

ERRETERIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE ERRETERIA



Plan Orokorraren Bulegoa
Oficina del Plan General

LAUGARREN TITULUA.- LURZORUAREN ERAIKUNTZA ETA ERABILERARI BURUZKO ORDENANTZA OROKORRAK



4.1 KAPITULUA. BALDINTZA OROKORRAK ETA HIRIGINTZA-PARAMETROEN DEFINIZIOA

4.1.01 artikulua.	Aplikazioa.....	197
4.1.02 artikulua.	Lur-zatiaren erreferentzia planimetrokoak eta altimetrokoak.....	197
4.1.03 artikulua.	Eraikuntzaren erreferentziak.....	197
4.1.04 artikulua.	Eraikuntzaren lur-zatiaren okupazioaren erreferentziak.....	198
4.1.05 artikulua.	Eraikigarritasunaren eta aprobetxamenduaren erreferentziak.....	198
4.1.06 artikulua.	Eraikinen bolumen eta formaren erreferentziak.....	200

4.2 KAPITULUA. BIZILEKU-ERABILERAKO LUR-ZATIETARAKO ERABILERA ETA ERAIKUNTZAKO ORDENANTZAK

- LEHEN ATALA.	ERAIKUNTZA-BALDINTZAK.....	206
4.2.01 artikulua.	“Bizileku Erabilerarako Zona: Hirigune Historikoa” (BEZ/1) zonan kokatutako Bizileku Erabilerarako Lur-zatietan aplikatu beharreko eraikuntza-baldintzak.....	206
4.2.02 artikulua.	“Bizileku Erabilerarako Zona: Zabalgunea” (BEZ/2) zonan kokatutako Bizileku Erabilerarako Lur-zatietan aplikatu beharreko eraikuntza-baldintzak.....	207
4.2.03 artikulua.	“Bizileku Erabilerarako Zona: Eraikuntza Irekia” (BEZ/3) zonan kokatutako Bizileku Erabilerarako Lur-zatietan aplikatu beharreko eraikuntza-baldintzak.....	210
4.2.04 artikulua.	“Bizileku Erabilerarako Zona: Eraikuntza Bakana” (BEZ/4) zonan kokatutako Bizileku Erabilerarako Lur-zatietan aplikatu beharreko eraikuntza-baldintzak.....	212
- BIGARREN ATALA.	BIZIGARRITASUN-BALDINTZAK.....	215
4.2.05 artikulua.	Aplikazioa.....	215
4.2.06 artikulua.	Familia-etxebizitzaren baldintzak.....	215
4.2.07 artikulua.	Gutxieneko etxebizitzaren azalera erabilgarria eta programa.....	215
4.2.08 artikulua.	Etxebizitzak osatzen dituzten piezen azalera-baldintzak.....	215
4.2.09 artikulua.	Etxebizitzen piezen altuera librea.....	216
4.2.10 artikulua.	Pasoko zuloen dimentsioak.....	216
4.2.11 artikulua.	Etxebizitzen piezen banaketa-baldintzak.....	217
4.2.12 artikulua.	Etxebizitzen piezen argiztapen natural eta aireztapeneko baldintzak.....	217
4.2.13 artikulua.	Bizitzeko piezen iluntzea.....	217
- HIRUGARREN ATALA.	SEGURTASUN-BALDINTZAK.....	218
4.2.14 artikulua.	Aplikazioa.....	218
4.2.15 artikulua.	Eraikuntzetarako sarbidea.....	218
4.2.16 artikulua.	Kanpoko ikuspena.....	218
4.2.17 artikulua.	Sartzeko atea.....	218



4.2.18 artikulua.	Barne-zirkulazioko elementu komunak.....	219
4.2.19 artikulua.	Eskailerak.....	219
4.2.20 artikulua.	Arrapalak.....	220
4.2.21 artikulua.	Estalkirako sarbidea.....	220
4.2.22 artikulua.	Patioetarako sarbidea.....	221
4.2.23 artikulua.	Tximistaren prebentzioa.....	221
4.2.24 artikulua.	Erorketen prebentzioa.....	221
- LAUGARREN ATALA. ZUZKIDUREN ETA ZERBITZUEN BALDINTZAK.....		222
4.2.25 artikulua.	Aplikazioa.....	222
4.2.26 artikulua.	Edateko uraren zuzkidura.....	222
4.2.27 artikulua.	Ur beroaren zuzkidura.....	222
4.2.28 artikulua.	Energia elektrikoa.....	222
4.2.29 artikulua.	Energia elektrikoa transformatzeko instalazioak.....	223
4.2.30 artikulua.	Kontagailu eta kontrolen gela.....	223
4.2.31 artikulua.	Instalazio eta egituren lur-konexioa.....	223
4.2.32 artikulua.	Gas energetikoa.....	223
4.2.33 artikulua.	Erregai likidoak.....	223
4.2.34 artikulua.	Erregai solidoak.....	224
4.2.35 artikulua.	Energia alternatiboak.....	224
4.2.36 artikulua.	Galdara-gelak.....	224
4.2.37 artikulua.	Telefonia.....	224
4.2.38 artikulua.	Irratia eta telebista.....	224
4.2.39 artikulua.	Posta-zerbitzuak.....	225
4.2.40 artikulua.	Euri-uren hustuketa.....	225
4.2.41 artikulua.	Hondakin-uren hustuketa.....	225
4.2.42 artikulua.	Keen hustuketa.....	225
4.2.43 artikulua.	Hondakin solidoen hustuketa.....	226
4.2.44 artikulua.	Klima artifizialaren instalazioa.....	226
4.2.45 artikulua.	Jasogailuak.....	227
4.2.46 artikulua.	Zerbitzu komunen gela.....	228
- BOSGARREN ATALA. BALDINTZA ESTETIKOAK.....		229
4.2.47 artikulua.	Aplikazioa.....	229
4.2.48 artikulua.	Hiri-estetikaren zaintza.....	229
4.2.49 artikulua.	Hiri-inguruneen babesa.....	229
4.2.50 artikulua.	Fatxaden aldaketa.....	230
4.2.51 artikulua.	Fatxadako instalazioak.....	230
4.2.52 artikulua.	Arropa zabaltzeko lekuak.....	231
4.2.53 artikulua.	Behe-oinen kanpoko tratamendua.....	231
4.2.54 artikulua.	Mehelinak.....	231
4.2.55 artikulua.	Elementu irten ez-iraunkorrak.....	231
4.2.56 artikulua.	Itxiturak.....	233
4.2.57 artikulua.	Eraiki gabeko espazioen apaindura.....	233



4.2.58 artikulua.	“Bizileku Erabilerarako Zona: Hirigune Historikoa” (BEZ/1) zonan aplikatu beharreko baldintza estetiko partikularrak.....	234
- SEIGARREN ATALA.	BESTE ERABILERA BAIMENDU BATZUETARAKO LOKALEN BALDINTZAK.....	235
4.2.59 artikulua.	Aplikazioa eta gutxienerako azalera.....	235
4.2.60 artikulua.	Salmenta-area.....	235
4.2.61 artikulua.	Gutxienerako altuera libre.....	235
4.2.62 artikulua.	Argiztapen naturalaren eta aireztapenaren baldintzak.....	235
4.2.63 artikulua.	Higiene-zuzkidura.....	236
4.2.64 artikulua.	Oinarreak behe-oinetako lokalean.....	237
4.2.65 artikulua.	Merkataritza-galeriak eta denda-multzoak lehen oinean.....	237
4.2.66 artikulua.	Jateko produktuen biltegiatzea.....	238
4.2.67 artikulua.	Soto-oinak (SO) eta erdisoto-oinak (ES).....	238
4.2.68 artikulua.	Estalkipeko oina (EO).....	238
- ZAZPIGARREN ATALA.	GARAJERAKO LOKALEN BALDINTZAK.....	239
4.2.69 artikulua.	Aplikazioa.....	239
4.2.70 artikulua.	Definizioak.....	239
4.2.71 artikulua.	Garajearen azalera (A).....	239
4.2.72 artikulua.	Baldintza orokorrak eta erregimen juridikoa.....	240
4.2.73 artikulua.	1. kategoriako garajeak. Kalterik gabekoa.....	241
4.2.74 artikulua.	2. kategoriako garajeak. Gogaikarria, osasungaitza eta arriskutsua.....	242
- ZORTZIGARREN ATALA.	JABARI-BALDINTZAK.....	245
4.2.75 artikulua.	Oinarrizko erregimena.....	245
4.2.76 artikulua.	Herri-jabarirako lagapenak.....	245
4.2.77 artikulua.	Erabilera publikoko zortasunak erabiltzeko baldintzak.....	245
4.2.78 artikulua.	Fatxadetan zerbitzu-elementuak ipintzea eta seinaleztatzea.....	246
4.2.79 artikulua.	Lur-zatien arteko zortasunak.....	246
4.2.80 artikulua.	Nahitaezko jabari-loturak.....	247
4.3 KAPITULUA.	BIGARREN SEKTOREKO (INDUSTRIA) ERABILERARAKO LUR-ZATIEN ERABILERA ETA ERAIKUNTZAKO ORDENANTZAK	
4.3.01 artikulua.	Aplikazioa.....	248
- LEHEN ATALA.	ERAIKUNTZA-BALDINTZAK.....	248
4.3.02 artikulua.	Irizpide orokorrak.....	248
4.3.03 artikulua.	Eraikuntza-lerroak.....	249



4.3.04 artikulua.	Altuera erregulatuzailea eta gehienezko eraikuntza-perfila. Oinarreak.....	249
- BIGARREN ATALA.	ERABILERA, SEGURTASUN ETA ZUZKIDURAKO BALDINTZAK.....	250
4.3.05 artikulua.	Erabilera-baldintzak.....	250
4.3.06 artikulua.	Garbigela-zerbitzuak.....	250
4.3.07 artikulua.	Barne-zirkulazioa.....	250
4.3.08 artikulua.	Aparkaleku-zuzkidura.....	250
4.3.09 artikulua.	Garajeak.....	251
4.3.10 artikulua.	Karga eta deskargaren antolamendua.....	251
- HIRUGARREN ATALA.	BALDINTZA ESTETIKOAK.....	251
4.3.11 artikulua.	Aplikazioa.....	251
4.3.12 artikulua.	Hiri-estetikaren zaintza.....	251
4.3.13 artikulua.	Hiri-inguruneen babesa.....	252
4.3.14 artikulua.	Mehelinak.....	252
4.3.15 artikulua.	Itxiturak.....	253
4.4 KAPITULUA.	HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA KO LUR-ZATIEN ERABILERA ETA ERAIKUNTZAKO ORDENANTZAK	
4.4.01 artikulua.	Aplikazioa.....	254
4.4.02 artikulua.	Eraikinen seinaleztapena.....	254
- LEHEN ATALA.	OSTATU-BALDINTZAK.....	255
4.4.03 artikulua.	Dimentsioak.....	255
4.4.04 artikulua.	Igogailuak.....	255
4.4.05 artikulua.	Aparkalekua.....	255
- BIGARREN ATALA.	MERKATARITZAREN BALDINTZAK.....	255
4.4.06 artikulua.	Solairuen altuera librea.....	255
4.4.07 artikulua.	Eskailerak.....	255
4.4.08 artikulua.	Igogailuak.....	255
4.4.09 artikulua.	Higiene-zuzkidura.....	256
4.4.10 artikulua.	Aparkalekuak.....	256
4.4.11 artikulua.	Garajeak.....	256
4.4.12 artikulua.	Karga eta deskargaren antolamendua.....	256
4.4.13 artikulua.	Elikadura-produktuen biltegiatzea.....	256



4.5 KAPITULUA. EKIPAMENDU KOMUNITARIORAKO SISTEMA OROKORRETAKO LUR-ZATIEN ERABILERA ETA ERAIKUNTZAKO ORDENANTZAK

4.5.01 artikulua.	Aplikazioa.....	257
4.5.02 artikulua.	Ekipamendu komunitarioaren kalifikazioaren hedadura.....	257
4.5.03 artikulua.	Erabileren bateragarritasuna.....	257
4.5.04 artikulua.	Irakaskuntza-ekipamenduko lur-zatien baldintza partikularrak.....	257
4.5.05 artikulua.	Kirol-ekipamenduko lur-zatien baldintza partikularrak.....	257

4.6 KAPITULUA. LURZORU EZ-URBANIZAGARRIAREN ERABILERA ETA ERAIKUNTZAKO ERREGIMENA

4.6.01 artikulua.	Baldintza orokorrak.....	258
4.6.02 artikulua.	Eraikuntza baimenduak.....	260
4.6.03 artikulua.	Eraikuntzaren baldintza formalak.....	261
4.6.04 artikulua.	Eraikuntzaren kokapen-baldintzak.....	261
4.6.05 artikulua.	Eraikuntzaren baldintza estefikoak.....	262
4.6.06 artikulua.	Ingurunearen tratamendurako baldintzak.....	263
4.6.07 artikulua.	Lehen Sektoreko Erabilerarako Zona (LSEZ/1): Aiako Harriko Natur Interes Bereziko Area zonan dauden lur-zatietan aplikatzeko eraikuntzaren baldintzak.....	263
4.6.08 artikulua.	Lehen Sektoreko Erabilerarako Zona, LSEZ/2 Lau Haizetako Paisaia eta Kultur Intereseko Area zonan dauden lur-zatietan aplikatzeko eraikuntzaren baldintzak.....	264
4.6.09 artikulua.	Lehen Sektoreko Erabilerarako Zona, LSEZ/3: Listorretako Aisialdi Intereseko Area zonan dauden lur-zatietan aplikatzeko eraikuntzaren baldintzak.....	264
4.6.10 artikulua.	Lehen Sektoreko Erabilerarako Zona, LSEZ/4: Nekazaritza eta abeltzaintza eta landazabala zonan dauden lur-zatietan aplikatzeko eraikuntzaren baldintzak.....	264
4.6.11 artikulua.	Lehen Sektoreko Erabilerarako Zona, LSEZ/5: Babestua, erabilera definiturik gabekoa zonan aplikatzeko eraikuntzaren baldintzak.....	265
4.6.12 artikulua.	Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenari lotutako eraikuntzaren baldintzak.....	265
4.6.13 artikulua.	Ingurune naturalaren kontserbazioari lotutako eraikuntzaren baldintzak.....	272
4.6.14 artikulua.	Erauzpen-jarduerei lotutako eraikuntzaren baldintzak.....	273
4.6.15 artikulua.	Baliagarritasun publikoko eta gizarte-intereseko jardueri lotutako eraikuntzaren baldintzak.....	273
4.6.16 artikulua.	Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenari soilik lotutako familia-etxebizitzarako eraikuntza bakanaren baldintzak.....	274
4.6.17 artikulua.	Bizigarritasun-baldintzak.....	275
4.6.18 artikulua.	Segurtasun-baldintzak.....	275
4.6.19 artikulua.	Zuzkiduren eta zerbitzuen baldintzak.....	275
4.6.20 artikulua.	Lau-Haizetako LEZ/8: Lehen Sektoreko Erabilera Zonan dauden lur-zatietan aplikatzekoak diren eraikuntza-baldintzak.....	276



**4.7 KAPITULUA. ITSAS/LEHORREKO HERRI-JABARIKO ONDASUNEN BABES-ZORTASUNAK
ERAGINPEAN HARTUTAKO LURZORUETARAKO ERABILERA ETA ERAIKUNTZAKO
ORDENANTZAK**

4.7.01 artikulua.	Aplikazioa.....	277
4.7.02 artikulua.	Erabilerak.....	277
4.7.03 artikulua.	Egungo eraikuntzak eta instalazioak.....	277
4.7.04 artikulua.	Bide eta sarbideko zortasunak.....	277



4.1 KAPITULUA. BALDINTZA OROKORRAK ETA HIRIGINTZA-PARAMETROEN DEFINIZIOA

4.1.01. artikulua. Aplikazioa

Baldintza orokor hauek eta definitutako hirigintza-parametroak, oro har, udal-mugarte osoan aplikatu beharrekoak dira, Plan Orokorraren garapenean Eraikuntza eta Lurzoruaren Erabilerako Udal Ordenantzak lantzen eta izapidetzen diren arte, zeinetan grafikoki eta idatzita geratuko diren dagozkien erregulazioak.

4.1.02. artikulua. Lur-zatiaren erreferentzia planimetrikoak eta altimetrikoak

1. Lur-zatia: finka-unitate eta unitate erregistratu gisa mugarrituriko lur-azalera da.
2. Mugak: lur-zati bat mugatzen duten perimetro-lerroak dira, eta era berean mugakideetatik bereizi, eta, hala badagokio, lurzoru publikotik ere bai.
3. Lur-zatiaren azalera: haren proiektio horizontalaren arabera mugarritutako lur-azaleraren dimentsioa da.
4. Lerrokadura: eraikuntzak okupa dezakeen lur-zatiaren zatiaren eta lur-zati ez-eraikigarriaren zatiaren arteko bereizketa ezartzen duen lerroa da.
5. Sestra: bide publikoen luzetarako perfila osatzen duen lerroa da, dagokion bide-ardatzaren arabera.
6. Lurraren berezko kota: lurraren puntu bakoitzaren altuera erlatiboa da, obra urbanizatzaileraren burutu aurretik.
7. Lurraren azken kota: lurraren puntu bakoitzaren altuera erlatiboa da, obra urbanizatzaileraren burutu ondoren.

4.1.03. artikulua. Eraikuntzaren erreferentziak

1. Itxitura: mugen gainean jarritako hesia da, lur-zati bat mugatzen duena.
2. Fatxada-planoa: lurraren gainean antolatuta, espazio eraikia eta ez-eraikia bereizten dituen bakoitza da, lerrokadurekiko elementu irtenak izan ezik.
3. Eraikuntza-lerroa: eraikinaren fatxada edo behe-oinaren planoak lurrarekin duen elkargunea da.
4. Mehelinak: algoko eraikuntza batekin komuna den edo harekin kontaktuan dagoen eraikuntza-hormatala da.



5. Atzeraemangunea: eraikuntza-lerroaren eta kanpo-lerrokadura edo lerrokadura publikoaren artean dagoen lur-zerrendaren zabalera da.
6. Mugekiko tartea: fatxada-planoaren puntu bakoitzean dagoen distantzia da, honen eta hurbileneko erreferentziako mugaren artean, mugarako zuzen elkarzut baten arabera eta azalera horizontalean neurtua.
7. Hondo eraikigarria: eraikin baten barne-fatxada kokatu behar deneko posizioa ezartzen duen hirigintza-parametroa da, fatxadaren puntu bakoitzaren eta kanpo-lerrokaduraren arteko tartearen adierazpenaren bidez, lerrokadurarekiko elkarzut neurtuta.

4.1.04. artikulua. Eraikuntzaren lur-zatiaren okupazioaren erreferentziak

1. Okupazioa edo okupaturiko azalera: plano horizontal baten gaineko fatxada-planoen proiektioak osaturiko perimetroan barne harturiko azalera da.
2. Okupazio-koefizientea: okupaturiko azaleraren eta lur-zati eraikigarriaren azaleraren arteko erlazioa da. Azalera okupagarriaren eta lur-zati okupagarriaren guztirakoaren arteko zatidura gisa adieraziko da, edo okupa daitekeen lur-zati eraikigarriaren azaleraren portzentaje gisa. Okupazio-koefizientea gehienezko bezala ezartzen da.

4.1.05. artikulua. Eraikigarritasunaren eta aprobetxamenduaren erreferentziak

1. Eraikigarritasuna: lur-zati batean altxa daitezkeen eraikuntzen dimentsioa oro har mugatzen duen parametroa da, eta jabetza-eskubidearen edukia zehaztu.
2. Oin bakoitzeko eraikitako azalera: eraikuntzaren oin bakoitzaren kanpo-mugen arteko azalera da.

Neurtzeko irizpideak: Oin desberdinean (sotoak, erdisotoak, behekoa, bastardea eta goi-oinak), gorputz itxiak barne hartuta. Gorputz erditxiei dagokienez, euren azaleraren erdia hartuko da kontuan.

Oin bakoitzeko eraikitako azaleraren neurketatik kanpo geratuko dira ataripeak edo karrerapeak, eta baita ere lur-zatiko barne-patioak eta gorputz irten irekiak.

3. Eraikitako azalera guztira: eraikineko oin guztien eraikitako azaleraren batura da.
4. Azalera erabilgarria: parametro bertikalek barrutik mugaturikoa da, eta esleituta duen erabilerarako erabil daitekeena.



Neurtzeko irizpideak: bukaturiko parametroen barruko aldean egingo da. Estalitako behe-oinaren kasuan, ehun eta berrogeita hamar (150) zentimetrotik gorako altuera librean duen azalera oro neurtuko da.

5. Azalera eraikigarria: lur-zati edo area batean eraiki daitekeen guztirako kantitatea ezartzen duen balio da ($m^2(S)$).
6. Eraikigarritasun-koefizientea: azalera eraikigarriaren eta proiektio horizontalean neurturiko loturiko lurzoruen azalaren erlazioa da ($m^2(S)/m^2(O)$).
7. Eraikigarritasun gordina: azalera eraikigarria eta hirigintza-unitate baten lurzoru azalera erlazionatzen dituen eraikigarritasun-koefizientea da, bere osotasunean.
8. Eraikigarritasun garbia: azalera eraikigarria eta hirigintza-unitate baten lurzoru-azalera erlazionatzen dituen eraikigarritasun-koefizientea da, espazio libreen azalera ondorioztatuz.
9. Hirigintza-aprobetxamendua: Hirigintza-esparru bateko guztirako eraikitako azalera da, hiri-lurzorua (Area) edo lurzoru urbanizagarria (Sektorea) dela. Esparru bakoitzerako ezartzen den hirigintza-aprobetxamendua (C dokumentua. Hirigintza Arauak dokumentuko zarpigarren titulua) gehienezko aprobetxamendua da, ondoko salbuespenekin:

Garajea eta eranskinak: Lur-zatien ezaugarri geoteknikoak direla-eta edo aparkaleku-plazen egiaztaturiko eskaera asetzeko dela-eta soilik, baimendu ahal izango da erabilera horretarako kasu bakoitzerako esleituriko aprobetxamendua justifikatuta gainditzea, eta gehikuntza hori soto-oinen bidez gauzatu behar da. Aprobetxamenduaren gehikuntza hori garapeneko planeamendu-dokumentu batean (Plan Partziala, Plan Berezia) edo dokumentu osagarri batean (Xehapen Azterlana) definitu beharko da. Aprobetxamendu horretarako 11/1998 legea aplikatuko da kasu guztietan.

Estalkipea: Kasu bakoitzean esleituriko bizilekuetarako aprobetxamendua "estalkipean" (4.1.06-12,a.8 artikulua) gehitu ahal izango da bertan, eranskin edo trastelekuen erabilerarako edo bizileku-erabilerarako, 4.2.09 artikuluan ezarritako baldintzekin. Aprobetxamenduaren gehikuntza hori garapeneko planeamendu-dokumentu batean (Plan Partziala, Plan Berezia) edo dokumentu osagarri batean (Xehapen Azterlana) definitu beharko da. Aprobetxamendu horretarako 11/1998 legea aplikatuko da kasu guztietan.



4.1.06. artikulua. Eraikinaren bolumen eta formaren erreferentziak

1. Eraikinaren altuera

Lurretik irteten den eraikinaren zatiaren dimentsio bertikala da eraikinaren altuera. Neurtzeko unitate metrikoak, eraikinaren oin-kopurua edo metrotako altueraren eta kalearen zabaleraren arteko erlazioa erabiliko dira.

2. Jatorri eta erreferentziako kota

- a. Planeamenduan definitzen da jatorri-lanak egiteko altueraren neurketan, eta behe-oineko berdintze-kota joko da altueratzat, zero (0) kotatzat hartuko dena.
- b. Jatorri eta erreferentziako kota ezartzeko irizpideak, aplikatzen deneko zona-arauetan zehazten dira. Eraikuntzaren premiak edo finkatzen deneko lurraren ezaugarriak direla-eta behe-oina mailakatu behar denean, altueren neurketa modu independentean egingo da hura osatzen duten plataforma bakoitzean, behe-oinaren mailakatzeko horrek altuera gehiegi eragin gabe.

3. Altuera unitate metrikotan

Unitate metrikotako eraikinaren altuera da, ondoko edozein elementutaraino, eta horien arabera ondokoa izango da:

- a. Erlaitz-altuera: azken oineko sabaiak osatzen duen forjatueran barruko alderaino neurtzen dena da.
- b. Koroatze-altuera: estalki-babeseko petoen goiko planoaren mailaraino neurtzen dena da.
- c. Altuera guztira: eraikinaren gailur altueraraino neurtzen dena da.

4. Altuera oin-kopuruan

Jatorri eta erreferentziako kotaren edo sestraren gaineko oin-kopurua da, behe-oina barne.

5. Altuera kalearen zabalerarekiko

- a. Eraikinaren altueraren neurria da, honela adierazten denean:
 - a.1. Metrotako balore finko bezala edo kalearen zabalera jakin batekin erlazionaturiko oin-kopuruarekin.
 - a.2. Eraikinaren altueraren eta aurre ematen dioneko kalearen zabaleraren arteko proportzio gisa.



- b. Kalearen zabaleraren neurketa lerrokadurarekiko elkarzut egingo da, lur-zatiaren aurrealdearen erdiko puntuan.

Interpretazioan zalantzarik izanez gero, ondoko irizpideei jarraituko zaie:

- b.1. Kale-lerrokadurak beraien artean paraleloak ez direnean, fatxada-lerrokaduraren erdiko puntuan trazaturikoarekiko elkarzut dagoena hartuko da zabaleratzat.
- b.2. Plazetarako fatxadetan, bertan elkartzen den kale handienari dagokiona hartuko da zabaleratzat.
- b.3. Kaleak bere ertzetako batean lorategiak edo espazio libreak baditu, lerrokaduraren eta lorategi edo espazio librearen mugaren artean dagoena hartuko da kale-zabaleratzat.
- b.4. Zabalera ez da handitutzat hartuko beste bideen ahoei dagokien zatian, baizik eta zabalera lerrokaduren luzapen-lerroarekiko neurtuko da.
- c. Altuera-neurketa ondoko irizpideekin egingo da:
- c.1. Erlaitz-altuera fatxada-lerroaren erdiko puntuari dagokion bertikalean neurtuko da, espaloiko sestratik.
- c.2. Espaloirik ez dagoenean, neurketa modu berean egingo da kalearen sestratik, espaloia zeharkako maldari dagokion altueran gehituta, ehuneko bi koma bosteko (%2,5) aldaparekin neurtuta.
- c.3. Zabalera desberdineko kaleetarako ertzetako lur-zatietan, lehen deskribaturiko moduan hartuko da altuera fatxada bakoitzerako.
- c.4. Aldeko kaleetan, fatxadaren erdiko puntuan neurtuko da eraikuntzaren altuera, fatxada-lerroaren luzerak ez baditu hoge (20) zentimetro gainditzen. Mailakatzekasuan, ezin izango da gainditu ez metrotako altuera, ez oinetan adierazitakoa.

