko solairuan izan ezik; fatxadaren zati handi bat estaltzen duen egutera bat dago bertan.	
	INTERES ARKITEKTONIKOA	Ertaina
	INTERES HISTORIKO-AMBIENTALA	Altua
	INTERES FUNTZIONALA	Altua
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Ona
BABES MAILA		BAIMENDUTAKO OBRAK
II. Maila. Erdi-mailako babesa		Finkatze, kontserbazio eta apaindura
BERARIAZKO BABESA		
Erdi mailako babesa harrizko zubiaren zatiari aplikatu ahal izango zaio. Eraikuntzaren gainerakoan erreforma obrak baimenduko dira, baldin eta deskribatutako konfigurazio bolumetrikoa mantentzen bada bolumenari eta estalkiari dagokienez.		

ZALDIBIAKO KATALOGOA		10. FITXA
	ERDI-MAILAKO BABESA	II. MAILA
ERAIKUNTZAREN IDENTIFIKAZIOA	Eraikuntzaren izena	Albitxu Etxea
	Posta helbidea	Santa Fe Kalea 38
	Erreferentzi katastrala	6965027 Partzela
	Estiloa eta aroa	Arkitektura popularra
		
DESKRIBAPENA	<u>Oinarizko deskribapen tipologikoa.</u> Bolumen trinko bateko eraikuntza bat da, lursaila ia osorik betetzen du eta espazio publikora begiratzen du, izkinetako bat izan ezik. Izkina horrek mehelin bat osatzen du ondoan duen eraikinarekin. <u>Konfigurazio bolumetrikoa.</u> Eraikinak oin karratua eta hiru solairu ditu. Lau isurkikoa da estalkia eta hegala handia du alde guztietara. <u>Oinarizko egitura.</u> Karga-hormek osatutako egitura du. <u>Kanpoko irudia.</u> Fatxada nagusian, Udaletxearen parean dagoenean, baoak ardatz bertikalekiko eta horizontalekiko daude antolatuta, ardatz horien elkarguneetan kokatuta. Fatxadetako baoek proportzio bertikalak dituzte, askok harlanduzko markoak dituzte eta gutxi batzuk leiho-ertz molduratuak. Fatxaden multzoak harlangaitz-horma ilaratua eta izkina-kateadurak ditu. Bao gehienak jatorrizkoak dira, harlanduzko markoak dituzte eta gutxi batzuetan leiho ertz molduratuak daude. Fatxada baten baino gehiagoren goiko solairuetan forja-balkoiak daude eta fatxada nagusiko lehen eta bigarren solairuen bao zentralen artean dauden bi balkoi jarraituak azpimarratu behar. <u>Elementu berezia.</u> Armarri bat ikus daiteke fatxada nagusiaren lehen solairuaren erdialdean.	
	INTERES ARKITEKTONIKOA	Altua
	INTERES HISTORIKO-AMBIENTALA	Altua
	INTERES FUNTZIONALA	Altua
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Ona
BABES MAILA		BAIMENDUTAKO OBRAK
II. Maila. Erdi-mailako babesa		Finkatze, kontserbazio eta apaindura
BERARIAZKO BABESA		
Erdi-mailako babesa deskribatutako fatxada nagusiari aplikatu ahal izango zaio. Eraikuntzaren gainerakoan berritzeko obrak baimenduko dira, baldin eta deskribatutako konfigurazio bolumetrikoa mantentzen bada bolumenari eta estalkiari dagokienez. Ekainaren 25eko 16/1985 Legearen, Ondare Historiko Nazionalari buruzkoa denaren 2. xedapen gehigarriaren arabera, armarr hori Kultur Intereseko Ondasun bat da eta horregatik IV. Babes-maila, elementu berezien babesa, dagokio.		

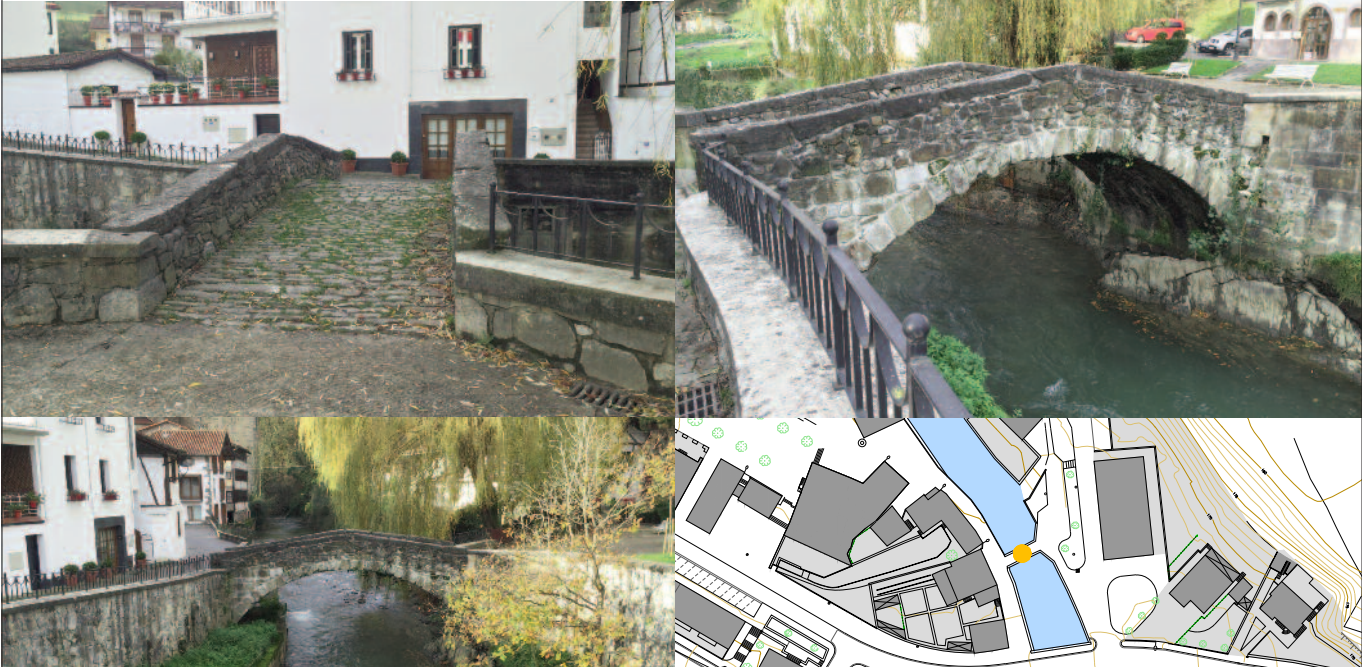
ZALDIBIAKO KATALOGOA		11. FITXA
	ERDI-MAILAKO BABESA	II. MAILA
ERAIKUNTZAREN IDENTIFIKAZIOA	Eraikuntzaren izena	Elizalde Etxea
	Posta helbidea	Santa Fe Kalea 26
	Erreferentzi katastrala	6965005 Partzela
	Estiloa eta aroa	Arkitektura popularra
		
DESKRIBAPENA	<u>Oinarrizko deskribapen tipologikoa.</u> Eraikuntza-multzo honetan bolumen nagusia eta solairu bateko eranskin bat bereiz daitezke. Atzeko fatxada lerrokadura ofizialean oinarritzen da, ibaira itsatsita, eta gainerakoa lursailaren barruan dago eta itxitura misto batek mugatzen du. Itxitura mistoaren behealdekoa bloke koloreztatu trinko batek osatzen du eta goialdean forjaketa ikus daiteke. <u>Konfigurazio bolumetrikoa.</u> Eraikin nagusiak oin karratua eta hiru solairu ditu. Bi isurkikoa da estalkia eta hormapikoak alboetako fatxadetan daude. <u>Oinarrizko egitura.</u> Egitura eramaileak hormigoizkoa dirudi. <u>Kanpoko irudia.</u> Plazaren aurrealdera begiratzen duen fatxada nagusiaren konposizioari dagokionez, baoak ardatz horizontaletan eta bertikaletan daude antolatuta, ardatz horien elkarguneetan kokatuta, ardatz zentrolean izan ezik; eraikuntzara sartzeko baoa bakarrik dago bertan, behe-solairuan. Atzeko fatxadan galeria jarraitu bat dago, hiru solairuetan; egurrezko arotzeria du galeriak.	
	INTERES ARKITEKTONIKOA	Ertaina
	INTERES HISTORIKO-AMBIENTALA	Ertaina
	INTERES FUNTZIONALA	Altua
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Ertaina
BABES MAILA		BAIMENDUTAKO OBRAK
II. Maila. Erdi-mailako babesa		Finkatze, kontserbazio eta apaindura
BERARIAZKO BABESA		
Erdi-mailako babesa deskribatutako fatxada nagusiari eta ibaiari begiratzen dion fatxadari aplikatu ahal izango zaie. Eraikuntzaren gainerakoan berritzeko obrak baimenduko dira, baldin eta deskribatutako konfigurazio bolumetrikoa mantentzen bada bolumenari eta estalkiari dagokienez.		

ZALDIBIAKO KATALOGOA		12. FITXA
	ERDI-MAILAKO BABESA	II. MAILA
ERAIKUNTZAREN IDENTIFIKAZIOA	Eraikuntzaren izena	Etxabe-enea Etxea
	Posta helbidea	Santa Fe Kalea 92
	Erreferentzi katastrala	6965084 Partzela
	Estiloa eta aroa	Arkitektura popularra
		
DESKRIBAPENA	<u>Oinarrizko deskribapen tipologikoa.</u> Eraikuntza-multzo honetan bolumen nagusia eta mende-baldeko fatxadan dagoen eranskin bat bereiz daitezke. Kontrako fatxada lerrokadura ofizialean oinarritzen da eta gainerakoa lursailaren barruan dago, hainbat akaberatako hormatxoekin itxita. <u>Konfigurazio bolumetrikoa.</u> Eraikin nagusiak oin karratua eta lau solairu ditu, eta solairuetako bat teilatupea da. Bi isurkikoa da estalkia eta hormapikoak fatxada laburretan daude. Eraikinaren fatxada luzeen gaineko teilatu-hegalaren irteera handia azpimarratu behar da. <u>Oinarrizko egitura.</u> Karga-hormek osatutako egitura du. <u>Kanpoko irudia.</u> Fatxaden konposizioari dagokionez, baoak ardatz bertikaletan eta horizontaletan daude antolatuta, ardatz horien elkarguneetan kokatuta. Baoek proportzio bertikalak dituzte eta harrizko harlandu handietan sartuta daude. Eraikuntzak harrizko izkina-kateadurak ditu. <u>Elementu berezia.</u> Armari bat ikus daiteke fatxada luzatu batean.	
	INTERES ARKITEKTONIKOA	Ertaina
	INTERES HISTORIKO-AMBIENTALA	Altua
	INTERES FUNTZIONALA	Ertaina
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Ertaina
BABES MAILA		BAIMENDUTAKO OBRAK
II. Maila. Erdi-mailako babes		Finkatze, kontserbazio eta apaindura
BERARIAZKO BABESA		
Erdi-mailako babes deskribatutako fatxadei aplikatu ahal izango zaie. Eraikuntzaren gainerakoan berritzeko obrak baimenduko dira, baldin eta deskribatutako konfigurazio bolumetrikoa mantentzen bada bolumenari eta estalkiari dagokionez eta fatxadetan islatzen ez bada. Ekainaren 25eko 16/1985 Legearen, Ondare Historiko Nazionalari buruzkoa denaren 2. xedapen gehigarriaren arabera, armari hori Kultur Intereseko Ondasun bat da eta horregatik IV. Babes-maila, elementu berezien babes, dagokio.		

