

## I - ARABAKO BATZAR NAGUSIAK ETA ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN FORU ADMINISTRAZIOA

Arabako Foru Aldundia

### LURRALDE OREKAREN ETA LURRALDE ANTOLAMENDUAREN SAILA

**133/2025 Foru Agindua, martxoaren 5koa. Onartzea bete direla Lurralde Orekaren eta Lurralde Antolamenduaren Saileko diputatuaren urtarrilaren 3ko 2/2025 Foru Aginduan ezarritako baldintzak; foru agindu horren bidez, Arratzua-Ubarrundiako hiri antolamendurako plan orokorraren 3. aldaketaren espedientea zenbait baldintzarekin behin betiko onetsi zen**

Arratzua-Ubarrundiako hiri antolamendurako plan orokorraren 3. aldaketaren espedientean 19 aldaketa sartu ziren. Urtarrilaren 3ko 2/2025 Foru Aginduaren bidez, aldaketetako batzuk behin betiko onetsi ziren, zenbait baldintzarekin, eta gainerakoak bertan behera geratu edo ukatu egin ziren. Honako aldaketa hauek onetsi ziren behin betiko, zenbait baldintzarekin: 1. aldaketa; 2. aldaketa; 3. aldaketa, Betolatza eta Ziraoko herriguneak kenduta; 4. eta 5. aldaketak, Arroiabe, Arzubiaga eta Landako herriguneetan bakarrik; 7. aldaketa; 8. aldaketa; 9. aldaketa; 10. aldaketa; 13. aldaketa; 14. A aldaketa; 14. B aldaketa; 14. D aldaketa; 14. E aldaketa; 14. F aldaketa; 14. G aldaketa; 14. H aldaketa; 15. aldaketa; 16. aldaketa; 17. aldaketa; 18. aldaketa eta 19. aldaketa.

2/2025 Foru Aginduak berak, behin betiko onetsitako aldaketetarako, kontuan hartuz aipatutako baldintzak ez zirela funtsezkoak, ezarri zuen ezen, behin zuzendutakoan, aurkez zekiola espedientea Arabako Foru Aldundiari, berriro ere jendaurrean jartzeko izapidea bete beharrik gabe, bete beharrekotasuna adieraztearren eta zegozkion eginbideak egin eta argitaratzearren.

2025eko otsailaren 18an, erregistro elektronikoan sartu zen, aldundiko plangintza plataformaren bidez, espedientearen zati den testu bateginaren dokumentua.

Aurkeztutako agiri berriak aztertutik, egiaztatu da bete direla Lurralde Orekaren eta Lurralde Antolamenduaren Saileko foru diputatuaren urtarrilaren 3ko 2/2025 Foru Aginduan ezarritako baldintzak.

Horregatik, eta dagozkidan ahalmenez baliatuz, hau

#### XEDATZEN DUT

Lehenengoa. Betetzat jotzea Lurralde Orekaren eta Lurralde Antolamenduaren Saileko diputatuaren urtarrilaren 3ko 2/2025 Foru Aginduan ezarritako baldintzak; foru agindu horren bidez, Arratzua-Ubarrundiako hiri antolamendurako plan orokorraren 3. aldaketaren espedientea zenbait baldintzarekin behin betiko onetsi zen.

Bigarrena. Planaren aldaketa Arabako Hirigintza Plangintzaren Administrazio Erregistroan sartzea.

Hirugarrena. Ebazpen hau ALHAOn argitaratzea hirigintzako araudiarekin batera.

Laugarrena. Administrazio bidea agortzen duen ebazpen honen aurka administrazioarekiko auzi errekurtsioa aurkeztu daiteke zuzenean Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusiko Administrazioarekiko Auzietarako Salan. Horretarako, bi hilabete izango dira, ebazpena argitaratu edo jakinarazi eta hurrengo egunetik aurrera.

Vitoria-Gasteiz, 2025eko martxoaren 5a

*Lurralde Orekaren eta Lurralde Antolamenduaren Saileko diputatua*  
**LAURA PÉREZ BORINAGA**

Arratzua-Ubarrundiako hiri antolamendurako plan orokorraren 3. aldatetaren espedientearen behin betiko onspena 2025eko martxoaren 6a inskribatu da Arabako Hirigintza Plangintzaren Administrazio Erregistroan 2025/3 erregistro zenbakiarekin.

HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRAREN HIRUGARREN ALDAKETA PUNTUALA  
B DOKUMENTUA: ARAUDIA

ARRATZUA-UBARRUNDIAKO  
UDALA

**AYUNTAMIENTO DE  
ARRATZUA-UBARRUNDIA**



**ARRATZUA-UBARRUNDIAko  
UDALA**

ARRATZUA-UBARRUNDIA UDALERRIKO (ARABA)  
**HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN  
OROKORRAREN  
HIRUGARREN ALDAKETA PUNTUALA**