6. Gehienezko altuera

- a. Planeamenduak edo zona-baldintzek eraikinaren altueraren muga-balio gisa adierazitakoa da.
- b. Bi neurketa-unitatetan altuera ezartzen denean, oin-kopurua eta unitate metrikoak, biek aldi berean kontuan hartu beharko dira gehienezko onargarri gisa.



7. Altuera-baldintza kontuan hartzea

Altuera-baldintza gisa gehienezkoa soilik adierazten den kasuetan, horretaraino iritsi gabe eraiki daitekeela jo behar da. Dena den, Udalak gehienezko altueraraino eraikitzea exijitu ahal izango du, bestela eginez hiri-irudiari kalte egiten ari zaizkiola jotzen den kasuetan.

8. Altueraren gaineko eraikuntzak

a. Ondoko eraikuntzak onartu ahal izango dira oro har gehienezko koroatze-altueraren gainetik:

a.1. Estalkiaren aldeak, irten ezin izango direnak, fatxadako azken oinaren goiko ertzetik trazaturiko plano errespetatuz, eta ehuneko berrogeita bosteko (45) gehienezko aldapa duten patioak.

a.2. Eskailera-kutxen, igogailu-gelen, deposituen eta bestelako instalazioen erremateak, erlaitzaren altueraren gainetik hirurehun eta berrogeita hamar (350) zentimetroko guztirako altuera gainditu ezin izango dutenak.

b. Zehazten den erlaitzaren gehienezko altueraren gainetik, aurreko gain, karelak, barandak eta ornamentazioko erremateak ere egitea onartu ahal izango da, erlaitzaren altueraren gainetik ehun eta berrogeita hamar (150) zentimetro baino gehiago ezin izango dira irten, ornamentu jakinekin edo sarrailgintza-elementuekin. Dorreak ere baimenduta daude (halakotzat ornamentazioko izaera duten eta aprobetxamendurik ez duten eraikuntzak hartuz), erlaitzarekiko hirurehun eta berrogeita hamar (350) zentimetroko altuera gainditzen ez dutela.

9. Solairu-altuera

Elkarren segidako bi planten forjatuen goiko aldeen arteko bertikaleko distantzia jotzen da altueratzat.

10. Solairu-altuera librea

Oin baten zoladura bukatuaren goiko aldearen eta oin bereko sabai-forjatuaren —edo sabaizun-forjaturaren, halakorik balego— beheko aldearen arteko distantzia bertikala da.

11. Solairu-oinaren kota edo goi-oina

Behe-oinaren jatorri eta erreferentziako kotaren eta neurketari dagokion oinaren forjaturaren goiko aldearen artean neurturiko distantzia bertikala da.



12.Oina

- a. Bertan jarduera bat garatzeko egokituriko azalera horizontal praktikagarri eta estali guztia da.

Eraikinean duten posizioaren arabera, ondoko oin-motak hartzen dira kontuan:

- a.1. Sotoa (SO): behe-oinaren edo erdisotoaren azpian dagoena da, zeinean eraikitako azaleraren %50 baino gehiagok sabaia eraikinaren erreferentzia-kotaren azpitik duen. Eraikin berean soto-oin bat baino gehiago egon daiteke.

Altuera librea berrehun eta hogeita bost (225) zentimetro izango da gutxienez, eta beheko solairuaren altuera berrehun eta berrogeita hamar (250) zentimetro gutxienez, garajeetarako diren lokaletan xedaturikoa izan ezik.

- a.2. Erdisotoa (ES): behe-oinaren edo erdisotoaren azpian dagoena da, zeinean eraikitako azaleraren %50 baino gehiagok sabaia eraikinaren erreferentzia-kotaren azpitik duen. Eraikin berean soto-oin bat baino gehiago egon daiteke.

Exiji daitekeen altuera librea erabileraren baldintza propioen araberakoa izango da, berrehun eta hogeita bost (225) zentimetroko gutxienerako absolutuekin altuera librerako, eta berrehun eta berrogeita hamar (250) zentimetro solairu-altuerarako, erdisotoko garajeen kasuan izan ezik

Sestrapean ezin izango dira guztira hiru (3) oin baino gehiago egon, erdisotoa barne.

Erdisotoak, zeinen sabai-forjatuaren goiko alde espaloia edo lurraren sestrarekiko ehun eta berrogei (140) zentimetroko edo gehiagoko distantziara dagoen, sestra gaineko ointzat hartzen dira ondorio guztietarako.

- a.3. Behekota (BO): oina, zeinean bere eraikitako azaleraren ehuneko berrogeita hamar (%50) baino gehiago eraikinaren erreferentzia-kotarekin bat datorren.

- a.4. Bastardea (B): zoru-forjatua osorik tarteko posizioan duen oina, erdisotoaren (ES) sabai-planoaren eta lehenengo oinaren zoladura-planoaren artean.

- a.5. Oinartea (OA): behe-oinaren barruan dagoen oina. Oinartea eraikitzea baimenduko da betiere haren azalera erabilgarriak adskribatuta dagoeneko lokalaren azalera baliagarriaren ehuneko berrogeita hamar (%50) gainditzen ez badu, eta azalera eraikigarria gainditzen ez badu.

- a.6. Goi-solairua edo -oina (GO): behe-oinaren sabai-forjatuaren gainetik dagoen oina.



a.7 Teilatupea: eraikin baten azken oina, bere eraikitako azalera gainerako oinen azalera normala baino txikiagoa denean, eta bere fatxadak bereizita dauden eraikinaren fatxadaren gainerako planoekiko.

a.8. Estalkipea (EO): azken oinaren forjatuaren goiko aldearen artean eta estalki okerraren eraikuntza-elementuen beheko aldearen artean dagoen oina.

13. Gorputz irtenak

Fatxada-lerrotik edo etxadiaren barruko espazio librearen lerrokaduratik edo eraikuntzaren lerrokaduratik irteten diren bizitzeko edo okupatzeko elementuak dira. Gorputz irtenak itxiak, erditxiak edo irekiak izan litezke.

- Bere alde guztietan itxitura ez-desmutagarriak dituzten gorputzak dira gorputz irtenak, behatokiak esate baterako.
- Euren aldeetako bat erabat itxita duten gorputzak dira gorputz irten erditxiak, itxitura ez-desmutagarrien bidez itxita.
- Euren alde guztiak irekia dituzten gorputzak dira gorputz irtenak, esate baterako balkoiak eta zabaltzak.

14. Elementu irtenak

Bizigarriak eta okupagarriak ez diren elementuak dira, fatxada-lerrokadura edo -lerrotik irteten direnak.

Iraunkor eta ez-iraunkorretan sailkatzen dira. Eraikuntza-ikuspuntutik fatxada osatzen duten elementuak dira iraunkorrak, esate baterako zokaloak, pilastrak, hegalak, gargolak, markesinak eta antzeko beste zenbait.

Ez-finkoak diren bestelako elementuak dira ez-iraunkorrak, esate baterako oihalak, pertsianak, idazkunak, iragarkiak eta antzekoak, fatxadan itsasten edo antolatzen direnak.

15. Patioak

Etxadi-patioa: eraikuntza-bolumenetik kanpo dagoen ez-eraikitako espazioa da, etxadi bat osatzen duten eraikinetarako argiztapena eta aireztapena lortzeko baliagarri dena.

Argi-patioa: eraikuntza-bolumenaren barruan dagoen ez-eraikitako espazioa da, argiztapena eta aireztapena lortzeko baliagarri dena.

Argiztopen-patioa: eraikuntza-bolumenaren barruan dagoen ez-eraikitako espazioa da, eskaileretan edo sukalde, gela edo logelak bestelako dependentzietan argiztapena eta aireztapena lortzeko baliagarri dena.



Argi eta aireztapeneko patioek aldi berean bete dezakete euren lana alboko bi eraikinetarako, hala adostuta. Kasu horretan patio komunak esaten zaie, eta Arau hauen ondorioetarako ezinbestekoa izango da zortasun bat eratu dela egiaztatzea, behar bezala erregistratuta Jabetzaren Erregistroan, patio utziezin edo ezin berrerosi daitekeen patioiko mankomunitatekoa, finkaren bat eraikita dagoen bitartean.

16. Bizileku-erabilerako eraikuntza-tipologiak

Zona-araudia bizileku-erabilerako eraikuntza-tipologiaren ondoko definizioak erabiltzen ditu:

- a. Mehelinen arteko eraikuntza: lur-zati batean eraikita izaki eta, gutxienez, alboko mugekin bat datozen eraikuntza-lerroak dituen da.
- b. Eraikuntza irekia: lur-zati batean salbuetsita dagoena da eta fatxada-plano guztiekin kontaktuan espazio publikoarekin, edo espazio pribatuarekin, baina erabilera publikoko zortasunarekin.
- c. Eraikuntza bakana: lur-zati baten barruan salbuetsita dagoena da, bere ezein fatxada-plano alboko jabetzekin kontaktuan ez dagoela.



4.2. KAPITULUA BIZILEKU-ERABILERAKO LUR-ZATIETARAKO ERABILERA ETA ERAIKUNTZAKO ORDENANTZAK

- LEHEN ATALA. ERAIKUNTZA-BALDINTZAK

4.2.01. artikulua. "Bizileku Erabilerarako Zona: Hirigune Historikoa" (BEZ/1) zonan kokatutako Bizileku Erabilerarako Lur-zatietan aplikatu beharreko eraikuntza-baldintzak

1. Eraikuntzaren lerrokadurak

Eraikuntzaren lerrokadurak 14.01. UEren Arau Partikularren III. Antolamendu xehatuen planoetan grafiaturikoak dira. Bat datoz Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Berezian (HHBPB) adierazitakoekin.

2. Lur-zatiketa

HHBPBn dago erregulatuta.

3. Altuera erregulatzailerak eta gehienezko eraikuntza-perfila

HHBPBn dago erregulatuta.

4. Estalkiak

HHBPBn dago erregulatuta.

5. Gorputz irtenak

HHBPBn dago erregulatuta.

6. Atzeraemanguneak

HHBPBn dago erregulatuta.

7. Elementu irtenak

HHBPBn dago erregulatuta.

8. Patioak

HHBPBn dago erregulatuta.



4.2.02. artikulua.Bizileku Erabilerarako Zona: Zabalgunea" (BEZ/2) zonan kokatutako Bizileku Erabilerarako Lur-zatietan aplikatu beharreko eraikuntza-baldintzak

1. Eraikuntzaren lerrokadurak

Esku-hartzeko Unitate (EU) bakoitzaren Hirigintza Arau partikularren "III. Antolamendu zehatuen" planoetan grafikoki adierazitakoak dira.

Adierazitako planoetan sestra gaineko eta sestrapeko lerrokadurak bereizten dira.

2. Lur-zatiketa

Espresuki baimenduriko esku-hartzeetan izan ezik, ez da eraikitzea baimenduko gutxienez zortzi (8) metroko fatxada-luzera ez duten lur-zatietan, edo ehun eta hamar (110) m²-tik (s) beherako azalera eraikigarria duten goi-oinetan

3. Altuera erregulatzailerak eta gehienezko eraikuntza-perfila

Gehienezko eraikuntzako altuera erregulatzailerak ezartzen dira oro har, lur-zati eraikigarriak aurre ematen dion bidearen zabalaren arabera.

Adierazitako bideak hamabost (15) metroko edo gehiagoko zabalera badu, gehienezko eraikuntzaren altuera erregulatzailerak hemezortzi metro eta hogeita bost (18,25) zentimetro izango da. Adierazitako bideak hamabost (15) metrora beherako zabalera badu, eraikuntzako altuera erregulatzailerak hamabost metro eta hogeita hamabost (15,35) zentimetro izango da.

- Behe-oinaren (BO) gutxienezko altuera librea hirurehun eta hirurogeita hamabost (375) zentimetro izango da.
- Solairu- edo goi-oinaren (GO) gutxienezko altuera librea berrehun eta berrogeita hamar (250) zentimetro izango da.
- Gehienezko eraikuntza-perfilak, eraikuntzako altuera erregulatzailerarekin bat etorrira, behe-oina eta bost solairu- edo goi-oin (BO+5 GO) izango ditu eraikinak hamabost (15) metroko edo gehiagoko zabalera bide bati aurre ematen badiu; behe-oina eta lau solairu- edo goi-oin (BO+4 GO) izango ditu eraikinak hamabost (15) metroko edo gutxiagoko zabalera bide bati aurre ematen badiu.

4. Estalkiak

Baimenduriko estalkiaren gehienezko estalkira egokituko dira estalkiak.

Baimenduriko estalki-perfilaren gainetik eskailera-kutxen, igogailu-gelen, deposituen eta bestelako instalazioen erremateak egitea baimendu ahal izango da, eta horiek ezin



izango dute baimenduriko estalki-perfilarekiko plano paralelo gainditu, perfiletik laurehun eta berrogeita hamar (450) zentimetrora dagoena.

Lehen adierazitako altueraren gainetik aireztapen-tximiniak o keak husteko tximiniak, berokuntza eta aire-giroetzea, irrati eta telebistako antenak eta tximistorratzak ager daitezke, horiek ongi ibiltzeko Araudi Teknologikoak zehazten duen altuerarekin, eta halakorik ezean, eraikuntza egokiak.

5. Gorputz irtenak

Gorputz irten itxiak eta gorputz irten irekiak egitea baimentzen da.

- Gorputz irten itxiak ezin izango dute fatxadaren luzeraren herena baino gehiago okupatu. Gorputz irten itxien gehienezko hegala, normalean fatxada-planoaren edozein puntutan fatxada-planoarekiko neurtuak, ezin izango du gainditu aurre ematen dueneko bidearen zabaleraren hamarrena, gehienezkoa metro bat (1) izanda.
- Gorputz irten irekiak ezin dute fatxada-luzeraren herena baino gehiago okupatu. Gorputz irten irekien gehienezko hegala, normalean fatxada-planoaren edozein puntutan fatxada-planoarekiko neurtuak, ezin izango ditu laurogei (80) zentimetro gainditu.
- Gorputz irtenen, itxiak edo irekiak, antolaera mehelinarekiko distantziak mugatzen du, eta hartatik gutxienez metro batera (1) beharko dute egon.

6. Atzeraemanguneak

Dokumentazio grafikoan adierazitako fatxada-planoen lerrokadurak eraikuntzak okupatu beharko ditu, eta hortaz, debekatuta daude fatxada-atzeraemanguneak.

7. Elementu irten iraunkorrak

Gorputz irten itxiak dituzten fatxada-tarteetan, teilatu-hegalen hegala gehienez hogeitabi (20) zentimetro irten ahal izango dira haiek duten hegalarrekiko.

Gorputz irten irekiak dauden edo inolako gorputz irekirik ez dagoen fatxada-tarteetan, hegalek gehienez metro bat (1) hegan egin ahal izango dute.

- Pilastrak, zokaloak eta fatxadak osatzen dituzten gainerako elementuak ezin izango dira fatxada-planotik irten hamar (10) zentimetro baino gehiago behe-oinetan, eta hogeitabi zentimetro baino gehiago solairu-oinetan.
- Debeekatuta dago beira-arak jartzea behe-oinetan.
- Espresuki debeekatuta dago markesinak jartzea, ondoko kasuetan izan ezik:



- a. Oinplano berriko obretako eraikinaren proiektuaren barne daudenean.
- b. Proiektu bateratuko jarduketa baterakoak direnean, eraikinaren fatxadaren osotasunarekin bat datozenak, dimentsio, irtenune eta material berekoak behe-oineko lokal guztietan, eta lokalen jabe guztiek aldi berean burutzeko konpromisoa hartzen badute.

Markesinaren beheko aldetik espaloi edo lurraren sestrarainoko gutxieneko altuera libre, hirurehun eta berrogei (340) zentimetrotik gora izango da. Markesinaren irtenuneak ez du espaloiaren zabalera ken hirurogei (60) zentimetro gaindituko eta, elementu zeharrargitsuek osaturiko eta hamabost (15) zentimetrotik beherako lodiera duten markesinen kasuan izan ezik, behe-oineko baoak gehienez metro bateko (1) irtengunearekin estali ahal izango dituzte.

Lizentzia-eskaerarekin batera dagoen fatxadaren eskortzoko argazkiak aurkeztu beharko dira, eta espaloiarenak, markesina jartzeak hiri-inguruneari eta zuhaitzei kalte egiten ez diela bermatzeko.

Markesinak ezin izango dute bide publikora tanta-jariatze bidez isuri. Haren kantala ez da handiagoa izango lurraren edo espaloiaren sestrararen gaineko bere altuera libre txikiaren ehuneko hamabost (%15) baino, eta ez du gaindituko hamar (10) zentimetro baino gehiagotan, lehenengo solairuaren lurzoru-forjatuko kota.

8. Patioak

Etxadi-patioak: planeamendu-irudi batek patioiko lurzoria espazio libre ez-eraikigarria adskribatzea zehazten duen kasuetan izan ezik, adierazitako patioetan lehen solairu-oinaren lurzoru-kotaraino eraiki ahal izango da, eraikin bakoitzeko behe-oinetan jarritako lokalak handitzeko.

Espresuki debekatuta dago aprobetxamendurik egitea kota horren gainetik, eta sabaileihoak eta argizuloak jartzea baino ez da baimenduko, berrogeita hamar (50) zentimetroko altuerarekin gehienez.

Etxadi-patioaren lurzoruaren bereiztea egin ahal izango da, jabetza-erregimenaren arabera. Kasu horretan tartea adreilu-fabrikako (edo antzeko) itxitura mistoen bidez egingo da berrogeita hamar (50) zentimetroko altueraraino, eta burdin hesien bidez.

Erabateko itxituraren gehienezko altuera berrehun eta berrogeita hamar (250) zentimetro izango da.

Argi-patioa: Barruko argi-patioen nahitaezko gutxieneko dimentsio eta azalera adierazitako patioen altueraren arabera ezartzen da. Barruan bere altueraren seireneko tamaina duen diametro-zirkulu bat egiteko adinako dimentsioa izango du, hiru (3) metroko gutxienekoarekin.



4.2.03. artikulua.Bizileku Erabilerarako Zona: Eraikuntza Irekia" (BEZ/3) zonan kokatutako Bizileku Erabilerarako Lur-zatietan aplikatu beharreko eraikuntza-baldintzak

1. Eraikuntzaren lerrokadurak

Esku-hartzeko Unitate (EU) bakoitzaren Hirigintza Arau partikularren "III. Antolamendu xehatuen" planoetan grafikoki adierazitakoak dira.

Adierazitako planoetan sestra gaineko eta sestrapeko lerrokadurak bereizten dira.

2. Lur-zatiketa

- Eraikuntzak ibilgailuak gordetzeko jarduerarako (garajea) soto-oinik ez badu, lur-zati independenteak eratzea baimenduko da finkaren zatiketa horizontal bakoitzerako, eta horiek banaketa-gune bertikal independenteek zerbitzatu beharko dituzte.
- Eraikuntzak ibilgailuak gordetzeko jarduerarako (garajea) soto-oinak aurreikusten baditu, jarduera honetarako esparru osoa lur-zati bat izango da, eta dena den, eraikuntzaren azpizatiketa baimenduko da planeamendu-irudi osagarri bat formulatuz (Xehapen Azterlana), eta bertan ezarriko dira azpibanaketa hauetako bakoitzaren koordinazio egokia ziurtatzen duten mekanismoak, batez ere ibilgailuentzako eta oinezkoentzako sarbideei dagokienez.

3. Altuera erregulatzailea eta gehienezko eraikuntza-perfila

Eraikuntza-altuera erregulatzailea ezarriko da oro har BEZ/3 zonarako, behe-oina eta bost solairu- edo goi-oin (BO + 5 GO) edo behe-oina eta lau solairu- edo goi-oin (BO + 4 GO) dituen perfil bati dagozkionak. Dena den, Esku-hartzeko Unitate (EU) bakoitzaren Arau Partikularretan edo, hala badagokio, Sektore bakoitzean, esparru jakin bati dagokion eraikuntza-perfila zein den adieraziko dute.

- ◆ Behe-oinaren (BO) gutxieneko altuera librea hiru metro eta hirurogeita hamabost (3,75) zentimetro izango da.
- ◆ Solairu- edo goi-oinen (GO) gutxieneko altuera librea bi metro eta berrogeita hamar zentimetro izango da.

4. Estalkiak

Baimenduriko gehienezko estalki-perfilari egokituko zaizkio estalkiak.

Baimenduriko estalki-perfilaren gainetik eskailera-kutxen, igogailu-gelen, deposituen eta bestelako instalazioen erremateak egitea baimendu ahal izango da, eta horiek ezin



izango dute baimenduriko estalki-perfilarekiko plano paraleloa gainditu, perfiletik laurehun eta berrogeita hamar (450) zentimetrora dagoena.

Lehen adierazitako altueraren gainetik aireztapen-tximiniak o keak husteko tximiniak, berokuntza eta aire-giroetzea, irrati eta telebistako antenak eta tximistorratzak ager daitezke, horiek ongi ibiltzeko Araudi Teknologikoak zehazten duen altuerarekin, eta halakorik ezean, eraikuntza egokiak.

5. Gorputz irtenak

Gorputz irten itxiak eta gorputz irten irekiak egitea baimentzen da.

- Gorputz irten itxiak ezin izango dute fatxadaren luzeraren herena baino gehiago okupatu. Gorputz irten itxien gehienezko hegadak, normalean fatxada-planoaren edozein puntutan fatxada-planoarekiko neurtuak, ezin izango du gainditu aurre ematen dueneko bidearen zabaleraren hamarrena, gehienezkoa metro bat (1) izanda.
- Gorputz irten irekiak ezin dute fatxada-luzeraren herena baino gehiago okupatu. Gorputz irten irekien gehienezko hegadak, normalean fatxada-planoaren edozein puntutan fatxada-planoarekiko neurtuak, ezin izango ditu laurogei (80) zentimetro gainditu.
- Artikulu honen 2. puntuan ezarritakoaren arabera eraikuntzaren azpizatiketa baimentzen bada, gorputz irtenen, itxiak edo irekiak, antolaera mehelinarekiko distantziak mugatzen du, eta hartatik gutxienez metro batera (1) beharko dute egon.

6. Atzeraemanguneak

Behe-oinaren fatxada-planoak bat etorri beharko du Plan honen Arau Partikularren III. planoaren dokumentazio grafikoan ezarritako lerrokadurarekin.

7. Elementu irten iraunkorrak

Gorputz irten itxiak dituzten fatxada-tarteetan, teilatu-hegalen hegadak gehienez hogeit (20) zentimetro irten ahal izango dira haiek duten hegalarrekiko.

Gorputz irten irekiak dauden edo inolako gorputz irekirik ez dagoen fatxada-tarteetan, hegalek gehienez metro bat (1) hegan egin ahal izango dute.

- Pilastrak, zokaloak eta fatxadak osatzen dituzten gainerako elementuak ezin izango dira fatxada-planotik irten hamar (10) zentimetro baino gehiago behe-oinetan, eta hogeit zentimetro baino gehiago solairu-oinetan.
- Debekatuta dago beira-arak jartzea behe-oinetan.



- Espresuki debekatuta dago markesinak jartzea, ondoko kasuetan izan ezik:
 - a. Oinplano berriko obretako eraikinaren proiektuaren barne daudenean.
 - b. Proiektu bateratuko jarduketa baterakoak direnean, eraikinaren fatxadaren osotasunarekin bat datozenak, dimentsio, irtenune eta material berekoak behe-oineko lokal guztietan, eta lokalen jabe guztiek aldi berean burutzeko konpromisoa hartzen badute.

Markesinaren beheko aldetik espaloï edo lurraren sestrarainoko gutxieneko altuera libre, hirurehun eta berrogei (340) zentimetrotik gora izango da. Markesinaren irtenuneak ez du espaloïaren zabalera ken hirurogei (60) zentimetro gaindituko eta, elementu zeharrargitsuek osaturiko eta hamabost (15) zentimetrotik beherako lodiera duten markesinen kasuan izan ezik, behe-oineko baoak gehienez metro bateko (1) irtengunearekin estali ahal izango dituzte. Lizentzia-eskaerarekin batera dagoen fatxadaren eskortzoko argazkiak aurkeztu beharko dira, eta espaloïarenak, markesina jartzeak hiri-inguruneari eta zuhaitzei kalte egiten ez diela bermatzeko.

Markesinak ezin izango dute bide publikora tanta-jariatze bidez isuri. Haren kantala ez da handiagoa izango lurraren edo espaloïaren sestraren gaineko bere altuera libre txikiaren ehuneko hamabost (%15) baino, eta ez du gaindituko hamar (10) zentimetro baino gehiagotan, lehenengo solairuaren lurzoru-forjatuko kota.

8. Argi-patioak

Barruko argi-patioen nahitaezko gutxieneko dimentsio eta azalera adierazitako patioen altueraren arabera ezartzen da. Barruan bere altueraren seireneko tamaina duen diametro-zirkulu bat egiteko adinako dimentsioa izango du, hiru (3) metroko gutxienekoarekin.

4.2.04. artikulua. "Bizileku Erabilerarako Zona: Eraikuntza Bakana" (BEZ/4) zonan kokatutako Bizileku Erabilerarako Lur-zatietan aplikatu beharreko eraikuntza-baldintzak

1. Irizpide orokorrak

Lur-zati garatuei edo garapen berrikoei dagokie, ezaugarritzat azalera guztian eraikigarri ez izatea dutenak. Lur-zati bakoitzean eraikuntza bakana bat jartzen da, eta horrek gainerako lur-zatia ez-eraikigarria dela dakar, eta bere jabaria pribatua izango da.

Dauden eraikinetan aldatzeko edo berritzeko eta sendotzeko obrak baimenduko da. Azalera eraikigarriaren ehuneko hamabosteko (%15) handitzea baimenduko da dagoenarekiko, betiere bizileku-erabilerarako bada (BE1) eta ondokoetara egokituz:



- a. Oin bakoitzeko etxebizitza bat (1) behar du.
- b. Lur-zatiaren okupazioak ez du lur-zatiaren azaleraren ehuneko berrogei (%40) gainditu behar.