ZALDIBIAKO KATALOGOA		13. FITXA
	ERDI-MAILAKO BABESA	II. MAILA
ERAIKUNTZAREN IDENTIFIKAZIOA	Eraikuntzaren izena	Kalbariota Baserria
	Posta helbidea	Arruegi Auzoa 21
	Erreferentzi katastrala	6965022 Partzela
	Estiloa eta aroa	Arkitektura popularra
		
DESKRIBAPENA	<u>Oinarrizko deskribapen tipologikoa.</u> Eraikuntza-multzo honetan bolumen nagusia eta eranskin txiki bat bereizten dira; azken hori ataripe bat da. Eraikinak lursail osoa betetzen du, nahiz eta fatxada nagusiak bakarrik egiten duen muga espazio publikoarekin; zehazki, GI-2133 errepidearekin. <u>Konfigurazio bolumetrikoa.</u> Eraikinak oin angeluzuzena eta bi solairu, gehi estalkipea, ditu (behekoa lurraren kontra dago). Bi isurkikoa da estalkia eta fatxada nagusian du hormapikoa; gainera, hegal handia du perimetro osoan. <u>Oinarrizko egitura.</u> Karga-hormak eta egurrezko egitura gogorra. <u>Kanpoko irudia.</u> Errepidearen gainean dagoen fatxada nagusiaren konposizioak ardatz horizontalak jarraitzen ditu. Bao guztiek proportzio karratuak dituzte, sarrera-ateak izan ezik. Fatxada honetan bi zati bereiz daitezke argi eta garbi. Beheko solairuak harlangaitz-horma ilaratua du eta harrizko harlandu handiekin egindako izkina-kateadurak ditu, baita sarrera-atari bat ere, hau ere harlandu handietan sartua. Zuriz luzitutako gainerako solairuek egurrezko bilbadura dute. Fatxaden gainerakoan konposizioa ausazkoa da.	
	INTERES ARKITEKTONIKOA	Ertaina
	INTERES HISTORIKO-AMBIENTALA	Altua
	INTERES FUNTZIONALA	Altua
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Ona
BABES MAILA		BAIMENDUTAKO OBRAK
II. Maila. Erdi-mailako babesa		Finkatze, kontserbazio eta apaindura
BERARIAZKO BABESA		
Edri-mailako babesa deskribatutako fatxada nagusiari aplikatu ahal izango zaio. Eraikuntzaren gainerakoan berritzeko obrak baimenduko dira, baldin eta deskribatutako konfigurazio bolumetrikoa mantentzen bada bolumenari eta estalkiari dagokienez.		

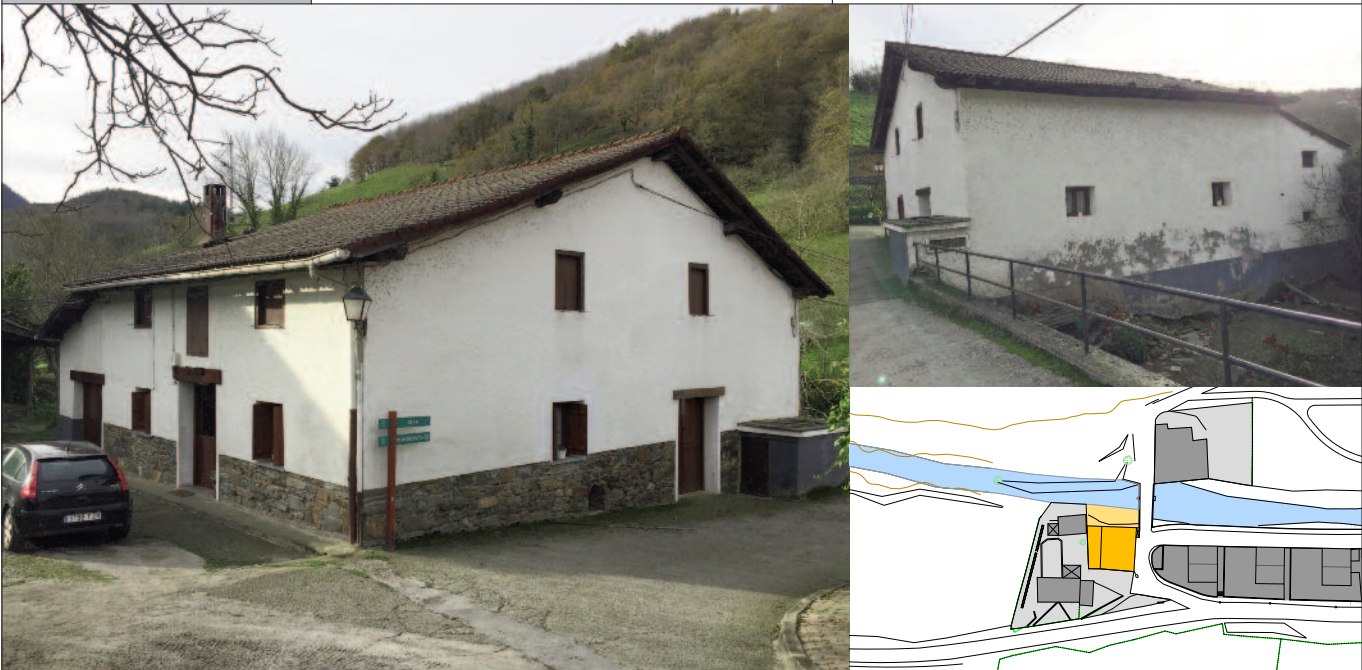
ZALDIBIAKO KATALOGOA		14. FITXA
	ERDI-MAILAKO BABESA	II. MAILA
ERAIKUNTZAREN IDENTIFIKAZIOA	Eraikuntzaren izena	Iztueta Kapagindegia
	Posta helbidea	Santa Fe Kalea 88
	Erreferentzi katastrala	6965032 Partzela
	Estiloa eta aroa	Arkitektura popularra
		
DESKRIBAPENA	<u>Oinarrizko deskribapen tipologikoa.</u> Bolumen bakarreko eraikuntza bat da eta hiru fatxada lerrokadura ofizialaren gainean daude eta laugarrenak mehelin bat osatzen du ondoko eraikinarekin. Konfigurazio bolumetrikoa. Eraikinak oin karratua eta hiru solairu, gehi estalkipea, ditu. Bi isurkikoa da estalkia eta hormapikoa mehelinaren eta alboko fatxadaren gainean dago. Fatxada nagusia gailurrarekiko paraleloa da eta Iztueta plazaren parean dago. <u>Oinarrizko egitura.</u> Karga-hormek osatzen dute egitura eramailea. <u>Kanpoko irudia.</u> Fatxada nagusiaren eta paraleloaren konposizioan gehiago dira beteta dauden zatiak hut-sik daudenak baino. Eraikina zuriz luzitua dago eta kontrako bi izkinetan izkina-kateadurak daude. Fatxaden jatorrizko baoak harrizko harlandu handietan sartuta daude. Fatxada nagusian baoek ardatz bertikalak eta horizontalak jarraitzen dituzte eta ardatzen elkarguneetan daude kokatuta. <u>Elementu bereziak.</u> Harrizko oroitarri bat dago fatxada nagusiaren ardatz zentrolean dagoen sarrera-atearen gainean. Juan Ignacio de Iztuetaren omenezkoa da eta bi zutabetan idatzitako testu bat irakur daiteke; zutabeak bereizteko lore-apaindurak dituen gurutze bat dago. Ezkerraldean "makila" bat ikus daiteke, Iztuetak hainbat dantza-taldetan zuzendari eta sustatzaile gisa betetako lana irudikatzeke; eta eskuinaldean tintontzia eta luma, idazlearen sinboloak. Inskripzioa gezi-formako moldura baten barruan dago.	
	INTERES ARKITEKTONIKOA	Altua
	INTERES HISTORIKO-AMBIENTALA	Altua
	INTERES FUNTZIONALA	Altua
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Ona
BABES MAILA		BAIMENDUTAKO OBRAK
II. Maila. Erdi-mailako babesa		Finkatze, kontserbazio eta apaindura
BERARIAZKO BABESA		
Erdi-mailako babesa deskribatutako fatxada nagusiari aplikatu ahal izango zaio. Eraikuntzaren gainerakoan berritzeko obrak baimenduko dira, baldin eta deskribatutako konfigurazio bolumetrikoa mantentzen bada bolumenari eta estalkiari dagokienez. Horrez gain, IV. Babes-maila, elementu berezien babesa, aplikatuko zaio inskripzioari.		

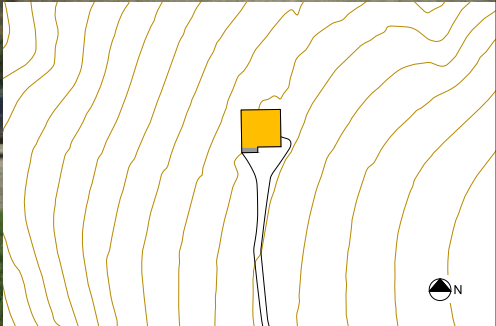
ZALDIBIAKO KATALOGOA		15. FITXA
	ERDI-MAILAKO BABESA	II. MAILA
ERAIKUNTZAREN IDENTIFIKAZIOA	Eraikuntzaren izena	Olalde
	Posta helbidea	Aiestaran Erreka Auzoa 1
	Erreferentzi katastrala	6965079 partzela
	Estiloa eta aroa	Arkitektura popularra
		 
DESKRIBAPENA	<u>Oinarrizko deskribapen tipologikoa.</u> Eraikuntza-multzo bat da eta eraikin nagusia eta eranskin txiki bat ditu; mendebaldeko alboko fatxadan dago eranskin txiki hori. Fatxada nagusia lerrokadura ofizialean oinarritzen da. Lursaila partzialki itxita dago landare-itxitura batekin. <u>Konfigurazio bolumetrikoa.</u> Eraikinak oin irregularra du eta ertzetako bat muxarratua duen trapezio baten itxura du. Bi solairu ditu eta horietako bat estalkipea da. Bi isurkikoa da estalkia, fatxada nagusian du hormapikoa eta eranskin osoa hartzen du eta multzoari bolumen hautsi bakar baten itxura ematen dio alboko fatxadetako batean. Hormapikoaren gainetik espazio publikora zuzentzen den hegala azpimarratu behar da. <u>Oinarrizko egitura.</u> Karga-hormek osatutako egitura du. <u>Kanpoko irudia.</u> Fatxada nagusia zuriz luzitua dago, izkina-kateadurak ditu eta harrizko harlandu handien barruan kokatutako sarrera-ate bat du. Baoak ausaz jarrita daude fatxadan eta tamaina desberdineko proportzio bertikalak dituzte.	
	INTERES ARKITEKTONIKOA	Ertaina
	INTERES HISTORIKO-AMBIENTALA	Altua
	INTERES FUNTZIONALA	Altua
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Ona
BABES MAILA		BAIMENDUTAKO OBRAK
II. Maila. Erdi-mailako babesa		Finkatze, kontserbazio eta apaiadura
BERARIAZKO BABESA		
Erdi-mailako babesa deskribatutako fatxada nagusiari aplikatu ahal izango zaio. Eraikuntzaren gainerakoan berritzeko obrak baimenduko dira, baldin eta deskribatutako konfigurazio bolumetrikoa mantentzen bada bolumenari eta estalkiari dagokienez.		