**B DOKUMENTUA: ARAUDIA**

**2025eko otsaila**

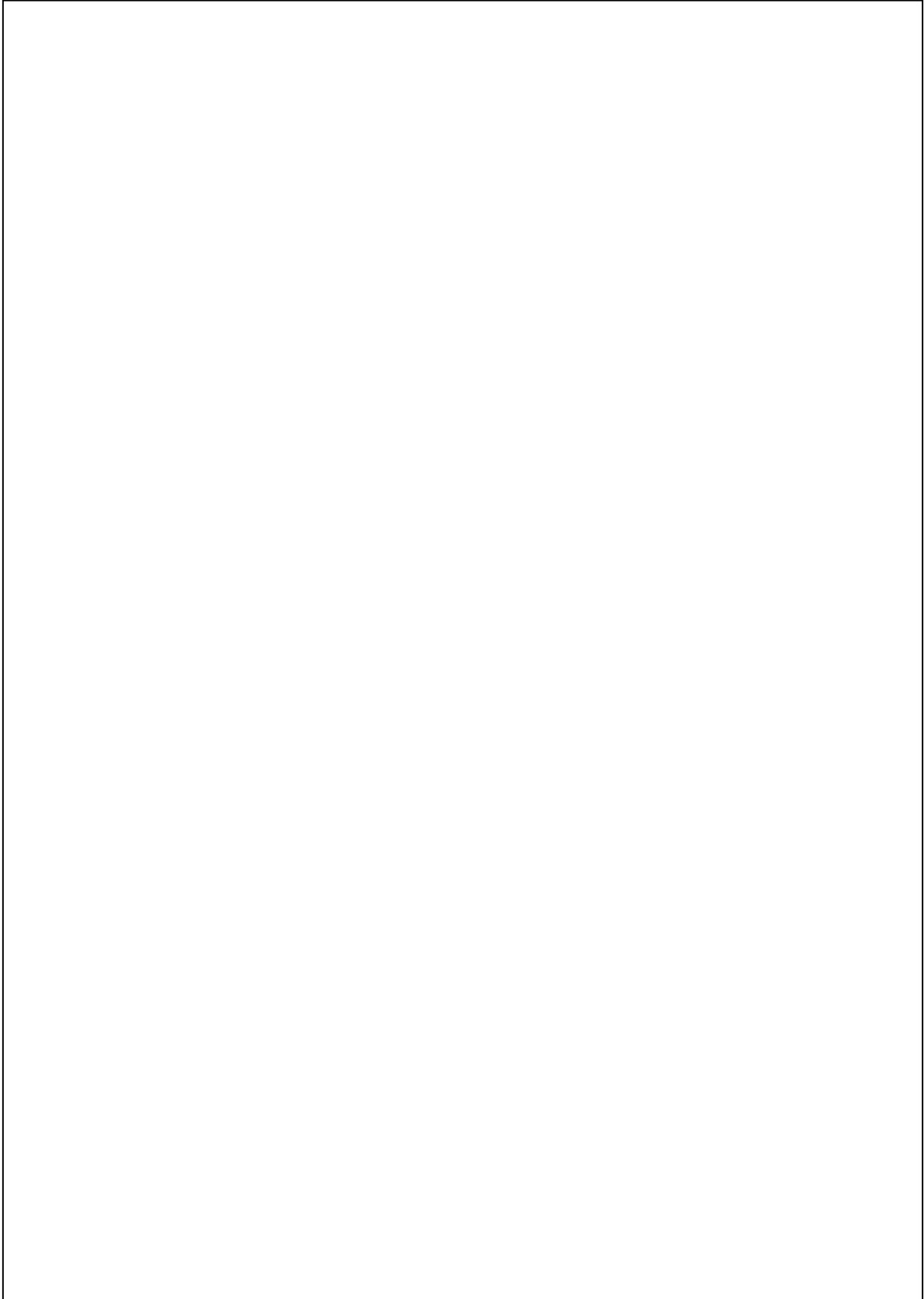
**AURKIBIDEA**

B.1. ALDAKETA - ARAU OROKORRAK (1. LIBURUA) .....	5
1.1.1.4 artikulua. Hiri antolamenduko plan orokorreko dokumentazioa .....	5
1.2.1.2 artikulua. Hirigintza antolamendu xehatuko eremuak .....	6
1.3.1.15 artikulua. Definizioa eta motak .....	8
1.3.1.16 artikulua. Definizioa eta motak .....	10
1.3.2.2 artikulua. Kalifikazio orokorraren sistematizazioa .....	11
1.3.3.2 artikulua. Kalifikazio xehatuaren sistematizazioa .....	15
1.3.4.2 artikulua. Eraikigarritasuna neurtzeko modua .....	17
1.4.7.1 artikulua. Lehendik badiren eraikinen araubidea ezartzen duten irizpide orokorrak .....	18
1.4.7.3 artikulua. Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian planeamenduarekin bat ez datozen eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak .....	19
1.4.7.7 artikulua. Antolamendutik kanpo dauden eta plangintzarekin bat ez datozen lurzoru urbanizaezineko eraikinak, eraikuntzak, instalazioak eta erabilerak .....	20
1.5.2.1 artikulua. Eraikuntzari dagozkion baldintza komun orokorrak .....	22
1.5.2.3 artikulua. Landa herrigune zaharretako a.2 azpizonetako eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra .....	25
1.5.2.22 artikulua. Hegazkinen eragin akustikoak .....	31
1.5.2.23 artikulua. Hegazkinen zortasunen babes eremuak .....	32
1.6.1.1 artikulua. Babes Bereziko J1 eta Babestutako J2 landa eremuetan kalifikazio orokorrak zuzenean baimendu ditzakeen erabileren sailkapen generikoa .....	34
1.6.1.2 artikulua. Babes bereziko J1 eta zaindutako J2 landa zonetan kalifikazio orokorrak zuzenean baimendutako eraikuntzako erabilera eta jarduerak .....	37
1.6.1.3 artikulua. Gainjarritako baldintzatzaileak dituzten eremuetako eta azpiegitura orokorren babes eremuetako erabilerei ezarritako muga gehigarriak .....	43
1.6.1.6 artikulua. Eraikuntzako erabileretako hirigintzako eta eraikuntzako parametro espezifikoak .....	48
1.6.1.8 artikulua. Eraikuntzako erabilerei aplikatu dakizkiekeen beste baldintza batzuk .....	50
2.1.1.9 artikulua. DU.05 antolamendu xehatuko zona .....	52
B.2. ALDAKETA - ARAU BEREZIAK (2. LIBURUA) .....	53
2.1.1.1 artikulua. AR.01 antolamendu xehatuko eremua .....	53
2.1.1.2 artikulua. Antolamendu xehatuko AZ.01 esparrua .....	58
2.1.1.3 artikulua. BE.01 antolamendu xehatuko eremua .....	62
2.1.1.4 artikulua. Antolamendu xehatuko BE.02 esparrua .....	66
2.1.1.5 artikulua. DU.01 antolamendu xehatuko zona .....	69
2.1.1.6 artikulua. DU.02 antolamendu xehatuko zona .....	72
2.1.1.7 artikulua. DU.03 antolamendu xehatuko zona .....	75
2.1.1.8 artikulua. DU.04 antolamendu xehatuko zona .....	78
2.1.1.9 artikulua. DU.05 antolamendu xehatuko zona .....	85
2.1.1.10 artikulua. DU.06 antolamendu xehatuko zona .....	88
2.1.1.11 artikulua. DU.07 antolamendu xehatuko zona .....	91
2.1.1.12 artikulua. DU.08 antolamendu xehatuko eremua .....	94
2.1.1.13 artikulua. Antolamendu xehatuko LA.01 esparrua .....	98
2.1.1.14 artikulua. LU.01 antolamendu xehatuko eremua .....	103
2.1.1.15 artikulua. ME.01 antolamendu xehatuko eremua .....	108
2.1.1.16 artikulua. NA.01 antolamendu xehatuko eremua .....	113
2.1.1.17 artikulua. NA.02 antolamendu xehatuko zona .....	116
2.1.1.18 artikulua. UL.01 antolamendu xehatuko eremua .....	119
2.1.1.19 artikulua. UL.02 antolamendu xehatuko zona .....	123
2.1.1.20 artikulua. Antolamendu xehatuko UL.03 esparrua .....	126
2.1.1.21 artikulua. Antolamendu xehatuko ZI.01 esparrua .....	130
2.1.1.22 artikulua. ZU.01 antolamendu xehatuko eremua .....	134

TERCERA MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
DOCUMENTO B: NORMATIVA

AYUNTAMIENTO DE  
ARRATZUA-UBARRUNDIA

2.1.1.23. artikulua. ZU.02 antolamendu xehatuko zona .....	139
2.1.1.24. artikulua. ZU.03 antolamendu xehatuko zona .....	142
2.1.1.25. artikulua. ZU.04 antolamendu xehatuko zona .....	146
2.1.3.4. artikulua. AU.04 antolamendu xehatuko zona .....	149
<b>B.3. ALDAKETA - HISTORIA ETA ARKITEKTURA ONDAREA ETA NATURGUNEAK BABESTEKO ARAUAK (3. LIBURUA) .....</b>	<b>151</b>
3.1.2.1 artikulua. Interes historiko eta arkitektonikoko ondasun kalifikatuak .....	151
3.1.2.2 artikulua. Interes historiko eta arkitektonikoko ondasunak, inbentarioan sartuak ...	152
3.1.2.3 artikulua. Udalaren babespeko eta interes historiko eta arkitektonikoko ondasunak	153
3.1.2.4 artikulua. Interes historikoa eta arkitektonikoa duten katalogoko ondasun higiezinak: laburpen taula .....	155
<b>B.4. ALDAKETA - I. ERANSKINA - KATALOGOKO FITXAK .....</b>	<b>157</b>
2. FITXA - ALDATUA .....	157
4. FITXA - ALDATUA .....	158
5. FITXA - ALDATUA .....	159
6. FITXA - ALDATUA .....	160
7. FITXA - ALDATUA .....	161
8. FITXA - ALDATUA .....	162
9. FITXA - ALDATUA .....	163
10. FITXA - ALDATUA.....	164
11. FITXA - ALDATUA.....	165
12. FITXA - ALDATUA.....	166
13. FITXA - ALDATUA.....	167
14. FITXA - ALDATUA.....	168
15. FITXA - ALDATUA.....	169
16. FITXA - ALDATUA.....	170
17. FITXA - ALDATUA.....	171
19. FITXA - ALDATUA.....	172
21. FITXA - ALDATUA.....	173
22. FITXA - ALDATUA.....	174
23. FITXA - ALDATUA.....	175
25. FITXA - ALDATUA.....	176
26. FITXA - ALDATUA.....	177
27. FITXA - ALDATUA.....	178
28. FITXA - ALDATUA.....	179
29. FITXA - ALDATUA.....	180
30. FITXA - ALDATUA.....	181
31. FITXA - ALDATUA.....	182
32. FITXA - ALDATUA.....	183
33. FITXA - ALDATUA.....	184
34. FITXA - ALDATUA.....	185
36. FITXA - ALDATUA.....	186
37. FITXA - ALDATUA.....	187
38. FITXA - ALDATUA.....	188
40. FITXA - ALDATUA.....	189
41. FITXA - ALDATUA.....	190
42. FITXA - ALDATUA.....	191
43. FITXA - ALDATUA.....	192
49. FITXA - ALDATUA.....	193
56. FITXA - ALDATUA.....	194
61. FITXA - ALDATUA.....	195
64. FITXA - BERRIA .....	196



**B.1. ALDAKETA - ARAU OROKORRAK (1. LIBURUA)****1.1.1.4 artikulua. Hiri antolamenduko plan orokorreko dokumentazioa**

1. Hiri antolamenduko plan orokor honetan agiri hauek daude:

- A. Memoria dokumentua.
- B. Hirigintzako arautegia dokumentua.
- C. Planoak dokumentua
- D. Ekonomia eta finantza bideragarritasunaren azterketa eta iraunkortasun ekonomikoari buruzko memoria Dokumentua.
- Ingurumen-inpaktuaren baterako ebaluazioa/Ingurumen iraunkortasunari buruzko txostena.

2. Dokumentu hauek osatzen dute hirigintzako araudia: "B.1. Arau orokorrak (1. liburua)", "B.2. Arau bereziak (2. liburua)" eta "B.3. Ondare historiko eta arkitektonikoa eta espazio naturalak babesteko arauak (3. liburua)".

3. Lurraldeko hiri antolamenduko planoetan ondoko hauek daude:

- P-1. Udal barrutiaren kalifikazioa.
  - P-1.1a. Gaineratutako baldintza gehigarriak.
  - P-1.1b. Azpiegitura orokorren babes eremuak.
  - P-1.1c. Zortasun aeronautikoak.
- P-2. Lurzoruaren sailkapena eta antolamenduko eremuak.
- P-3. Zonakatze orokorra hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian.
- P-4. Zonakatze zehatua.
- P-5. Eraikinen ezaugarriak.
  - P-5.1. Eraikinen ezaugarriak. Erretiratzeak ibai ibilguzuei dagokienez.
- P-6. Garapenerako eta gauzatzeko araubideak.
- P-7. Lerrokadurak eta sestrak.
- P-8. Zerbitzu sarearen azpiegiturak.

Hiri antolamenduko plan orokor hau baliabide informatikoen bide egin denez, plano bakoitza hainbat eskalatan editatu daiteke, C. Planoak dokumentuan jasota dagoen bezala. P-1, P-1.1 eta P-2 planoak egiteko oinarri moduan Arabako Foru Aldundiaren 1/10.000 eta 1/5.000 eskalako kartografia erabili da eta gainontzeko planoak egiteko 1/500 eskalako. Salbuespena: P-7 plano multzoa egiteko Arabako Foru Aldundiaren katastro zerbitzuak emandako katastroko plana erabili da.