Adierazitako ondorioetarako Bizileku Erabilerako Lur-zati Ez Eraikigarriari dagokion esparruaren zati bat eraikinarekin okupatzea baimenduko da, artikulua honetan ezarritako parametroen betetzea justifikatzen bada.

2. Eraikuntzaren lerrokadurak

Esku-hartzeko Unitate (EU) bakoitzeko Arau Partikularretan ezartzen dira dagozkion lerrokadura-baldintzak.

3. Lur-zatiketa

Jada garaturiko zonen kasuan, lur-zatiak dagoen jabetza-erregimenaren arabera mantentzen dira.

Garapen-zonen kasuan, izaera loteslea duen lur-zatiketa grafikoki adierazten da.

4. Altuera erregulatzailea eta gehienezko eraikuntza-perfila

Eraikuntza-altuera erregulatzailea ezarriko da oro har BEZ/4 zonarako, behe-oina eta hiru solairu- edo goi-oin (BO + 3 GO) dituen perfil bati dagozkionak. Dena den, Esku-hartzeko Unitate (EU) bakoitzaren Arau Partikularretan edo, hala badagokio, Sektore bakoitzean, esparru jakin bati dagokion eraikuntza-perfila zein den adieraziko dute.

- ◆ Behe-oinaren (BO) gutxienezko altuera librea hirurehun eta hogeita bost (325) zentimetro izango da.
- ◆ Solairu- edo goi-oinen (GO) gutxienezko altuera librea berrehun eta berrogeita hamar (250) zentimetro izango da.

5. Estalkiak

Baimenduriko gehienezko estalki-perfilari egokituko zaizkio estalkiak.

Baimenduriko estalki-perfilaren gainetik eskailera-kutxen, igogailu-gelen, deposituen eta bestelako instalazioen erremateak egitea baimendu ahal izango da, eta horiek ezin izango dute baimenduriko estalki-perfilarekiko plano paraleloa gainditu, perfiletik laurhun eta berrogeita hamar (450) zentimetrora dagoena.

Lehen adierazitako altueraren gainetik aireztapen-tximiniak o keak husteko tximiniak, berokuntza eta aire-giroetza, irrati eta telebistako antenak eta tximistorratzak ager



daitezke, horiek ongi ibiltzeko Araudi Teknologikoak zehazten duen altuerarekin, eta halakorik ezean, eraikuntza egokiak.

6. Gorputz irtenak

Gorputz irtenak egiteko modua ez dago bereziki erregulatuta. Dena den, hegala ezin izango du inoiz metro bat (1) baino gehiago izan gorputz irten itxiak badira, eta laurogei (80) zentimetro baino gehiago ere ez gorputz irten irekiak badira.

7. Atzeraemanguneak

Eraikuntzak mugetatik hiru (3) metrora beharko du egon.



- BIGARREN ATALA. BIZIGARRITASUN-BALDINTZAK

4.2.05. artikulua. Aplikazioa

Bizigarritasun-baldintza hauek eraikuntza berrikoak diren bizileku-zonetan (BEZ) dauden batez ere bizileku-erabilerarako diren eraikin guztietan aplika daitezke, eta baita ere egokitzapen eta berregituratzeko obrak izan nahi dituzten eraikinetan. Bestelako obrei ere aplikatuko zaizkie, Udaleko Zerbitzu Teknikoen ustez baldintza horiek emateak neurri gabeko desbideratzea ez badakar obra horien bidez aurreikusitako helburuekiko.

Dena den, Hirigune Historikoa (BEZ/1) bizileku-zonan dauden eraikinen berariazko ezaugarriak direla-eta, bestelako baldintza zehatzak ezarri ahal izango dira kasu bakoitzerako Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Berezia ezarritakoekiko.

4.2.06. artikulua. Familia-etxebizitzaren baldintzak

Bizigarritasun-baldintza hauen aplikazio-esparruan, ezin izango dira etxebizitzak eraiki gutxieneko etxebizitzaren azalera erabilgarria eta programa betetzen ez badute.

4.2.07. artikulua. Gutxieneko etxebizitzaren azalera erabilgarria eta programa

Ondokoa hartzen da gutxieneko etxebizitzatzat: gutxienez berrogei (40) metro koadroko azalera erabilgarria izan eta atondoa, sukaldea egongela - jangela bat, garbigela, logela bikoitza eta arropa zabaltzeko leku bat duena. Sukalde eta egongela - jangela piezen ordez pieza bakarra ager daiteke, egongela-jangela-sukaldea izenekoa.

Egongelatzat normalean bertan bizi eta logela ez den gela, areto edo sala hartzen da.

4.2.08. artikulua. Etxebizitzak osatzen dituzten piezen azalera-baldintzak

Etxebizitza bat osatzen duten piezek ondoko baldintzak bete beharko dituzte:

- a. Egongela-jangela: gutxienez hamasei (16) metro koadroko azalera erabilgarria izango du. Barruan gutxienez hiru (3) metroko zirkulua egin ahal izateko moduko forma izango du.
- b. Sukaldea: gutxienez sei (6) metro koadroko azalera erabilgarria izango du, eta bere aldeetako batek ehun eta hirurogei (160) zentimetroko gutxieneko luzera librea izango du.
- c. Egongela-jangela-sukaldea: gutxienez hogeit (20) metro koadroko azalera izango du. Barruan gutxienez hiru (3) metroko zirkulua egin ahal izateko moduko forma izango du.



- d. Logela bikoitza: gutxienez hamar (10) metro koadroko azalera erabilgarria izango du, eta bere aldeetako batek gutxienez bi (2) metroko luzera librea izango du.
- e. Banakako logela: gutxienez sei (6) metro koadroko azalera izango du, eta bere aldeetako batek gutxienez bi (2) metroko luzera librea izango du.
- f. Garbigela: gutxienez hirurehun eta berrogeita hamar (350) dezimetro koadroko azalera izango du. Etxebizitzak bigarren garbigela badu, honek azalerak gutxienez bi (2) metro koadro beharko du izan.
- g. Atondoa: gutxienez ehun eta berrogeita hamar (150) dezimetro koadroko azalera izango du, eta bere aldeetako batek gutxienez ehun eta hamar zentimetro izango ditu.
- h. Pasilloak: gutxienez laurogeita hamar (90) zentimetroko zabalera izango dute: Laurogei (80) zentimetro arteko estuguneak egon litezke, betiere honen luzerak hogeita hamar (30) zentimetrotik gora baditu eta atearen aurrez aurre ez badaude.

4.2.09. artikulua. Etxebizitzen piezen altuera librea

Lurzoruaren eta sabaiaren artean bertikalki neurturiko etxebizitzen piezen gutxieneko altuera librea berrehun eta berrogeita hamar (250) zentimetro izango da. Altuera hau berrehun eta hogeita bost (225) zentimetro arte gutxitu ahal izango da garbigeletan, pasilloetan eta pertsonak luzaro bertan ez egoteko diren bestelako espazioetan.

Estalkipeko piezak pertsonentzako gelak izatea baimenduko da haien altuera librea berrehun eta berrogeita hamar (250) zentimetro edo gehiago bada azaleraren ehuneko hirurogeian (%60), eta gainerako ehuneko berrogeia (%40a) uniformeki gutxitu ahal izango da estalkiaren maldaren arabera ehun eta berrogeita hamar (150) zentimetroko gutxienekora arte. Kasu horretan, estalkipeko pieza hauek zuzenean lotura beharko dute egon beheko hurrengo oineko etxebizitzetara.

4.2.10. artikulua. Pasoko zuloen dimentsioak

Etxebizitza orok sartzeko ate bat izango du, ondoko gutxieneko dimentsioekin: berrehun eta bat (201) zentimetroko altuera eta zortziehun eta hogeita bost (825) milimetroko zabalera.

Etxebizitzako piezetara sartzeko ateen orrien gutxieneko dimentsioak berrehun eta bat (201) zentimetroko altuera eta seiehun eta hogeita bost (625) zentimetroko altuera izango da garbigeletarako eta zazpiehun eta hogeita bost (725) gainerako piezetarako.



4.2.11. artikulua. Etxebizitzen piezen banaketa-baldintzak

Logela bakoitzerako sarbideak atondotik, pasillotik edo egongelatik behar du izan soilik, eta inoiz ere ez sukaldetik edo beste logela batetik.

Garbigelarako sarbideak atondotik edo pasillotik behar du izan; etxebizitzak logela bakarra badu, egongelatik ere zuzenean sartu ahal izango da garbigelara. Etxebizitzak garbigela bat baino gehiago badu, nahikoa izango da horietako baterako sarbidea zirkulazio-espazioetatik izatea, eta gainerakoa horietatik sarbide zuzena duten logeletara gaineratuta egotea baimenduko da.

4.2.12. artikulua. Etxebizitzen piezen argiztapen natural eta aireztapeneko baldintzak

- Etxebizitza guztiek kanpokoak behar dute izan, eta horretarako bi bizitzeko pieza izango dituzte gutxienez, eraikin-fatxadetan irekitako bi zulorekin, eta horietatik bat bederen izango da egongela-pieza.
- Egongela, sukalde, jangela eta logelarako piezek kanpoaldera edo patio batera zuzenean irekitako argiztapen natural eta aireztapeneko zuloak izango dituzte. Zuloek gutxienez piezaren azaleraren seiren bateko (1:6) azalera izan beharko dute. Zuloaren azalera praktikagarriak piezaren azalera erabilgarriaren hamabiren bateko (1:12) baliokide den dimentsioa izango du gutxienez.
- Garbigelek kanpoaldera edo patiora zuzenean irekitako zuloak izan beharko dituzte, hogeita hamar (30) dezimetro koadroko gutxienerako azalarekin, eta onartuko da haien ordez jartzea NTE-ISV "Instalaciones de Salubridad: Ventilación/Osasungarritasun Instalazioak: Aireztapena" Arau Teknologikoa betetzen duten tutu bidezko aireztapen-sistemak edo bitarteko mekanikoen bidez beharturiko aireztapenaren bidez, orduko hogeita hamar (30) metro kubikoko gutxienerako ateratze-emia bermatzen dutenak.
- Sukaldeek, baita errekuentza gertatzen den edo gasak dauden edozein piezak ere, tutu independenteak izango ditu ezabatzeko.

4.2.13. artikulua. Bizitzeko piezen iluntzea

Egongelarako eta pertsonen atsedenerako bizitzeko pieza guztiek beharrezko neurriak izango dituzte, aldi baterako iluntzea ahalbidetuko dutenak kanpoko argiarekiko.



- HIRUGARREN ATALA. SEGURTASUN-BALDINTZAK

4.2.14. artikulua. Aplikazioa

Segurtasun-baldintza hauek eraikuntza berrikoak diren bizileku-zonetan (BEZ) dauden batez ere bizileku-erabilerarako diren eraikin guztietan aplika daitezke, eta baita ere egokitzapen eta berregituratzeko obrak izan nahi dituzten eraikinetan.

Bestelako obrei ere aplikatu zaizkie, Udaleko Zerbitzu Teknikoen ustez horiek emateak neurri gabeko desbideratzea ez badakar obra horien bidez aurreikusitako helburuekiko.

Dena den, abenduaren 4ko 20/1997 Legean, Irigarritasuna Sustatzekoa eta bere garapeneko arau teknikoari buruzkoa, ezarritako zehaztapenak aplikatuko dira.

4.2.15. artikulua. Eraikuntzetarako sarbidea

1. Eraikuntza oro kanpotik seinalatzatu beharko da identifikatzeko, egunez zein gauez argi eta garbi ikusteko moduan. Udaleko zerbitzuek adieraziko dute zein tokitan erakutsi behar dira kaleen izenak eta eraikinaren zenbakia erakusteko modua onetsi beharko dute.

2. Bide publikotik sartu beharko da eraikuntzetara, nahiz eta espazio libre pribatua zeharkatuta izan, eta kasu horretan, espazio libre horrek zuzenean mugakidea behar du izan bideria publikoarekin, gutxienez haren perimetroaren zortziren batean (1:8), gutxienez bost (5) metro dituela.

Edozein kasutan, anbulantzia-zerbitzuko ibilgailuek eraikinera sartzeko aukera izan behar dute.

3. Hala zehazten denean, sarbide independentea eskatuko da bizileku-erabileraz bestelako erabileretarako, erabilera nagusi hori duten eraikinetan.

4.2.16. artikulua. Kanpoko ikuspena

Mehelinen arteko eraikuntzan, etxebizitza guztiek eta pertsonak bertan egon daitezkeela aurreikusi daitekeen edozein erabileretarako lokal bakoitzak, gutxienez kalerako zulo erabilgarri bat izango dute edo espazio libre publiko irisgarria. Alde batera uzten dira lokal itxietan garatu beharreko erabileretarako argi eta garbi diren lokalak.

4.2.17. artikulua. Sartzeko atea

1. Eraikinek sartzeko ate bat izango dute, kanpoko espaziotik, eta horien zabalera, BEZ/4ko familia bakarreko etxebizitzaren kasuan izan ezik, ehun eta hogeita hamar (130) zentimetro



izango da gutxienez, berrehun eta hamaika (211) zentimetroko edo gehiagoko altuerarekin.

2. Adierazitako atea argi eta garbi bereizi beharko da oin bereko edozein zulo erabilgarriekiko.

4.2.18. artikulua. Barne-zirkulazioko elementu komunak

Eraikinen barne-zirkulazioko elementu komuntzat publikoak oro har erabiltzeko komunikazioa ahalbidetzen duten elementuak, erabilera kolektiboko eraikin beteko lokal edo etxebizitzaren artekoa, eta etxebizitzaren eta kanporako sarbideekin, instalazio-gelekin, garajeekin edo eraikuntza osatzen duten bestelako piezekin. Ondokoak dira zirkulazio-elementuak: atariak, eskailera-buruak, eskailerak, arrapalak, igogailuak, etxebizitzetara sartzeko banatzaileak, pasilloak eta korridoreak, ondoko baldintzak beteko dituztela:

- a. Atariak gutxienez bi metroko zabalera izango dute eskailera nagusia eta jasogailuak hasten direneraino. Atarira sartzeko zuloak gutxienez argiaren ehun eta hogeita hamar zentimetro izango ditu.
- b. Etxebizitzetara sartzeko banatzaileek ehun eta hogeita (120) zentimetrotik gorako zabalera izango dute lau (4) etxebizitzatarako edo gehiagorako direnean. Unitate gehiagorako badira, ehun eta berrogeita (140) zentimetrotik gorako dimentsioa izango dute.
- c. Espazio komunen formak eta azalera pertsona bat esku-ohet batean garraiatzea ahalbidetuko du, edozein etxebizitzatik bide publikoraino.

4.2.19. artikulua. Eskailerak

1. Eskaileren zabalera erabilgarriak ehun (100) zentimetro beharko du izan gutxienez. Ezin izango dituzte eskailera-buru zatituak, helize-formako garapenak, maila konpentsatuak eta erabiltzailearentzako arriskugarriak diren bestelako soluzioak izan. Etxebizitza bateko barne-eskailerek hirurogeita (60) zentimetroko gutxieneko zabalera izango dute, eta erabiltzaileari egokien zaion moduan egin ahal izango dituzte.
2. Eskaileren eskailera-buruak tiroarena bezalakoa edo handiagoa den zabalera izango du. Eskaileren zabalera uniformea izango da ibilbide osoan. Eskailera-buruen arteko tarte bakoitzak ezin izango ditu hamasei (16) maila baino gehiago izan.

Kontramaila eta mailagainaren arteko erlazioak igoera ez oztopatzeko modukoa izango da mailaren dimentsioa. Kontramailaren altuera hemezortzi (18) zentimetro edo gutxiago izango da, eta mailagain-zabalera hogeita zortzi (28) zentimetro edo gehiago. Eskaileren altuera librea, dena den, berrehun eta hogeita (220) zentimetro baino gehiago izango da.



3. Igogailuen edo lokaletara sartzeko ateeak eskailera-bururantz irekitzen badute, ateen orriek ezin izango dute eskaileraren zirkulazioa oztopatu, eta hortaz, eskailera-buruaren gutxienerako zabalera ehun eta hirurogeita hamar (170) zentimetro izango da. Zuloak badaude eta barrurantz irekitzen badute, edo ate irristakorren bidez, eskailera-buruaren zabalera ehun eta hogeita (120) zentimetro izango da gutxienez.
4. Ez da erabilera publikoko eskailerarik onartzen argi naturalik eta argiztapenik gabe, sestrapeko oinetan dauden tarteak izan ezik, eta kasu horretan aireztapen-tximinia edo antzeko beste bitarteko bat izango dute, eta ezta ere lokaletarako barruko eskailerarik. Eskaileraren argiztapena fatxada edo patiorako zuzena denean, oin bakoitzeko zulo bat izango dute gutxienez, metro koadro batetik (1) gorako argiztapen-azalerarekin eta gutxienez berrogeita hamar (50) metro koadroko aireztapen-azalerarekin. Lau (4) oin bitarteko eraikinetan, eskailera-kutxaren argiztapen zenitala onartuko da, betiere aireztapena bitarteko mekaniko baten edo tximinia egoki baten bidez gauzatzen bada. Kasu honetan, argizuloaren argiztapen-oineko azalera eskailera-kutxaren azalera erabilgarriaren bi heren (2:3) baino handiagoa izango da, eta material zahargarriak erabiliko dituzte hura egiteko.

Argiztapen zenitala duten eskaileretan, zulo zentral libreak berrogeita hamar (50) zentimetrotako gutxienerako aldea izango du eta metro koadro bateko (1) gutxienerako azalera.

5. Estalkipeko oinean trastelekuak jartzea aurreikusten bada, oin horretarako sarbidea ziurtatuz moldatu beharko da eskailera-kutxa.
6. Igogailua jarri nahi deneko eraikinak badaude, eraikinaren ezaugarriak direla-eta araudi orokorra ezin bada bete, salbuespen gisa eskaileraren arrapalen zabalera gutxitzea baimendu ahal izango da, eta gutxienez laurogei (80) zentimetrotako beharko du izan. Kasu horretan, eskaileraren segurtasun-baldintzak egokitu edo hobetzeko, konpentsazio-neurriak gaineratu beharko dira su-itxalgailuen eta larrialdiko argien instalazioaren bidez.

4.2.20. artikulua. Arrapalak

Pertsonen sarbideetako maila-aldeak gainditzeko arrapalak erabiltzen badira, dagokien pasoko elementuaren zabalera izango dute, ehuneko hamarreko (%10) malda bitarteko maldarekin. Eskaileren arrapala laguntzaileak direnean, zabalera berrogeita hamar zentimetrora arte gutxitu ahal izango da.

4.2.21. artikulua. Estalkirako sarbidea

1. Eraikinen estalkiak barne-zirkulazioko elementu komun batetik zuzenean sartzeko modukoa beharko du izan, ahal izanez gero eskaileren azken eskailera-burutik.



2. Sarbidea gutxienez hirurogei (60) zentimetroko aldeko plano karratuko tranpolen bidez egingo da, eskailera txiki finko edo bilkorrez horniturikoak.

4.2.22. artikulua. Patioetarako sarbidea

Barne-zirkulazioko elementu komun batetik patioetara zuzenean sartu ahal izango da.

4.2.23. artikulua. Tximistaren aurkako prebentzioa

Eraikuntza baten kokapena dela-eta, edo haren ingurunean babes-instalaziorik ez dagoelako, tximistek eragindako istripu-arrikuak daudenean, tximistorratzak instalatzea eskatuko da, NTE-IPP "Instalaciones de Protección. Pararrayos / Babes Instalazioak. Tximistorratzak" arau teknologikoan ezarritako zehaztapenak beteko dituztela.

4.2.24. artikulua. Erorketen prebentzioa

1. Fatxadan irekitako zuloak laurogeita hamabost (95) zentimetroko karel batek edo ehun (100) zentimetroko baranda batek babesteko ditu; lurzoruaren gainetik hogeitaz (20) metrotik gorako altueretarako karel eta baranden dimentsioak ehun eta bost (105) eta ehun eta hamar (110) zentimetro izango dira, hurrenez hurren. Babes-sistema berekin eta baldintza beretan babestuko dira pertsonentzako zabalitzen kanpo-perimetroak.
2. Babesaren altueraren azpitik ez du zuzeneko kontakturik izango kanpoaldearekin ezein zulok hamabi (12) zentimetrotik gorako dimentsioarekin, bost (5) zentimetrotik gorako dimentsioa duten lurzoru-mailako artekak, eta ezta ere eraikuntza edo dekorazioko elementurik karela edo baranda eskalatzea ahalbidetuko duenik.
3. Eskaileretako baranden altuera laurogeita hamar (90) zentimetro izango da gutxienez, elementu bertikalek osatuko dute eta euren arteko distantzia librea hamabi (12) zentimetro izango da gehienez.



- LAUGARREN ATALA. ZUZKIDUREN ETA ZERBITZUEN BALDINTZAK

4.2.25. artikulua. Aplikazioa

Zuzkiduren eta zerbitzuek baldintza hauek eraikuntza berrikoak diren bizileku-zonetan (BEZ) dauden batez ere bizileku-erabilerarako diren eraikin guztietan aplika daitezke, eta baita ere egokitzapen eta berregituratzeko obrak izan nahi dituzten eraikinetan. Bestelako obrei ere aplikatuko zaizkie, Udaleko Zerbitzu Teknikoen ustez baldintza horiek emateak neurri gabeko desbideratzea ez badakar obra horien bidez aurreikusitako helburuekiko.

4.2.26. artikulua. Edateko uraren zuzkidura

1. Eraikin orok edateko uraren zerbitzua izan beharko du barrualdean, erabileraren berezko baldintzetarako nahikoa den zuzkidurarekin. Etxebizitzek biztanle eta eguneko laurehun eta hirurogei (460) litroko baliokidea den gutxieneko zuzkidura izango dute.
2. Edateko uraren sareak garbitzeko eta elikagaiak prestatzeko lekuak hornituko ditu, eta baita ere jarduera bakoitzerako beharrezkoak diren guztiak.
3. Lokal bat prestatuko da ur-kontagailuak kokatzeko, behar adinako dimentsioekin berariazko araudiaren arabera. Ataritik gertu egongo da eta barne-zirkulazioko elementu batetik sartuko da bertara.

4.2.27. artikulua. Ur beroaren zuzkidura

Eraikin orotan ur beroaren instalazioa aurreikusi beharko da pertsonen eta etxeke garbiketarako aparatu sanitarioetan.

4.2.28. artikulua. Energia elektrikoa

1. Eraikin orok energia elektrikoko barne-instalazioa izango du, horniketa orokorreko sistemari konektatuta, edo berezko sorrerako sistema egokiari.
2. Jenderentzako zabalik dauden establezimenduetan lokal guztiei argiztapen artifiziala emateko moduan antolatuko da, eta prestatzen diren instalazioetarako korrontehartuneak ahalbidetzeko moduan.
3. Eraikineko behe-tentsioko instalazioak beharrezko den indar elektrikorako definituak geratuko dira, eta kalkulurako zerbitzuetarako (argiztapena, jasogailuak, berokuntza eta abar) energia-kontsumoko aurreikuspenak hartuko dira kontuan, eta baita ere aurreikusitako erabileretarako beharrezkoa dena, berariazko Argibide eta Erregelamenduetan markaturiko zuzkidura-baldintzen arabera.



4.2.29. artikulua. Energia elektrikoa transformatzeko instalazioak

Eraikin batean Transformatzeko Zentroak instalatzea aurreikusten denean, ezin izango dira instalatu bigarren sotoaren azpitik, eta, berariazko arautegiek eskaturiko baldintzak betetzeaz gain, aplikatzen diren Ingurumen Babeseko Arauetara egokitu beharko dira. Bide publikoa ezin izango da ezein instalazio laguntzailerekin okupatu, argiztapen publikorako aginte-koadro bat instalatu eta kanpotik bertara iristea erraza ez denean izan ezik.

4.2.30. artikulua. Kontagailu eta kontrolen gela

Konsumitzaileak bereizitako instalazioak dauden eraikin guztietan lokal bat izango da, banakako kontagailuak eta segurtasun-fusibleak bertan biltzeko egokiak diren baldintza teknikoekin.

4.2.31. artikulua. Instalazio eta egituren lur-konexioa

1. Eraikin orotan eskatuko da instalazio eta egituren lur-konexioa.
2. Lur-konexioaren instalazioa lineak eskaintzen duen erresistentzia elektrikoak definituko du, instalazio elektrikoetan, antenetan, tximistorratzetan eta egiturazko metalezko masa handietan edo bestelakoetan sor daitezkeen gaintentsioak eta defektu-korronteak kontuan hartuta.

4.2.32. artikulua. Gas energetikoa

Beren energia-iturrien artean gasa barne hartzen duten eraikinek, berariazko arautegiak ezarritako baldintzak bete beharko dituzte instalazioan, eta baita ere Udalak onesten dituen dagozkien Ordenantzak eta, hala badagokio, konpainia hornitzaileen arau propioak.

4.2.33. artikulua. Erregai likidoak

1. Erabilitako energia-iturria petrolioaren deribatuak direnean, erregai hauen instalazioak berariazko arautegiak eta izaera orokorreko gainerako arau aplikagarriak ezarritakora egokitu beharko dira.
2. Erregai-deposituen zuzkidura kasu bakoitzean definituko da, dagokion arautegiak ezartzen duenaren arabera.



4.2.34. artikulua. Erregai solidoak

Galdarek eta erregailuek dagokien araudia beteko dute, eta iragazki eta neurri zuzentzaile nahikoak izango dituzte keen, gasen eta bestelako kutsatzaile atmosferikoen emisioa egokitzeko.

4.2.35. artikulua. Energia alternatiboak

Eraikuntza berriko eraikinak nahikoa espazio eta baldintza tekniko aurreikustea gomendatzen da, eguzki-energia edo beste energia alternatibo bateko instalazio hartzailea kokatzeko, nahikoa eraikinaren etxeko eta zerbitzuko berezko premietarako.

Aurreikuspen honek inpaktu estetiko eta bisuala hartuko du kontuan, batez ere ingurumen-babes bereziko zonetan.

4.2.36. artikulua. Galdara-gelak

Arautegi tekniko aplikagarria beteko da, dagokion instalazio-motaren arabera.

4.2.37. artikulua. Telefonía

1. Eraikin guztiak telefono-kanalizazioak aurreikusita egin beharko dira, telefono-zerbitzuarekin konexioa egin edo ez alde batera utzita.
2. Eraikin barruko zirkuitu itxiko interkomunikazioa aurreikusiko da eraikin guztietan, ataritik etxebizitza bakoitzeraino.
3. Telefonía eta interfoniako instalazioak sare publikoarekin konektatzeko berehalako aukera kontuan hartuta definituko dira, eta zirkuitu itxiko interkomunikazio-aukera kontuan hartuta, ataritik etxebizitzetaraino.