ZALDIBIAKO KATALOGOA		16. FITXA
	ERDI-MAILAKO BABESA	II. MAILA
ERAIKUNTZAREN IDENTIFIKAZIOA	Eraikuntzaren izena	Karpain-eko zubia
	Posta helbidea	Imazenea eta Lourdesenea artean
	Erreferentzi katastrala	Lurzoru publikoan
	Estiloa eta aroa	Arkitektura popularra
		
DESKRIBAPENA	Begi bakarreko zubia. Begia arku apaldu batek osatzen du eta ibaia herrigunetik bideratzen duten eustormetan bermatuta dago. Arkuaren inposta harrizko harlanduzkoa da eta gainerakoa harlangaitzezkoa. Igarotzeko bidean galtzada-harrizko zoladura dago. Petrilak babes-lana egiten du, harlangaitzezkoa da eta gainean harrizko harlandu handiak ditu.	
	INTERES ARKITEKTONIKOA	Altua
	INTERES HISTORIKO-AMBIENTALA	Altua
	INTERES FUNTZIONALA	Altua
	KONTSERBAZIO EGOERA	Ona
BABES MAILA		BAIMENDUTAKO OBRAK
II. Maila. Erdi-mailako babes		Finkatze, kontserbazio eta apaindura
BERARIAZKO BABESA		
Zubiaren fabrikaren gainean jardutea onartzen da, aldaketa partzialak dakartzaten obren bidez, betiere konposizio-batasuna aldatzen ez badute.		

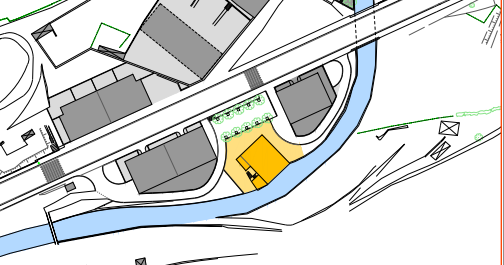
ZALDIBIAKO KATALOGOA		17. FITXA
	ERDI-MAILAKO BABESA	II. MAILA
ERAIKUNTZAREN IDENTIFIKAZIOA	Eraikuntzaren izena	Zubialde-eko zubia
	Posta helbidea	Zubialde eta Zubieta artean
	Erreferentzi katastrala	Lurzoru publikoan
	Estiloa eta aroa	Arkitektura popularra
		
DESKRIBAPENA	Bi begiko harrizko zubia. Arku aizunak dituzte bi begiek eta arkubarnera zuzenak angelu kamutsa, nabarmenago dena begietako batean. Bat eustorma batean finkatuta dago eta bestea lurrian, bere luzapen horizontalean. Erdialdean bi arkuak ibaian gora kokatutako zubi-bular batean daude finkatuta. Arku aizunen inpostak harlanduzkoak dira eta gainontzekoa harlangaitzekoa; material bera erabili da galtzadaren zoruan eta babes-petrilean (alboetako batean bakarrik dago). Hain zuzen, babes horretan elementu berezi bat dago: harrian landutako zaldi-buru bat.	
	INTERES ARKITEKTONIKOA	Altua
	INTERES HISTORIKO-AMBIENTALA	Altua
	INTERES FUNTZIONALA	Altua
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Ona
BABES MAILA		BAIMENDUTAKO OBRAK
II. Maila. Erdi-mailako babes		Finkatze, kontserbazio eta apaindura
BERARIAZKO BABESA		
Esku hartu behar izanez gero, zubiaren alde batetik zintzilik dauden tutuentzako konponbide egoki eta ekonomiko bideragarri bat bilatuko da. Deskribapenean aipatutako elementu bereziak, harrian landutako zaldi-buruak, IV. Babes-maila, elementu berezien babes, edukiko du.		

ZALDIBIAKO KATALOGOA		18. FITXA
	ERDI-MAILAKO BABESA	II. MAILA
ERAIKUNTZAREN IDENTIFIKAZIOA	Eraikuntzaren izena	Antsusieta baserri ondoko zubia
	Posta helbidea	Antsusieta baserri ondoan
	Erreferentzi katastrala	Lurzoru publikoan
	Estiloa eta aroa	Arkitektura popularra
		
DESKRIBAPENA	Bi begiko harrizko zubia. Puntu erdiko arkuak dituzte bi begiek eta lurlean finkatuta daude. Zubiaren erdialdean, alde batean, pilare edo horma-bular triangeluar bat dago eta zoruaz haraindi luzatzen da. Arkuaren inposta harlandu txikiek osatzen dute eta zubiaren gainerakoa harlangaitzekoa da. Galtzada-harrizko zoladura du. Galtzadaren alboetara harlangaitzeko hormatxo bat irteten da, babes-petril gisa.	
	INTERES ARKITEKTONIKOA	Ertaina
	INTERES HISTORIKO-AMBIENTALA	Altua
	INTERES FUNTZIONALA	Altua
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Ona
BABES MAILA		BAIMENDUTAKO OBRAK
II. Maila. Erdi-mailako babes		Finkatze, kontserbazio eta apaiadura
BERARIAZKO BABESA		
Esku hartu behar izanez gero, zubiaren alde batetik zintzilik dauden tutuentzako konponbide egoki eta ekonomiko bideragarri bat bilatuko da. Gainera, ahal den neurrian, egurrezko barandak, gaur egun babes-elementu gisa balio dutenak, egokiagoak diren eta zubiaren irudia kaltetzen ez duten beste batzuentatik ordezkatzeko dira.		

ZALDIBIAKO KATALOGOA		19. FITXA
	ERDI-MAILAKO BABESA	II. MAILA
ERAIKUNTZAREN IDENTIFIKAZIOA	Eraikuntzaren izena	Ola
	Posta helbidea	Aiestaran Erreka Auzoa 2
	Erreferentzi katastrala	6965117 partzela
	Estiloa eta aroa	Arkitektura popularra
		
DESKRIBAPENA	<u>Oinarrizko deskribapen tipologikoa.</u> Eraikuntza-multzo bat da eta eraikin nagusia eta eranskin txiki bat ditu; atzealdean dago eranskin txiki hori. Bi fatxada lerrokadura ofizialean oinarritzen dira eta besteak ibaiaren ibilguarekin egiten du muga. <u>Konfigurazio bolumetrikoa.</u> Eraikinak oin angeluzuzena eta bi solairu ditu; horietako bat estalkipea da. Eranskinak handitu egiten du eraikin nagusia eta atzeko fatxadara itsatsita dago. Bi isurkikoa da estalkia eta lerrokadura ofizialean oinarritzen den fatxada laburraren gainean du hormapikoa. Eranskinaren estalkiak faldoi bakarra du. <u>Oinarrizko egitura.</u> Karga-hormek osatutako egitura du. <u>Kanpoko irudia.</u> Eraikuntzaren fatxadetan gehiago dira beteta dauden zatiak hutsik daudenak baino. Zuriz luzituta daude eta harrizko zokaloa dute. Fatxadetako baoak ardatz bertikalen eta horizontalen arabera daude antolatuta, ardatz horien elkarguneetan kokatuta. Ibaiaren ibilguaren gaineko fatxadak ez du ia baorik.	
	INTERES ARKITEKTONIKOA	Ertaina
	INTERES HISTORIKO-AMBIENTALA	Altua
	INTERES FUNTZIONALA	Altua
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Ona
BABES MAILA		BAIMENDUTAKO OBRAK
II. Maila. Erdi-mailako babesa		Finkatze, kontserbazio eta apaindura
BERARIAZKO BABESA		
Berrikuntza-obrak baimenduko dira, baldin eta deskribatutako ezaugarri bolumetrikoak eta estalkiaren ezaugarriak mantentzen badira.		

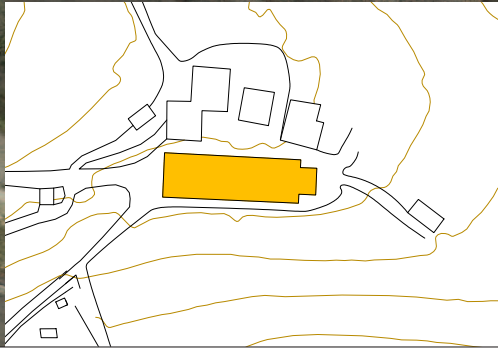
ZALDIBIAKO KATALOGOA		20. FITXA
	OINARRIZKO BABESA	III. MAILA
ERAIKUNTZAREN IDENTIFIKAZIOA	Eraikuntzaren izena	Irizar Goiko Baserria
	Posta helbidea	Urreta Kalea 18
	Erreferentzi katastrala	7165004 Partzela
	Estiloa eta aroa	Arkitektura popularra
  		
DESKRIBAPENA	<u>Oinarrizko deskribapen tipologikoa.</u> Eraikuntza-multzo honetan bolumen nagusia eta solairu bateko eranskin bat bereiz daitezke; fatxada nagusiaren ezker aldean dago, lursailaren barruan. <u>Konfigurazio bolumetrikoa.</u> Eraikinak oin trapezoidala du eta erdisotoa eta bi solairu ditu. Bi isurkikoa da estalkia, hormapikoa fatxada nagusian du eta bertan dago sarrera; alboko faldoi batean, erdialdean, malda txikiagoa da eta hiru piezatan bereizten du. Eranskinaren estalkiak isurki bakarra du eta bere gailurra fatxada nagusian dago. Estalki nagusiaren hegala azpimarratu behar da. <u>Oinarrizko egitura.</u> Karga-hormak eta egurrezko egitura gogorra. <u>Kanpoko irudia.</u> Fatxada nagusia zuriz luzitua dago eta bere ardatz bertikal zentrolean daude fatxadaren bi bao bakarrak. Tamaina eta proportzio bertikal desberdinak dituzte baoek. Eskuinaldean beste bao bat dago. Lehen-solairuan egurrezko bilbadura bat dago eta bertan daude finkatuta estalkia eusten duten egurrezko habeak; habe horiek fatxadaren azaleraz haraindi luzatzen dira.	
	INTERES ARKITEKTONIKOA	Ertaina
	INTERES HISTORIKO-AMBIENTALA	Altua
	INTERES FUNTZIONALA	Altua
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Ona-ertaina
BABES MAILA		BAIMENDUTAKO OBRAK
III. Maila. Oinarrizko babes		Berrikuntza
BERARIAZKO BABESA Berrikuntza-obrak baimenduko dira, baldin eta deskribatutako ezaugarri bolumetrikoak eta eraikin nagusiaren estalkiaren ezaugarriak mantentzen badira. Edozein modutan, fatxada nagusiko egurrezko bilbadura mantenduko da.		