**1.2.1.2 artikulua. Hirigintza antolamendu xehatuko eremuak**

1. Antolamendu xehatuko esparrua (AXE) hiri lurzoru urbanizagarria da, planeamendu orokorrean antolamendu xehatu uniforme jaso duena, edo jasoko duena, planeamendu orokorra planeamendu xehatuaren bidez garatuz gero. Kontzeptu horrek barruan hartzen ditu, halaber, lurzoru urbanizaezinean hiri antolamendurako plan orokorraren bitartez gauzatu behar diren sistema orokorrak.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 51. artikulua arabera hiri lurzoruan esparru horiek eremuak dira eta lurzoru urbanizagarrian sektoreak. Antolamendu xehatuko esparru batean eremu pribatu edota publiko bat edo gehiago egon daitezke.

Hiri antolamendurako plan orokorrak AXE hauek definitzen ditu hiri lurzoruetan eta lurzoru urbanizagarrietan.

**ARROIABE**

AR.01 - Landa lurreko herrigune zaharra.

AR.02 - Gutxi eraikitako bizitegi zona. Ekialdea.

**ARZUBIAGA**

AZ.01 - Landa lurreko herrigune zaharra.

**BETOLATZA**

BE.01 - Landa lurreko herrigune zaharra.

BE.02 - Landa lurreko herrigune zaharreko bizitegi zona. Erdigunea.

**DURANA**

DU.01 - Landa lurreko herrigune zaharra. La Estación auzoa.

DU.02 - Industria eremu arrunta. La Estación auzoa (lehen MOA-3).

DU.03 - Gutxi eraikitako bizitegi zona. La Estación auzoa.

DU.04 - Landa lurreko herrigune zaharra.

DU.05 - Oso gutxi eraikitako bizitegi zona. Ekialdea (lehen UAU-1).

DU.06 - Oso gutxi eraikitako bizitegi zona. Ikastolabidea, hegoaldea (lehen MOA-2).

DU.07 - Oso gutxi eraikitako bizitegi zona. Hegoaldea (lehen SAU-1).

DU.08 - Industria eremu arrunta. Eskalmendi (lehen MOA-4).

DU.09 - Gutxi eraikitako bizitegi zona. Hego-ekialdea.

**LANDA**

LA.01 - Landa lurreko herrigune zaharra.

**LUKU**

LU.01 - Landa lurreko herrigune zaharra.

LU.02 - Industria zona: parke teknologikoa Lladie. Legutio.

**MENDIBIL**

ME.01 - Landa lurreko herrigune zaharra.

ME.02 - Gutxi eraikitako bizitegi zona. Ekialdea. Uritxiti zona.

**LANGARA GANBOA**

NA.01 - Landa lurreko herrigune zaharra.

NA.02 - Landa lurreko herrigune zaharreko bizitegi zona. Erdigunea.

**URIBARRI GAMBOA**

UL.01 - Landa lurreko herrigune zaharra.

UL.02 - Oso gutxi eraikitako bizitegi zona. Ipar-ekialdea (Txoisa auzoa).

UL.03 - Landa lurreko herrigune zaharreko bizitegi zona. Santiagolarra.

UL.04 - Oso gutxi eraikitako bizitegi zona. Hego-ekialdea (Zelandia auzoa).



**ZIRAO**

ZI.01 - Landa lurreko herrigune zaharra.

**ZURBAO**

ZU.01 - Landa lurreko herrigune zaharra.

ZU.02 - Oso gutxi eraikitako bizitegi zona. Iparraldea (lehen SAU-1).

ZU.03 - Gutxi eraikitako bizitegi zona. Erdigunea (lehen UAU-1).

ZU.04 - Oso gutxi eraikitako bizitegi zona. Erdigunea (lehen SAU-2).

ZU.05 - Gutxi eraikitako bizitegi zona. Ekialdea.

Hiri antolamendurako plan orokorrak AXE hauek definitzen ditu lurzoru urbanizaezinean.

AU.01 - "Álava" klub nautikoa.

AU.02 - "Vitoria" klub nautikoa.

AU.03 - Zuhatzako uhartea.

AU.04 - Zurbaoko zerbitzugunea.

2. Kasu berezi gisa, egiturazko antolamenduko esparrua (EAE) hiri antolamenduko plan orokor honek definitzen duen hirigintza planeamenduaren bitartez gauzatuko ez diren sistema orokorrak dauden lurzoru urbanizaezineko esparrua da.

Hiri antolamendurako plan orokorrak egiturazko antolamenduko esparru hauek definitzen ditu (denak dira komunikazioen sistema orokorrekoak):

AIE.01 - Tren azpiegiturak: Abiadura Handiko Trena (AHT).

AIE.02 - Oinezkoentzako eta/edo bizikletentzako azpiegiturak: Vasco-Navarro trenbidearen bide berdea.

AIE.03 - Bide azpiegiturak: A-627 Urbina-Bergara foru errepidearen eta Llaideko industrialdearen arteko lotunea.

AIE.04 - Bide azpiegiturak: AP-1 autobidea, Gasteiz/Eibar.

**1.3.1.15 artikulua. Definizioa eta motak**

1. Komunikazio eta garraio erabileraren barruan jarduera hauek sartzen dira: pertsonak eta garraio ibilgailuak mugitzeko eta ibilgailu horiek aparkatzeko egiten diren jarduerak.

2. Komunikazio eta garraioen erabileraren barruan azpimaila edo modalitate hauek daude:

- a) Errepidez.
  - a.1) Errepideak.
  - a.2) Udal bideak.
    - a.2.1) Galtzadak.
    - a.2.2) Espaloiak.
    - a.2.3) Aparkaleku atxikiak.
    - a.2.4) Babes eremuak edo hondakinrentzako eremuak.
  - a.3) Aparkalekuak.
    - a.3.1) Kanpoaldeko aparkalekuak, bideei itsatsita ez daudenak.
    - a.3.2) Eraikinetan.
  - a.4) Erregai hornikuntzako guneak.
  - a.5) Erantsitako jarduerak.
    - a.5.1) Autobus geltokiak.
    - a.5.2) Errepideko garraioaren zentroak.
  - a.6) Landabideak.
- b) Oinezkoentzat eta/edo bizikletentzat direnak.
  - b.1) Oinezkoentzako pasealekuak eta kaleak.
  - b.2) Oinezkoentzako kaleak, ibilgailuentzako tolerantziadunak.
  - b.3) Bizikletentzakoak.
- c) Trenez.
- d) Airekoak.
- e) Garraio intermodaleko zentroak.

3. Errepideetako erabileraren barruan, erabilera osagarritzat jotzen dira zirkulazioaren beharrak asetzera bideratutakoak, adibidez, edukiera kontrolatzeko instalazioak, zamak pisatu eta kontrolatzeko direnak, aparkalekuak eta atsedenelekuak eta errepideen erabiltzaileen zerbitzura daudenak, kontrol zentroak, makinaria parke eta biltegiak eta igarotzeko erosotasun eta segurtasuna erraztera bideratutako antzeko beste erabilera batzuk, bai eta kontserbazio eta ustiapen egokiak ere.

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

5. Aparkaleku hornidura.

- a) Aparkaleku atxikiak: bide publikoetan atxikitako aparkalekuak aplikatu beharreko hirigintza legerian ezarritakoak izango dira.
- b) Eraikinetako aparkalekuak: eraikin berrietan gutxienezko aparkalekuak egon beharko dira, eraikinaren barruan edo kanpoaldean, lurzati espazio librean (salbuespena: a.2 azpizonetan egiten diren eraikinak, baldin eta eraikuntzaren aldetik aparkalekuak egiteko eragozpen handiak badaude edo behar den beste plaza egiterik ez badago):
  - b.1) Etxebizitza eraikinetan: plaza bat (1) sestra ganean zuzkidura publikoak ez beste erabilera batzuetarako eraikitako hirurogeita hamar metro karratuko (70 m<sup>2</sup>) edo zatikiko

- b.2) Industria erabileretarako eraikinetan: plaza bat (1) eraikitako berrehun metro karratuko (200 m<sup>2</sup>c) edo zatikiko.
- b.3) Bulego eraikinetan: plaza bat (1) ehun metro karratu erabilgarriko (100 m<sup>2</sup>u) edo zatikiko.
- b.4) Merkataritzako eraikinetan: plaza bat (1) hirurogeita hamar metro karratu erabilgarriko (70 m<sup>2</sup>u) edo zatikiko.
- b.5) Hotel eta landetxe erabileretarako eraikinetan: plaza bat (1) lau (4) logelako.
- b.6) Jatetxe eta taberna erabileretarako eraikinetan: plaza bat (1) zerbitzuan eskainitako lau (4) plazako.
- b.7) Kanpinetan eta aterpetxeetan: aplikatu beharreko sektoreko legerian ezarritakoak.
- b.8) Osasun ekipamenduak dauden eraikinetan: plaza bat (1) bi (2) oheko.
- b.9) Ikuskizun, dantza areto, zezen plaza eta antzekoetarako gizarte ekipamendurako erabiltzen diren eraikinetan: plaza bat (1) edukierako hamabost (15) plazako.
- b.10) Liburutegi, museo eta antzekoetarako eraikinetan: plaza bat (1) eraikitako berrehun metro karratuko (200 m<sup>2</sup>c) edo zatikiko.
- b.11) Bestelako ekipamendu edo erabileretarako eraikinetan: plaza bat (1) bi (2) langileko edota plaza bat (1) zerbitzuan eskainitako bost (5) plazako, zerbitzuaren hartzaileak helduak badira. Edonola ere, urbanizazioaren bidez finkatu gabe dagoen hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian hirigintzako legerian ezarritako gutxieneko estandarrak bete behar dira (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea, 79. artikulua; Hirigintzako Estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretua, 6. artikulua).
- c) Hornidura horien aldaketa hirigintzako udal-ordenantza baten bitartez egin ahal izango da.
6. Autobus geltokien erabilera osagarrien barruan sartzen dira pakete banaketa zentroak, kafetegiak, jatetxeak, autobusen konponketa txikietarako eta mantentze lanetarako tailerrak, merkataritza gun txikiak, langile eta erabiltzaileentzako aparkalekuak eta geltokiak modu egokian funtzionatzeko gainontzeko guztiak.
7. Trenbideko garraioaren erabileraren barruan bidaiarien geltokiak sartzen dira eta erabilera osagarritzat hartzen dira trenbideko garraioen antolakuntzan aritzen diren enpresen bulegoak, eta bidaia agentziak, langileen eta erabiltzaileen aparkalekuak, pakete banaketa zentroak, kafetegiak eta jatetxeak, merkataritza gun txikiak eta erabilera nagusiak egokiro funtzionatzeko beharrezkoak diren gainontzeko erabilera guztiak.