4.2.38. artikulua. Irratia eta telebista

1. Eraikin guztietan frekuentzia modulatu telebista eta irratiko antena kolektiboa instalatuko da.
2. Instalatu beharreko elementua satellite bidezko telebista-seinaleen antena hartzailea denean, ingurunerako inpaktu bisual txikiena duen eraikin edo lur-zatiaren puntuan kokatu beharko da, eta betiere espazio publikoetatik gutxien ikusten den lekuan.



4.2.39. artikulua. Posta-zerbitzuak

Eraikin orok posta-ontziak izango ditu korrespondentziarako, Posta zerbitzuak erraz irits daitezkeen lekuan.

4.2.40. artikulua. Euri-uren hustuketa

Bilketak sistema baten bidez hustuko dira euri-urak, eta zorrotan bidez kutxetaraino eramango dituzte, eta hortik horrelako urak biltzen dituen hiri-estolderiaraino.

4.2.41. artikulua. Hondakin-uren hustuketa

1. Hondakin-urak husteko instalazioak husteko ahalmenak definituko ditu, dagokion Arau Teknologikoan adierazitako irizpideetan oinarrituta.
2. Nahitaez egin beharko zaie sare orokorrerako hartunea, kutxatila edo erregistro putzua bidez, saneamendu-sare horizontalaren eta estolderia-sarearen artean.
3. Instalazioak garaje-erabilerako eta hala eskatzen duten jardueretako urak hartzen dituenean, sarerako hartunea egin aurretik, koipeak eta lokatza bereizteko sistema normalizatua prestatuko da.

4.2.42. artikulua. Keen hustuketa

1. Ezein eraikinetan ez da baimenduko keen irteera fatxadetan, patio komunetan, balkoi eta leihoetan instalatzea, nahiz eta irteera hori behin-behinekoa izan.
2. Behe-oineko edo behe-oinaren azpiko lokaletatik datozen keen hustuketa baimendu ahal izango da eraikinaren patio komunetan dauden tutu edo tximinien bidez.
3. Edozein tutu- ed tximinia-motak nahikoa isolamendu eta estaldura izango du bero-erradiazioa alboko propietatetara transmititzea saihesteko, eta keen paso eta irteerak hirugarrenei oztopoak edo kalteak eragitea saihesteko.
4. Tutuak ez dira fatxadetatik ikusteko moduan joango, eta gutxienez metro bat altxatuko dira estalki altuenaren gainetik, gehienez zortzi (8) metroko distantziara dagoena.
5. Nahitaezkoa da iragazki araztaileak erabiltzea tximinia industrialen ke-irteeretan, berokuntza-instalazio kolektiboetan eta kolektibitate, hotel, jatetxe, taberna eta kafetegietako ke-irteerak eta sukaldeko lurrinak.



6. Udalak egokitzat jotzen dituen neurri zuzentzaileak ezarri ahal izango ditu ke-irteerak auzokoei kalteak eragiten dizkiela egiaztatzen denean, aldez aurreko txosten teknikoarekin.
7. Aplikagarriak izango dira airearen poluzioari buruz indarrean dauden xedapen guztiak, Udaletik badatoz zein udalaz gaindiko beste edozein agintetik.
8. Bizileku-erabilera garatu nahi deneko dauden eraikinetan kokaturiko lokalen kasuan, bizilekuetarako hiri-lurreko hainbat esparru finkatutan kokatzen diren lokaletan hirugarren sektoreko erabileratik bizitegi erabilerarako aldaketa egiteko jardunak arautzen dituen ordenantzaren arabera, eta araudi orokorra ezin bada bete, salbuespen gisa baimendu ahal izango da keen hustuketa sukaldetik fatxadara karbono-iragazkien bidez (fabrikatzaileak adierazitako mantentze eta garbiketako argibideei zorrotz jarraituz), deflektore egokiaren bidez. Ke-irteeren kokapena gutxienez hiru (3) metroko distantziara jarriko da hurbilen dauden leiho edo balkoietako zuloekiko.

4.2.43. artikulua. Hondakin solidoen hustuketa

1. Familia batek baino gehiagok okupaturiko lokal bat izango dute zabor-ontzietarako, eta haren aireztapena tximinia independente baten bidez egingo da.
2. Zaborrak husteko instalazioa bildu eta biltegitartzeko ahalmenak definituko du, erabiltzaileen premien arabera.
3. Osagarri gisa, Hiriko Hondar eta Hondakin Solidoei buruzko 42/1975 Legearen baldintzak izango dira indarrean. Debekatuta dauden birringailuak eta estolda-sailarako isurketak dituzten hondakinak. Edozein jarduerak sortzen dituen zabor edo bestelako hondakin solidoak, euren ezaugarriak direla-eta, etxeko bilketa-zerbitzuak bilduz ezin ditueneko edo bildu behar ez ditueneko, leku egokira eraman beharko dituzte zuzenean, jardueraren titularraren konturako isurketarako.

4.2.44. artikulua. Klima artifizialaren instalazioa

1. Pertsonen egonaldi sedentariorako lokalak dauden eraikin orok berokuntza edo aire girotuko instalazio bat izan beharko du, eta beroa sortzeko edozein sistema erabili ahal izango du, dagokion berariazko araudiak finkaturiko baldintzak mantentzen baditu. Instalazio-proiektuak energia-aurrezte handiagoa dakarren diseinu-soluzioa bilatuko du.
2. Berokuntza zentraleko instalazioen kasuan, Udalak kalapatxak edo itsu-leihoak irekitzea baimendu dezake, fatxadan edo eraikinaren atarian, erregaia biltegitartzeko.
3. Beren erabilerarako ezaugarri bereziak direla-eta, eguzki-argiaren isolamendua eskatzen duten edo itxita egon behar duten lokalen kasuan izan ezik, kasu horietan lokalaren aireztapen eta klimatizazioa bitarteko mekanikoen bidez soilik egingo baita, lokala ezin



izango da prozedura teknologikoen bidez soilik aireztatu. Aire girotuko instalazioaren aurreikuspenak ez du ekarriko leihorik eza, edo erabilera bakoitzerako ezarritako argiztapen eta aireztapeneko baldintzen ez betetzea, sistema natural eta mekanikoak osagarriak izango baitira.

4. Aireztapen-instalazioak lokalen airea berritzeko ahalmenak finkatuko ditu, gas toxiko edo lehegarrien metaketa aurreikusten deneko lokalei eskaturiko segurtasunean eta airea berritzeko higie-baldintzetan oinarrituta. Tutu bidezko aireztapen-sistema estatikoen ezaugarri teknikoak justifikatzeko, sistemaren funtzionamendu-egiaztagiria eskatuko da, Eraikuntzaren Kalitateko Institutu Nazionalak edo homologaturiko laborategiak emandakoa.
5. Aire girotuko instalazioek aplikagarria dakiekeen funtzionamendu eta diseinuko araudia beteko dute, eta baita ere gaian eskudun diren udal-departamentuek ezar diezaieketen hura.
6. Hozte-sistemaren aire beroaren irteera, udaleko zerbitzu teknikoek justifikaturiko kasuetan izan ezik, ez da bide publikoaren gainean egingo, eta lur-zatiko barruko argi-patioaren edo eraikinaren estalkiaren bidez egin beharko da. Azken kasu honetan, espazio publikoaren gainean egin behar bada, gutxienez hiru (3) metroko altuerara egingo da eta ez du tanta-jariatzerik edo bestelako eragozpenik sortuko espazio publikoan.

4.2.45. artikulua. Jasogailuak

1. Kontzeptu honetan pertsonen garraiorako igogailuak, karga-jasogailuak, plater-jasogailuak eta eskailera mekanikoak barne hartzen dira.
2. Haren barruan hamar metro eta hirurogeita hamabost (10,75) zentimetrotik gorako alde, koten artekoa, bete behar den eraikin orok, sestrapeko oinak barne hartuta, igogailua izango du. Salbuetsita daude familia bakarreko etxebizitzetarako eraikinak eta euren helburuaren arabera erabat ez-beharrezkoa den kasuak.
3. Igogailuen instalazioa karga, abiadura eta geltoki-kopuruko ahalmenak definituko du, aurreikusitako erabiltzaile-kopuruaren eta zerbitzaturiko oin-kopuruaren arabera.
4. Instalatu beharreko igogailu-kopurua eta horien tamaina eraikinaren premiaren arabera zehaztuko da. Behe-oineko igogailurako sarbidea gutxienez ehun eta berrogeita hamar (150) zentimetroko kotara egongo da sestrarekiko eraikinaren sarreran.
5. Igogailu-gune bakoitzak zuzeneko komunikazioa izango du, zirkulazio-zona komun bidez, eskailerekin.
6. Karga-jasogailuak instalatu ahal izango dira, erabilerari funtzionamenduari eta eraikuntzari hala komeni zaion kasuetan.



7. Nahitaezkoa izango da plater-jasogailuen instalazioa jatetxeetan, kafetegietan edo jendeak janariak eta edariak kontsumitzen dituen bestelako lokaletan, produktuak saltzeko eta jendea egoteko areak hainbat oinetan daudenean.
8. Eskailera mekanikoek ematen zaien erabilerarako komeni diren diseinu eta eraikuntzako baldintzak beteko dituzte. Eskailera mekanikoak izatea ez du salbuetsiko igogailua instalatzeko obligazioa.
9. Edozein aparatu mota dela ere, Jasogailuen Erregelamenduak eta xedapen osagarriek eskaturiko arauak beteko dira.
10. Lur-zatiaren ezaugarriak direla-eta, ezinezkoa bada garaje-oinerako sarbide-arrapalarik izatea, auto-jasogailuak instalatzea ahalbidetu ahal izango da.
11. Igogailu hidraulikoak eskatu ahal izango da Udalaren ustez eta hiri-irudia babesteko asmoz, eraikinaren estalkia makina-gela izatea desagokitzat jotzen den kasuetan.

4.2.46. artikulua. Zerbitzu komun en gela

1. Etxebizitza-eraikinek zerbitzu komun en gela izango dute, haur-kotxeak eta motorrik gabeko ibilgailu arinak zaintzeko. Ataritik hurbil egongo da gela hori eta sarbidea barne-zirkulazioko elementu batetik izango du.
2. Zerbitzu komun en gelak gutxienez hirurogeita hamabost (75) zentimetro koadroko azalera izango du dagoen etxebizitza bakoitzerako, eta, edozein kasutan ere, bost (5) metro koadroko gutxienerako azalera izango du.



- BOSGARREN ATALA. BALDINTZA ESTETIKOAK

4.2.47. artikulua. Aplikazioa

Bizigarritasun-baldintza hauek eraikuntza berrikoak diren bizileku-zonetan (BEZ) dauden batez ere bizileku-erabilerarako diren eraikin guztietan aplika daitezke, eta baita ere egokitzapen eta berregituratzeko obrak izan nahi dituzten eraikinetan.

Bestelako obrei ere aplikatuko zaizkie, Udaleko Zerbitzu Teknikoen ustez baldintza horiek emateak neurri gabeko desbideratzea ez badakar obra horien bidez aurreikusitako helburuekiko.

4.2.48. artikulua. Hiri-estetikaren zaintza

1. Udalak hiriararen irudiaren aurka antiestetikoa, desagokia edo kaltegarria den edozein jarduketa ukatu edo baldintzatu ahal izango du. Jarduketaren baldintzatzea ondokoei buruzkoa izan liteke: erabilera, eraikinaren dimentsioak, fatxaden ezaugarriak, estalkien ezaugarriak, zuloen ezaugarriak, osaera, erabilitako materialak eta nola erabiltzen diren, haien kalitatea edo kolorea, landaredia, espeziei eta itxurari dagokienez, eta oro har hiriararen irudia osatzen duen edozein elementu.
2. Eraikuntza berriak eta daudenen aldaketak kokatuta daudenean ingurura egokitu beharko dira, oinarritukoari dagokienez, LLTB-76ren 73. artikuluan xedaturikoaren arabera.

4.2.49. artikulua. Hiri-inguruneen babesa

1. Zaharberritze eta kontserbazio edo mantentzeko obretan eraikinaren ezaugarri guztiak erabat errespetatu beharko dira.
2. Zaharberritze, sendotze edo konpontzeko obrak dagoen eraikinaren espazioaren antolamendura, egiturara eta osaerara egokitu beharko dira. Erabilitako elementu arkitektoniko eta materialak eraikinak dituenetara edo interes txikiko aldaketa izan aurretik zituenetara egokitu beharko da. Horretaz gain, zaharberritze-obretan aurreko etapetatik datorren dekorazioa gorde beharko da, eraikinaren kalitate eta erabilerarekin bat datozenak.
3. Egokitzapen-obretan betiere eraikinaren kanpo-itxura mantendu beharko da.
4. Berregituratze-obretan, espazio publikotik ikus daitezkeen fatxadak euren osaera gordez eta jatorrizko materialetara egokituz mantendu beharko dira. Handitze-obretan, soluzio arkitektonikoa aurretik zegoen fatxadaren estilora edo inbariantetara egokitu beharko da, eraikinaren berariazko ezaugarriak identifikatzea ahalbidetzen duten erremate-elementuak mantenduz, gehigarri berriaren berezko ezaugarrietatik bereiziz. Erabateko berregituratze-obretan egoki zaharberritu beharko da edo dira espazio publikorako



fatxada edo fatxadak eta haien erremateak, eta zonak horri buruz duen berariazko araudia bete.

4.2.50. artikulua. Fatxaden aldaketa

1. Ez-katalogaturiko eraikinetan, fatxada baten ezaugarrien aldaketari ekin ahal izango zaio, multzo arkitektonikoaren emaitza homogenea eta albokoekiko erlazioa bermatzen duen proiektu egoki baten arabera.
2. Bizileku erabilerarako zona BEZ/3: Eraikuntza irekia zonan dauden eraikinetan daude zabaltza eta balkoiak ixtea baimendu ahal izango da fatxadaren multzoaren proiektu bateko zehaztapenekin, komunitateak edo eraikinaren jabeak aurkeztu beharrekoa. Kasu justifikatuetan, Udalak bere gain har dezake fatxadaren multzoaren diseinu-proiektu honen lanketa, eta haren kostuak eragina izango du dagozkien lizentzietan.
3. Zabaltzen itxitura anarkikoak egin izan diren eraikinetan, diseinu bateratu bat aurkeztea eska dezake Udalak haiek egokitzeko.
4. Fatxaden pintatzea modu hedagarri eta homogeenan egin beharko da eraikin osorako, eta espresuki debekatuta dago haien zati bat pintatzea edo modu independentean etxebizitza bakoitza erasaten duten elementuetan pintatzea.

4.2.51. artikulua. Fatxadako instalazioak

1. Ezein hozketako instalaziok, aire girotuko instalaziok, kea husteko instalaziok edo erauzgailuk ezin du hogeita hamar (30) zentimetro baino gehiago irten kanpoko fatxada-planotik, eta ezta ere haren estetika kaltetu.
2. Bide publikotik ikus daitekeen aire girotuko aparatuen instalazioak eraikinaren goitiko bistaren azterketa eskatuko du, eta fatxadaren estetikari gutxien kalte egiteko posizioan eta bere itxitura hautsi gabe instalatu ahal izango dira soilik.
3. Ezin izango dira galdarak, metagailuak, berogailuak, deposituak eta abar bezalako aparatuak instalatu balkoietan, zabaltzetan edo espazio publikoetarako fatxadetan. Ke-kanpaiaren keen eta galdaren errekontzak sorturiko keen hustuketa bakoitza dagokion eta horretarako eraikinean berariaz egindako tutuari egoki konektatuta egingo da. Adierazitako dagokion eraikinean burutzea erabat ezinezkoa balitz, fatxadarako ke-irteera onartuko da soilik, deflektorea soilik ikusteko moduan, leku estrategikoetan eta betiere irizpide harmoniko eta homogeenarekin eraikinaren fatxada bererako irteeretan. Edozein kasutan, instalazioa Industria, Merkataritza eta Turismo Sailburuaren 2000ko uztailaren 12ko Aginduan (00/9/19ko EHAA) —errekuntzaren gasen eta galdara eta gas-berogailuetatik datozen banakako instalazioen hustuketa eta bat datorren gainerako araudia erregulatzen duena— ezarritakoari jarraiki egingo da.



4.2.52. artikulua. Arropa zabaltzeko lekuak

Eraikinaren ezaugarriak direla-eta, arropa zabaltzeko lekua espazio publikotik ez ikusteko moduan ezin bada prestatu, arropa zabaltzeko leku horrek babes bisualeko sistema bat izan beharko du, zabalduko arropa ikustea saihesten duena. Fatxadaren materialen osaerak eta tratamenduak osatu beharko dute sistema hori.

4.2.53. artikulua. Behe-oinen kanpoko tratamendua

Eraikuntza berriko obra-proiektuek behe-oinaren bao eta guneen osaera definitu beharko dute, eraikinaren fatxada osoarekin bat etorritik. Behin betikotzat hartuko da osaera hori.

Dauden eraikinetan, fatxaden tratamendua behe-oinean eraikin osoarekin harmonian egin beharko da, bao eta guneen osaerari zein materialen tratamenduari dagokienez. Aldatu edo berritzeko, plano bat aurkeztu beharko da eta bertan eraikinaren fatxada osoa grafiatuko da tratamenduen koherentzia eta batasuna mantentzen den egiaztatzeko, edo, halakorik ezean, konpontzen den egiaztatzeko. Behe-oin batean ezein jarduera garatzen ez den denboraldietan, erakuslehoak kokatzea aurreikusia dagoen baoetan adreiluzko fabrika-obran itxi ahal izango dira, zarpiatua eta harmonian pintatua fatxada osoarekin. Kasu horretan, aireztapeneko zulo txikiak prestatuko dira itxituraren goiko aldean metro koadro bateko (1) gutxienezko azalerarekin lokalaren berrogeita hamar (50) metro koadro bakoitzeko. Debekatuta daude untxi-zuloko tabikeen bidezko itxiturak, zurezko taulak edo bestelakoak, ezarritako arau estetikoekin bat ez badatoz.

4.2.54. artikulua. Mehelinak

1. Ageriko mehelinetakoko hormatalak euren itxura eta kalitatea (isolamenduak barne) fatxadetakoak bezain duinak izateko moduan tratatu behar dira.
2. Hiri-apaindurako arrazoiak direla-eta, Udalak bere gain hartu ahal izango du mehelinak hobetzeko obren burutzapena garrantzi bisual eta estetiko espazio publiko jakinetan.
3. Udalak mantentze-obretan nahitaez bete beharreko irizpide estetiko eta diseinukoak landu behar ahal izango ditu, eta mehelinak eta fatxadak oro har dekoratzekoak, eta eraikinen jabegoari haiek betetzea eskatu.

4.2.55. artikulua. Elementu irten ez-iraunkorrak

1. Oihalak

Oihal mugikorrek berrehun eta hogeita bost (225) zentimetroko gutxienezko altuera dute beren puntu guztietan, azpiegiturakoak barne. Kanpo-lerrokadurarekiko irtenuneak ezin



izango du gainditu espaloiairen zabalera ken hirurogei (60) zentimetro, hiru (3) metro bitartean eta betiere dauden zuhaitzak errespetatuz.

Oihal finkoak espaloiairen sestraren gaineko gutxieneko altuera hirurehun eta berrogei (340) zentimetrotik gorakoa izateko moduan jarriko dira. Oihalaren irtenuneak ez du gaindituko espaloiairen zabalera ken hirurogei (60) zentimetro, metro bateko (1) gehienezko irtenunearekin.

2. Erakusgaiak

2.1. Fatxadaren planoarekiko iragarkiek hamar (10) zentimetroko gehienezko irtenunea izango dute, eta ondoko baldintzak ere bete beharko dituzte:

- a. Debekatuta daude oihalezko edo bestelako materialez eginiko iragarki egonkorak, duintasun estetikoko gutxieneko baldintzak betetzen ez badituzte.
- b. Behe-oinean gehienez laurogeita hamar (90) zentimetroko zabalera-zerrenda okupatu ahal izango dute, zuloen ateburuen gainean kokatua eta horiek estali gabe.

Atariaren zulotik berrogeita hamar (50) zentimetrotik gorako distantziara egon beharko dute, haren ateburua erabat libre utzita. Plakak salbuesita daude, eta atezangoetan jarri ahal izango dira, gehienezko dimentsio bezala hogeita bost (25) zentimetroko aldeko eta bi (2) milimetroko lodierako karratua okupatuz.

Leku bakoitzerako adierazten diren baldintzak beteko dituzte, eta hirigune historikoan eta eraikin katalogatuetan mota klasikoko letra solteak baino ez dira baimenduko, zuzenean fatxadari gainjarrita.

- c. Eraikinen oinetan jarritako erakusgaiak hirurogeita hamar (70) zentimetroko altuerako zerrenda soilik okupatu ahal izango dute, zuloen karelei erantsita eta independenteak beharko dute izan zulo bakoitzerako, eta ezin izango dute lokalen argiztapen-azalera gutxitu.
- d. Erakusgai argidunak, instalazioaren arau teknikoak eta aurreko baldintzak betetzeaz gain, kalearen edo lurraren sestraren gainean hiru (3) metrotik gorako altueran jarriko dira. Instalatzeko iragarkitik hamar (10) metro baino gutxiagora dauden zuloak dituzten lokaletako maizterren, etxetiarren eta oro har erabiltzaileen adostasuna beharko dute, edo hoge (20) metro aurrez aurre balute.

2.2. Baldintza hauek bete direla egiaztatzeko, lizentzia-eskaerarekin batera gutxienez erakusgaiak eragindako fatxadaren irudikapen grafikoa entregatuko da, eta dena den, erakusgaiaren azpiko mailan kokaturiko eraikinaren zati guztia bilduko du.



3. Banderatxoak

3.1. Fatxadaren planoarekiko iragarki arrunt guztiak espaloiaaren edo lurraren sestraren gainean berrehun eta hogeita bost (225) zentimetroko gutxieneko altuerara egongo dira euren puntu guztietan, gorputz irten irekietarako finkatutakoa bera den gehienezko irtenunearekin.

Haren gehienezko dimentsio bertikala laurogeita hamar (90) zentimetro izango da. Solairu-oinetan karelen altuerara jarri ahal izango dira soilik.

3.2. Banderatxo argidunak, instalazioaren arau teknikoak eta aurreko baldintzak betetzeaz gain, kale edo lurraren sestraren gainean hiru (3) metrotik gorako altuerara jarriko dira. Instalatzeko iragarkitik hogeit (20) metro baino gutxiagora dauden zuloak dituzten lokaletako maizterren, etxetiarren eta oro har erabiltzaileen adostasuna beharko dute.

4.2.56. artikulua. Itxiturak

1. Orubeak zein Udalak hala erabakitako lurak lerrokadura ofizialean kokaturiko itxitura iraunkorren bidez hesitu beharko dira, bi (2) eta hiru (3) metro bitarteko altuerarekin, egonkortasuna eta egoera onean kontserbatzea bermatzen duten materialekin eginikoak.
2. Lur-zatiak berrehun eta berrogeita hamar (250) zentimetrotik beherako hesiekin itxi ahal izango dira, eraikuntza bakaneko zonetan izan ezik, zeinetan bide edo espazio publikoetarako itxitura gehienez berrogeita hamar (50) zentimetroko elementu itsuekin burutuko den, hala badagokio lekuarekin estetikoki bat datozen babes argiekin, landare-pantailekin edo antzeko soluzioekin osatuak, gehienez berrehun eta berrogeita hamar (250) zentimetroko altueraraino.
3. Ezein kasutan ez da baimenduko itxituren errematea pertsoneri edo animaliei zauriak eragin diezazkieten elementuekin egitea.

4.2.57. artikulua. Eraiki gabeko espazioen apaindura

1. Lorategiz hornituta dauden gaur egungo patioak edo espazio libreak, publikoak edo partikularrak beren plantazioak kontserbatu eta egoera onean mantendu beharko dituzte, edozein itxura dutela ere.
2. Obrak zuhaitz-ale publiko edo pribaturen bat erasan badezake, alderdi hori adieraziko da dagokion lizentzia-eskaeran, haren posizioa adieraziz ekartzen diren gaur egungo egoerari buruzko plano topografikoetan. Kasu hauetan, eskatu eta bermatu egingo da obrek irauten duten bitartean zuhaitzen enborrak euren zauritzea edo narriadura



saihesten duen estaldura zurrun egokiaz hornitzea, ehun eta laurogei (180) zentimetroko gutxienerako altueraraino.

3. Bide publikoetan dauden zuhaitzen beharrezko ordezkatzeta, narriadura edo bestelako arrazoiak direla-eta dauden aleak desagertzen direnean, nahitaezkoa izango da galeraren erantzulearentzat, eragin ditzakeen zigorren kalterik gabe. Espezie berekoekin eta itxura berekoekin ordezkaturako dira, edo espezie nagusia zuhaitzen lerro edo multzoan erabiliz.

4.2.58. artikulua.Bizileku Erabilerarako Zona: Hirigune Historikoa BEZ/1 zonan aplikatu beharreko Baldintza Estetiko Partikularrak

Hirigune Historikoaren Birgaitzeko Plan Berezian dago erregulatuta.



- SEIGARREN ATALA. BESTE ERABILERA BAIMENDU BATZUETARAKO LOKALEN BALDINTZAK

4.2.59. artikulua. Aplikazioa eta gutxienerako azalera

Baldintza hauek erabilera baimenduetarako lokaletan aplikatu behar dira (garajeen ustiapenerako izan ezik), batez ere bizileku-erabilera eraikinetan kokatuak, eraikuntza berrikoak izanda. Era berean obrei eta dauden eraikinetan kokaturiko lokalen azpibanaketei aplikatu dakizkieke, zeinetan Udaleko Zerbitzu Teknikoen ustez baldintza horiek emateak neurri gabeko desbideratzea ez dakarren obra horien bidez aurreikusitako helburuekiko.

Lokalen gutxienerako azalera hogeita bost (25) metro koadro behar du izan, eta salmenta-areak eta biltegiak osatuko dute. Eskakizun honetatik kanpo daude BEZ/1: Hirigune Historikoa zonan dauden lokalak.