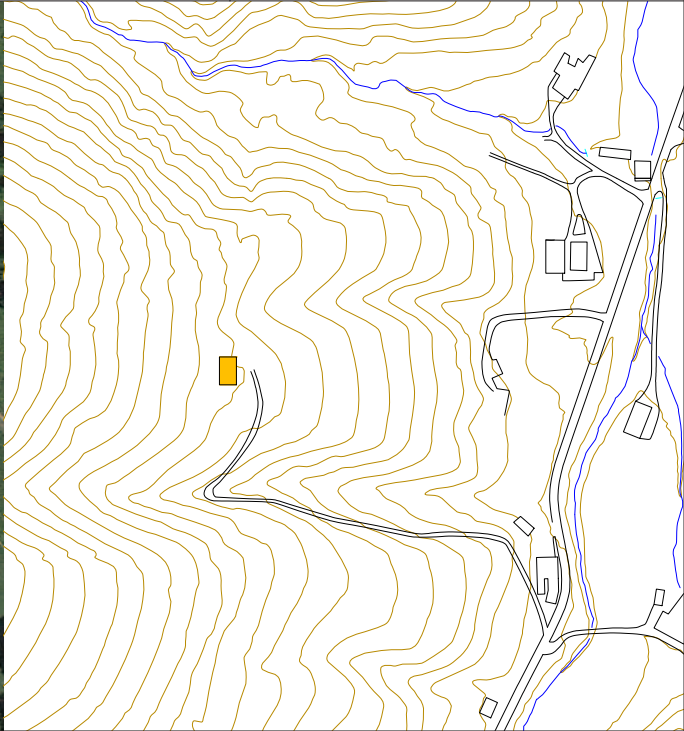
ZALDIBIAKO KATALOGOA		21. FITXA
	OINARRIZKO BABESA	III. MAILA
ERAIKUNTZAREN IDENTIFIKAZIOA	Eraikuntzaren izena	Antsusieta Baserria
	Posta helbidea	Aiestaran Erreka Auzoa 23
	Erreferentzi katastrala	6963003 Partzela
	Estiloa eta aroa	Arkitektura popularra
		
DESKRIBAPENA	<u>Oinarrizko deskribapen tipologikoa.</u> Eraikuntza-multzo honetan hiru bolumen nagusi eta hiru bolumen sekundario bereiz daitezke. Eraikuntza guztiak lursailen barruan daude eta gehienak errepidearekiko paraleloak dira. <u>Konfigurazio bolumetrikoa.</u> Planoetan koloreztatzen diren eta jasotzen diren hiru bolumen nagusiak, guztiak angeluzuzenak, tamaina haundien duten biak mehelin amankomuna dute. Mehelin horrek iparraldeko bolumen guztiaren mehelina eta hegoaldean dagoenaren erdia okupatzen du. Lehenengoak, iparraldean dagoena, hiru solairu eta estalkipea ditu, bi isurkiko estalkia du eta gailurra errepidearekiko paraleloa du. Bigarrenak bi solairu eta estalkipea ditu eta estalkia hiru isurkikoa da; hormapikoak bide publikora ematen du. Hirugarren bolumenak hiru solairu eta estalkipea ditu, estalkiak bi isurki ditu eta lursailaren atzeko maldan txertatuta dago. <u>Oinarrizko egitura.</u> Karga-hormek osatutako egitura. <u>Kanpoko irudia.</u> Hiru bolumen nagusien fatxadak zuriz luzituta daude, eta neurri handiago edo txikiago batean, baoen konposizioa bertikala da, eta batez ere horizontala, eta are gehiago iparralderago dagoen eraikinean.	
	INTERES ARKITEKTONIKOA	Ertaina
	INTERES HISTORIKO-AMBIENTALA	Altua
	INTERES FUNTZIONALA	Altua
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Ona-ertaina
BABES MAILA		BAIMENDUTAKO OBRAK
III. Maila. Oinarrizko babes		Berrikuntza
BERARIAZKO BABESA		
Berrikuntza-obrak baimenduko dira deskribatutako eta planoetan identifikatutako hiru bolumen nagusietan; esku-hartzeek ezaugarri bolumetrikokoak eta estalkien ezaugarriak errespetatuko dituzte. Gainerako bolumenen kasuan berreraikuntza baimenduta dago.		

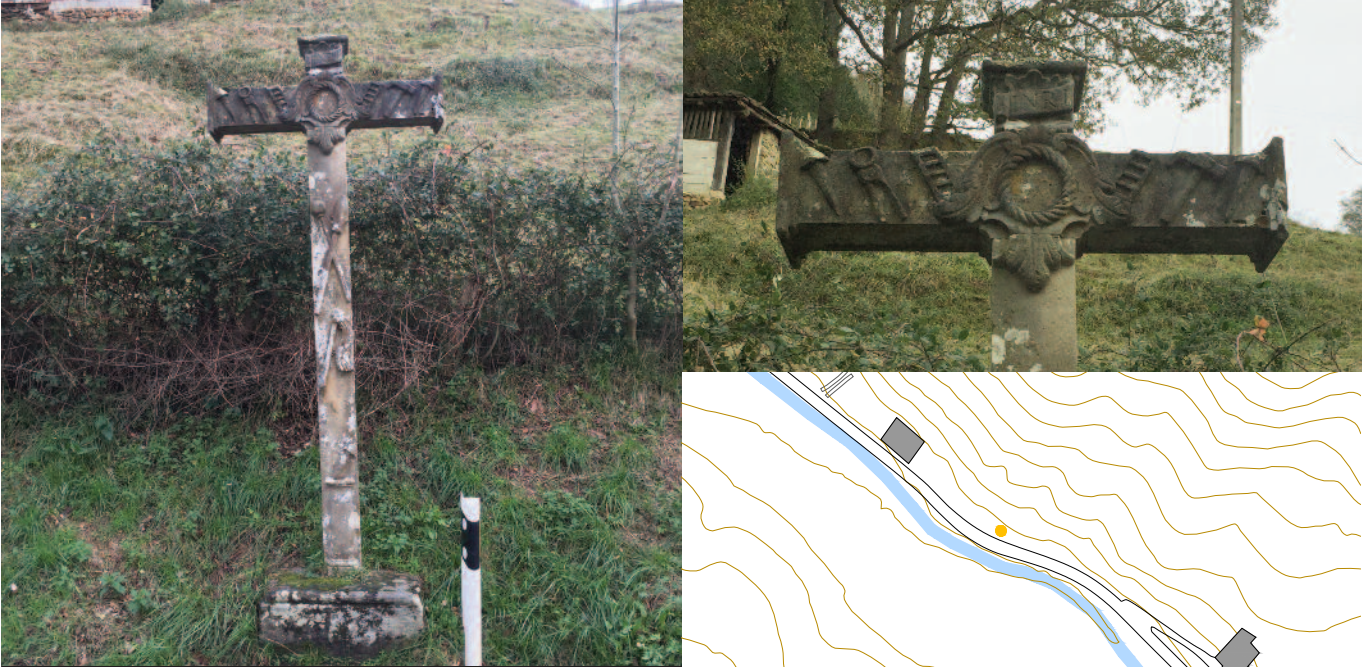
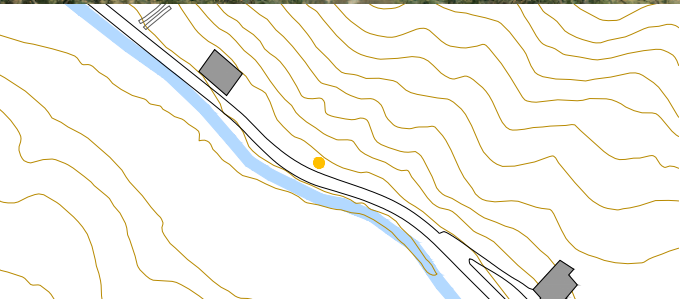
ZALDIBIAKO KATALOGOA		22. FITXA
	OINARRIZKO BABESA	III. MAILA
ERAIKUNTZAREN IDENTIFIKAZIOA	Eraikuntzaren izena	Bikario Etxea
	Posta helbidea	Santa Fe Kalea 57
	Erreferentzi katastrala	6965083 Partzela
	Estiloa eta aroa	Arkitektura popularra
  		
DESKRIBAPENA	<u>Oinarrizko deskribapen tipologikoa.</u> Eraikuntza-multzo honetan bolumen nagusia eta hainbat eranskin bereiz daitezke; bolumen nagusiaren alboetako fatxada batean daude eranskinak. Lursailaren barruan dago eraikuntza eta lursaila obrako metalezko sare batekin itxita dago. <u>Konfigurazio bolumetrikoa.</u> Eraikuntzak oin angeluzuzena eta bi solairu gehi estalki-pea ditu. Bi isurkikoa da estalkia eta espazio publikoarekiko paraleloa den fatxadaren gainean du hormapikoa. Teilatu-hegalaren irteera handia azpimarratu behar da, bereziki eranskinak kokatzen diren alboko fatxadan; ondorioz, galeria batean amaitzen den terraza jarraitu eta estali bat sortzen da. <u>Oinarrizko egitura.</u> Karga-hormek osatutako egitura du. <u>Kanpoko irudia.</u> Bao batzuetan harrian sartuta dauden izkina-kateadurak azpimarratu behar dira.	
	INTERES ARKITEKTONIKOA	Ertaina
	INTERES HISTORIKO-AMBIENTALA	Ertaina
	INTERES FUNTZIONALA	Ertaina
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Txarra
BABES MAILA		BAIMENDUTAKO OBRAK
III. Maila. Oinarrizko babes		Berrikuntza
BERARIAZKO BABESA		
Eraikina berreraikitzen bada, ibaiaren ibilguarekiko 5 m-ko atzera-tartea gordeko da eta deskribatutako ezaugarri bolumetrikokoak eta estalkiaren ezaugarriak mantenduko dira.		