**1.3.1.16 artikulua. Definizioa eta motak**

1. Espazio libreen erabileraren barruan jarduera hauek sartzen dira: herritarren osasungarritasuna, atsedena eta aisia bermatzeko egiten direnak, hiriko ingurumena hobetzeko egiten direnak, haurren jolasak, natura behatzea etab.

2. Erabilera honen barruan azpimaila edo modalitate hauek daude:

a) Hiriko espazio libreak.

a.1) Parkeak eta lorategiak.

a.2) Haurrentzako jolas eta olgeta eremuak.

a.3) Oinezkoentzako gunek eta plazak.

a.4) Hondar lorategi eta gunek.

b) Hiritik kanpora dauden espazio libreak.

b.1) Jolas trinkoa.

b.2) Jolas estentsiboa.

b.3) Bainuak eta uretako kirolak.

3. Hiriko espazio libreen erabileran hauek sartzen dira: lorategiak eta zuhaitziak, oinezkoentzako pasealekuak, zumardiak, kioskoak, biribilguneak, urmaelak, aire libreko terrazak dauzkaten taberna txikiak, eta aisia, jolas eta atsedena jarduera egiteko behar den giroa eratzen duten beste zuzkidura txiki batzuk, hiri esparruak apaintzen ere laguntzen dutenak.

4. Herrigunetik kanpoko aisialdiko jarduera kontzentratuan ondokoak sartzen dira: pikniketako eta naturarekin kontaktuan jartzen gaituzten jarduerak, normalean hirigunetatik urrun dauden tokietan, lurzoru urbanizaezinean, ekipamendu osagarriak (adibidez tabernak, aparkalekuak, bainatzeko tokiak etab.) dauzkaten tokietan egiten diren jarduerak.

Toki horietan lurrazen egoera naturala gailentzen da eta hirigintzako obren kopurua oso murrizta da.

5. Herrigunetik kanpoko jolas jarduera estentsiboen barruan ondoko hauek artzen dira: mendiko ibilaldi eta natura begiratzeko jarduerak, lurzoru urbanizaezineko espazio zabaletan gauzatzen dena; jarduera horiek inguru naturalean modu bikainean integratuta ekipamendu osagarriak dauden sail txikiak dauzkate.

6. Oro har, espazio libreen erabilera orokorraren erabilera osagarriak dira mantentze lanetarako beharrezkoak diren tresnak gordetzeko biltegi txikiak, mintegiak, eta erabilera nagusia garatu eta sustatzeko beharrezkoa den eta eraikuntzarik gabeko espazio librearen izaerari eragiten ez dion beste edozein erabilera.

**1.3.2.2. artikulua. Kalifikazio orokorraren sistematizazioa**

1. Arabako hirigintza-plangintza normalizatzeko sistemak kalifikazio orokorra sistematizatu du zonakatzeko hiru maila hauen arabera:

- a) Erabilera orokorreko zonen oinarritzko motak: zonak berezko erabileraren arabera sailkatzen dira lehendabizi.
- b) Zonen multzoak: mota bakoitzaren barruan multzoak sortzen dira oinarritzko hirigintzako ezaugarrien, eraikin moten eta antolamendu sistemen arabera.
- c) Zonak: oro har, esparru jarraituak, espezifikoak eta bereziak dira.

2. Zona bakoitzak identifikazio zehatza dauka lurzorua arabera: hiri lurzoria eta lurzoru urbanizagarria edo lurzoru urbanizaezina.

a) Hiri lurzorian eta lurzoru urbanizagarrian zona bakoitzak honelako etiketa bat dauka identifikatzeko: "A.n-BB.nnnn"; hona azalpena:

a.1) Lehen letra larriak, "A", zona mota adierazten du; adibidea: "A" bizitegi zona.  
a.2) Hurrengo zenbakia, "n", taldearena da; esate baterako, "A.4": eraikuntza irekia, bizitegi zona.

a.3) "BB.nn" digituak zona dagoen antolamendu xehatuko esparruaren kodea edo etiketa dira (1.2.1.2. artikulua,

"Hirigintza-antolamendu xehatuko esparruak").

a.4) Azken digituak, "nn", zonari antolamendu xehatuko esparruan dagokion ordena zenbakikoak dira.

b) Lurzoru urbanizaezinean "A.n.n-nn" ereduari jarraitzen dion etiketa erabiliko da; hona azalpena:

b.1) "A.n.n" digituak landa zonaren kodearenak edo etiketarenak dira.

b.2) "nn" digituak, hala dagokionean, zonak "A.n.n" multzoaren barruan daukan ordena zenbakikoak dira.

Adibidez, "J.2.2-03" etiketak hauxe esan nahi du: J.2.2 multzoko ("Interes historiko eta kulturala dela-eta zaindutako eremua") 3. zona.

3. Erabilera orokorreko oinarritzko zona motak:

- A. Bizitegi zona pribatuak.
- B. Industria zona pribatuak.
- C. Hirugarren sektoreko zona pribatuak.
- D. Gizarte ekipamendurako zona pribatuak.
- E. Komunikazioetarako zona publikoak.
- F. Espazio libreen zona publikoak.
- G. Gizarte ekipamendurako zona publikoak.
- H. Zerbitzu azpiegituretarako zonak.
- I. Lurrazaleko ur jabari publikoko zonak.
- J. Landaguneak.

4. Aurreko puntuan aipatutako erabilerako orokorreko oinarritzko zona motak ondoren azalduko diren multzoetan garatzen dira (bakoitzak erabilera eta eraikuntzako araubide berezia dauka):

- A. Bizitegi zona pribatuak.
  - A.1. Hirigune zaharretakoak.
  - A.2. Landa herrigune zaharretakoak.
  - A.3. Zabalgunekoak.
  - A.4. Eraikuntza irekikoak.
  - A.5. Gutxi eraikitako zonak.
  - A.6. Oso gutxi eraikitako zonak.
- B. Industria zona pribatuak.
  - B.1. Arruntak.
  - B.2. Industria berezia.

- B.3. Parke teknologikoak.
- C. Hirugarren sektoreko zona pribatuak.
- C.0. Orokorrak.
- C.1. Merkataritzakoak.
- C.1.1. Arruntak.
- C.1.2. Saltoki handietakoak.
- C.2. Ostalaritzakoak.
- C.3. Bulegoetakoak.
- C.4. Enpresa parkeetakoak.
- D. Gizarte ekipamendurako zona pribatuak.
- D.0. Orokorrak.
- D.1. Irakaskuntza.
- D.2. Kultura.
- D.3. Aisia.
- D.4. Kirola.
- D.5. Osasunekoa.
- D.6. Gizarte zerbitzuak.
- D.7. Zerbitzu publikoak.
- D.8. Erlijioa.
- E. Komunikazioetarako zona publikoak.
- E.1. Bideak.
- E.1.1. Errepideak.
- E.1.2. Kaleak.
- E.2. Oinezkoentzat eta/edo bizikletentzat direnak.
- E.3. Trenbideak.
- F. Espazio libreen zona publikoak.
- F.1. Hiri parkeak.
- F.2. Hiritik kanpokoak: atsedenlekuak.
- F.3. Bainuak eta hondartzak.
- G. Gizarte ekipamenduko zona publikoak.
- G.0. Orokorrak.
- G.1. Irakaskuntza.
- G.2. Kultura.
- G.3. Aisia.
- G.4. Kirola.
- G.5. Osasuna
- G.6. Gizarte zerbitzuak.
- G.7. Zerbitzu publikoak.
- G.8. Erlijioa.
- G.9. Erakundeak.
- H. Zerbitzu azpiegituretarako zonak.
- H.1. Ur hornidurakoak.
- H.2. Ur saneamendukoak.
- H.3. Argindar ekoizpen eta hornidurakoak.
- H.4. Hondakinak tratatzekoak.
- H.5. Gasaren eta petrolio produktuen azpiegiturak.
- H.6. Telekomunikazioen azpiegiturak.
- I. Lurrazaleko ur jabari publikoko zonak.
- J. Landaguneak.
- J.1. Babes bereziko zonak.
- J.1.1. Balio naturala.
- J.1.2. Balio historiko-kulturala.
- J.1.3. Ingurumenaren hobekuntza – A.
- J.1.4. Baso baliokoak.
- J.1.5. Nekazaritza abeltzaintzakoak eta landazabalekoak.
- J.1.6. Mendiko larreetakoak (A).