4.2.60. artikulua. Salmenta-areak

1. Salmenta-areatzat merkataritza-trukea gertatzen deneko edo jendeak produktuak eskuratzen ditueneko —esate baterako erakusmahaiak, erakusleihoak, probagelak eta abar— pieza guztien azalera erabilgarriaren batura hartzen da, eta baita ere langileen eta jendearen bertan egoteko edo pasoko espazioak merkataritza-trukean. Hortaz, salmenta-arean ez dira barne hartuko langileen komunak, aldagelak, biltegiak eta abar.
2. Ezin kasutan ez du salmenta-areak hamar (10) metro baino gutxiago izango, eta zuzenerako sarbidea izan beharko du eraikinaren kanpoaldetik.
3. Salmenta-areak ez ditu pasabide-lanak beteko eta ez du zuzenerako komunikaziorik izango ezin etxebizitzarekin.

4.2.61. artikulua. Gutxienerako altuera librea

Behin isolamendu akustikoko elementuak, instalazioak eta sabai aizuna jarri ondoren, behe-oineko lokalen gutxienerako altuera librea hirurehun eta hogeita bost (325) zentimetro izango da gutxienez. Altuera hau berrehun eta berrogeita hamar (250) zentimetro baino gutxiago izango da komun eta garbigeletan.

4.2.62. artikulua. Argiztapen naturalaren eta aireztapenaren baldintzak

Erabilera baimenduetarako lokalek argiztapen naturala izango dute. Aireztapen naturala ere izango dute, beharrezkoa izanez gero aireztapen artifizial edo behartuaren bidez osatu ahal izango dena. Airearen bolumenaren orduko lau aldiko airearen gutxienerako berritzea ziurtatu beharko da. Aireztapen behartua izanez gero, teknikari eskudunak idatziriko proiektua aurkeztea eskatuko du Udalak.



Eskakizun hau aurreikusita, oinplano berriko eraikinetan nahitaez izango dituzte behe-oinean, eta dagozkien tutuetatik bereiz, keak eta gasak husteko tutuak estalkiraino, gutxienez tutu batekin ongi banaturiko behe-oineko azaleraren ehun (100) metro koadro bakoitzeko. Ildo honetan, obra-lizentziako eskaerarekin batera aurkezturiko eraikinaren oinarrizko proiektuan justifikatu egin beharko da, izaera loteslerik gabe bada ere, behe-oinarean txantelketa bat agintzea, zeinean geroko aireztapenaren dagokion erabakia justifikatuko den.

4.2.63. artikulua. Higiene-zuzkidura

1. Higiene-zuzkidurak mugatu eta kuantifikatzeko 4.4.09. artikulua hartu beharko da kontuan.
2. Ehun (100) metro koadro bitarteko merkataritza-lokal bakoitzak garbigela bat izango du jardueran dauden langileentzako, gutxienez konketa batek eta komun batek osaturikoa; berrehun (200) metro gehigarri edo ehun (100) metro koadrotik gorako frakzio bakoitzeko konketa bat eta komun bat gehituko da, kasu horretan sexu bakoitzerako bereiziz. Azalerak ehun eta berrogeita hamar (150) zentimetro koadro izango ditu gutxienez. Horretaz gain, atondo bat aurreikusi beharko da, edo, gutxienez, hesi bisual bat, gainerako lokaletik sarbidea zuzenean ikustea saihesten duena.
3. Taberna, kafetegi eta jatetxeetan gutxienez komun eta konketen bi unitate izango dituzte jendearentzako, lokalaren azalera edozein izanda ere, sexu bakoitzerako bereziak. Esparru independente bakoitzerako azalera ehun eta berrogeita hamar (150) zentimetro koadro izango da gutxienez. Gizonezkoen garbigelan komunarekiko independentea den pixatokia ere jarriko da. Dena den, adierazitako ondorioetarako, bi garbigelekiko independentea den esparruan jarri ahal izango da konketa bakarra, bi sexuentzako.

Lokal-mota honetan (tabernak, kafetegiak, jatetxeak, galeriak, jendearentzako lokalak eta abar) garbigelak minusbaliatuentzat egokituta egongo dira, apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuak, irisgarritasuna sustatzeari buruzkoa, zehazten duenaren arabera.

4. Komuna kokatzen deneko piezak ezin izango du ezin kasutan lokaleko gainerako piezekin zuzenean komunikatu, eta horretarako atondo edo isolamendu-gune bat mugatu beharko da.
5. Galerietan biltzen diren denda-multzoen kasuan, langileen erabilera pribaturako higie-zuzkidurari irtenbidea batera aurkitu ahal izango zaio sexuaren arabera bereizitako garbigelen bidez. Ostalaritzako lokalak badaude, dagokion zuzkidura higienekoa, erabilera publikokoa, aurrekoan barne hartu ahal izango da, betiere jarduera-mota honi eska dakiokkeen araudia eta ordenantza betetzen bada.

Edozein kasutan, artikulua honetako 2. idatz-zatian ezarritako baldintzak bete beharko dira.



4.2.64. artikulua. Oinarreak behe-oinetako lokaletan

1. Laurehun eta laurogeita hamar zentimetrotik gorako altuera librea duteneko lokaletan eraiki ahal izango dira oinarreak. Oinarrearen azpiko altuera librea berrehun eta berrogeita hamar (250) zentimetro izango da gutxienez, eta ezin izango da egiturazko edo instalazioetako ezein elementu egon zehaztapan hau betetzea eragozten duenik. Oinarrekoaren goiko aldearen altuera librea berrehun eta hogeita bost (225) zentimetro izango da gutxienez, eta ezin izango da egiturazko edo instalazioetako ezein elementu egon zehaztapan hau betetzea eragozten duenik. Oinarrekoaren goiko zatia salmenta-arearako ez bada eta, hortaz, erabilera murriztekoa bada, salbuespen gisa baimenduko ahal izango da adierazitako goiko alde horren altuera librea berrehun (200) milimetraraino murriztea.
2. Oinarrearen gehienezko azalerak ezin izango du prestatzen deneko lokalaren behe-oinaren azaleraren ehuneko berrogeita hamar (%50) gainditu.
3. Oinartera sartzeko eskailerek metro bateko (1) gutxienerako zabalera izango dute, kontramailaren altuera hemezortzi (18) zentimetro edo gutxiago izango da eta mailagainaren zabalera hogeita zortzi (28) zentimetro edo gehiago. Oinarrea erabilera murriztekoa bada, eskaileraren zabalera murriztu ahal izango da, baina puntu guztietan hirurogei zentimetroko gutxienerako zabalera izango du, eta 20 zentimetroko mailagaina gutxienez.
4. Oinarreak gutxienez bi (2) metroko tartea beharko du lokala orientatzen deneko fatxada guztiekiko.
5. Oinarreak ezin izango dira etxebizitza bezala erabili, eta ez dute irteera zuzena izango eraikinaren barne-zirkulazioko elementu batera, eta nahitaez osatu beharko dute erregistro-unitate bat kokatzen direnoko lokalarekin.

4.2.65. artikulua. Merkataritza-galeriak eta denda-multzoak lehen oinean

Denda-multzoak ezarri ahal izango dira behe-oinean galeria edo barnebide bat osatuz, jendearentzako sarbidea duena, eta barne-zirkulazioko pasilloak gutxienez hiru (3) metroko zabalera izango du. Merkataritza-galeria honek beheko hurrengo oina barne hartu ahal izango du, eta komunikazio-eskailerak aplikatzeko indarrean dagoen araudiak eskaturiko zabalera izango du.

Era berean, lehengo oinean ezarri ahal izango dira bulego profesionalen eta irakaskuntza-jarduerako akademien multzoak, jendearentzako sarbidea behe-oinetik bideratzeari baldintzatuta, eraikinaren zirkulazio bertikalen gune nagusiarekiko modu independentean.



4.2.66. artikulua. Jateko produktuen biltegiatzea

Elikagaiekin salerosten deneko lokalek biltegi edo denda-oste bat izango dute (uneko neurri higieniko-sanitarioen arabera), behar bezala egokituta kontserbatzeko merkantzia hauetarako lokalaren salmenta-azaleraren ehuneko hamarreko (%10) azalerarekin, hiru (3) metro koadroko gutxieneko dimentsioarekin. Adierazitako %10 horren neurketan hozteko kamerak barne hartuko dira, betiere dependentzien arteko mugimendua eragozten ez badute.

Edozein kasutan, adierazitako gorabehera, berariazko Udal Ordenantza baten bidez haien erregulazioa egiten den jardueretarako Ordenantza hori izango da lehentasunezkoa alderdi zehatz horiei dagokienez.

4.2.67. artikulua. Soto-oinak (SO) eta erdisoto-oinak (ES)

1. Soto-oinak eta erdisoto-oinak instalazio orokorren elementu teknikoak kokatzeko eta eraikinaren etxebizitzaren altzari edo lanabesak (trastelekuak) gordetzeko izango dira, trastelekuak osatuz elkarrekin konpartimentatuta. Konpartimentazio hori oin osoko trasteleku guztietarako adierazi behar da, eta erregistro-bidez lotu beharko da eraikinaren zenbait etxebizitzatara.
2. Soto-oinak (SO) eta erdisoto-oinak (ES) baimenduriko beste jardueren garapenerako izan daitezke, garaje jarduerak bestelakoak, betiere goiko hurrengo oinean garatzen diren jardueri lotuta badaude, erregistro-unitate bat osatu eta sarbide komunak prestatuz.

4.2.68. artikulua. Estalkipeko oina (EO)

1. Estalkipeko oina instalazio orokorren elementu teknikoak kokatzeko eta eraikinaren etxebizitzaren altzari edo lanabesak (trastelekuak) gordetzeko izango dira, trastelekuak osatuz elkarrekin konpartimentatuta. Konpartimentazio hori oin osoko trasteleku guztietarako adierazi behar da, eta erregistro-bidez lotu beharko da eraikinaren zenbait etxebizitzatara. Kasu honetan estalkipeko oin honetan ez da baimenduko zerbitzu higieneko sanitarioak instalatzea.
2. Salbuespen gisa pertsonak bertan egoteko erabil daitezke, etxebizitzaren piezetako altuera libreko baldintzak betez gero oinak zuzenean eta modu independentean komunikatuta badaude zirkulazio-gune orokorretik beheko hurrengo oinarekin, eta erregistro-bat osatuz.



- ZAZPIGARREN ATALA. GARAJERAKO LOKALEN BALDINTZAK

4.2.69. artikulua. Aplikazioa

Baldintza hauek eraikuntza berrikoak zein jada badauden bizileku-erabilerarako lur-zatietan dauden garajerako erabilera baimendua duten lokaletan aplika daitezke, bai eta Komunikazio Sistema Orokorraren garajeetan ere. Bestelako obrei ere aplikatuko zaizkie jada badauden garajeetan, zeinetan Udaleko Zerbitzu Teknikoen ustez baldintza horiek emateak neurri gabeko desbideratzea ez dakarren obra horien bidez aurreikusitako helburuekiko.

4.2.70. artikulua. Definizioak

- Aparkalekua: eraiki gabeko espazio librea, ibilgailuak bertan aparkatzeko.
- Garajea: ibilgailuak zaintzeko lokala, publikoa edo pribatua.
- Aparkaleku edo garajeko plaza aparkatzeko edo zaintzeko lurzoru lauko zatia da, eta aurreikusten den ibilgailu-motaren arabera, ondoko gutxieneko dimentsioak izango ditu (metrotan):

Ibilgailu-mota	Luzera (m)	Latitueda (m)
Ibilgailu arinak		
Bi gurpileko ibilgailuak	2,50	1,50
Automobil handiak	5,00	2,50
Automobil arinak	4,50	2,20
Industrial arinak	5,70	2,50
Ibilgailu astunak		
Industrial handiak	9,00	3,00
Minusbaliatuak	4,50	3,60

4.2.71. artikulua. Garajearen azalera (A)

Ibilgailua zaintzeko azalera hartzen da garajearen azaleratzat (A), dagokion sarbide, barne-zirkulazio eta maniobrakoa barne hartuta.

Oro har, garajearen okupazioko gehienezko kopuruak azalera erabilgarriaren hogeita bost (25) metro koadro bakoitzeko ibilgailu-plaza bati dagokiona beharko du izan. Bi gurpileko ibilgailuen kasu berezian, hogeita bost (25) metro koadroko azalera erabilgarrian hirurogeita hamabost (75) zentimetro kubikoko edo gehiagoko potentzia duten bost (5) ibilgailu aparka daitezkeela hartuko da kontuan, edo hirurogeita hamabost (75) zentimetro kubiko bitarteko potentzia duten zazpi (7) ibilgailu.



45º-ko lerroko eta bateriako aparkaleku-plazetara sartzeko errodadura-pasilloen gutxieneko zabalera hiru (3) metro izango da; 90º-ko bateriako aparkalekuaren kasuan lau metro eta erdi (4,5) izango da.

4.2.72. artikulua. Baldintza orokorrak eta erregimen juridikoa

1. Udalak garaje-jarduera ukatu ahal izango du zenbait finketan, lur-zatiak aurre ematen dion bidearen trafiko-dentsitatea dela-eta, edo hirigintza-ezaugarri bereziak direla-eta (oinekoentzako areak, ataripeak, lorategiak, baldintza topografikoak, zortasunak eta abar) hala dagokionean hiri-espazioaren erabilera egokirako.
2. Garaje-plazen antolaerak ezaugarri egokiak izango ditu, haietara zuzenean sartzeko moduan, beste plazetatik maniobratzeko premiarik izan gabe.
3. Garaje-lizentziak emateko prozedura Toki Araubideko Legerian xedaturikoak eraenduko du, otsailaren 27ko Ingurumena Babesteko Lege Orokorrean eta martxoaren 9ko 165/1999 Dekretuan —Jarduera Lizentzia Eskuratzetik Salbuetsitako Jardueren zerrenda ezartzen duena, otsailaren 27ko 3/1998 Legean aurreikusitakoa— eta baita ere Irisgarritasuna Sustatzeko Legean eta gainerako araudi aplikagarrian.

Udalak, bere Zerbitzu Teknikoak direla medio, egokitzat jotzen dituzten jardueraren funtzionamenduaren eta instalazioaren egoeraren egiaztapeneko ikuskapen guztiak egin ahal izango ditu.

4. Arau-hausteak eta zigorrak. Udal Agintariek agindu ahal izango dute, jarduketa salaketa bidez edo ofizios hasten dela, udal-teknikariak ikuskapen-bisita egitea ibilgailuak zaintzeko instalaziora eta horietan garatzen den jarduerara, lizentzian eskaturiko baldintzak betetzen direla egiaztatzeko.

Behin hutsuneak, halakorik izanez gero, egiaztatu ondoren, jardueraren jabe, administratzaile edo gerenteari eskatuko zaio hutsune horiek zuzentzea horretarako adierazten den epean, eta epe hori gutxienez hilabete bat (1) eta gehienez sei (6) izango da.

Behin epe hori igaro ondoren eta gure ikuskapen-bisitaldia egin ondoren adierazitako hutsuneak zuzentzen ez badira, Udal Aginteak ebazpena emango du epe berri eta luzaezina emanez edo ez emanez, hitzarturikoa bete dadin.

5. Aurreikusi gabeko kasuak eta interpretazioari buruzko sor daitezkeen zalantzak Udal Aginteak ebatziko ditu, eta horretarako otsailaren 27ko Ingurumena Babesteko Lege Orokorrean eta martxoaren 9ko 165/1999 Dekretuan, Jarduera Lizentzia Eskuratzetik Salbuetsitako Jardueren zerrenda ezartzen duena, otsailaren 27ko 3/1998 Legean aurreikusitakoa, eta baita ere Irisgarritasuna Sustatzeko Legean eta gainerako araudi aplikagarrian xedaturikoa aplikatuko da.



6. Ibiak. Irekitzeko lizentzia eman aurretik ibi-lizentzia eskatu beharko da, eta dagokion Ordenantzaren arabera horretarako eskubidea duten garajeei soilik emango zaie hori.

4.2.73. artikulua. 1. kategoriako garajeak. Kalterik gabekoa

0 taldea – 0.1 azpitaldea: S < 100 m²-ko garajea

1. Izaera orokorreko baldintzak

- a. Aireztapena: Eusko Jaurlaritzako Industria, Energia eta Meategien Administrazioaren Zuzendariaren 1996ko apirilaren 15eko Ebazpenean (EHAA 96.07.31) eta aplikatzeko gainerako araudian ezarritakoaren arabera erregulatuko da.
- b. Baimenduriko erabilera bateragarriak
Ibilgailuen zaintza eta garbiketa eta trasteleku txikiak baimenduko dira soilik garajeetan, beste edozein jarduera espresuki alde batera utzita.
- c. Isurketak
Estolda zuloen sarea jarriko da garajeetan, eta haren estolda-sailarako hartunea egin aurretik, koipeak eta lokatza bereizteko sistema normalizatua izango du.

2. Izaera bereziko baldintzak

a. Sarbideak:

- Ibilgailuak (bide-zabalera > 6 m.).....2,50 m-ko gutxienerako zabalera duen sarbidea
- ibilgailuak (bide-zabalera < 6 m.).....2,50 m-ko gutxienerako zabalera duen sarbidea
- Oinezkoentzako.....Bateragarria ibilgailuen sarbidearekin

b. Arrapalak:

- Tarte zuzena:gehienezko malda %20 (ardatzean)
- Tarte okerra:.....gehienezko malda %12 (ardatza)
- Zabalera noranzko bat:.....3,00 metroko erre bat
- Zabalera bi noranzko:.....3,00 metroko erre bat

c. Gutxienerako altuera:

- Inolako oztoporik gabe.....2,20 metro



4.2.74. artikulua. 2. mailako garajeak. Gogaikarria, osasungaitza eta arriskutsua

0 taldea- 0.2 azpitaldea, I. Taldea, II. Taldea, III. Taldea: Azalera > 100 m²-ko garajeak

1. Izaera orokorreko baldintzak

Eusko Jaurlaritzako Lurralde Politika eta Garraio Sailaren ekainaren 11ko 171/1985 Dekretuaren 2. ataleko, 1. kapituluko —Ibilgailuen zaintza— 3.1. idatz-zatian ezarritako zehaztapenez gain, ondoko baldintzak ezartzen dira:

- a. Aireztapena: Eusko Jaurlaritzako Industria, Energia eta Meategien Administrazioaren Zuzendariaren 1996ko apirilaren 15eko Ebazpenean (EHAA 96.06.31) eta aplikatzeko gainerako araudian ezarritakoaren arabera erregulatuko da.
- b) Baimenduriko erabilera bateragarriak: Ibilgailuen zaintza eta garbiketa eta trasteleku txikiak baimenduko dira soilik garajeetan, beste edozein jarduera espresuki alde batera utzita.
- c) Isurketak : Estolda zuloen sarea jarriko da garajeetan, eta haren estolda-sailarako hartunea egin aurretik, koipeak eta lokatza bereizteko sistema normalizatua izango du.

2. Izaera bereziko baldintzak

0 Taldea – 0.2 Azpitaldea:Azalera >100 m² eta ≤150 m² garajeak

a. Sarbideak:

- Ibilgailuak (bide-zabalera > 6 m.).....2,50 m-ko gutxieneko zabalera duen sarbidea
- ibilgailuak (bide-zabalera < 6 m.).....2,50 m-ko gutxieneko zabalera duen sarbidea
- Oinezkoentzako.....Bateragarria ibilgailuen sarbidearekin

b. Arrapalak:

- Tarte zuzena:gehieneko malda %20 (ardatzean)
- Tarte okerra:.....gehieneko malda %12 (ardatzean)
- Zabalera noranzko bat:.....3,00 metroko errei bat
- Zabalera bi noranzko:.....3,00 metroko errei bat

c. Gutxieneko altuera:

- Inolako oztoporik gabe.....2,20 metro



I. Taldea:Azalera >150 m² eta ≤1.000 m²-ko garajeak

a. Sarbideak:

- Ibilgailuak (bide-zabalera > 6 m.).....3,00 m-ko gutxienezko zabalera duen sarbidea
- ibilgailuak (bide-zabalera < 6 m.).....4,00 m-ko gutxienezko zabalera duen sarbidea
- Oinezkoentzako.....Bateragarria ibilgailuen sarbidearekin

b. Arrapalak:

- Tarte zuzena:gehienezko malda %16 (ardatzean)
- Tarte okerra:.....gehienezko malda %12 (ardatzean)
- Barruko kurbadura-erradioa.....> 4,11 metro
- Garajea < 750 m²
- Zabalera noranzko bat:.....3,00 metroko errei bat
- Zabalera bi noranzko:.....3,00 metroko errei bat
- Garajea > 750 m²; < 1.000 m²
- Zabalera noranzko bat:.....3,00 metroko bi errei
- Zabalera bi noranzko:.....5,40 metroko errei bat

c. Gutxienezko altuera:

- Inolako oztoporik gabe.....2,40 metro

d. Garbigelak: sei ehun (600) metro koadro baino gehiagoko azalera duten garajeetan garbigela bat jarriko da, gutxienez komun bat eta konketa bat izango dituen.

II. Taldea:Azalera >1.000 m² eta ≤2.500 m²-ko garajeak

a. Sarbideak:

- Ibilgailuak (bide-zabalera > 6 m.).....3,00 m-ko gutxienezko zabalera duen sarbidea
- ibilgailuak (bide-zabalera < 6 m.).....4,00 m-ko gutxienezko zabalera duen sarbidea
- Oinezkoentzako.....Ibilgailuen sarbidearekiko independentea eta independentzia atondoaz hornituta

b. Arrapalak:

- Tarte zuzena:gehienezko malda %16 (ardatzean)
- Tarte okerra:.....gehienezko malda %12 (ardatzean)
- Barruko kurbadura-erradioa.....> 4,11 metro
- Zabalera noranzko bat:.....3,00 metroko bi errei
- Zabalera bi noranzko:.....5,40 metroko errei bat



c. Gutxienerako altuera:

- Inolako oztoporik gabe.....2,40 metro

d. Garbigelak: Garbigela bat prestatuko da, eta komun bat eta konketa bat izango ditu gutxienez.

Garajea jendeak erabiltzekoa (txandakakoa) bada, garbigela independenteak prestatuko dira sexu bakoitzerako, gutxienez komun bat eta konketa bat izango dituztenak; gizonenak pixatoki bat ere izango du.

III. Taldea: Azalera > 2.500 m²-ko garajeak

a. Sarbideak:

- Ibilgailuak (bide-zabalera > 6 m.).....3,00 m-ko gutxienerako zabalera duten bi sarbide
- ibilgailuak (bide-zabalera < 6 m.).....4,00 m-ko gutxienerako zabalera duten bi sarbide
- Oinezkoentzako.....Ibilgailuen sarbidearekiko bi independente eta independentzia-atondoaz hornituta

Bi mila eta bostehun (2.500) m²-ko frakzio bakoitzeko, behin bost mila (5.000) m²-tik gora, oinezkoentzako sarbide gehigarria prestatuko da.

b. Arrapalak:

- Tarte zuzena:gehienezko malda %16 (ardatzean)
- Tarte okerra:.....gehienezko malda %12 (ardatzean)
- Barruko kurbadura-erradioa.....> 4,11 metro
- Zabalera noranzko bat:.....3,00 metroko bi errei
- Zabalera bi noranzko:.....5,40 metroko errei bat

c. Gutxienerako altuera:

- Inolako oztoporik gabe.....2,40 metro

d. Garbigelak: Bi mila eta bost ehun (2.500) m²-ko azaleraren frakzio bakoitzeko garbigela independenteak prestatuko dira sexu bakoitzerako, komuna eta konketa izango dutenak; gizonenak pixatokia ere izango du.



- ZORTZIGARREN ATALA JABARI-BALDINTZAK

4.2.75. artikulua. Oinarrizko erregimena

1. Bizileku-erabilerarako lur-zatiak jabari pribatukoak izango dira atal honetan ezartzen diren baldintzekin eta mugekin.
2. Aurreko epigrafean ezarritakoaren kalterik gabe, jabari publikoko ondasunak egon daitezke adierazitako lur-zatien barruan.

4.2.76. artikulua. Herri-jabarirako lagapenak

Udalari lagako zaizkio erabilera publikoko egiazko zortasun-eskubideak eta HEAtarako Arau Partikularretan zehazten diren zerbitzu-azpiegiturako hodiaren pasoko eskubideak, eta baita ere Plan Orokor honen garapenean izapidetzen den planeamenduan ezar daitezkeenak.

Eraikuntza berriko kasuetan, lehen erabilerarako lizentzia-ematearen alde aurreko baldintza izango da lagapen hori.

4.2.77. artikulua. Erabilera publikoko zortasunak erabiltzeko baldintzak

1. Bizileku-erabilerako lur-zatien gain planeamenduak ezarritako izaera publikoko oinezkoen zirkulazioko eta egoteko erabilera publikoko zortasunak inolako murrizketarik gabe gauzatuko dira, eta ez da baimenduko erasandako areetan haien erabilera publikoa mugatzen duten elementuak eraiki edo jartzea, Udalak espresuki baimentzen ez badu Administrazioaren alde aurreko emakida dela medio.
2. Jada garaturiko bizileku-erabilerako lur-zatietan ere aplika daitezke xedapen hauek, eta horietan dauden erabilera publikoko zortasunak sendotzen dira, nahiz eta ez diren espresuki adierazten Plan Orokor honen Arau Partikularretan.
3. Erabilera publikoko zortasunpeko areetan, ondokoak dagozkio Udalari: zerbitzu-kostuak, argiztapen publikoaren mantentzea eta kontserbazioa (lur-zatiaren jabeek instalaturiko argi-puntu gehigarri edo ez-beharrezkoak kanpo utzita); azalera-tratamenduen, zoladuren eta estalduren mantentzea eta kontserbazioa, behe-oineko lokalen fatxadak eta sabaiak izan ezik. Era berean, Udalari dagokio lur-zatia erasaten duten azpiegitura orokorreko sareetako elementuen mantentzea eta kontserbazioa.

Aitzitik, jabeek egokituko zaie atarape eta barruko fatxaden, egiturazko elementuen, isolamenduen eta iragazgaizteen kontserbazioa zortasunpeko areetan, eta zerbitzu-sareen lur-zatirako hartuneena.



4.2.78. artikulua. Fatxadetan zerbitzu-elementuak ipintzea eta seinaleztatzea

1. Udalak, bere kontura, bizileku-erabilerako lur-zatietan euskarriak, seinaleak eta hiriaren zerbitzurako beste edozein elementu instalatu, kendu edo aldatzeko aukera izango du, eta jabeek onartu egin beharko dute hori.
2. Obrak egiteagatik edo finkak edo eraikinak eraisteagatik zortasun publikoko elementu horiek erasaten badituzte, finkaren jabea behartuta dago behin-behineko zerbitzua mantentzera obren burutzapenean, eta elementu horiek berriz jartzera Udalak adierazitako baldintzetan.