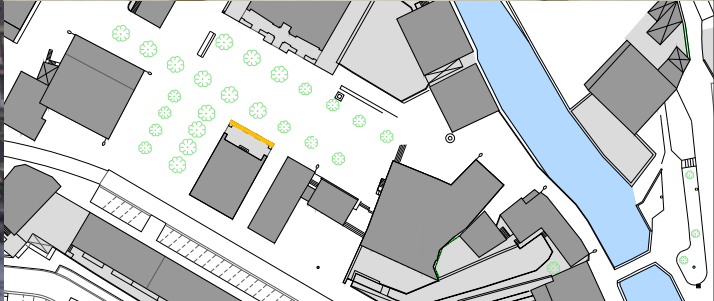
ZALDIBIAKO KATALOGOA		23. FITXA
	OINARRIZKO BABESA	III. MAILA
ERAIKUNTZAREN IDENTIFIKAZIOA	Eraikuntzaren izena	Aiestaran Baserria
	Posta helbidea	Aiestaran Erreka Auzoa 8
	Erreferentzi katastrala	6964025 Partzela
	Estiloa eta aroa	Arkitektura popularra
		
DESKRIBAPENA	<u>Oinarrizko deskribapen tipologikoa.</u> Bolumen bateko eraikuntza bat da, eta espazio publikoa baino pixka bat altuago dagoen eta itxitura minimo batekin itxita dagoen lursailaren barruan dago. <u>Konfigurazio bolumetrikoa.</u> Trapezio-formako oina du, nahiz eta laukizuzen baten itxura handia duen; erdisotoa, bi solairu eta estalkipea ditu. Bi isurkikoa da estalkia eta hormapikoa espazio publikoarekiko paraleloak diren fatxadetan dago. <u>Oinarrizko egitura.</u> Karga-hormek osatzen dute egitura eramailea. <u>Kanpoko irudia.</u> Eraikinak harlangaitz-horma ilaratua du eta zati batzuetan luzitua dago; izkintetan harlandu handiago batzuk ikus daitezke, baina ez dute jarraikortasun bat mantentzen izkintan osoan. Espazio publikoarekiko paraleloa den fatxadaren konposizioari dagokionez, ardatz bertikalean eta horizontalean antolatuta dago eta lurgaineko bi solairuetan bakarrik daude antzeko tamaina duten bao bertikalak. Estalkipeko solairuan, bere ardatz zentrolean, ia estalkiraino iristen den bao handiago bat ikus daiteke. Gainerako fatxadetan ausaz kokatuta daude askotariko tamaina eta proportziotako baoak.	
	INTERES ARKITEKTONIKOA	Ertaina
	INTERES HISTORIKO-AMBIENTALA	Altua
	INTERES FUNTZIONALA	Ertaina
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Txarra
BABES MAILA		BAIMENDUTAKO OBRAK
III. Maila. Oinarrizko babes		Berrikuntza
BERARIAZKO BABESA Eraikuntzan berrikuntza-obrak baimenduko dira, baldin eta deskribatutako ezaugarri bolumetrikoak eta estalkiaren ezaugarriak mantentzen badira. Fitxa honen irudian horiz koloreztatutako eremua A motako ustezko arkeologia-eremu izendatuta dago, eta Zaldibiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Hirigintza Araudiaren 190. artikuluan, VI. Babes-maila. Babes Arkeologikoa II, jasotakoa aplikatuko zaio.		

ZALDIBIAKO KATALOGOA		24. FITXA
	OINARRIZKO BABESA	III. MAILA
ERAIKUNTZAREN IDENTIFIKAZIOA	Eraikuntzaren izena	Agarreurreta baserria
	Posta helbidea	Urrete kalea 5, 6 eta 8
	Erreferentzi katastrala	7164001-002-011 eta 7164015 partzelak
	Estiloa eta aroa	Arkitektura popularra
		
DESKRIBAPENA	<u>Oinarrizko deskribapen tipologikoa.</u> Eraikuntza-multzo honetan bi bolumen daude, izkina batera atxikita. Horrez gain, bi gorputz erantsi daude, ondoko bi fatxadetara atxikita. Eraikuntzaren alde guztiek espazio publikora ematen dute. <u>Konfigurazio bolumetrikoa.</u> Eraikuntzak L formako oina eta bi solairu gehi estalkipea ditu; deskribatutako bi bolumenek batera osatzen dute eraikuntza. Bolumen handiena angeluzuzena da nabariki eta argi bereizitako lau etxebizitzek osatzen dute. Lau etxebizitza horiek bi isurkiko estalki komun baten azpian multzokatzen dira eta hormapikoa zati laburrarekiko paraleloa da; faldoi batean hautsi egiten du uniformetasun hori:n pixka bat aldatzen da uniformetasun hori, eta bi isurkiko estalki bat ikus daiteke, hormapikoa aurrekoarekiko elkarzuta duena. Beste bolumenak, hau ere angeluzuzena baina bestea baino txikiagoa, bi isurkiko estalkia du eta hormapikoa aurreko bolumenaren hormapikoarekiko paraleloa da. Bi bolumenak mendebaldeko aldetik atxikita daude eta libre geratzen da bolumen nagusiaren fatxadaren erdia. <u>Kanpoko irudia.</u> Bolumen nagusiaren mendebaldeko fatxadan libre dagoen erdialdean egurrezko bilbadura bat dago, lehen solairu osoan eta estalkipean.	
	INTERES ARKITEKTONIKOA	Ertaina
	INTERES HISTORIKO-AMBIENTALA	Altua
	INTERES FUNTZIONALA	Ertaina
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Ona-txarra
BABES MAILA		BAIMENDUTAKO OBRAK
III. Maila. Oinarrizko babesa		Berrikuntza
PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
Berrikuntza-obrak baimenduko dira, baldin eta deskribatutako ezaugarri bolumetrikokoak eta estalkiaren ezaugarriak mantentzen badira. Deskribatutako fatxadan esku hartuz gero, gaur egungo egurrezko bilbadura kontserbatu beharko da.		

ZALDIBIAKO KATALOGOA		25. FITXA
	OINARRIZKO BABESA	III. MAILA
ERAIKUNTZAREN IDENTIFIKAZIOA	Eraikuntzaren izena	Miranda baserria
	Posta helbidea	Elbarrena auzoa 53
	Erreferentzi katastrala	6865010 partzela
	Estiloa eta aroa	Arkitektura popularra
		
DESKRIBAPENA	<u>Oinarrizko deskribapen tipologikoa.</u> Bolumen bakar batek beste lau bolumenekin batera nukleo txiki batosatzen duten eraikuntza da.	
	<u>Konfigurazio bolumetrikoa.</u> Bi solairu gei estalkipea duen erikin laukizuzen oso luzea da. Bolumena elementu ezberdinek osatzen dute eta bi isuriko eta gailurra alde luzerako paralelo duen estalki amankomun baten azpian biltzen dira. Iparraldean dagoen alde motzean estalkia estutzen da eta aurreekiko perpendikular den hirugarren isuri baten bitartez osatzen da.	
	<u>Kanpoko irudia.</u> Fatxadak txuriz luzituak daude eta alde luzea, Zaldibira begiratzen duenak, ardatz horizontal eta bertikaletan antolatuta dago. Gainera, hormapikoa duen fatxadak harrizko izkina katedurak ditu.	
	INTERES ARKITEKTONIKOA	Ertaina
	INTERES HISTORIKO-AMBIENTALA	Altua
INTERES FUNTZIONALA	Altua	
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Ona	
BABES MAILA		BAIMENDUTAKO OBRAK
III. Maila. Oinarrizko babes		Berrikuntza
PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
Eraikuntzan berrikuntza-obrak baimenduko dira, baldin eta deskribatutako ezaugarri bolumetrikoak eta estalkiaren ezaugarriak mantentzen badira.		

ZALDIBIAKO KATALOGOA		26. FITXA
	OINARRIZKO BABESA	III. MAILA
ERAIKUNTZAREN IDENTIFIKAZIOA	Eraikuntzaren izena	Olegi baserria
	Posta helbidea	Diseminatua, Olaeta auzoa
	Erreferentzi katastrala	04470d partzela
	Estiloa eta aroa	Arkitektura popularra
 		
DESKRIBAPENA	<u>Oinarrizko deskribapen tipologikoa.</u> Bolumen bateko eraikuntza bat da, partzela haundi baten barne. <u>Konfigurazio bolumetrikoa.</u> Laukizuzen formako oina du, ia karratua, bi isuriko estalkipea du.	
	INTERES ARKITEKTONIKOA	Ertaina
	INTERES HISTORIKO-AMBIENTALA	Altua
	INTERES FUNTZIONALA	Altua
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	
BABES MAILA		BAIMENDUTAKO OBRAK
III. Maila. Oinarrizko babes		Berrikuntza
PROTECCIÓN ESPECÍFICA Eraikuntzan berrikuntza-obrak baimenduko dira, baldin eta deskribatutako ezaugarri bolumetrikoak eta estalkia- ren ezaugarriak mantentzen badira.		

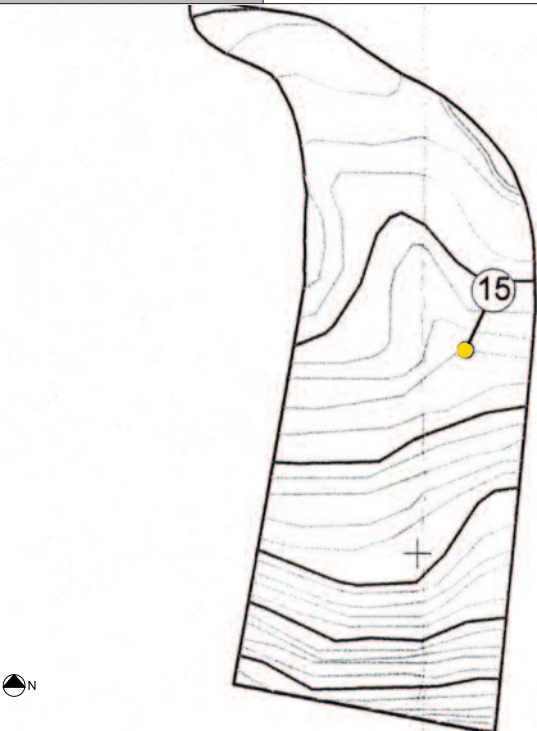
ZALDIBIAKO KATALOGOA		27. FITXA
	ELEMENTU BEREZIEN BABESA	IV. MAILA
ERAIKUNTZAREN IDENTIFIKAZIOA	Elementuaren izena	Pasio sinboloak dituen gurutzea
	Posta helbidea	GI-2133, 4. km.
	Erreferentzi katastrala	Lurzoru publikoan
	Estiloa eta aroa	XVII-XVIII. mendea
		
DESKRIBAPENA	Harrizko gurutzadura, egikera errazekoa. Gurutzea basamentuaren gainean jarrita dago zuzenean, gurutzadura gehienetan erabili ohi den fusterik gabe. Gurutzean Jainkoaren Pasioaren sinbolo klasikoak ikus daitezke grabatuta: langetean: iltzea, eskailera, mailua eta kurrika; makila bertikalean: lizifrina, lantza eta kanabera belakiarekin; gurutzearen erdian arantzezko koroa ikus daiteke, armarri heraldikoetan erabiltzen denaren antzekoa den larruzko kartela baten gainean; gainera, gurutzearen goialdean INRI dioen kartela bat ikus daiteke.	
	INTERES ARKITEKTONIKOA	Altua
	INTERES HISTORIKO-AMBIENTALA	Altua
	INTERES FUNTZIONALA	Ertaina
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Ertaina
BABES MAILA		BAIMENDUTAKO OBRAK
IV. maila. Elementu berezien babesa		Zaharberritze zientifikoa
PROTECCIÓN ESPECÍFICA		

ZALDIBIAKO KATALOGOA		28. FITXA
	ELEMENTU BEREZIEN BABESA	IV. MAILA
ERAIKUNTZAREN IDENTIFIKAZIOA	Elementuaren izena	Udaletxeko eskudoa
	Posta helbidea	Santa Fe kalea 18. zenbakia
	Erreferentzi katastrala	6965008 partzela
	Estiloa eta aroa	
  		
DESKRIBAPENA	Hiribilduaren armarria, motibo apaingarriak dituen frontoi zirkular baten barruan.	
	INTERES ARKITEKTONIKOA	Altua
	INTERES HISTORIKO-AMBIENTALA	Altua
	INTERES FUNTZIONALA	Baxua
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Ona
BABES MAILA		BAIMENDUTAKO OBRAK
IV. maila. Elementu berezien babesa		Zaharberritze zientifikoa
PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
Ekainaren 25eko 16/1985 Legearen, Ondare Historiko Nazionalari buruzkoa denaren 2. xedapen gehigarriaren arabera, armarri hori Kultur Intereseko Ondasun bat da eta horregatik IV. Babes-maila, elementu berezien babesa, dagokio.		