- J.1.7. Azaleko urak babestekoak.
- J.2. Zaindutako zonak.
  - J.2.1. Interes naturala.
  - J.2.2. Interes historiko eta kulturekoak.
  - J.2.3. Ingurumenaren hobekuntza – B.
  - J.2.4. Baso interesekoak.
  - J.2.5. Nekazaritza eta abeltzaintza interesekoak.
  - J.2.6. Mendiko larreetakoak (B).
  - J.2.7. Hiri garapenerako ezegokiak.
- J.3. Landaguneak.

5. A, B, C, D eta J zonak (eta batzuetan H zonak ere bai) pribatuak dira; gainerakoak publikoak dira.

6. Lurzoru urbanizaezinean, udalerriko antolamendua "baldintza gainjarri" hauekin osatzen da (P-1 planoan daude jasota):

- a) Akuiferoak kutsatzeko arriskua duten areak.
- b) Eredu higagarriak edo higatzeko arriskuan daudenak.
- c) Uholde eremuak.
- d) Usteko arkeologia eremuak.

Lehen hiru baldintza gainjarriak Lurzoru Antolamenduaren Gidalerroen (LAG) 8. kapituluko 6.8.8 puntuan zehaztutako kontzeptuari dagozkie. Gaineratutako azken baldintzatzailea 1.6.1.3 artikuluan deskribatzen da ("Gainjarritako baldintzatzaileak dituzten eremuetako eta azpiegitura orokorren babes eremuetako erabilerei ezarritako muga gehigarriak"); bertan, horietan guztietan erabilentzat ezarri beharreko mugak ere arautzen dira.

7. Gainera, lurzoru urbanizaezinean udalerriko antolamenduari P-1.1a plano sailean ageri diren gainjarritako baldintza gehigarri hauek ere gehitzen zaizkie:

- a) Korridore ekologikoen sarea.
- b) Paisaia bereziak eta bikainak.
- c) Europar Batasunaren intereseko habitatak.
- d) Ibilbide tematikoak.
- e) Hegazkinen eragin akustikoak.
- f) Onura publikoko mendiak
- g) Arabako Foru Sareko errepedeen zortasun akustikoko zonak

Gaineratutako baldintza gehigarri horiek 1.6.1.3 artikuluan deskribatzen dira ("Gainjarritako baldintzatzaileak dituzten eremuetako eta azpiegitura orokorren babes eremuetako erabilerei ezarritako muga gehigarriak"); bertan, horietan guztietan erabilentzat ezarri beharreko mugak ere arautzen dira.

8. Gainera, lurzoru urbanizaezinean udalerriko antolamenduari P-1.1b plano sailean ageri diren azpiegitura orokor hauen babes eremuak ere gehitzen zaizkie:

- a) Bide komunikazioen babes eremuak.
- b) Trenbide komunikazioen babes eremuak.
- c) Landa bideen babes eremuak.
- d) Ibilbide berdeen babes eremuak.
- e) Goi tentsioko lineen babes eremuak.
- f) Gasodien babes eremuak.
- g) Lurpeko eta lurgaineko akueduktuen babes eremuak.
- h) Zortasun aeronautikoen babes eremuak.

Azpiegitura orokorren babes eremu horiek 1.6.1.3 artikuluan deskribatzen dira ("Gainjarritako baldintzatzaileak dituzten eremuetako eta azpiegitura orokorren babes eremuetako erabilerei ezarritako muga gehigarriak"); bertan, horietan guztietan erabilentzat ezarri beharreko mugak ere arautzen dira.

9. Horrenbestez, lurzoru urbanizaezineko kalifikazio orokorrean ondoko zehaztapen hauek izango dira: kalifikazio orokorrekoak, gainjarritako baldintzetakoak, gainjarritako baldintza gehigarrietakoak eta azpiegitura orokorren babes eremuetakoak.

Baldintza horien xede diren esparruak plan berezien bidez doitu edo aldatu ahal izango dira; ez da egongo Hiri Antolamenduko Plan Orokorra aldatu beharrik.



**1.3.3.2 artikulua. Kalifikazio xehatuaren sistematizazioa**

1. Arabako hirigintza-plangintza normalizatzeko sistemak kalifikazio xehatua oinarritzko azpizona-mota hauen arabera sistematizatzen du:

- a. Bizitegi azpizona pribatuak.
- b. Industria azpizona pribatuak.
- c. Hirugarren sektoreko azpizona pribatuak.
- d. Gizarte ekipamendurako azpizona pribatuak.
- e. Komunikazioetarako azpizona publikoak.
- f. Espazio libreetarako azpizona publikoak.
- g. Gizarte ekipamendurako azpizona publikoak.
- h. Zerbitzu azpiegituretarako azpizonak.
- i. Lurrazaleko ur jabari publikoko azpizonak.

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

- a. Bizitegi azpizona pribatuak.
  - a.1. Hirigune zaharretakoak.
  - a.2. Landa herrigune zaharretakoak.
  - a.3. Zabalgunekoak.
  - a.4. Eraikuntza irekikoak.
  - a.5. Gutxi eraikitako zonak.
    - a.5.1. Irekita.
    - a.5.2. Familia bakarreko etxebizitza atxikia.
  - a.6. Oso gutxi eraikitako zonak.
    - a.6.1. Familia bakarreko etxebizitza bakarra.
    - a.6.2. Bi familiakoa.
- b. Industria azpizona pribatuak.
  - b.1. Arruntak.
    - b.1.1. Intentsiboa.
    - b.1.2. Bakarra.
  - b.2. Bereziak.
- c. Hirugarren sektoreko azpizona pribatuak.
  - c.0. Orokorrak.
    - c.1. Merkataritzakoak.
      - c.1.1. Arruntak.
      - c.1.2. Saltoki handietakoak.
    - c.2. Ostalaritzakoak.
    - c.3. Bulegoetakoak.
  - d. Gizarte ekipamendurako azpizona pribatuak.
    - d.0. Orokorrak.
      - d.1. Irakaskuntza.
      - d.2. Kultura.
      - d.3. Aisia.
      - d.4. Kirola.
      - d.5. Osasunekoa.
      - d.6. Gizarte zerbitzuak.
      - d.7. Zerbitzu publikoak.
      - d.8. Erljioa.
    - e. Komunikazioetarako azpizona publikoak.
      - e.1. Bideak.
        - e.1.1. Errepideak.
        - e.1.2. Kaleak.
          - e.1.2.1. Galtzadak.
          - e.1.2.2. Espaloiak.
          - e.1.2.3. Aparkaleku atxikiak.

- e.1.2.4. Babeserako espazioak.
  - e.2. Oinezkoentzat eta/edo bizikletentzat direnak.
    - e.2.1. Oinezkoentzako pasealekuak eta kaleak.
    - e.2.2. Oinezkoentzako kaleak, ibilgailuentzako tolerantziadunak.
    - e.2.3. Txirrindularientzako bideak.
  - e.3. Trenbideak.
  - f. Espazio libreetarako azpizona publikoak.
    - f.1. Herrikoak.
      - f.1.1. Parkeak eta lorategiak.
      - f.1.2. Haurrentzako aisia eta jolas gunek.
      - f.1.3. Oinezkoentzako gunek eta plazak.
      - f.1.4. Lorategiak eta hondargunek.
    - f.2. Herritik kanpokoak.
      - f.2.1. Piknikak egiteko edota natura gozatzeko eremuak.
      - f.2.2. Bainuak eta hondartzak.
  - g. Gizarte ekipamendurako azpizona publikoak.
    - g.0. Orokorrak.
      - g.1. Irakaskuntza.
      - g.2. Kultura.
      - g.3. Aisia.
      - g.4. Kirola.
      - g.5. Osasuna
      - g.6. Gizarte zerbitzuak.
      - g.7. Zerbitzu publikoak.
      - g.8. Erlijiosoa
      - g.9. Erakundeak.
    - h. Zerbitzu azpiegituretarako azpizonak.
      - h.1. Ur hornidurakoak.
      - h.2. Ur saneamendukoak.
      - h.3. Argindar ekoizpen eta hornidurakoak.
      - h.4. Hondakinak tratatzekoak.
        - h.4.1. Hiri hondakinak.
        - h.4.2. Inerteak eta inertizatuak.
        - h.4.3. Beste tratamendu batzuk.
      - h.5. Gasaren eta petrolio produktuen azpiegitureak.
      - h.6. Telekomunikazioen azpiegitureak.
  - i. Lurrazaleko ur jabari publikoko azpizonak.
3. A, b, c eta d azpizonak (eta batzuetan h zonak ere bai) pribatuak dira; gainerakoak publikoak dira.
4. Azpizona bakoitzak kode edo etiketa zehatza dauka. Horren identifikazioan kalifikazio orokorraren sistematika berriz gertatzen da; alde bakarra zera da, eremu motaren berezko erabilera orokorraren letra larria letra xehe batekin ordezkatzeko dela, eta letra hori azpizona motako erabilera berezko erabilera xehatuari dagokio.