4.2.79. artikulua. Lur-zatien arteko zortasunak

1. Bizileku-erabilerako lur-zatiak eta okupatzen dituzten eraikinak dagozkien zortasunpean egongo dira, beste lur-zatietako jabeak osorik eta aske erabili ditzaten planeamendutik eratorritako euren eskubideak.
2. Estolderia-pasoko zortasuna.

Saneamenduko hodi biltzailearekiko, edo halakorik ezean, hurbileko ubidearekiko, duten posizioa dela-eta, beste jabe baten lur-zatiak zeharkatu gabe beharrezko konexioa egin ezin duten finketako jabeek, beharrezkoak diren tutuak ipini ahal izango dituzte besteren finka horietan, kalte eta eragozpen gutxien eragingo duten trazatu eta baldintzetan, eta eragindakoen zenbatekoa ordainduz, udal-arauaren arabera.

Hirigintza Arau hau onesteak apirilaren 13ko 6/1998 Legearen —Lurzoruaren Erregimenari eta Balorazioei buruzkoa— 33. Artikulua aurreikusitako ondorioak eragingo ditu.

3. Alboko eraikinetako zapatak

Bi alboko eraikinen elkartze-zonan, zapatak komunak izan litezke, erasandako eraikin bakoitzaren baliokide den azalera okupatuz.

Ondorio horietarako, elkarrekiko zortasun aktibo eta pasiboa dagoela hartuko da kontuan. Lehenengo eraikinaren proiektuaren egilea den arkitektoak zapata komunak aztertu eta kalkulatu ditu, bi eraikinetarako baliagarri izateko moduan, eta dagozkion planoak eta datuak emango dizkio geroago eraikiko den eraikinaren jabeari, horren berri izan dezan; horrek eraikitzen duenean, zapaten kostuaren erdia ordaindu beharko dio lehenengo eraiki zuen albokoaren jabeari.

4. Patio mankomunatuak.

Patio mankomunatu bat partekatzen duten finketako jabeek, patio horren erabilera, konponketa, kontserbazio eta garbiketari buruzko erregelamendua gauzatu dute, eta



mugen, baldintzen eta elkarrekiko zortasunen eraketari —haiek baliatzeko eta xedea betetzeko beharrezkoak edo egokiak direnak— buruzkoa.

Udalak erregelamendu horren gauzatzearen eta edukiaren ezagutza ofiziala izan ondoren soilik baimendu ahal izango du patio mankomunatua egitea.

Erregelamendu hori eskritura publikora jasoko da, eta Jabetzaren Erregistroan erregistratzea eskatuko da, erasandako finkei dagokienez. Eskakizun hauek betetzearen justifikazioa eraikinen erabilerako edo lehen erabilerako lizentzia eman aurreko baldintza gisa egin beharko da.

5. Garajeetarako sarbide-zortasuna.

Plan Orokor honetan espresuki adierazten diren kasuetan edo haren garapenean formulatzen den planeamenduan hala ezartzen denetan, bizileku-erabilerako lur-zatien sarbideak eta garajeak —edo hala badagokio lur-zatia bera, haiek eraiki ez badituzte— lur-zati mugakideen garajeetarako sarbide-zortasunaren pean geratuko dira, eta zortasun horrek Plan Orokor honetan garajerako lokaletarako ezarritako baldintzak bete beharko ditu.

Antolamendurako beharrezkoa izanez gero, Xehapen Azterlan bat izapidetuko da, eta zortasuna erregistro-mailan birpartzelazio bidez eratuko da, edo, hala badagokio, desjabetze bidez, eta ondorio horretarako apirilaren 13ko 6/1998 Legearen —Lurzoruaren Erregimenari eta Balorazioei buruzkoa— 33. artikuluan aurreikusitakoa aplikatuko da.

4.2.80. artikulua. Nahitaezko jabari-loturak

Bizilekuetarako lur-zatien tipologia guztietan ez dira ezein kasutan ondoren adierazten diren espazio eta lokalen banantzeak onartuko:

- Estalkipeko oinek (EO) eraikinaren etxebizitzetara beharko dute lotuta egon erregistro-mailan.
- Garaje-erabilerarako ez diren sotoko (SO) edo erdisotoko (ES) lokalak eraikinaren etxebizitzetara lotuta beharko dute egon erregistro-mailan, edo haien alboko behe-oineko lokalei eta zuzenean erlazio berezia dutenei, eta ez da ezein kasutan haien banantzea onartuko jabetza independenteetan.
- BEZ/4ko bizilekuetarako lur-zatiei erantsitako erabilera pribatuko espazio libreak eraikinaren etxebizitzetara edo behe-oineko lokalei lotuta geratuko dira.



4.3. KAPITULUA BIGARREN SEKTOREKO (INDUSTRIA) ERABILERARAKO LUR-ZATIEN ERABILERA ETA ERAIKUNTZA-ORDENANTZAK.

4.3.01 Artikulua. Aplikazioa

Industria-erabilerarako adierazten diren baldintzak BSEZ zonetan kokatuta dauden batez ere bigarren sektoreko (Industria) erabilerarako diren eraikin berri edo berriturikoetan aplika daitezke. Jadanik existitzen diren eraikinen obrei ere aplikatuko zaizkie, Udaleko Zerbitzu Teknikoen ustez baldintza horiek emateak neurri gabeko desbideratzea ez badakar obra horien bidez aurreikusitako helburuekiko.

Honako Arau hauek nahitaez bete beharko dira etorkizunean industria erabilerari buruz, ingurumenaren babesari buruz, eta agente kutsatzaileen kontra promulgatuko diren Ordenantza eta gainerako erregulazioekin batera, aldez aurretik inolako egintzaren beharrik gabe edo norbanako bati zertan lotuta egon gabe. Betebehar hauek nahitaezkoak dira eraiki berriko edo berrituriko zein ipinitako instalazioetarako, haien zarata, bibrazio, ke-emisioek eta abar horietan finkaturiko mugak gainditzen badituzte. Zentzu honetan, aipatu behar dira, besteak beste, suteen aurkako segurtasun-erregelamendua eta eraikin industrialetako suteetatik babesteko araudiak.

- LEHEN ATALA. ERAIKUNTZA-BALDINTZAK

4.3.02 Artikulua. Irizpide Orokorrak.

Industriak eta biltegiak kokatzea xedetzat duten hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarriak jotzen dira industria zonatzat. Zona horietan kokatzen diren industriak eta biltegiak honako jardueretarako dira: industria produktuen lorpen, konponketa, mantentze, transformazio edo berrerabilerarako; ontziratze eta paketatzerako; eta hondakinen edo azpiproduktuen aprobetxamendu, berreskurapen eta deuseztapenerako. Azken hauetan, erabilitako baliabide eta prozesu teknikoak edozein izanda ere, edo jardueraren beraren izaera, edo erabilitako elementu teknikoaren izaera edozein izanda ere, industria edo biltegi hauek pertsonen eragozpenak, arriskuak edo ezinegonak eragin diezazkiekete eta ondareetan kalteak sor ditzakete. Hala eta guztiz ere, industriak neurri zuzentzaileak hartzeko gaitasuna izan behar dute pertsonen eta ingurumenaren osasunerako eta segurtasunerako edo ingurumenaren degradaziorako arrisku guztiak deuseztatu ahal izateko.

Industria-jarduerak, oinarizko produktibitateaz gain, jarduera honen zerbitzu zuzenera erantsitakoak barne hartzen ditu: zerbitzu-zentroak, ezarpen eta azpiegiturak, aparkalekua, biltegiak, makina-mugimendua, zaintza-postuak, administrazio-zerbitzuak, eta abar.

Udalak berriazko mugaketak egin ditzake, eta, behar izanez gero, berriazko beharregatik alboko industrien manipulazioa oztopatzen duten jarduerak debekatu ahal izango ditu.



4.3.03. Artikulua. Eraikuntza-lerrokadurak

1. Barne-erreformarako areak.

Barne erreformarako areen zati diren industria lur-zatietan, eraikuntzak dagokion area bakoitzaren arau partikularren antolamendu xehatuaren III. planoan ezartzen diren eraikuntzen lerrokadurara moldatu beharko dira. 19. Area: Papresa arearen kasuan, dagokion Plan Berezia izango da eraikuntzen lerrokadura era xehatuan ezarriko duena.

Eraikuntza-lerrokadurek, ezarritako altuera eta perfil baldintzekin batera, eraikuntzaren gehieneko ingurukaria definitzen dute.

2. Industria-sektoreak

Antolamendu xehatuaren III. planoetan definitutako lerrokadurek ez dute izaera loteslea. Plan Orokorraren garapenerako lantzen diren Plan Partzialek proposatutako antolamenduen irizpide morfologiko eta tipologikoak errespetatzeaz gain, eraikigarritasuna eta aprobetxamenduak ere errespetatu eta mantendu beharko dituzte. Azken honek, aprobetxamenduak alegia, izaera loteslea du.

4.3.04 Artikulua. Altuera Erregulatzailea eta gehieneko eraikuntza-perfila. Oinarreak

Gehieneko eraikuntza altuera hamar (10) metro izango da. Hala eta guztiz ere, eta salbuespen gisa, altuera hau gainditzea onartuko da garatu beharreko jardueraren ezaugarri teknologikoen ondorioz sortzen diren eskakizun horien beharra behar bezala justifikatzen bada. Salbuespen hau lur-zati oso bat hartzen eta garatzen duten jardueretan bakarrik hartuko da kontuan. Nolanahi ere, lur-zatiari esleitutako gehieneko aprobetxamendua errespetatu beharko da.

Hala eta guztiz ere, ez da onartuko langileek egonaldi luzeak egingo dituzteneko dependentziek hirurehun eta berrogeita hamar (350) zentimetro baino altuera gutxiago izatea, administrazio-guneek, komunek eta abar izan ezik. Azken hauek izan dezaketen gutxieneko altuera librea berrehun eta berrogeita hamar (250) zentimetro izango da.

Beren jarduerarako zubi-garabiaren instalazioaren beharra duten enpresen kasuan, oinarre bakarria eraiki ahal izango dute. Ordenantza hauen baldintzak betetzeaz gain, oinarrearen gehieneko azalera ezin izango da dagokion industria-nabearen beheko oineko azalaren ehuneko berrogeita hamar (%50) baino handiagoa izan.



-BIGARREN ATALA. ERABILERA, SEGURTASUN ETA ZUZKIDURAKO BALDINTZAK

4.3.05. Artikulua. Erabilera-baldintzak

- a. Industria-eraikinen sotoak ibilgailuak gordetzeko eta biltegi gisa bakarrik erabili ahal izango dira, eta soto horiek langileen egonaldi luzeak exijitzen dituzten jardueretarako erabiltzea guztiz debekatuta dago.
- b. Eraiki ezin den lur-zatiaren azalera karga eta deskargarako eta aparkalekurako izan behar du, higiene eta apaindurako baldintzak mantendu behar direla.
- c. Beheko oinean, jendearen arretarako zona bat aurreikusi behar du. Zona horrek ezin izango ditu hamar metro (10) koadro baino gutxiago izan eta eraikuntzaren kanpoaldetik sartu ahal izango da bertara.

4.3.06 Artikulua. Garbigela-zerbitzuak

Bi sexuetarako independenteak diren bi garbigela jarriko dira eta bertan aldagela-zona batek egon behar du, non komuna, konketa eta hogeita (20) langileentzako edo hamar (10) langiletik gorako frakzio bakoitzeko dutxa bat egongo den. Banaketa hau milia (1.000) metro koadroko ekoizpen- edo bilketa-azalera edo bostehun (500) metro koadroko frakzioetik gorako kasuetan egin behar du.

Hala eta guztiz ere, 20/1997 Legeak ezartzen dituen zehaztapenak kontuan hartu behar dira irisgarritasunaren eta honen garapenaren arau teknikoen sustapenerako.

4.3.07. Artikulua. Barne-zirkulazioa.

Eskaileren zabalera erabilgarria ezin izango da ehun (1,00 m) zentimetro baino gutxiago izan, eta zabalera bera izango da ibilbide guztian.

Eskailera-buruen arteko eskailera-tarteak ezin izango dituzte hamasei (16) maila baino gehiago eduki. Eskailera-mailaren dimentsioa mailarte eta mailagainaren arteko erlazioak igoera ez eragozteko modukoa izango da. Mailartearen altuera hemezortzi (0,18 m) zentimetro edo gutxiago izango da eta mailagainaren zabalera hogeita zortzi (0,28 m) zentimetro edo handiagoa izango da.

4.3.08. Artikulua. Aparkaleku-zuzkidura

Azalera erabilgarriko ehun (100) metro koadro bakoitzeko aparkaleku-plaza bat egongo da.



4.3.09. Artikulua. Garajeak

Garaje-jardueraren erregulazioak bizileku-erabilerarako zonetarako (4.2. Kapituluazazpigarren atala) ezarritako zehaztasun berberak bete beharko ditu.

4.3.10. Artikulua. Karga eta deskargaren antolamendua

Industria-ekoizpeneko edo biltegitratzeko eraikin orok, eraikinaren barruan edo eraiki ezin den lurzoru pribatuan, karga eta deskargarako esparru bat eduki beharko du. Esparru hauen gutxieneko dimentsioek industria-ibilgailu handi baten (9,00 m x 3,00 m) aparkalekurako adina izan beharko dute.

- HIRUGARREN ATALA. BALDINTZA ESTETIKOAK

4.3.11. Artikulua. Aplikazioa

Adierazten diren baldintza estetikoak IEZ zonetan kokatuta dauden batez ere bigarren sektoreko (Industria) erabilerarako diren eraikin berri edo berriturikoetan aplikatu daitezke. Jadanik existitzen diren eraikinen obrei ere aplikatuko zaizkie, Udaleko Zerbitzu Teknikoen ustez baldintza horiek emateak neurri gabeko desbideratzea ez badakar obra horien bidez aurreikusitako helburuekiko.

4.3.12. Artikulua. Hiri-estetikaren zaintza

1. Udalak hiriaren irudiaren aurka antiestetikoa, desagokia edo kaltegarria den edozein jarduketara ukatu edo baldintzatu ahal izango du. Jarduketaren baldintzatzatza ondokoei buruzkoa izan liteke: erabilera, eraikinaren dimentsioak, fatxadaren ezaugarriak, estalkien ezaugarriak, zuloen ezaugarriak, osaera, erabilitako materialak eta nola erabiltzen diren, haien kalitatea edo kolorea, landaredia, espeziei eta itxurari dagokionez, eta oro har hiriaren irudia osatzen duen edozein elementu.
2. Eraikin berriak eta daudenen aldaketak kokatuta daudenean ingurura egokitu beharko dira, oinarritzkoari dagokionez behintzat, lurzoruaren erregimenari eta Hiri-Antolamenduari buruzko Legearen Testu Bategineko 73. artikuluan, eta 1992. urteko lurzoruaren eta Hiri-Antolamenduaren Legearen Testu Bategineko 138.1. artikuluan ezarrita dagoenez.
3. Udalak jarduerak ingurumen- eta paisaia-mailan izan dezakeen kontrako eragina leuntzera jo dezaketenez neurriak hartzea exijitu dezake.



4.3.13. Artikulua. Hiri-inguruneen babesa

1. Zaharberritze eta kontserbazio edo mantentzeko obretan eraikinaren ezaugarri guztiak erabat errespetatu behar dira.
2. Zaharberritze, sendotze edo konpontzeko obrak dagoen eraikinaren espazioaren antolamendura, egiturara eta osakerara egokitu beharko dira. Erabilitako elementu arkitektoniko eta materialak eraikinak dituen edo interes txikiko aldaketa izan aurretik zituenetara egokitu beharko da. Horretaz gain, zaharberritze-obretan aurreko etapetatik datorren dekorazioa gorde beharko da, eraikinaren kalitate eta erabilerarekin bat datozenak.
3. Egokitze-obretan betiere eraikinaren kanpo-itxura mantendu beharko da
4. Berregituratze obretan, espazio publikotik ikus daitezkeen fatxadak euren osiera gordez eta jatorrizko materialetara egokituz mantendu beharko dira. Handitze-obretan, soluzio arkitektonikoa aurretik zegoen fatxadaren estilora edo inbarianteetara egokitu beharko da, eraikinaren berariazko ezaugarriak identifikatzea ahalbidetzen duten erremate-elementuak mantenduz, gehigarri berriaren berezko ezaugarrietatik bereiziz. Erabateko berregituratze-obretan egoki zaharberritu beharko da edo dira espazio publikorako fatxada edo fatxadak eta haien erremateak, eta zonak horri buruz duen berariazko araudia bete.
5. Fatxaden pintatzea modu hedagarri eta homogeen egin beharko da eraikin osorako, eta espreski debekatuta dago haien zati bat pintatzea edo modu independentean etxebizitza bakoitza erasaten duten elementuetan pintatzea.
6. Saneamendu Sare Orokorrerako isurketaren alde aurretik aurreikusi beharko da laginak biltzeko kutxatilen antolara, edo, hala badagokio, ur industrialen arazketa-sistema bat.
7. Enpresak isuriak baimentzen dituen Mankomunitatearen edo dagokion erakundearen ziurtagiria eduki beharko du.

4.3.14. Artikulua. Mehelinak

1. Ageriko mehelinetak hormatalak euren itxura eta kalitatea (isolamenduak barne) fatxadetakoak bezain duinak izateko moduan tratatu behar dira.
2. Hiri-apaindurako arazoak direla-eta, Udalak bere gain hartu ahal izango du mehelinak hobetzeko obren burutzapena garrantzi bisual eta estetikoko espazio publiko jakinetan.
3. Udalak mantentze-obretan nahitaez bete beharreko irizpide estetiko eta diseinukoak landu behar ahal izango ditu, eta mehelinak eta fatxadak oro har dekoratzekoak, eta eraikinaren jabeak haiek betetzea eskatu.



4.3.15. Artikulua. Itxiturak

1. Lur-zatiak berrehun eta berrogeita hamar (250) zentimetro beherako hesiekin itxi ahal izango dira, horretarako lekuarekin estetikoki bat datozen babes argiekin, landare-pantailekin edo antzeko soluzioekin osatuz.
2. Ezein kasutan ez da baimenduko itxituren errematea pertsoneri edo animaliei zauriak eragin diezazkieten elementuekin egitea.



4.4. KAPITULUA HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERARAKO LUR-ZATIEN ERABILERA ETA ERAIKUNTZA-ORDENANTZAK

4.4.01. Artikulua. Aplikazioa

Adierazten diren baldintzak Hirugarren Sektoreko erabilerarako zonetan (HSEZ) kokatuta dauden batez ere hirugarren sektoreko, ostalaritzako edo merkataritzako diren eraikin guztietan aplika daitezke, betiere eraiki berriak badira eta egokitze eta berregituratzeko obrak dituzten erakinak badira. Jadanik existitzen diren erakinen obrei ere aplikatuko zaizkie, Udaleko Zerbitzu Teknikoen ustez baldintza horiek emateak neurri gabeko desbideratzea ez badakar obra horien bidez aurreikusitako helburuekiko.

Honako Arau hauek nahitaez bete beharko dira hirugarren sektoreko erabilerari buruz promulgatuko diren Ordenantza eta gainerako erregulazioekin batera, aldez aurretik inolako egintzaren beharrik gabe edo norbanako bati zertan lotuta egon gabe. Betebehar hauek nahitaezkoak dira eraiki berriko edo berrituriko zein ipinitako instalazioetarako, haien zarata, bibrazio, ke-emisioek eta abar horietan finkaturiko mugak gainditzen badituzte. Zentzu honetan, aipatu behar dira, besteak beste, "Ikuskizun Publikoen eta Jostaketarako Ekintzen Polizari buruzko Araudi Orokorra", Irisgarritasuna Sustatzeko legedia eta suteen aurka babesteko Legea".

4.4.02 Artikulua. Eraikinen seinaleztapena

Kasu bakoitzean berriazko araudiak esaten duenaz gain, bertan jarduerak garatuko direla aurreikusten den eraikinen eta lokalen onarpenerako eta ikuskapenerako honako gaiak kontuan hartu beharko dira:

1. Erabilera publikoko eraikinetan honakoak seinalatuko dira: erabilera arrunteko eta larrialdietako erabilerarako irteerak eta eskailerak, suteak itzaltzeko aparatuak, ezbeharren kasuan ebakuazio-sistema edo -mekanismoak, sarbideen eta komunen kokapena, makina-gela, eskailera-mailaren seinaleztapena eta oro har, eraikinaren barnean jendea orientatzeko beharrezkoak diren seinale guztiak. Aldi berean, istripu edo ezbeharrak dauden kasuetan ebakuazio-prozesuak eta hiri-babeseko zerbitzuen ekintza erraztuko da.
2. Eraikin eta lokalen kasuan, martxan jartzeko baimena baino lehen, Udaleko Zerbitzu Teknikoek dagozkion ikuskapenak egingo dituzte eta Zerbitzu honek berak edozein momentutan egin ahal izango du ikuskapena.



- LEHEN ATALA. OSTATU-BALDINTZAK

4.4.03 Artikulua. Dimentsioak

1. Logela guztiak ezin izango dira familia etxebizitzetarako ezarritako logela-neurriak baino txikiagoak izan, eta guztietan ehun eta berrogeita hamar (150) zentimetro baino luzera handiagoa duen arropa-armairu batek egon beharko du.
2. Barne-sarbideek familia-etxebizitzetarako ezarritako baldintzak bete beharko dituzte.

4.4.04. Artikulua. Igogailua

Establezimendu barruko aldea zortzi (8) metro baino handiagoa denean, igogailu bat egongo da gutxienez hogeita hamar (30) gela bakoitzeko edo hamabost (15) gela baino gehiagoko frakzio bakoitzeko, edo bostehun (500) metro koadroko edo altuera honen gaineko berrehun eta berrogeita hamar (250) metro koadroko frakzioa baino handiagoa den bakoitzean.

4.4.05. Artikulua. Aparkalekua

Aparkaleku-plaza batek egon beharko du ostaturako lokalaren ehun (100) metro koadro bakoitzeko edo kopurua handiagoa izango balitz, hiru (3) gela bakoitzeko.

- BIGARREN ATALA. MERKATARITZAREN BALDINTZAK.

4.4.06. Artikulua. Solairuen altuera librea

Lurretik sabaira arteko gutxieneko altuera hirurehun (300) zentimetro izango da solairu guztietan, merkataritza-erabilera nagusia den eraikinetan.

4.4.07. Artikulua. Eskailerak

Bi solairuren arteko eskaileren kokapenari eta kopuruari dagokionez, indarrean dauden "suteen aurka babesteko eraikinek bete beharreko baldintzak" eta "Ikuskizun Publikoen eta Jostaketarako Ekintzen Poliziari buruzko araudia" bete beharko dituzte.

4.4.08. Artikulua. Igogailuak

Establezimenduaren barruan bete beharreko aldea zortzi (8) metrotik gora bada, igogailu bat jarriko da altuera honetatik gora dauden mila metro (1.000) koadro bakoitzeko. Igogailua



eskailera mekaniko batek ordezkatu dezake, baina horretarako, gutxienez, jasogailu bat eduki beharko da. Hala eta guztiz ere, bete egin beharko dute "Ikuskizun Publikoen eta Jostaketarako Ekintzen Poliziari buruzko araudia" eta Irisgarritasuna Sustatzeko legedia.

4.4.09. Artikulua. Higiene-zuzkidura

1. Higiene-zuzkiduren kokapen eta kuantifikaziorako, honakoak aplikatu beharko dira, kasu bakoitzean: "laneko segurtasunerako eta higieneko araudia", "Jendaurreko Ikuskizun eta Jolas-jarduerei buruzko araudia" eta indarrean dauden sektoreko gainerako araudiak.
2. Aldi berean, 4.2.63. artikuluan, "Higiene-zuzkidurak", ezarritakoa bete beharko da. (Bizileku-erabilerarako lur-zatien erabilera eta eraikuntzako ordenantzak: Beste erabilera baimendu batzuetarako lokalen baldintzak).

4.4.10. Artikulua. Aparkalekuak

Merkataritza-salmenta aretoaren azaleraren berrogeita hamar (50) metro koadro bakoitzeko aparkaleku-plaza bat egongo da gutxienez.

4.4.11. Artikulua. Garajeak

Garaje-jardueraren erregulazioak bizileku erabilerarako zonetan (4.2. Kapituluak, zazpigarren atala) ezarritako zehaztapen berak bete beharko ditu.

4.4.12. Artikulua. Karga eta deskargaren antolamendua.

Salmenta azalerak milia bostehun (1.500) metro koadro edo elikagai saltokietan zazpiehun eta berrogeita hamar (750) metro hartzen dituenean, lokalaren barnean gutxienez hirurehun eta berrogei (350) zentimetroko altuera librekoa duen ditxo bat jarriko da. Ditxo hau unitate batean handituko da milia (1.000) metro koadro bakoitzeko edo bostehun (500) metro koadrotik gorako frakzio bakoitzeko; ditxo horiek gutxienez zazpi (7) metro luze eta lau (4) metroko latitudea izango dute eta bietan aldi berean zamaketa-lanetan ari direnean, ibilgailuen sarbidea ez oztopatzeko moduan kokatuko dira.

4.4.13. Artikulua. Jateko produktuen biltegiatzea.

Elikagaiekin tratuan diren lokalek biltegi edo denda-oste bat izango dute, bertan elikagaiak era egokian kontserbatzeko. Biltegi edo denda-osteak gutxienez lehengai hauen salmentara eskainitako salmenta-lokalaren azaleraren ehuneko hamar (%10) eduki beharko du, gutxienezko dimentsioa hiru (3) metro koadro izango dela.



4.5. KAPITULUA EKIPAMENDU KOMUNITARIOAKO SISTEMA OROKORRERAKO LUR-ZATIEN ERABILERA ETA ERAIKUNTZA ORDENANTZAK.

4.5.01. Artikulua. Aplikazioa

Adierazten diren baldintzak ekipamendu komunitarioak diren eraikin berri, edo berregituratze- eta egokitze-obretan dauden eraikinetan aplika daitezke. Jadanik existitzen diren eraikinen obrei aplikatuko zaizkie, Udaleko Zerbitzu Teknikoen ustez baldintza horiek emateak neurri gabeko desbideratzea ez badakar obra horien bidez aurreikusitako helburuekiko.