ZALDIBIAKO KATALOGOA		29. FITXA
	BABES ARKEOLOGIKOA I	V. MAILA
ELEMENTU ARKEOLOGIKOAREN IDENTIFIKAZIOA	Elementu arkeologikoaren izena	Argabi dolmena
	Ondasun kulturala	Ondasun kulturala, Aralarko Estazio Megalitikoaren barne dagoen monumentu-multzoa.
	Deskribapena	UTM: X. 572.185 Y. 4.760.775. Trikuharria. 10 m-ko diametroa eta 0,70 m-ko altuera dituen tumulua. Erdiko kraterrak 4,80x3,50 m neurtzen ditu eta 0,50 m-ko sakonera du eta ganberako lauzen hondarrak aurkitu dira bertan, bloketan zatituta, mugarri bat egiteko aprobetxatu baitzen. Tumuluaren gainean 1,40x0,50x0,24 m-ko bloke bat dago; litekeena da estalkiaren zati bat izatea (1917an 2,40x1,80x0,30 m neurtzen zituen eta ganberako egituratik identifika zitekeen pieza bakarra zen).
		
BABES OROKORRA		
V. Maila. Babes arkeologikoa I		
BABES MAILAREN ERREGIMENA		
Irudian oriz koloreztatuta dagoen eremua elementuaren kokapena da. Elementu estazio arkeologiko baten barne dago, eta hau ekainaren 24ko 137/2003 Dekretuaren arabera monumentu-multzoa izendatua izan zen. Honen babesa, esandako Dekretu honen 3. Eranskinean ezartzen da eta eranskin horretan zehazten den bezala, 1, 2 eta 3 eremuetan zabaltzen dena da.		

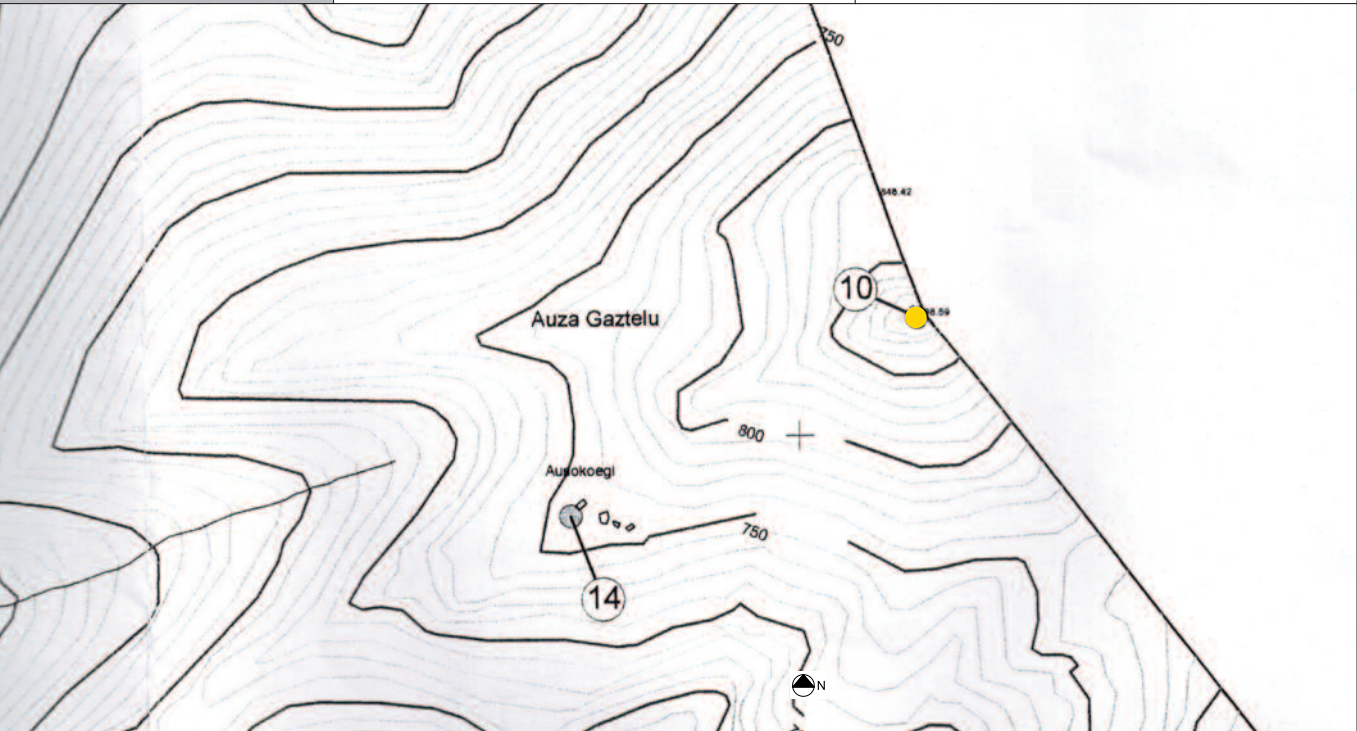
ZALDIBIAKO KATALOGOA		30. FITXA
	BABES ARKEOLOGIKOA I	V. MAILA
ELEMENTU ARKEOLOGIKOAREN IDENTIFIKAZIOA	Elementu arkeologikoaren izena	Ausokoi dolmena
	Ondasun kulturala	Ondasun kulturala, Aralarko Estazio Megalitikoaren barne dagoen monumentu-multzoa.
	Deskribapena	UTM: X. 572.615 Y. 4.762.540 Trikuharri labur irekia. Tumulu honek 12 m-ko diametroa eta 0,95 m-ko altuera ditu erdialdean. 4 lauzetako ganbera bat du, barruti angeluzuzen bat osatzen duena, estalkirik gabe, eta bi eta hiru lauzak ilarekin estalitako zorua du. 140º-ko orientazioa. Ganberako lauzak inguruko hareharriarekin egin dira; lursailko kareharria eta inguruko hareharria duen tumulua.
		
BABES OROKORRA		
V. Maila. Babes arkeologikoa I		
BABES MAILAREN ERREGIMENA		
Irudian oriz koloreztatuta dagoen eremua elementuaren kokapena da. Elementu estazio arkeologiko baten barne dago, eta hau ekainaren 24ko 137/2003 Dekretuaren arabera monumentu-multzoa izendatua izan zen. Honen babesa, esandako Dekretu honen 3. Eranskinean ezartzen da eta eranskin horretan zehazten den bezala, 1, 2 eta 3 eremuetan zabaltzen dena da.		

ZALDIBIAKO KATALOGOA		31. FITXA
	BABES ARKEOLOGIKOA I	V. MAILA
ELEMENTU ARKEOLOGIKOAREN IDENTIFIKAZIOA	Elementu arkeologikoaren izena	Ausokoi II dolmena
	Ondasun kulturala	Ondasun kulturala, Aralarko Estazio Megalitikoaren barne dagoen monumentu-multzoa.
	Deskribapena	UTM: X. 571.755 Y. 4.762.900 Trikuharria. Tumuluak 6 m-ko I-H diametroa eta 7 m E-M diametroa du, eta 0,25 metroko altuera. Erdiko kraterrak 2,50x3,50 m-ko diametroa eta 0,45 m-ko sakonera ditu. Aurkitu zen unean, ganbera-lauza baten antzeko zerbait ikusi zuten zulo batetik.
		
BABES OROKORRA		
V. Maila. Babes arkeologikoa I		
BABES MAILAREN ERREGIMENA		
Irudian oriz koloreztatuta dagoen eremua elementuaren kokapena da. Elementu estazio arkeologiko baten barne dago, eta hau ekainaren 24ko 137/2003 Dekretuaren arabera monumentu-multzoa izendatua izan zen. Honen babesa, esandako Dekretu honen 3. Eranskinean ezartzen da eta eranskin horretan zehazten den bezala, 1, 2 eta 3 eremuetan zabaltzen dena da.		

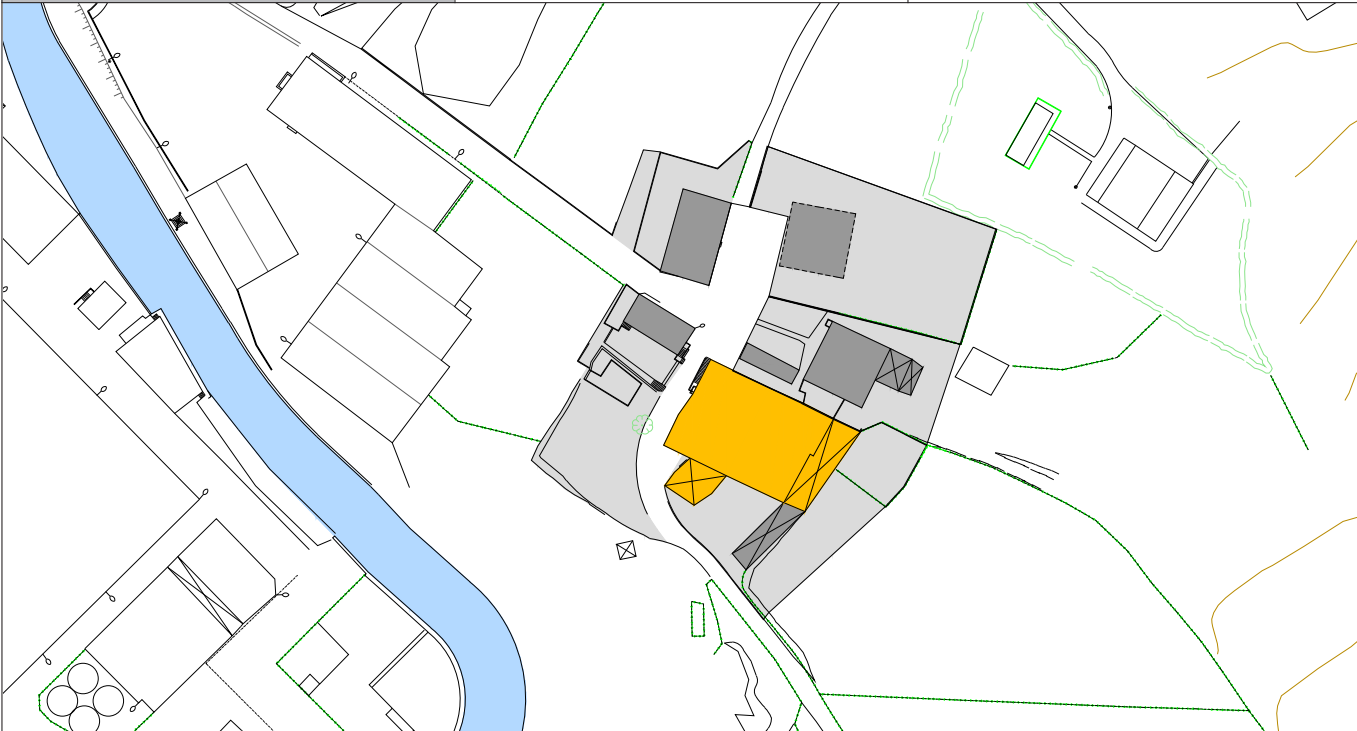
ZALDIBIAKO KATALOGOA		32. FITXA
	BABES ARKEOLOGIKOA I	V. MAILA
ELEMENTU ARKEOLO- GIKOAREN IDENTIFIKA- ZIOA	Elementu arkeologikoaren izena	Matxitxane dolmena
	Ondasun kulturala	Ondasun kulturala, Aralarko Estazio Megalitikoaren barne dagoen monumentu-multzoa.
	Deskribapena	UTM: X. 571.050 Y. 4.760.230 Trikuharria. Tumuluak 7 m-ko diametroa eta 0,70 eta 0,30 m arteko altuera ditu. Erdialdean bi lauza sartu ikus daitezke. Batek 1,45x0,45x0,15 m ditu eta bi piezatan zatitua dago eta besteak 0,25x0,18x0,07 m ditu, eta lerrokatuta eta 145 °-tara orientatuta daude. Hareharrizko lauzak; hareharrizko eta kareharrizko lauzak.
		 