**1.3.4.2 artikulua. Eraikigarritasuna neurtzeko modua.**

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

- a) Beheko solairuaren mailan dauden karrerape estaliak eta eraikuntza azpiko sarguneak, betiere erabilera publikokoak badira.
- b) Beheko solairuaren mailan dauden karrerape estaliak eta eraikuntza azpiko sarguneak, erabilera pribatukoak direnak, eraikigarritasuna neurtzeko, forjatu azalera eta 0,5 koefiziente murriztailea biderkatuz konputatuko dira. Era berean egingo dute irtendako gorputz estali gabekoek, sartzen diren desestaliak (terrazek, solariumek edo antzekoek) eta hegal irekiek edo desestaliak.
- c) Etxadiko patioak.
- d) Estalpeak edo sabaiz estalitako azalera, baina itxiturarik gabeak oinplanoko perimetro osoan eta altuera osoan; betiere, dagoen eremuan ezarritako mugekiko tartea errespetatu beharko dira.
- e) Teilatupeko solairuak, eraikinaren zerbitzurako erabiltzen badira.
- f) Betiere, metro eta erditik (1,50) beherako altuera erabilgarria duten ganbaretako eta teilatupeko solairuetako oinplanoko azalera.
- g) Metro eta erditik (1,50) beherako garaiera duten etxatoak eta sabaidun barrunbe guztiak.
- h) Plastikoa edo polikarbonatozko berotegiak.
- i) Pergolak (etxebizitza bakoitzeko bakar baimenduko da). Oinplanoko gehieneko azalera hamabost (15) metro karratukoa izango da, eta estalkirako gehieneko altuera bi metro eta erdikoa (2,50), eta ez du estalki bertikalik edo horizontalik izango (olana, polikarbonatoa edo landare estalkia izan ezik). Metalezko edo zurezko elementu arinez (edo antzeko egituraz) eraikita egongo da, eta goiko aldean elementu horizontalez osatuta egongo da, gutxienez berrogeita hamar (50) zentimetroko tartea utziz haien artean, eta elementu horiek hogeita (20) zentimetroko hegala izan ahal izango dute. Gutxienez metro bateko (1) tartea errespetatu beharko du gehieneko hegaletik.
- j) Pergola bioklimatikoak, gehieneko neurri eta tarte berberekin aurreko ataleko mugetara, baina beira edo aluminiozko xafla orientagarriak eta/edo erretraktilak ixteko aukerarekin sabaian, eta profilik gabeko kristalezko errezelekin hormetan.
- k) Profilik gabeko kristalezko errezelez osatutako itxiturak.

2. Sestraren azpiko solairuetako eraikigarritasuna kalkulatzeko soto edota erdisotoko solairuetan eraikitako azalera guztiak batu behar dira, goiko solairuetako proiektzio horizontalean dauden eusteko hormen eta arrapalen azalera barne.

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

Aurrekoetatik salbuetsita daude plan hau osatzen duten azpizonen eraikuntza eta erabilera ordenantzek baimendutako lorategiko elementu higigarriak, zurezkoak (edo imitaziozkoak), eraikigarritasuna zenbatu gabe.

**1.4.7.1 artikulua. Lehendik badiren eraikinen araubidea ezartzen duten irizpide orokorrak**

1. Hiri antolamenduko plan orokorrean araututako lehendik dauden eraikinen araubidean kontuan hartzen da ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, lurzoru eta hirigintzarenak, 101. artikuluan ezartzen duena.
2. Kapitulu honetan, modu orokorrean ezartzen da hiri lurzoruan, lurzoru urbanizagarrian eta lurzoru urbanizaezinean katalogatu gabe dauden eta plangintzarekin bat ez datozen eraikinen araubidea. Nolanahi ere, hori ez da eragozpen izango antolamendu xehatuko esparruen arau berezietan egoera bereziak arautzeko.
3. Bestalde, ondare historiko eta arkitektonikoa eta, horren ondorioz, eraikin eta gainerako elementu katalogatuak babestu eta onez zaintzeko araubidea hirigintza arautako "B.3. Ondare historiko eta arkitektonikoa eta espazio naturalak babesteko arauak (3. liburua)" dokumentuan jaso da.
4. Lehendik dauden eraikinak jabetza horizontalean zatitu ahal izango dira, 1.5.2.1 artikulua 5. puntuan xedatutakoaren arabera. Etxebizitza kopuruaren handitze hori ez da zenbatuko plan orokor honetan aurreikusitako gehieneko etxebizitza kopuruaren parametroaren ondorioetarako.

**1.4.7.3 artikulua. Hiri lurzorian eta lurzoru urbanizagarrian planeamenduarekin bat ez datozen eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak**

1. Ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, lurzoru eta hirigintzarenak, 101.3.b) artikuluan ezartzen duenarekin bat etorri plangintzarekin bat ez datozen eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak dira, antolamendutik kanpokoak alde batera utzita, eragiten dien antolamenduaren zehaztapenak betetzen ez dituztenak.

2. Bi maila daude:

a) A maila: antolamendu xehatuak zehaztutako fatxadaren gehieneko edo nahitaezko lerroetatik (edo mugetarainoko distantziatik) irteten direnak edo sestraren gainean gehienez onartutako solairuko kopurua baino bi (2) gehiago dituztenak.

b) B maila: antolamendu xehatuaren zehaztapenen bat bete ez arren antolamendutik kanpo ez daudenak eta A mailako plangintzarekin bat datozenak.

3. Plangintzarekin bat ez datozen A mailako eraikin, eraikuntza eta instalazioetan zaharberitze, kontserbazio eta apainketa, finkapen eta birgatze esku hartzeak gauzatzea baimentzen da, betiere eraikuntza lan horien gastuek eraikina berriz jartzeko gastuaren ehuneko berrogeita hamarra (50) gainditzen ez badute.

Halaber, horietako zatiren bat edo eraikin gorputzen bat ohiko baliabide teknikoaren bitartez ezarritako gehieneko lerrokadura gainditzen duen zatitik bereizi ahal bada, zati edo eraikin gorputz hori plangintzarekin bat ez etortzetik salbu geratuko da eta proposatutako antolamenduarekin bat datorren araubideari lotuko zaio.

4. Antolamendu xehatuko esparru bakoitzeko arau berezian ezarriko dira plangintzarekin bat ez datozen B mailako eraikin, eraikuntza eta instalazioei aplikatu beharreko baldintzak. Bestela, eraikuntzako esku hartze oro egin daitekeela ulertuko da, berreraikuntza izan ezik, eta kasu horretan antolamendu xehatu berrira egokitu beharko dira. Gainera, handitzeko obrak ere baimendu ahalko dira kalifikazio xehatuak lurzatiari esleitutako eraikigarritasuna amaitu arte, betiere eskatzen diren gainerako zehaztapenak betetzen badira eta ez badira okertzen hiri antolamenduko plan orokor honetako antolamendu xehatuarekin ez egokitzeko baldintzak.

5. Nolanahi ere, B mailako plangintzaren kontrakoak dira errepidearen (E1) eta Arabako Lurralde Historikoko Errepideei buruzko ekainaren 25eko 20/1990 Foru Arauaren 42. artikuluan zehaztutako eraikuntza mugako lerroaren artean dauden eraikin eta eraikuntza guztiak, salbu eta arau edo planoetan kontrakotasun handiagoa ezartzen bada.

Horrelako eraikinetan, eraikinaren egiturari eragiten ez dioten eta eraikuntzaren bolumena handitzea ez dakarten kontserbazio eta mantentze lanak baino ezin izango dira baimendu. Ez dira plangintzaren kontrako edo antolamenduz kanpoko gisa sartuko Euskal Kultura Ondareari buruzko 6/2019 Legearen 34. artikuluko 10. puntuan eta 45. artikuluan eta lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 201.3.b. artikuluan katalogatutako eraikinak.

**1.4.7.7 artikulua. Antolamendutik kanpo dauden eta plangintzarekin bat ez datozen lurzoru urbanizaezineko eraikinak, eraikuntzak, instalazioak eta erabilerak**

1. Hona hemen lurzoru urbanizaezinean antolamendutik kanpokotzat jotzen diren eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak:

a) Ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, lurzoru eta hirigintzarenak, 101.3.a artikuluan adierazitako inguruabarretan dauden eraikinak.

b) J.1 zonetan ("Babes bereziko zonak") eta J.2 zonetan ("Zaindutako zonak") egonik kalifikazio orokorraren arabera baimenduta ez dauden erabilerak, aurreko erabilera toleratuak ez direnak, dituztenak.

c) Ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, lurzoru eta hirigintzarenak, 31.4 artikuluan adierazitako inguruabarretan dauden eraikinak.

Elementu hauetan ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, lurzoru eta hirigintzarenak, 101. artikuluko 5. eta 6. puntuetan ezarritako obrak egin ahalko dira.

2. Lurzoru urbanizaezineko eraikin, eraikuntza eta instalazio hauek ez datoz planeamenduarekin bat: J.1 zonetan ("Babes bereziko zonak") eta J.2 zonetan ("Zaindutako zonak") egonik kalifikazio orokorraren arabera baimenduta ez dauden erabilerak, aurreko erabilera toleratuak direnak, dituztenak.

Elementu hauetan aurreko erabilera toleratuetan baimendutako obrak egin daitezke eta jarduera behar bezala mantentzeko zaharberrikuntza, artapen, apaindura eta finkatze lanak egin daitezke.

3. Aurreko bi puntuetan xedatutakoaren ondorioetarako, ez beste ezertarako, hauexek dira aurreko erabilera toleratuak:

a) Udal lizentzia duen etxebizitza.