4.5.02. Artikulua. Ekipamendu komunitarioaren kalifikazioaren hedadura

Kalifikazio orokorrak, ekipamendu komunitarioko lur-zati bakoitzerako ezarritako erabileren esleipen konkretuari dagokionez, lehentasunezko erabileraren esleipenaren balioa du. Hirigintza-baldintzek, dagokion momentuan eta kasuan, beste ekipamendu komunitarioko erabilera baten ordeztzea aholkatzen badute, ez da araudi-aldaketatzat joko.

4.5.03 Artikulua. Erabileren bateragarritasuna

Zuzkidura-erabilerarako kalifikatutako lur-zatietan, erabilera nagusiaz gain aurreikusitako helburu gehigarriak lortzen laguntzen duen beste edozein erabilera onartuko da. Muga etxebizitza-erabileran egongo litzateke, familia-etxebizitza bakarrerako erabili ahal izango litzatekeelako, eta hau zerbitzuaren agenteak barne hartzen duen instalazio edo erresidentzia komunitarioa zaintzen duenarentzat litzateke.

4.5.04. Artikulua. Irakaskuntza-ekipamenduko lur-zatien baldintza partikularrak.

Irakaskuntzarako eraikuntzek ezin izango dituzten hiru solairu baino gehiago izan eta lur-zatiaren azaleraren gehieneko eraikigarritasuna $0,4 \text{ m}^2(\text{s})/\text{m}^2(\text{o})$ izango da.

4.5.05. Artikulua. Kirol-ekipamenduko lur-zatien baldintza partikularrak.

Kirol-ekipamendurako lur-zatien gehieneko eraikigarritasuna $0,4 \text{ m}^2(\text{s})/\text{m}^2(\text{o})$ izango da, eta instalazio guztiek, atari zabalean daudenak barne, izango duten gehieneko okupazioa lur-zatiaren azaleraren ehuneko hirurogei (%60) izango da. Lur-zatiaren ehuneko hogeita bost (%25) gutxienez lorategi eta zuhaitzietarako izango da.

Eraikuntzaren gehieneko altuera instalazioaren izaeraren arabera izango da.



4.6 KAPITULUA LURZORU EZ-URBANIZAGARRIAREN ERABILERA ETA ERAIKUNTZAKO ERREGIMENA

4.6.01. artikulua. Baldintza orokorrak

1. Baldintza hauek, Lehen Sektoreko Erabilerarako Zona ezberdinetan kokaturik dauden eta eraiki berriak diren eraikin guztietan eta finkatze edo berreraikuntza-obrak dituzten eraikinetan aplikatuko dira. Jadanik existitzen diren eraikinen obrei ere aplikatuko zaizkie, Udaleko Zerbitzu Teknikoen ustez baldintza horiek emateak desbideratze garrantzitsua ez badakar aurreikusitako helburuekiko.
2. LLTB-1976ko 73 eta 86. artikuluetan, 6/1998 Legeko —apirilaren 13koa, Lurzoruaren Erregimena eta Balorazioei buruzkoa— 9 eta 20. artikuluetan, 5/1998 Legeko —martxoaren 6koa, Lurzoruaren Erregimenaren eta Hiri Antolamenduaren gaiko Neurri Urgenteei buruzkoa— 1.2. artikuluan eta 1992ko Lurzoruaren Erregimenaren eta Hiri Antolamenduaren Legearen Testu Bategineko 133.1.b. artikuluan ezarritako erregimenaren pean dago lurzoru ez-urbanizagarria.
3. Eraikinek harmonian beharko dute egon ezartzen direneko landa-ingurune eta -giroarekin, kanpotik ikus daitezkeen elementuetan erabilitako materialei zein bolumetriari dagokienez.
4. Egoerak, masak, eraikuntzaren altuerak, lur-zatiko murruek eta itxituren ezaugarriek edo bestelako elementuen instalazioak ezin izango dute naturaren edertasunak ikusteko eremua mugatu, paisaiaren harmonia hautsi edo paisaiaren berezko ikuspegia desitxuratu.
5. Eraikuntza-ekintza bakoitzak gutxienezko azalera duten lur-zatiak eskatzen ditu eraikina bertan ezartzeko, kasu bakoitzerako Hirigintza Arau hauetan zehazten dena. Eraikuntza-mota bati loturiko lurzoruaren azalera lur-zati bakarrean edo hainbat lur-zatitan barne har daiteke. Horretarako, obra-lizentziaren eskaerarekin batera Jabetza Erregistroaren kopia sinplea aurkeztu beharko da, puntu hori egiaztatzeko. Era berean, dagozkion datu katastralak aurkeztu beharko dira, puntu hori behar bezala bermatzen dutenak.

Bigarren suposizio horretan, eraikuntza egiaz prestatzen deneko lur-zatiari deituko zaio lur-zati hartzailea, eta aurrekoa hobetzen dutenei deituko zaie lur-zati osagarriak, kasu bakoitzean gutxienezko azalera iritsi arte. Hori dela-eta, lur-zati hartzaile eta lur-zati osagarriak erregistro-finka bakarra osatuz ("ob rem" taldekatzea) azaldu beharko dira Jabetza Erregistroan. Dena den, espedienteari hasiera ematen zaion unean lur-zati osagarriek ez dute ezin eraikuntzarik izan behar, eta hura amaitzean, ez-eraikigarriak izatea izango dute ezaugarritzat lur-zati osagarri horiek.

Lur-zati hartzaileak eta lur-zati osagarriak kalifikazio orokorreko erregimen bera izango dute, hau da Lehen Sektoreko Erabilerarako Zona (LSEZ) berean beharko dute barne hartuta egon.



Era berean, lur-zati osagarriak Errenteriarekin mugakide den beste udal-mugarte batean partzialki antolatzea onartu ahal izango da. "Obra Berriko Deklarazioan" protokolizatuta geratuko da dagokion dokumentazio grafikoa, eta bertan lur-zati hartzailea zein lur-zati osagarria/k adieraziko da/dira.

Lur-zatien trafiko juridikoa legegintza zibilaren eta nekazaritzako eta hirigintzako legegintzaren menpe geratuko da. Dena den, transmisio-tituluan jasota geratu beharko du ez-erakigarritasuneko karga, lur-zati osagarriak zergapetzen dituen, eta eraikuntzaren euskarria hartzailearen gain soilik, indarrean dagoen legeria betez.

6. Lur-zati hartzaileek, dena den, eraikuntza-mota hauetarako gutxieneko azalera izan beharko dute, 4.6. kapitulu honetako 4.6.11 artikuluan eta hurrengoetan ezartzen dena.
7. Lur-zati osagarriek izaera hori eskura dezaten, ondoko baldintzak bete beharko dituzte:
 - Gutxienez bi mila bostehuneko (2500) azalera izatea.
 - Bere esparruaren barruan gutxienez hamabost (15) metroko erradioko zirkulu bat egiteko adinako dimentsioak izatea.
8. Edozein dimentsio dutela ere, lur-zati hartzaileetat hartuko dira lur-zati haiek, zeinetan Hirigintza Arau hauek indarrean sartzean, eraikina, eraikuntza edo instalazioa dagoen, dagozkien Lehen Sektoreko Erabilerarako Zonetan baimenduriko erabilerekin bateragarria dena, lurzoru ez-urbanizagarritzat sailkatua.

Aurrekoaren arabera, lur-zati jakin batek Hirigintza Arau hauetan ezarritako gutxieneko dimentsioak ez baditu, zatiezinen izaera izango du, eta etengabe lotuta geratuko da dagoen eraikuntza, eraikin edo instalaziora.

Irizpide orokor gisa, berariazko zehaztapen aplikagarriak edo Sistema Orokorren edo sektoreko legerien afektazioa izan ezik, dagokion eraikuntza-araudiari egokitzen zaion nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenei loturiko edo bizileku-erabilerako etxebizitzaren eraikinak sendotuko dira, negutegiak eta nekazaritza eta abelazkuntza-jarduerarako eraikinak, nahiz eta lur-zatiek ez dituzten zorrotz betetzen Hirigintza Arau hauetan ezartzen diren baldintzak. Erregularizazio horrek ez ditu ezein kasutan barne hartzen multzoaren konposizio-unitatearekin bat ez datozen eranskinak, bolumetriari zein erabilitako eraikuntza-materialei dagokienez.

Horrela sendoturiko eraikinek, Plan Orokorra behin betirako onetsi eta berau indarrean sartzen denean lehen erabilerako lizentzia-obrarik ere ez dutenak, euren egoera erregularizatu beharko dute bi (2) urteko epean, Plan Orokorra indarrean sartzen denetik kontatzen hasita. Horretarako, dagokion erregularizazioa ahalbidetzeko lantzen den dokumentazioarekin batera dokumentazio teknikoa aurkeztuko da, eraikina dagozkion erabileretara egokitzen dela eta, hala badagokio, etxearen bizigarritasuna egiaztatzen duena.



9. Baserriak erasaten dituzten eraikuntzako esku-hartzeen izapidetzeetan dagozkion lur-zatietan garatzen diren jarduera guztiak erregularizatu beharko dira.

4.6.02. artikulua. Eraikuntza baimenduak

1. Lehen Sektoreko Erabilerarako Zona (LSEZ) bakoitzari dagokien hirigintza-erregimenetik eratorritako mugen kalterik gabe, ondoko kasuetan soilik justifikatuko da eraikuntza lurzoru ez-urbanizagarrian:
 - a. Finkaren izaera eta xedearekin erlazionatuta dauden nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiapenak.
 - b. Landa-ingurunearen kontserbazioa.
 - c. Erauzpen-jarduerak.
 - d. Obra publikoen burutzapena, mantentzea eta zerbitzua.
2. Landa-ingurunean kokatzeko premia justifikatu aurretik, baliagarritasun publikoko edo gizarte-intereseko jarduerak eraiki eta instalatzea ahalbidetu ahal izango da.
3. 28/1997 Dekretuko —otsailaren 11koa, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurraldearen Antolamendurako Artezpideak behin-betiko onesten dituen— 10. artikuluan ezarritakoarekin bat etorriz, familia bakarreko edo bi familiarentzako etxebizitza berri bakanak lurzoru ez-urbanizagarrian eraikitzea debekatzen da, nekazaritza eta abeltzaintzako baliabideen ustiapenarekin duten lotura zinez frogatzen den kasuetan izan ezik, Hirigintza Arauetan bilduriko terminoetan, eta betiere populazio-gunerik osatzeko aukera ez dagoeneko alde aurreko justifikazioarekin.

Horretarako, familia-etxebizitzarako eraikin berri bakanak ezartzeko aukera nekazaritzako eta abeltzaintzako baliabideen ustiapena nekazaritzako ustiapen intentsibo bati dagokionean soilik antolatu ahal izango da. 82/1998 Foru Dekretuan ezarritakoaren arabera, nahitaez eduki beharko da ustiapenaren bideragarritasun-txosten bat, Gipuzkoako Foru Aldundiko Nekazaritza Departamenduak emandakoa, abeltzaintzako ustiapen intentsiboari soilik dagokiona.

4. Eraikuntza finko edo mugikorren, karabanen edo gela, ostatu edo aisia-leku bezala erabil daitekeen beste edozein elementuren, etengabe edo tarteka, ezarpen egonkorra familia-etxebizitzarako eraikuntza berria izango da ondorio guztietarako, eta eraikuntza-mota horri eskatzen zaizkion baldintza guztiak aplikatuko zaizkio.
5. Artikulu honetan adierazitako eraikuntzak aldi berean eta batera antolatu ahal izango dira finka hartzaile bakoitzean, erabilera guztiak euren artean bateragarritzat hartzen baitira, eta muga bakarra ondokoa izango da: loturiko finkaren gehienezko eraikigarritasuna $0,01 \text{ m}^2(\text{s})/\text{m}^2$ izango da, finka horretan etxebizitza bat izanez gero, etxolak edo txabolak eta negutegiak bazter utzita.



Hala ere, Landa Ingurunea Babesteko Plan Bereziaren formulazioaren ondorioz (4.6.10 artikulua) aurreko idatz-zatian adierazitako parametroaren koantifikazioari buruzko erabaki bat hartzen bada, parametro hori garapen-dokumentu horretan aldatu ahal izango da, eta horren ondorioz ez da Hiri Antolamendurako Plan Orokorra aldatu beharko.

4.6.03. artikulua. Eraikuntzaren baldintza formalak

1. Eraikinek eraikuntza-tipologia tradizionalaren barruan behar dute egon, bolumetria sinplekoak behar dute izan eta eraikuntza bakaneko izaerarako egokiak, eta debekatuta daude hiri-zonetako eraikuntza ezaugarriak.

Nekazaritza eta abeltzaintzako jardueretarako edo instalazioak barne hartzeko eraikinen kasu justifikatuetan izan ezik, eraikuntzaren perfilak hiru (3) oin izango ditu gehienez, hau da behe-oina, lehen oina eta estalkipea (BO+1GO+EO), edo, hala badagokio, behe-oina eta bi goi-oin (BO+2GO). Bigarren kasu honetan, estalkipeko espazioa ez da bizitzekoa izango. Dena den, erlaitz-altuerak, luraren puntu bakoitzean neurtua, ezin izango ditu bederatzi (9) metro gainditu.

Kokapenaren ezaugarri topografikoak direla-eta, erdisoto bat behar bada, eraikuntzaren perfilak behe-oina eta estalkipeko oina ere, eta gehienez, izan ditzake (ES+BO+EO).

2. Ez da baimenduko soto-oinik eraikitzea.

4.6.04. artikulua. Eraikuntzaren kokapen-baldintzak

1. Kasu bakoitzean ubide publikoko muga-lerroarekiko gutxieneko tartekak betetzen direla justifikatu beharko da, EAEko Ibai eta Erreka Ertzen Antolamendurako Zatikako Planaren "Ertzen antolamendurako irizpideak, euren hirigintza-osagaien arabera" idatz-zatian adierazitakoak. Horretarako, LZPren B.4.5(64-II) informazio-planoan adierazitakoak hartuko dira udalerriko ibai edo errekatzat.
2. Oro har, eraikin berrien eraikuntza baimentzen deneko lur-zatiek, nekazaritza-tresnetarako etxolak edo txabolak izan ezik, ibilgailuentzako sarbide zuzena izan behar dute errepide edo bide publikotik, beste lur-zatien barreneko bide-zortasunen beharrik gabe. Horretarako, errepide edo bide publikotzat hartzen dira Plan Orokorraren III. Eranskinean (Udal Errepide eta Bideen Sarea) barne harturikoak, Komunikazio Sistema Orokorrera adskribatutakoez gain.
3. Baliagarritasun publiko eta gizarte-intereseko irizpideetan oinarrituriko justifikazioa izan ezean, ez da baimenduko errepide eta bide berriak zabaltzea lurzoru ez-urbanizagarrian. Kasu horretan eta dagokion hirigintza-ondoriorako, aldeztatik Plan Berezi bat landu eta izapidetu beharko da, eta plan horretan, besteak beste, erasandako lurren titulartasuna eta jabari publikorako lagapena erregulatu beharko da. Dena den, eta oro har, edozein motatako eraikuntzak horretarako 17/1994 Foru Arauan —azaroaren 25ean, Gipuzkoako errepide eta bideei buruzkoa— ezarritakoa betez.



4. Lurzoru ez-urbanizagarria igarotzen duten ibai eta erreken alboetan dauden lurretan "Azaleko Urak Babesteko Lurzoru Ez-urbanizagarriko" zona kontuan izan beharko da.
5. Ondo kontserbatutako landaredia duen landa-lurzoruaren ertzetan, azaleko urak babesteko lurzoru ez-urbanizagarrian ezarritako erretiroez gain, urbaztereko landaredia-orientatutako kanpoko ertzera hamar (10) metroko erretiro bat ezarri beharko da.

4.6.05. artikulua. Eraikuntzaren baldintza estetikokoak

1. Eraikuntzen lehenengo estalkiak okerrak behar dute izan, ehuneko hogeita hamabosteko (%35) gehieneko maldarekin, eta bi, hiru edo lau isurkirekin burutuko dituzte. Hiru aldeko isurialdeen maldak uniformeak behar du izan, kasu guztietan ere. Familia-etxebizitzarako eraikinetan teila erabili beharko da estaltzeko material gisa, laua edo arabiarra, zeramikoa edo hormigoizkoa, lur naturalen sortaren tonu-kolorearekin. Hortaz, ez da baimenduko estalki lauaren bidez buruturiko eraikinik ezartzea, estalkia erabatekoa edo zati baterakoa izanda ere.

Dena den, nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenerako eraikinetan pieza metalikoen, plaka asfaltikoen eta abarren bidezko estalkien akabera ere baimendu ahal izango da, aurreko paragrafoan adierazitakoaren antzeko koloreetan, eta erabat debekatua dago amiantozko plakak erabiltzea.

2. Fatxaden tratamendua zarpiatzearen eta ingurunearen kolore tradizionaletik kolore ez-desberdinetako pintatzearen bidez egin beharko da. Harri naturaleko edo artifizialeko elementuak erabiltzea onartu ahal izango da. Era berean, bistako adreilu landatarra ere barne hartu ahal izango da, modu partzialean, ez-masiboan (fatxadaren azaleraren gutxira seiren bat gehienez), baita ageriko hormigoia, elementu aurrefabrikatuak edo zurez estalitakoak ere, muga berekin.

Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenerako eraikinen kasuan sinpleagoak diren beste zenbait material (hormigoizko blokeak eta abar) erabiltzea baimendu ahal izango da, betiere ingurunearekin erlazioa badute, forma eta koloreari dagokienez.

3. Zurgintzako elementuak (ateak, leihoak, pertsianak) zurezkoak izango dira, bernizatua edo pintatua. Salbuespen gisa, bestelako soluzioak baimenduko dira nekazaritza eta abeltzaintzako jardueretarako eraikinetan, esate baterako zurgintza metaliko pintatuko elementuak eta abar.
4. Fatxada guztiak, behe-oinak barne, diseinu eta konposizioko soluzio unitarioekin tratatu beharko dira. Hegal-gorputzak zurezko, forjazko edo antzeko baranden bidez babestu behar dira.
5. Baserrietako eraikuntzako esku-hartzeak (handitzea, aldatu edo berritzea, sendotzea) eraikin osorako beharko dute izan. Horrenbestez, dagokion esku-hartzearen prozesu



arrazionalarekin aldi berean, eraikuntza desegoki guztiak (teilapeak eta irudi arkitektonikoa degradatzen duten elementuen bidez gauzaturiko eranskinak) ezabatzeari ekin beharko zaio, eraikina bere ingurunean egoki eta behin betiko integratzea bermatzeko helburuarekin.

Plan Orokorraren Katalogoa Dokumentu Osagarrian barne harturiko baserrien eraikuntzako esku-hartzeak haiek osatzen dituzten elementu ezaugarri guztiak mantentzen direla egiaztatuz egin beharko dira.

4.6.06. artikulua. Ingurunearen tratamendurako baldintzak

1. Debekatuta dago itxiturako hormak eta murrak eraikitzea. Lur-zatiak ez-ukuiluraturikoazienda kontrolatzeko hesitzea beharrezkoa bada, edo baso-berritzeak babesteko, hesitzea itxitura landatarraren bidez egingo da zurezko hesolekin eta alanbre-hesiarekin edo ardi-sarearekin, gehienez ehun eta berrogeita hamar (150) zentimetroko altuera duela. Lur-zatietarako sarbide-atakek ere landatar girokoak behar dute izan, eta espresuki debekatuta dago material desegokiak erabiltzea.

Lur-zatien itxitura pezo naturalak landatuta ere burutu ahal izango da, edo lurralde honetako bertako landarediari loturiko espeziei dagozkien zuhaitz eta zuhaixkak antolatuz osatuta. Lur-zatien itxituren antolaera Gipuzkoako errepide eta bideei buruzko 17/1994 Foru Arauan ezarritako zehaztapenekin bat etorritz egin beharko da, eta espresuki debekatuta dago partikularrek bide publikoak ixtea.

2. Udalak lizentzien baldintza bezala jar dezake eskatzaileak landaredi-lanak egitea bertako espeziei dagozkien aleekin, haien kopurua, espezieak eta kokapena zehaztuz eraikuntzek paisaian duten inpaktu bisuala orekatzeko.
3. Hirigintza-lizentzietan ingurune naturalean eginiko ingurumen-afekzio edo -inpaktuen kontentsazio-neurriak ezarri ahal izango dira.
4. Eraikinak asentatzeko ondorioetarako, gehienezko lurrerauzketak berrehun eta berrogeita hamar (250) zentimetroko altuera izango du gehienez. Behar bezala justifikaturiko kasuetan izan ezik, ez dira eusteko murrak onartuko, eta lurraren perfilatzea egin behar da ezponden bidez.

4.6.07. artikulua. Lehen Sektoreko Erabilerarako Zona (LSEZ/1): Aiako Harriko Natur Interes Bereziko Area zonan dauden lur-zatietan aplikatzeko eraikuntzaren baldintzak.

Lehen Sektoreko Erabilerarako Zona, LSEZ/1: Aiako Harriko Natur Interes Bereziko Area zonan erregulazioa Aiako Harriko Baliabide Naturalak Antolatzeko Planaren zehaztapenekin eta Aiako Harriko Parke Naturala Erabili eta Kudeatzeko Planarekin (87/2002 Dekretua, apirilaren



16koa, Eusko Jaurlaritzako Lurralde Antolamendu eta Ingurugiro Sailarena) bat etorritz egingo da.

4.6.08. artikulua. Lehen Sektoreko Erabilerarako Zona, LSEZ/2 Lau Haizetako Paisaia eta Kultur Intereseko Area zonan dauden lur-zatietan aplikatzeko eraikuntzaren baldintzak

Lehen Sektoreko Erabilerarako Zona, LSEZ/2 Lau Haizetako Paisaia eta Kultur Intereseko Area zonan erregulazioa "Lau Haizetako Parkea" Antolatzeke Plan Bereziaren zehaztapenekin bat etorritz egingo da, behin-betiko Diputatu Kontseiluak onetsi zuena 1999ko maiatzaren 11n eginiko bilkuran.

Katalogoan ondoko eraikinak daude barne hartuta: San Markoseko gotorlekua eta Txoritokietako gotorlekua, eta horretaz gain, Errenteriako Udal Mugartean eraikitako elementuen eta han dauden espazio eta elementu naturalen zerrenda biltzen da bertan, euren interes artistiko, kultural, edo naturalistikoarengatik babes berezia behar dutenak, euren gain esku-hartze hondagarriak edo degradatzaileak ez egiteko moduan zona honetan.

4.6.09. artikulua. Lehen Sektoreko Erabilerarako Zona, LSEZ/3: Listorretako Aisialdi Intereseko Area zonan dauden lur-zatietan aplikatzeko eraikuntzaren baldintzak.

Lehen Sektoreko Erabilerarako Zona, LSEZ/3: Listorretako Aisialdi Intereseko Area zona, haren Eraikuntza Erregimen Orokorra eta Erabilerako Erregimen Orokorra 2.7.04 artikuluan ezartzen dela, erabat erregulatzeko Plan Berezi bat formulatu eta onetsi beharko da.

4.6.10. artikulua. Lehen Sektoreko Erabilerarako Zona, LSEZ/4: Nekazaritza eta abeltzaintza eta landazabala zonan dauden lur-zatietan aplikatzeko eraikuntzaren baldintzak.

Lehen Sektoreko Erabilerarako Zona, LSEZ/4: Nekazaritza eta abeltzaintza eta landazabala zona erabat erregulatzeko Landa Ingurunea Babesteko Plan Berezia formulatu eta onetsi beharko da.

Garapen-dokumentu hori izan artean, Zona honetako esku-hartzeen erregulazioa Hirigintza Arau hauetan (4.6.12 artikulua eta hurrengoak) ezarritakoarekin bat etorritz egingo da

Katalogoan ondoko eraikinak daude barne hartuta: Errenteriako Benta baserria eta Isturitzbekoa baserria, eta horretaz gain, Errenteriako Udal Mugartean eraikitako elementuen eta han dauden espazio eta elementu naturalen zerrenda biltzen da bertan, euren interes artistiko, kultural, edo naturalistikoarengatik babes berezia behar dutenak, euren gain esku-hartze hondagarriak edo degradatzaileak ez egiteko moduan zona honetan.



4.6.11. artikulua. Lehen Sektoreko Erabilerarako Zona, LSEZ/5: Babestua, erabilera definiturik gabekoa zonan aplikatzeko eraikuntzaren baldintzak.

Zona Babestu honetan erregulazioa Hirigintza Arau hauetan (4.6.12 artikulua eta hurrengoak) ezarritakoaren arabera egingo da, dagokion eraikuntza eta erabilerako Erregimenak ezarritakoa kontuan hartzeaz gain.

Katalogoan ondoko eraikina dago barne hartuta: Txirrita baserria, eta horretaz gain, Errenteriako Udal Mugartean eraikitako elementuen eta han dauden espazio eta elementu naturalen zerrenda biltzen da bertan, euren interes artistiko, kultural, edo naturalistikoarengatik babes berezia behar dutenak, zona honetan euren gain esku-hartze hondagarriak edo degradatzaileak ez egiteko moduan.

4.6.12. artikulua. Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenari lotutako eraikuntzaren baldintzak

Euren berriarazo ezaugarrien arabera, ondoren ezartzen diren baldintzak beteko dituzte eraikuntzek.

1. Nekazaritza-tresnak biltegitratzeko etxolak edo txabolak.

Lur-zati hartzaile bakoitzeko etxola edo txabola bakarraren eraikuntza baimendu ahal izango da, eta ondoko baldintzak bete beharko dira, lurzoru ez-urbanizagarriaren baldintza orokorrak betetzeaz gain:

a. Lur-zatiko baldintzak:

- Lur-zati hartzailearen gutxieneko azalera: bi mila eta bostehun (2.500) metro koadro.

Lur-zatiak sarbidea beharko du izan bide publikotik. Salbuespen gisa, baimendu ahal izango da, eraikuntza-mota honetarako soilik, bide publikorako aurrea ematen ez duten lur-zatietako etxola edo txabolen eraikuntza, befiera sarbidea beste lur-zati batetik egiten bada, honek bide publikorako gutxienez berrogeita hamar (50) metroko aurrea izan behar duela. Horretarako, obra-lizentziaren eskaerarekin batera Jabetza Erregistroaren kopia sinplea aurkeztu beharko da, bertan dagokion bide-zortasuna egiaztatzen dela.

b. Eraikuntza-baldintzak:

- Gehienezko azalera eraikigarria:zortzi (8) m²(s)
- Eraikuntzaren gehienezko perfla:BO
- Erlaitzaren gehienezko altuera:berrehun eta zortzi (280) zentimetro
- Mugekiko eraikinaren gutxieneko tartea:bost (5) metro
- Debehatuta dago ataripeak eraikitzea.