BABES OROKORRA		
V. Maila. Babes arkeologikoa I		
BABES MAILAREN ERREGIMENA		
Irudian oriz koloreztatuta dagoen eremua elementuaren kokapena da. Elementu estazio arkeologiko baten barne dago, eta hau ekainaren 24ko 137/2003 Dekretuaren arabera monumentu-multzoa izendatua izan zen. Honen babesa, esandako Dekretu honen 3. Eranskinean ezartzen da eta eranskin horretan zehazten den bezala, 1, 2 eta 3 eremuetan zabaltzen dena da.		

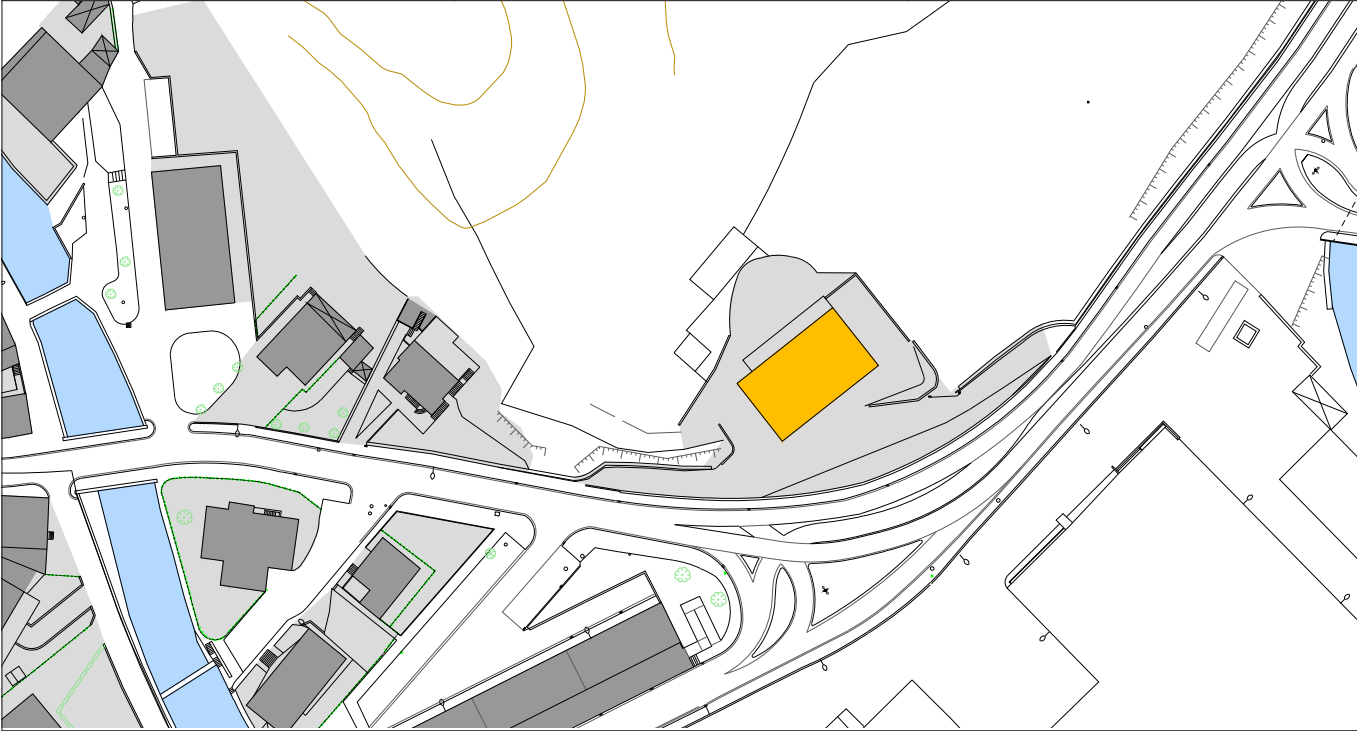
ZALDIBIAKO KATALOGOA		33. FITXA
	BABES ARKEOLOGIKOA I	V. MAILA
ELEMENTU ARKEOLOGIKOAREN IDENTIFIKAZIOA	Elementu arkeologikoaren izena	Atauri Gañeko monolitoa
	Ondasun kulturala	Ondasun kulturala, Aralarko Estazio Megalitikoaren barne dagoen monumentu-multzoa.
	Deskribapena	
		
BABES OROKORRA		
V. Maila. Babes arkeologikoa I		
BABES MAILAREN ERREGIMENA		
Irudian oriz koloreztatuta dagoen eremua elementuaren kokapena da. Elementu estazio arkeologiko baten barne dago, eta hau ekainaren 24ko 137/2003 Dekretuaren arabera monumentu-multzoa izendatua izan zen. Honen babesa, esandako Dekretu honen 3. Eranskinean ezartzen da eta eranskin horretan zehazten den bezala, 1, 2 eta 3 eremuetan zabaltzen dena da.		

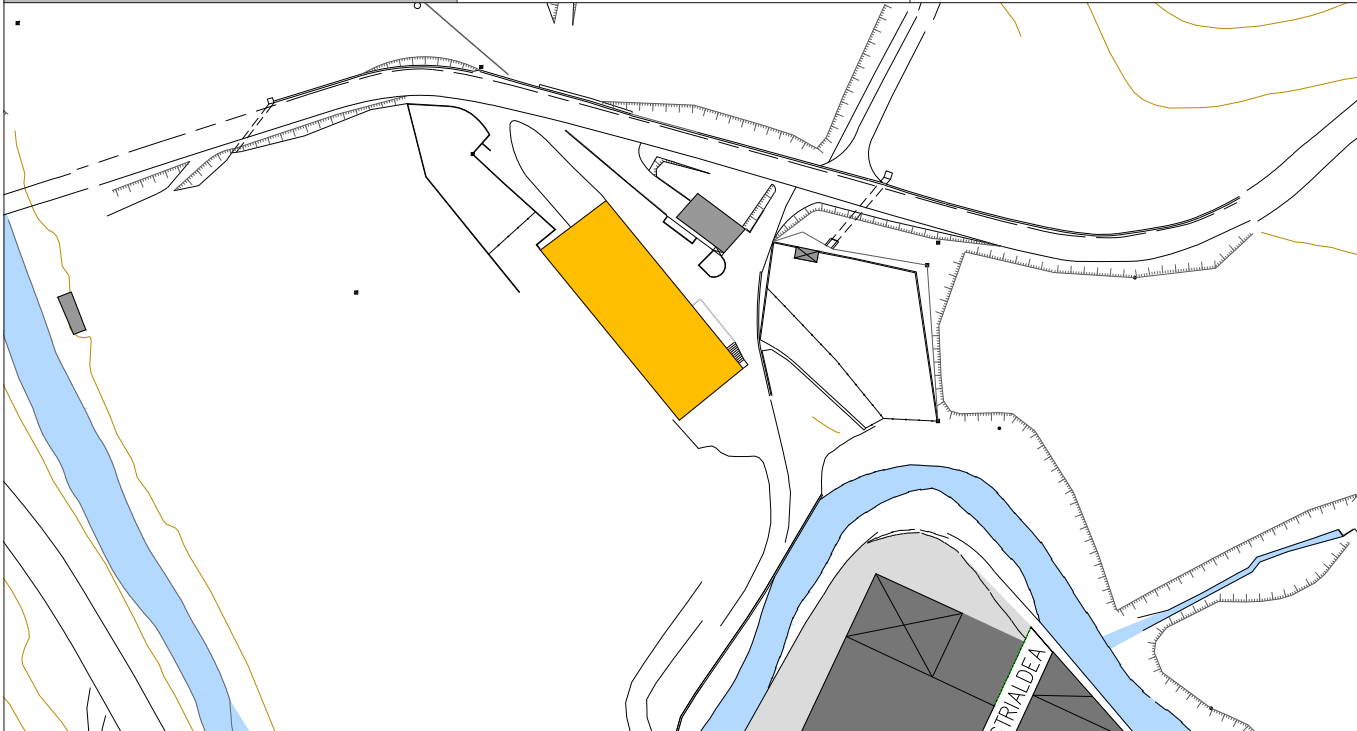
ZALDIBIAKO KATALOGOA		34. FITXA
	BABES ARKEOLOGIKOA II	VI. MAILA
ELEMENTU ARKEOLO- GIKOAREN IDENTIFIKA- ZIOA	Elementu arkeologikoaren izena	Ahusako gaztelua
	Ondasun kulturala	Aitorpen mota egiteko duen elementua
	Deskribapena	UTM: X. 572024 Y. 4762923 AusaGaztelu mendiaren gailurrean dago, Txindoki mendiaren mendebaldetik 904 metrora, eta Aralar mendilerroa lotuta dago, Errekonta muinoan, Zalbidiako udalerrian.