Aurreko eraikigarritasunaren ehuneko hogeita bost (25) gehitu ahal izango da gehienez, higiezinaren jatorrizko osaera bolumetrikoaren barruan.

b) Udal lizentzia duen ostalaritza, apartamentu turistikoak arautzen dituen apirilaren 16ko 198/2013 Dekretuan eta landa-inguruneke turismo-ostatuko establezimenduak arautzen dituen apirilaren 16ko 199/2013 Dekretuan araututako jarduerak bereziki.

c) Udalaren lizentzia duten gizarte ekipamenduak, ondokoak salbu: dantza aretoak, diskotekak eta antzeko jarduerak; jolas eta ausazko jokoak, eta eragin negatiboa dutelako eta nekazaritzako eta naturako ingurumenean eragiten dutelako Udalak bateraezintzat jotzen dituen gainontzeko guztiak. Aurreko eraikigarritasunaren ehuneko hogeita bost (50) gehitu ahal izango da gehienez.

4. Nolanahi ere, plangintzaren kontrakoak dira errepidearen (E1) eta Arabako Lurralde Historikoko Errepideei buruzko ekainaren 25eko 20/1990 Foru Arauaren 42. artikuluan zehaztutako eraikuntza mugako lerroaren artean dauden eraikin eta eraikuntza guztiak, salbu eta arau edo planoetan kontrakotasun handiagoa ezartzen bada.

Horrelako eraikinetan, eraikinaren egiturari eragiten ez dioten eta eraikuntzaren bolumena handitzea ez dakarten kontserbazio eta mantentze lanak baino ezin izango dira baimendu. Ez dira plangintzaren kontrako edo antolamenduz kanpoko gisa sartuko Euskal Kultura Ondareari buruzko 6/2019 Legearen 34. artikuluko 10. puntuan eta 45. artikuluan eta lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 201.3.b. artikuluan katalogatutako eraikinak.

5. Aurreko puntuen arabera antolamendutik kanpo ez daudenak eta plangintzarekin bat datozenak honelakotzat hartuko dira: lehendik dauden eraikinak, antolamenduak finkatuak. Multzo honetan eraikin bereziak daude: baserriak; hauek ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, lurzoru eta hirigintzarenak, 30. artikuluan ezartzen denaren arabera berreraiki ahal izango dira.

6. Antolamendutik kanpokotzat kalifikatutako eraikinetan egiten diren erabilerek, etxebizitza erabilera barne, bere hartan segitu ahal izango dute jarduera eten arte. Eraikin horietan ezingo da enpresen eta/edo eraikuntzaren titulartasuna eskualdatu. Eskualdatuz gero, eragiketa horrek berez ekarriko du jarduera etetea.

7. Planeamenduarekin bat ez datozen eraikinetan lehendik badiren eraikinen erabilera baimenduta dago, etxebizitza erabilera barne, harik eta jarduera eten arte; horrek ez du eragotziko jardueren alorrean indarrean dagoen araudia aplikatzea. Halaber, zilegi da edozein erabilera ezartzea, baldin eta kalifikazio orokorrean baimenduta badago eta bateragarritasunari buruzko baldintzak betetzen baditu. Artikulu honen ondoretarako, eraikin horietan jarduera ez da etentzat joko enpresen edota eraikinen titulartasuna eskualdatu bada.

8. Artikulu honen ondorioetarako, jarduera etentzat joko da jarduera ekonomikoen gaineko zergan (JEZ) baja ematen zaionean.

9. Udalak berariaz antolamendutik kanpo uzten dituen eraikin, eraikuntza eta instalazioetan eta bestelako jarduketa klandestinoetan eraldaketako, handitzeko edo finkatzeko egintzarik egin nahi izanez gero, aurretik legalizazio proiektua onartu beharko da, bidezkoa bada.

Hiri antolamendurako plan orokorra onartu denean elementu hauek egon dira hirigintzako araubide horretan:

ERAIKINA, ERAIKUNTZA EDO INSTALAZIOA	POLIGONOA	LURZATIA	HERRIA
Zurezko eta fibrozementuzko egituraren estalkia eta lurzatiaren itxitura	1	674	Uribarri Ganboa
Etxola, egurtegia eta ur biltegia	3	1253	Mendibil
Zurezko oholez egindako etxatoa eta bi txakur etxato	3	82	Arroiabe
Zurezko posteez egindako hesia	1	518	Langara Ganboa
Etxola edo etxatoa	3	1280	Arroiabe
Nekazaritzako biltegia	3	522	Arzubiagako A. B
Egitura metalikoa	3	1124	Mendibil
Zurezko habe eta zutoinez egindako egitura, zoladura inguruan eta bi bloke lerro aurrealdean	2	81	Luko
Txapazko etxola	3	1278	Arroiabe
Aurrefabrikatutako etxato metalikoa	3	1051	Mendibil

**1.5.2.1 artikulua. Eraikuntzari dagozkion baldintza komun orokorrak****1. Partzelazioari buruzkoak**

a) Partzelazioa honako prozedura hauetarikoren baten bitartez zehaztuko da:

a.1) Hiri lurzoru finkatuan eta finkatu gabeen, haztatutako eraikigarritasuna areagotzeagatik, berretsi egiten da, hiri antolamenduko plan orokor hau behin betiko onartzen den unean dagoen lurzatiak zehaztea errespetatuko dela.

Eragin horietarako, alde zuzenetik dauden lurzatiekin berdindu egiten dira azpizona ezberdinetakoak diren finken zatiak, betiere, proposatu den antolamendua hala erabakitzeagatik jabari eta erabilera publikora igaro behar diren lurzorua kanpo utzi eta gero.

a.2) Hiri Antolamendurako Plan Orokor honek xehetasunez antolatutako gainerako esparruak, grafikoki edo kasu kasuko AXE-en bitartez edo, halakorik ez balego, kapitulu honetan azpizona bakoitzeko jasotako ordenantzaren bitartez

a.3) Garapen plan baten bidez antolatu behar diren antolamendu xehakaturako esparruetan, modu grafikoan edo haien ordenantza idatzien bidez. Nolanahi ere, a.5 eta a.6 azpizonetan, derrigorrezkoa izango da lurzatiak zehaztea, eta loteslea izango da antolamendu xehakaturako esparruetan arau bereziak edo, hura kendu bada, plan hark ez badu jaso bestelako zehaztapenik.

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

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

b.2) Udalak egokitzen joko balu, lurzatiaren ageri diren inguruabar fisikoak ikusita, barruko birpartzelazio proiektu baten bitartez edota xehetasunezko azterlan baten bitartez.

Hala eta guztiz ere, aldaketak lurzati berriak egokitzea badakar, hain zuzen ere azpizona bakoitzeko Ordenantza orokorrean finkatu diren eraikigarritasunak ez diren beste batzuk edukiko dituztenak, xehetasunezko azterlan bat idaztea beharrezkoa izango da. Kasu horretan, espedienteak berariazko eraikigarritasuna esleituko dio bakoitzari.

Horrela, bertatik irteten den kopuru osoa jatorrian aurkeztutako lurzatiaren multzoan baimendu den berdina izango da.

**2. Eraikigarritasunaren esleipenari buruzkoak.**

a) Aurreko 1.b puntuan adierazitakoaren kaltetan izan gabe, Hiri Antolamendurako Plan Orokorrak xehetasunez

antolatutako esparruetan, lurzatiak zehaztuta badute, azpizona bakoitzaren ordenantza orokorrean ezarritako eraikigarritasuna aplikatuko da lurzatiaren Gainerako kasuetan, azpizona bakoitzari esleituko zaio.

b) Jadanik eraikita dauden lurzatiaren, lehendik dauden eraikinen antolamendua finkatu den esparruetan kokaturik badaude, berretsi egiten da bakoitzaren eraikigarritasuna, 1.3.4 kapituluaren ("Erabilera intentsitatea") ezarritako irizpideen arabera neurtua.

Eraikina ordeztzen bada, sestra gaineko eta azpiko egungo eraikigarritasuna garatu ahalko da, baita azpizona bakoitzaren ordenantza baimentzen dena ere, nahiz eta lehengo eraikinak halakorik ez izan

c) Proposatutako antolamendu xehakaturako egokitzen ez diren eraikinak 1.4.7.2. artikuluan (Hiri Lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren antolamenduz kanpo dauden eraikin, eraikuntza eta instalazioak) aipatzen diren xedapenen bitartez arautuko dira eta 1.4.7.3. artikuluan (Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarriaren planeamenduari bat ez datozen eraikin, eraikuntza eta instalazioak) aipatzen diren xedapenen bitartez eta dagokionean



1.4.7.6. artikuluan (Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian lehendik dauden erabilerak) aipatzen direnen bitartez.

3. Etxebizitza kopuruari buruzkoak. Etxebizitza kopurua honako prozedura hauetarikoren baten bitartez ezarriko da:

- a) a.2 azpizonetako urbanizazioak finkatutako hiri lurzoruan, parametro hori antolamendu xehatuko eremuaren (AXE) arau bereziak espresuki edo etxebizitza bakoitzeko metro karratu eraikizko estandar batek arautua izan ahalko da.
- b) a5 eta a6 azpizonetako urbanizazioak finkatutako hiri lurzoruan, parametro hori antolamendu xehatuko eremuaren (AXE) arau bereziak espresuki edo etxebizitza bakoitzeko metro karratu eraikizko estandar batek arautua izan ahalko da.
- c) Antolamendu xehatuak finkatutako eraikinen kasuan, antolamendu xehatuko eremuko arau bereziak berariaz adierazten duena beteko da. Nolanahi ere, lehendik dauden eraikin horiek birgaituz gero, etxebizitza kopurua artikuluko 5. zenbakian ezarritakoaren arabera finkatuko da.
- d) Urbanizazioaren bidez finkatu gabeko hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarri sektorizatuan, etxebizitza kopurua espresuki ezarriko da dagokion antolamendu xehatuko esparruaren arau berezian.