- c. Erabilera-baldintzak: Nekazaritza-tresnen zaintza.
Espresuki debekatuta dago etxeko abereak zaindu edo haztea.
- d. Eraikitze-baldintzak:
Ez dute uraren, energia elektrikoaren eta saneamenduaren hornidurarako instalaziorik izango.
Lurraren gainean instalatu beharko dira zuzenean, eta ez dute zimendatzerik izango.

2. Negutegiak

Negutegien eraikuntza baimendu ahal izango da, ondoko baldintzak beteta:

a. Lur-zatiko baldintzak:

- Lur-zati hartzailearen gutxieneko azalera: bila eta bostehun (2.500) metro koadro.
- Lur-zatiak sarbidea beharko izan bide publikotik, bide horretarako gutxienez berrogeita hamar (50) metroko aurrea duela.

b. Eraikuntza-baldintzak:

- Lur-zatiaren gehienezko okupazioa:aurreikusitako nekazaritza-laborantzarako egokia, nekazaritza-gaian eskudun den Foru Departamentuaren alde aurreko baimenarekin
- Eraikuntzaren gehienezko perfila:BO
- Gehienezko altuera guztira:laurehun eta berrogeita hamar (450) zentimetro
- Mugekiko eraikuntzaren gutxieneko tartea:bost (5) metro

c. Erabilera-baldintzak:

Nekazaritza-laborantzarako beharko dute izan soil-soilik.

d. Eraikitze-baldintzak: Material zehargarriekin eraiki behar dira, eta desmuntatzen erraza den egiturarekin.

3. Etxeko ustiapeneko abere-jarduerako eraikinak

"Ukuilu", "oilategi" eta "untxitegi" izenez deituriko eraikinak dira, xedetzat autokontsumoarekin loturiko edozein animalia-espezieren produkzioa edo hazkuntza duen eraikina, izaera profesionaleko eta ekonomikoki bideragarria den enpresa-ekimenaren berezko ezaugarriak biltzen ez dituenak. Lizentzia azaroaren 24ko 82/1998 Foru Dekretuan ezarritakoarekin bat etorrira izapidetuko da.

Etxe-ustiapenaren maila izateko behi-aziendaren hamar (10) buruk osatu beharko dute gehienez.



Ustiapenean zenbait espezierekin aritzen badira, ondoko proportzioen arabera kalkulatu da etxe-ustiapena:

Behi-aziendaren buru 1 = zaldi-aziendaren buru 1 = zerri eme ugaltzaile 1 = gizentzeko 4 zerri = behi- edo ahutz-aziendaren 10 buru = 10 untxi ama = 40 hegazti.-

Etxe-ustiapeneko abere-jarduerako eraikin berriak Plan Orokorra indarrean sartzen den unean etxebizitza duen lur-zatian baimenduko dira soilik, edo ustiapen intentsiboko abere-jarduerak ezartzea aurreikusten den lur-zatietan. Betiko ohiturari jarraituz, euren behe-oinetan "ukuiluak" antolatzen dituzten baserrietan Plan Orokorra indarrean sartzen denetik, bizileku-erabileratik berezita dagoen eraikuntzara eraman beharko da erabilera hori.

Etxe-ustiapeneko abere-jarduerak ez du ez justifikatzen, ez ahalbidetzen, familia-etxebizitzarako eraikin berri baten eraikuntza.

a. Lur-zatiko baldintzak:

- Plan Orokorra indarrean sartu aurretiko etxebizitza duen lur-zati hartzailearen gutxienezko azalera:.....hamar mila (10.000) metro koadro.
- Lur-zati hartzailea eratzea, bertan hogeita hamar (30) metroko erradioko zirkulu bat barne hartzeko moduan.
- Lur-zati hartzaileak sarbide zuzena beharko du izan bide publikotik, bide horretarako gutxienez berrogeita hamar (50) metroko aurrea duela.

b. Eraikuntza-baldintzak:

Gehienezko azalera eraikigarria:.....100 m²(s)
Eraikuntzaren perfla:BO
Erlaitzaren gehienezko altuera:bost (5) metro
Mugekiko eraikuntzaren gutxienezko tartea:bost (5) metro
Etxebizitzarekiko eraikuntzaren gutxienezko tartea:.....hamar (10) metro
Eraikuntzaren gutxienezko tartea bizileku-erabileretarako, hirugarren sektoreko erabilerarako edo Ekipamendu Sistema Orokorreko edozein eraikuntzarekiko, ustiapenez kanpokoak:berrogeita hamar (50) metro
Hornidurarako putzu eta iturburuekiko tartea:berrehun (200) metro
Espazio babestu eta landa-parkeekiko tartea:berrehun (200) metro
Ur-laster naturak eta kontsumorako ez diren putzuekiko tartea:.....berrogeita hamar (50) metro

c. Erabilera-baldintzak

Eraikuntzak zokalo iragazgaitzak beharko ditu izan, edo hormigoizko edo antzeko materialezko oinarria, dimentsio egokiak eta usain posibleek zonan bizi direnak ez eragozteko moduan orientaturiko leihoak.



Simaurra, esparrutik ateratzen denean, behar den baldintzetan garraiatu beharko da, haren estankotasuna bermatuz, eta leku egokian eta jendetik urrun utzi beharko da.

Dena den, proportzionaltasunaren logikak hala bultzatuta, ustiapen intentsiboko abere-jarduerako eraikinetarako ezartzen diren baldintza higieniko-sanitarioak hartu beharko dira.

d. Eraikitze-baldintzak

Uraren eta elektrizitatearen hornidurarako instalazioa izango du.
4.6.05. artikuluan ezarritako baldintza estetikoak beteko ditu.

4. Ustiapen intentsiboko abere-jarduerako eraikinak

Etxe-ustiapenentarako ezarritako animalia-kopurua gainditzen duen kopurua duten ustiapenei esaten zaie ustiapen intentsiboa, izaera profesionaleko eta ekonomikoki bideragarri izateko enpresa-ekimenaren ezaugarri propioak dituen.

a. Lur-zatiko baldintzak:

- Lur-zati hartzailearen gutxieneko azalera: berrogeita bost mila (45.000) metro koadro
- Lur-zati hartzailea eratzea, bertan hogeita hamar (30) metroko erradioko zirkulu bat barne hartzeko moduan.
- Lur-zati hartzaileak sarbide zuzena beharko du izan bide publikotik, bide horretarako gutxienez berrogeita hamar (50) metroko aurrea duela.

b. Eraikitze-baldintzak:

- Gehienezko azalera eraikigarria:.....Abere-jarduerarako egokia nekazaritza-gaian eskudun den Foru Departamentuaren alde aurreko baimenarekin
- Eraikuntzaren gehienezko perfila:ES/BO
- Erlaitzaren gehienezko altuera:bost (5) metro
- Mugekiko eraikuntzaren gutxieneko tartea:hamar (10) metro
- Jarduerari loturiko etxebizitzarekiko gutxieneko tartea:hogeita (20) metro
- Eraikuntzaren gutxieneko tartea bizileku-erabileretarako, hirugarren sektoreko erabilerarako edo Ekipamendu Sistema Orokorreko edozein eraikuntzarekiko, ustiapenez kanpokoak:ehun (100) metro
- Kontsumorako ur-laster natural eta putzuekiko tartea:berrogeita hamar (50) metro
- Hornidurarako putzu eta iturburuekiko tartea:berrehun (200) tartea
- Espazio babestu eta landa-parkeekiko tartea:berrehun (200) metro



c. Erabilera-baldintzak eta baldintza higieniko-sanitarioak.

Erdisoto bat izanez gero, purinen hobirako edo bestelako instalazio higieniko-sanitariorako izango da soilik.

Ondoko eskakizun edo baldintza tekniko orokorrak bete beharko dira:

1. Ukuiluek abeltzaintzako espezie bakoitzerako eskaturiko premiak bete beharko dituzte, giro-tenperatura, aireztapena, hezetasuna eta abar, azienda, elikagaiak eta gorozkiak funtzionalki maneiatzea ahalbidetuz, Europako Batasuneko ondoko arauak betetzea barne, animalien ongizatearen gaian:

- Esnetarako behi-azientarako ukuilu berriak edo instalazioa osagarriak (jezteko aretoak eta abar) hobetu edo eraikitzeari dagokionez, Kontseiluaren 92/46/EEE Arteztaraua, esne gordina, termikoki trataturiko esnea eta esnekiak produzitu eta merkaturatzeari aplikatzeko neurri sanitarioak ezartzen dituenak.
- Haragitarako behi-azientarako ukuilu berriak hobetu edo eraikitzeari dagokionez, Kontseiluaren 91/629/EEE Arteztaraua, lurra babesteko gutxienerako arauak buruzkoa.
- Zerri-produkzioarako instalazioak hobetu edo eraikitzeari dagokionez, Kontseiluaren 91/639/EEE Arteztaraua, zerriak babesteko gutxienerako arauak buruzkoa.
- Hegazti-granjak hobetu edo eraikitzeari dagokionez, 86/113/EEE Arteztaraua, oilo erruleak babesteko gutxienerako neurriak buruzkoa.

2. Abeltzaintza-jardueren marjina ekonomikoa kontuan hartuta, material ekonomikoak erabiltzea ahalbidetuko da, mantentze-maila txikiagoa eskatzen dutenak eta geroko handitzeak egitea ahalbidetuko dutenak, eraikitakoa erasan gabe (hormigoizko aurrefabrikaturiko arkupeen egiturak, bistako hormigoizko blokeen bidez eginiko itxiturak eta aurrelaturiko xafla metalikozko estalkiak eta abar).

d. Arau higieniko-sanitarioak eta ingurumenari buruzkoak.

1. Eraikuntzak eta ekipamenduak:

Azienda-instalazioak mendetasun eta proportzioko harremana izango dute ustiapenean dagoen animalia-kopuruarekin, espezie bakoitzari dagozkion premiak betez okupaturiko azalerari, giro-tenperaturari, aireztapenari, hezetasunari eta abarri dagokienez, azientak, janariak eta gorozkiak funtzionalki maneiatzea ahalbidetuz, Europako Batasuneko, Estatuko eta Autonomia Erkidegoko araudia animalien osasun eta ongizateko gaian betetzea barne hartuz, eta aplikatzen zaien gainerako sektoreko legeria.



Eraikuntzek eta instalazioek iturriko ura izango dute azidaren premiak betetzeko zein haiek noizean behin garbitzeko. Ura eta elikagaiak hornitzeko ekipok animalientzako elikagaien eta uraren poluzio-arriskua gutxienera murrizteko moduan eratu, eraiki, instalatu eta mantenduko dira.

Ukuluaren zein azidaren ariketa-patioen zolata iragazgaitza izango da, ez labaintzeko azal-ehundurarekin, deiekzio likidoak biltegitzeko edo husteko kudeaketa egokia ahalbidetzen duen sistema batez hornitua, esate baterako husteko palarrak edo ildoak parrilladurarekin estalita.

Abeltzaintza-instalazioek plan bat izan beharko dute simaurrak eta purinak elementu ongari gisa biltegitratu, tratatu eta banatzeko, ondokoak bilduko dituen:

- Biltegitratze eta arazketako sistema.
- Simaurren eta purinen isurketa eta banaketa jasan behar duten lur-zatien zerrenda.

2. Simaurtegiak eta purinak biltegitratzeko hobiak:

Abeltzaintza-jarduerak sorturiko hondakin organikoak solidoak badira, barruti estalian eta iragazgaitzean biltegitratuko dira, lixibatua hobi estankotan biltegitratzea aurreikusiz. Hondakin likidoen eta purinen biltzea hobi iragazgaitzean egingo da, eta haren edukiera nahikoa izango da abeltzaintza-jarduerako laurogeita hamar (90) egunetan sorturiko gorozkiak biltzeko, 1,5 eta 2 m³ bitartean azidaren larriko unitate eta biltegitratzeko hilabete bakoitzeko arabera.

Behi-ustiapenen kasuan, purinen hobiak eraikitzeko kalkulurako erreferentziako ondoko zifrak erabiliko dira:

- Behi bakoitzeko.....5 m³
- Hazteko zekor bakoitzeko:.....1 m³
- Gizentzeko zekor bakoitzeko:.....3 m³

Ustiapenaren lurretan purinak ongari natural bezala zabaltzea medeatzeko azalera-unitate bakoitzeko eta eragiketa bakoitzeko gehienezko edukiera, luraren topografia eta klimatologia (euriak eragindako arrasteak saihestuz) kontuan izan beharko da. Irizpide orokor bezala, 5 uobau (ureztaketako ondorioetarako baliokidea den azidaren-unitatea) bakoitzeko ondorio horietarako luraren Ha 1 prest izatea justifikatu behar da, uobau 1en baliokidetasunak kontuan hartuz espezie desberdinetarako:

- Behi-azidaren ugaltzailearen buru 1
- Gizentzeko behi-azidaren 2 buru
- Zaldi-buru 1
- 30 behi- eta ahuntz-buru
- 3,5 zerri eme ugaltzaile



- Gizentzeko zerrien 15 buru
- Untxi amen 150 buru
- 250 oilo

Simaurtegiak eta purinen hobiak abeltzaintza-instalazioetatik hurbil kokatuko dira, eta edozein kasutan ere eraikin nagusia biltzen duen lur-zatiaren perimetroaren barruan.

Abeltzaintza-hondakinen biltegitratzea zein ureztaketa mugatu egin beharko da distantziei dagokienez, ondokoetara oro har.

- Ur naturalen korranteak, edateko uraren hodi eta biltegitratzeko deposituak.....berrogeita hamar (50) metro
- Bide publikoa eta jendea bizi deneko eraikina.....berrogeita hamar (50) metro
- Bainu tradizionalen edo finkatuen zonak.....berrehun (200) metro
- Hornidurarako putzuak eta iturburuak.....berrehun (200) metro
- Espazio babestuak eta landa-parkeak.....berrehun (200) metro

Akuiferoak babesteko zonetan eta ur-lasterrak eta -masak babesteko zonetan ezin izango da, ezein kasutan, simaurtegitik eta purinen hobirik kokatu, eta ez da baimenduko gorozkien isurketa.

3. Hildako animalien ezabatzea:

Ustiapenean hildako animalien ezabatzea erakunde eskudunak horretarako dituen zerbitzuek animalia ustiapenetik kenduta gauzatuko da.

4. Siloen ezaugarriak:

Zerealak, lekadunak, alea, eta aziendarentzako pentsu eta bazkak biltegitratzeko soilik diren eraikuntzak dira. Fabrika-obraoak edo metalezko xaflazkoak izan litezke.

Ezin izango da aurreko paragrafoan adierazitako erabileraz bestelako erabilerarako izan. Edozein erabilera-aldaketarako dagokion lizentzia izapidetu beharko da. Izapidetze hori egin ezean, antolamendutik kanpo geratuko dira instalazio hauek, eta hala badagokio, haiek desegitea agindu liteke.

Siloez estankotasun beharko dute izan biltegitratzeko produktua euri-urekin kontaktuan egotea saihesteko. Lurzoruak ehuneko biko (%2) gutxienerako malda beharko dute izan siloratze-fluidoaren gelditasun oro saihesteko eta hustuketa bizkorra ahalbidetzeko biltegitratze-hobietarantz, edo, halakorik ezean, purinen hobietarantz.

Siloez abeltzaintza-instalazioetan kokatuko dira, eta, edozein kasutan ere, eraikin nagusia barne hartzen duen lur-zati hartzailearen perimetroaren barruan. Herriguneen mugarekiko eta beste finketako eraikin ez-landakoekiko tartea abeltzaintza-eraikuntza guztietarako oro har adierazten dutena izango da.



Silo-kopurua eta horien gehienezko bolumena ustiapenean dagoen animalia-kopururako eta biltegiratu beharreko pentsu eta bazken kantitaterako egokiak izango dira.

5. Euri-urak eta gorozkietatik ez datozen hondakin-urak:

Euri-urak bereiz hustu beharko dira, hondakin-urekin edo simaur eta purinekin kontakturik ez izateko moduan, eta hondakin-urak behar bezala kudeatu beharko dira. Beharrezkoa izanez gero, erabili beharreko arazketa-sistema aurkeztuko da, haren mantentze-programa eta arazturiko uren eta hondakinen norakoa zehaztuz. Hodiak sistema itxi eta iragazgaitzetan egingo dira.

6. Beste baldintza batzuk:

Lur-zati hartzailearen urbanizatzea aurreikusi beharko da: hesia, sarbideak eta barne-bideria. Ibilgailuen aparkaleku eta maniobretarako behar adina espazio ere aurreikusi beharko da, arinak zein astunak direla, azken hauek nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenari esklusiboki lotuta.

4.6.13. artikulua. Ingurune naturalaren kontserbazioari loturiko eraikuntzaren baldintzak

a. Lur-zatiko baldintzak

- Lur-zatiaren gutxieneko azalera:bi mila (2.000) metro koadro
- Lur-zatiak sarbidea behar du izan bide publikotik, bide horretarako gutxienez berrogeita hamar (50) metroko aurrea duela.

b. Eraikuntza-baldintzak:

- Lur-zatiaren gehienezko okupazioa:.....ehuneko hogeita (%20)
- Eraikuntza-perfila:.....BO
- Gehienezko altuera guztira:.....laurehun eta berrogeita hamar (450) zentimetro
- Mugekiko eraikuntzaren gutxieneko tartea.....hamar (10) metro

c. Erabilera-baldintzak.

Ingurune naturalaren kontserbaziorako erabili beharko dira soilik.

d. Eraikitze-baldintzak.

Ez da berriazko neuririk ezartzen.



4.6.14. artikulua. Erauzpen-jarduerei loturiko eraikuntzaren baldintzak

a. Lur-zatiko baldintzak

- Lur-zatiak sarbidea behar du izan bide publikotik, bide horretarako gutxienez berrogeita hamar (50) metroko aurrea duela.

b. Eraikuntza-baldintzak

- Mugekiko gutxienezko tartea:hogeita (20) metro.

c. Erabilera-baldintzak: Eraikuntzak zuzenean lotuta egon beharko du lehengaien erauzpenari (harrobiak), eta erauzpen-jarduera uztean eta Berreskuratzeko Planaren gauzatzearen zati dela, eraikuntzak eta instalazioak eraisteari ekingo zaio, lurzorua aurreko ezaugarrietara leheneratuz.

d. Eraikitze-baldintzak:

- Dagozkion neurri zuzentzaileak hartu beharko dira.

4.6.15. artikulua. Baliagarritasun publikoko eta gizarte-intereseko jarduerari lotutako eraikuntzaren baldintzak

Aldez aurretik Plan Berezi bat izapidetzeko eskakizuna ezartzen da zehaztapen lotesle bezala.

a. Lur-zatiko azalera.

- Lur-zati hartzailearen gutxienezko azalera:hamabost mila (15.000) metro koadro
- Lur-zati hartzailea eratzea, bertan hogeita hamar (30) metroko erradioko zirkulu bat barne hartzeko moduan.
- Lur-zati hartzaileak sarbide zuzena beharko du izan bide publikotik, bide horretarako gutxienez berrogeita hamar (50) metroko aurrea duela.

b. Eraikuntza-baldintzak.

- Eraikuntzaren gehienezko perfila:BO/1GO/EO edo ES/BO/1GO
- Erlaitzaren gehienezko altuera:bederatzi (9) metro
- Mugekiko eraikuntzaren gutxienezko tartea:hamar (10) metro

c. Erabilera-baldintzak.

- Baliagarritasun publikoko eta gizarte-intereseko jardueretarako beharko dute izan soilik.



d. Eraikitze-baldintzak.

- Ez da berariazko neurririk ezartzen.

4.6.16. artikulua. Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenari soilik lotutako familia-etxebizitzarako eraikuntza bakanaren baldintzak

a. Lur-zatiko baldintza

- Lur-zati hartzailearen gutxieneko baldintza: berrogeita bost mila (45.000) metro koadro
- Lur-zati hartzailea eratzea, bertan hogeita hamar (30) metroko erradioko zirkulu bat barne hartzeko moduan.
- Lur-zati hartzaileak sarbide zuzena beharko du izan bide publikotik, bide horretarako gutxienez berrogeita hamar (50) metroko aurrea duela.

b. Eraikuntza baldintzak.

- Bizilekuetarako gehienezko erabilera, garajea barne:.....ehun eta berrogeita hamar (150) m²(s)/etxebizitza
- Eraikuntzaren gehienezko perfila:ES/BO/1GO edo BO/1GO/EO
- Erlaitzaren gehienezko altuera:bederatzi (9) metro
- Mugekiko eraikuntzaren gutxieneko tartea:hamar (10) metro
- Eraikuntzaren gehienezko tartea sartzeko bide publikoarekiko:hogeita (20) metro
- Oineko gutxieneko azalera:hirurogei (60) m²(S)

c. Erabilera-baldintzak.

- Ondokoek osatzen dute etxebizitzaren gutxieneko programa: egongela-jangela, sukaldea, hiru logela eta higie-nezkerbitzuak.
- HSE.1 Merkataritza (67. jarduera. Ostalaritza) erabilera baimendu ahal izango da jada badauden eraikuntzetan edo daudenak ordezkatzeko dituzten eraikuntza berrietan.
- Lur-zatian gauzatu beharko da ibilgailu-aparkalekuen zuzkidura (plaza 1/20 m²(s)).
- Plan Orokorra hasiera batean onesteko erabakia hartzen den unean etxebizitza bat (baserria) badago, lur-zatiaren azalera (berrogeita bost mila metro koadrotik gorakoa beharko du izan) nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenari lotutako bigarren etxebizitza baten eraikuntza ahalbidetzen bada, dagoen baserrian prestatuko da. Baserriaren ezaugarri arkitektonikoak direla-eta, ezarpen hori teknikoki ezinezkoa balitz, bigarren etxebizitza hori eraikin berri batean egin ahal izango da, gehienez hogeita (20) metroko tartera prestaturikoa, eta lur-zati hartzailea eta, hala badagokio, osagarriak, zatitzeke geratuko dira, eta puntu horrek jasota geratu behar du Jabetza Erregistroan.
- Lur-zati hartzaile bakoitzeko abere-jarduerari loturiko etxebizitzaren gehienezko kopurua: bi (2), familia biko eraikin batean zein familia bakarreko bi eraikinetan prestatuak.



d. Eraikitze-baldintzak.

Lur-zatia hobi septikoaz hornituta behar du egon, eta aldez aurretik ur-hornidura ziurtatua izan.

4.6.17. artikulua. Bizigarritasun-baldintzak

Lurzoru ez-urbanizagarriko nekazaritza eta abeltzaintzako jardueri loturiko bizileku-erabileretan Plan Orokor honetako 4.2 kapituluko bigarren atalean ezarritako bizigarritasun-baldintzek aginduko dute.

4.6.18. artikulua. Segurtasun-baldintzak

Lurzoru ez-urbanizagarriko nekazaritza eta abeltzaintzako jardueri loturiko bizileku-erabileretan Plan Orokor honetako 4.2 kapituluko hirugarren atalean ezarritako bizigarritasun-baldintzek aginduko dute.

4.6.19. artikulua. Zuzkiduren eta zerbitzuen baldintzak

1. Lurzoru ez-urbanizagarriko nekazaritza eta abeltzaintzako jardueri loturiko bizileku-erabileretan Plan Orokor honetako 4.2 kapituluko laugarren atalean ezarritako bizigarritasun-baldintzek aginduko dute.
2. Instalazio osagarriak ezartzeko beharrezkoak diren eraikuntzak (esate baterako, ur-bilketak eta -deposituak, lurrazpiko hodiak edo aire-lineak eta instalazioen erregulazio-estazioak) ingurunean integratuko dira eta, edozein kasutan ere, Hirigintza Arau hauetan oro har ezarritako baldintzak beteta.
3. Kanpoko erregai-deposituak prestatzea beharrezkoa izanez gero (propanoa, gasolioa) aplikatzeko araudia bete beharko da. Instalazio-mota hau kokatzeko beharrezkoa izango da instalazio horiek ingurunean integratzea justifikatzen duten beharrezko neurriak Projektuan biltzea.
4. Debekatuta dago uren udal-hornidura instalatzea nekazaritza-tresnak biltegitratzeko etxolak edo txabolak eraikitzea baimentzen deneko lur-zatietan. Era berean, debekatuta dago uren udal-hornidura instalatzea nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenari loturiko eraikuntzarik ez dagoeneko lur-zatietan, eta baita ere eraikuntzaren lur-zati hartzailearen lur-zati osogarran/etan.



4.6.20. artikulua. Lau-Haizetako LEZ/8: Lehen Sektoreko Erabilera Zonan dauden lur-zatietan aplikatzekoak diren eraikuntza-baldintzak

Lau Haizetako Antolamendu Plan Orokorrean ezarritakoak aplikatuko dira.



4.7. KAPITULUA ITSAS/LEHORREKO HERRI-JABARIKO ONDASUNEN BABES-ZORTASUNAK ERAGINPEAN HARTUTAKO LURZORUETARAKO ERABILERA ETA ERAIKUNTZAKO ORDENANTZAK

4.7.01. artikulua. Aplikazioa

Arau hauek Itsas/Lehorreko Herri Jabariko Ondasunen zortasun-zonak eraginpean harturiko lurzoru guztietan aplikatuko dira, eta zona hori Plan Orokor honetako I.04.01.A Planoan adierazita dago.

Babes-zortasuna biltzen duten areak hogeit (20) metroko banda batek osatzen ditu, lur barrualderantz neurtuta itsasertzaren barruko mugatik hiriko bezala sailkaturiko lurzorueterako.

4.7.02. artikulua. Erabilerak

Babes-zortasuna biltzen duen zonaren erabilerak 22/1988 Legeko —uztailaren 28koa, Kostei buruzkoa— 24, 25 eta 26. artikuluetan eta Kosten Erregelamenduko bat datoz artikuluetan xedatutakoari egokituko zaizkio.

4.7.03. artikulua. Egungo eraikuntzak eta instalazioak

Kosten Legean indarrean sartu aurretik eraikitako obra eta instalazio guztiek Lege horretako laugarren Xedapen Iragankorrean ezarritakoa bete beharko dute.

4.7.04. artikulua. Bide eta sarbideko zortasunak

Plan Orokor honetan ezarritako antolamenduan itsasorako bide eta sarbideko zortasunak errespetatu dira, eta haiek garatzen dituen menpeko planeamenduak Kosten Legean ezarritakoa ere errespetatu beharko du, eta zehazki adierazitako legezko gorputzaren 27, 28 eta 44.6 artikuluetan ezarritakoa.