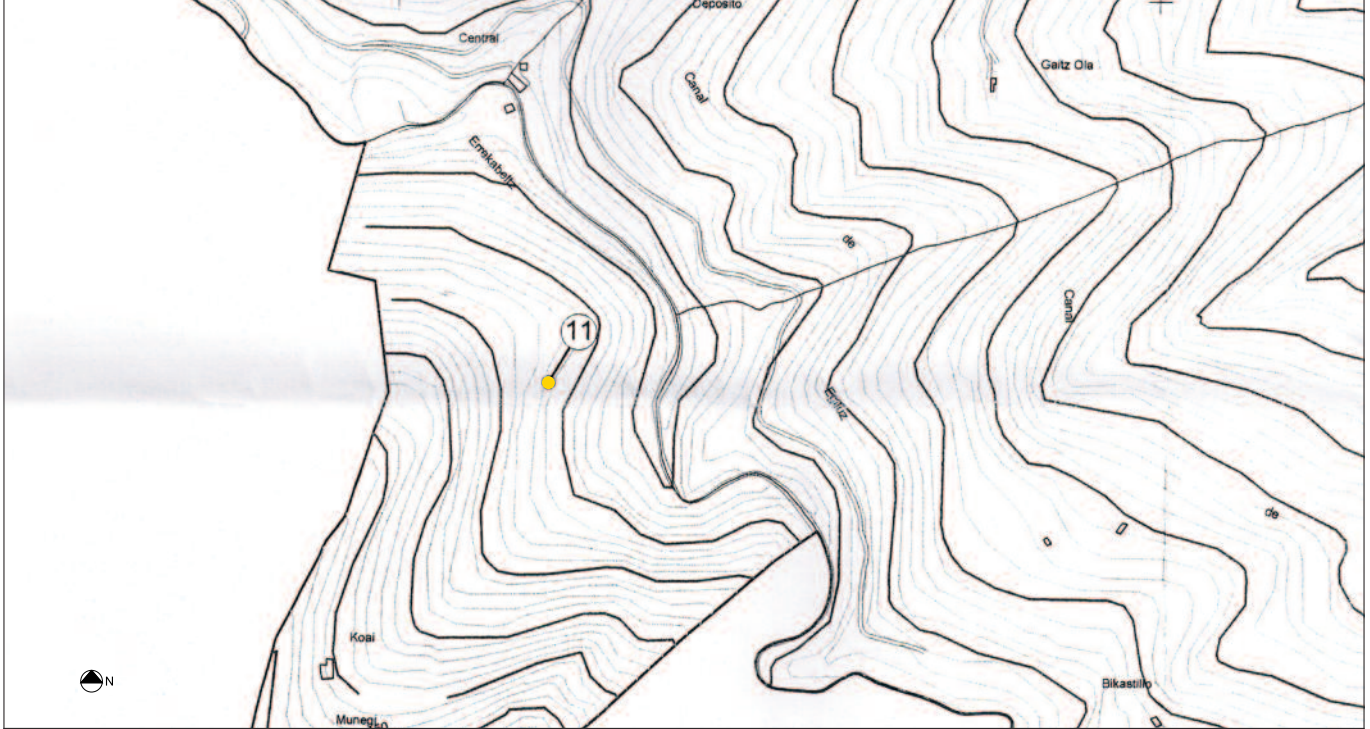


BABES OROKORRA
VI. Maila. Babes arkeologikoa II
BABES MAILAREN ERREGIMENA
Irudian oriz koloreztatuta dagoen eremua, deskribapen atalean jasotzen den UTMaen lekua seinalatzen du. Puntu horretan zentrua duen 50mko radio duen borobil baten barruan dagoen eremua Hirigintza Araudiko 190. Artikuluan ezartzen den babesa aplikatzen zaio.

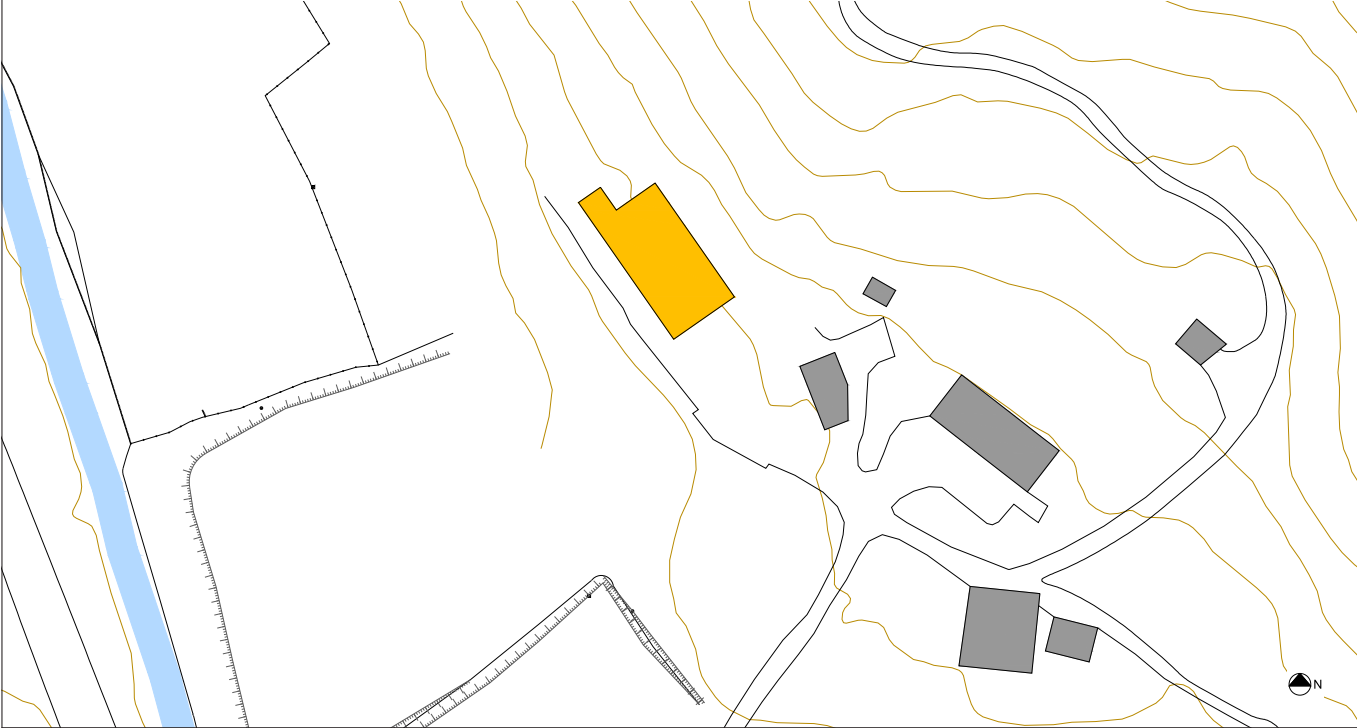
ZALDIBIAKO KATALOGOA		35. FITXA
	BABES ARKEOLOGIKOA II	VI. MAILA
USTEZKO EREMUAREN IDENTIFIKAZIOA	Ustezko eremuaren izena	Urtesabel baserria
	Ustezko eremu mota	"A" mota, eraikinaren harresi barruko esparrua
	Deskribapena	Urtesabel baserria bezala ezagutzen den harresi barruko esparrua.
		
BABES MAILA		
VI. Maila. Babes arkeologikoa II		
BABES MAILAREN ERREGIMENA		
Fitxa honen irudian horiz koloreztatutako eremua ustezko arkeologia-eremu izendatuta dago, eta Zaldibiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Hirigintza Araudiaren 190. artikuluan jasotakoa aplikatuko zaio.		

ZALDIBIAKO KATALOGOA		36. FITXA
	BABES ARKEOLOGIKOA II	VI. MAILA
USTEZKO EREMUAREN IDENTIFIKAZIOA	Ustezko eremuaren izena	Mugertza baserria
	Ustezko eremu mota	"A" mota, eraikinaren harresi barruko esparrua
	Deskribapena	Mugertza baserria bezala ezagutzen den harresi barruko esparrua.
		
BABES MAILA		
VI. Maila. Babes arkeologikoa II		
BABES MAILAREN ERREGIMENA		
Fitxa honen irudian horiz koloreztatutako eremua ustezko arkeologia-eremu izendatuta dago, eta Zaldibiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Hirigintza Araudiaren 190. artikuluan jasotakoa aplikatuko zaio.		

ZALDIBIAKO KATALOGOA		37. FITXA
	BABES ARKEOLOGIKOA II	VI. MAILA
USTEZKO EREMUAREN IDENTIFIKAZIOA	Ustezko eremuaren izena	Lizarraga baserria
	Ustezko eremu mota	"A" mota, eraikinaren harresi barruko esparrua
	Deskribapena	Lizarraga baserria bezala ezagutzen den harresi barruko esparrua.
		
BABES MAILA		
VI. Maila. Babes arkeologikoa II		
BABES MAILAREN ERREGIMENA		
Fitxa honen irudian horiz koloreztatutako eremua ustezko arkeologia-eremu izendatuta dago, eta Zaldibiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Hirigintza Araudiaren 190. artikuluan jasotakoa aplikatuko zaio.		

ZALDIBIAKO KATALOGOA		38. FITXA
	BABES ARKEOLOGIKOA II	VI. MAILA
USTEZKO EREMUAREN IDENTIFIKAZIOA	Ustezko eremuaren izena	Koa leizea
	Ustezko eremu mota	"C" mota, okupatutako esparrua + 5m
	Deskribapena	
		
BABES MAILA		
VI. Maila. Babes arkeologikoa II		
BABES MAILAREN ERREGIMENA		
Fitxa honen irudian horiz koloreztatutako eremua ustezko arkeologia-eremu izendatuta dago, eta Zaldibiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Hirigintza Araudiaren 190. artikuluan jasotakoa aplikatuko zaio.		

ZALDIBIAKO KATALOGOA		39. FITXA
	BABES ARKEOLOGIKOA II	VI. MAILA
USTEZKO EREMUAREN IDENTIFIKAZIOA	Ustezko eremuaren izena	Arrue baserria
	Ustezko eremu mota	"A" mota, eraikinaren harresi barruko esparrua
	Deskribapena	Arrue baserria bezala ezagutzen den koloreztatuta azaltzen den harresi barruko esparrua.
		
BABES MAILA		
VI. Maila. Babes arkeologikoa II		
BABES MAILAREN ERREGIMENA		
Fitxa honen irudian horiz koloreztatutako eremua ustezko arkeologia-eremu izendatuta dago, eta Zaldibiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Hirigintza Araudiaren 190. artikuluan jasotakoa aplikatuko zaio.		

ZALDIBIAKO KATALOGOA		40. FITXA
	BABES ARKEOLOGIKOA II	VI. MAILA
USTEZKO EREMUAREN IDENTIFIKAZIOA	Ustezko eremuaren izena	Zaldibibarrena baserria
	Ustezko eremu mota	"A" mota, eraikinaren harresi barruko esparrua
	Deskribapena	Zaldibibarrena baserria bezala eza-gutzen den harresi barruko esparrua.
		
BABES MAILA		
VI. Maila. Babes arkeologikoa II		
BABES MAILAREN ERREGIMENA		
Fitxa honen irudian horiz koloreztatutako eremua ustezko arkeologia-eremu izendatuta dago, eta Zaldibiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Hirigintza Araudiaren 190. artikuluan jasotakoa aplikatuko zaio.		