4. Eraikuntzaren forma arautzeari buruzkoak

- a) Eraikuntza modua grafikoki edo kasuan kasuko antolamendu xehatuko esparruko arau bereziaren bitartez arautuko da; bestela, kapitulu honetan jasotako azpizona bakoitzaren ordenantzaren bitartez. Prozedura mistoa ere erabili ahalko da.
- b) Aldez aurretik dagoen antolamendua finkatzen den kasuan, azpizonaren ordenantzari edo bolumetriaren formari eta aldez aurretik existitzen den eraikinaren eraikuntza parametroei egokituko zaie ordezkapenen bat egiteko edozein eragiketa, betiere, 2.b puntuari adierazi denaren kaltetan izan gabe. Hau haziz gero, dagokion esparruko antolamendu xehakatuaren arau berezian araututakoa beteko da.

5. Lehendik dauden eraikuntzen zaharberritzeari buruzkoak.

Lehendik dauden eraikuntzen birgaitze prozesua egitea erabakiz gero, ondokoak ezarriko dira:

- a) Birgaitzea dela esango da, birgaitu beharreko eraikuntza eraikitako egitura bezala mantendu bada, hala dela identifikatu badaiteke eta bere jatorrizko bolumetria ikusi badaiteke.
- b) Horma zatiek jatorrizko goiaberik ez badute edo jatorrizko bolumetria ikusterik ez badago, egingo lirakeen berreraikuntzak ez lirakeen zaharberritzeak izango. Eraikin bat barrutik edota kanpotik zaharberritu daiteke.
- a) Barrutik zaharberrituz gero, ez da eraikuntzaren jatorrizko bolumetria aldatuko eta fatxada ere ez, non eta bao edo leiho berririk ez den egiten —edo daudenak kentzen— etxebizitza barruko banaketa berriaren ondorioz. Birgaitze hauetan ez da ezarriko eraikuntzaren azpizonarako ezarritako mugetarainoko tartea. Kasu hauetan eraikita dagoen azalera osoa bizitegi-erabilerarako erabili ahal izango da.
- b) Kanpotik birgaituz gero, eraikuntzaren jatorrizko bolumetria aldatu ahal izango da eta bere fatxada ere bai. Horrelakoetan jatorrizko fatxaden ehuneko hirurogei (60) mantendu beharko da gutxienez.

Bolumena hazten ez bada, eraikuntzaren fatxada aldatu ahal izango da eta baoak edo leihoak gehitu ahal izango dira edota irtengune berriak jarri -edo daudenak kendu-; dena dela, eraikuntza dagoen azpizonan horrelakoetarako ezarritako zehaztapenak bete beharko dira.

Eraikinaren jatorrizko bolumentria aldatu behar den kasuetan, hau bertikala, horizontala edo bien konbinazioa izan ahal izango da.

i. Kanpoko aldaketa bertikalak higiene edo osasungarritasun arazoak dituzten etxebizitza eraikinetan egingo dira, batez ere, eta horiek kreditatzen badira. Horrelakoetan arazo horiek konpontzeko obrak baimenduko dira, hau da, eraikuntzaren eta fatxadaren gehieneko altuera aldatu ahal izango da, udal zerbitzu teknikoek aurrez azterketa egin ondoren.

Obra horiek ez dute inondik eta inora ere eraikuntza dagoen azpizonarako ezarritako gehieneko hirigintzako eraikigarritasuna gaindituko.

Birgaitze hauetan ez da ezarriko eraikuntzaren azpizonarako ezarritako mugetarainoko tartea.

Estalkia aldatu ahal izango da (malda, isuri kopurua, etab.) eta eraikinaren aurrealdea ere bai, ondorioz baoak edo leihoak gehitu ahal izango dira edota irtengune berriak jarri —edo daudenak kendu—; dena dela, eraikina dagoen azpizonan horrelakoetarako ezarritako zehaztapenak bete beharko dira.

Kasu hauetan eraikita dagoen azalera osoa bizitegi-erabilerarako erabili ahal izango da.

ii. Kanpoko aldaketa horizontaletan eraikinaren jatorrizko bolumentria eta fatxadaren konposizioa aldatu ahal izango dira, eraikuntza eraikitako egiturarekin mantentzen bada eta egitura horri esker eraikuntza gisa identifikatu eta bere jatorrizko bolumentria ikusi badaiteke.

Birgaitze hauetan, hazi behar diren gorputz edo bolumentzat eraikuntzaren azpizonarako ezarritako mugetarainoko tartea ezarriko da. Obra horiek ez dute inondik eta inora ere eraikuntza dagoen azpizonarako ezarritako gehieneko hirigintzako eraikigarritasuna gaindituko.

Antolamenduak lehendik finkatuta dituen eraikinen birgaitzean, bai bizitegikoak, bai ezaugarri tipomorfoloogikoengatik lehenengoan antzekoak izan daitezkeen beste erabilera batzuetakoak izan, jabetza horizontaleko araubideko etxebizitzaren gehieneko kopuru bat onartuko da lurzati zatiezinen gainean. Kopuru hori ez da izango antolamendu xehatuko eremuaren (AXE) arau bereziak edo, halakorik ezean, azpizona bakoitzeko ordenantza orokorrak azpizona bakoitzean baimendutako tipologiai baino handiagoa, eta honako hau justifikatu beharko da:

i. Lurzatiaren etxebizitza kopurua, guztira, azpizonan baimendutako eraikuntza tipologiaren gehieneko kopurua baino handiagoa ez izatea.

ii. Etxebizitzari buruzko legerian edo, halakorik ezean, babes publikoko etxebizitzetarako araututakoetan eta, hala badagokio, udal ordenantzetan ezarritako gutxieneko bizigarritasun baldintzak betetzea.

iii. Azpiegitura sareak nahikoak izatea jarduketari zerbitzua emateko eta kokatuta dagoen azpizonari dagokionez, eta, hala behar izanez gero, horiek lotzea eta sendotzea urbanizazio karga gisa sartzea.

iv. Katalogatutako eraikinen kasuan, B.3 dokumentuan jasotakoari kalterik egin gabe (ONDARE HISTORIKO-ARKITEKTONIKOA ETA NATURGUNEAK BABESTEKO ARAUAK). Obrek eraikinaren funtsezko ezaugarriak errespetatu behar dituzte, bai eta balio arkitektonikoak edo historikoak ere, halakorik badute.

**1.5.2.3 artikulua. Landa herrigune zaharretako a.2 azpizonetako eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra**

## 1. Aplikazio eremua.

- a) Ordenantza honek oin berriko eraikuntzak eta daudenen aldaketak arautzen ditu, tresna honek proposatzen duen antolamendu xehatuarekin guztiz bat datozenak. Birgaitze kasuetan, 1.5.2.1. artikuluko 5. zenbakian adierazitako xedapenak beteko dira. Hala ere, P-5 "Eraikinaren ezaugarriak" planoak eta antolamendu xehatuko esparruaren arau bereziak hura aldatzeko zehaztapenak ezarri ahalko dituzte.
- b) Garapeneko plan batek antolatutako antolamendu xehatuko esparruetan ere aplikatuko dira, hain zuzen ere hark berariaz arautu ez dituen alderdietan.
- c) Proposatutako antolamendu xehatura egokitzen ez diren eraikinak 1.4.7.2 artikulutik 1.4.7.5 artikulura arteko xedapenen bitartez arautuko dira.

## 2. Antolamendurako oinarriko irizpidea.

A.2 zona osatzen duten nukleoaren izaera babestea lortzeko, eta Arabako Erdialdeko Lurraldeko Plan Partzialak zehazten dituen helburuekin bat etorritik, honako erabilera bi hauek ezartzen dira lehentasunezko erabilera gisa: bi etxebizitzako eraikina edo bi familiako etxebizitza (B mota) dentsitate txikiko multzo trinko eta irekian eraikitako familia anitzeko etxebizitza (D.1 mota).

Ondorioz, ordenantza hau erabilera biak ezartzea sustatzen saiatzen da, eta horretarako, hirigintzako eta eraikuntzako parametro lagungarriagoak esleitzen dizkie.

## 3. Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna.

## a) Hirigintzako gehieneko eraikigarritasuna sestra gainean:

i. Lehenetsitako etxebizitza erabilera:  $0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ ii. Lehenetsi gabeko etxebizitza erabilera:  $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ iii. Gainerako erabilera baimenduak:  $0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ iv. Eraikigarritasuna, guztira:  $1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ 

v. Aurreko lau puntuetan adierazitakoak dena delakoak izanda ere, instrumentu hau behin betiko onesten den unean dauden lurzati guztiek izango dute baimendutako erabileraren baterako gutxieneko  $162 \text{ m}^2$ -ko eraikigarritasun absoluturako eskubidea, beti ere, ondoko baldintza hauek betetzen baldin badira:

1) Beheko solairuko azalera eraikia  $100 \text{ m}^2$  baino gehiagokoa ez izatea.

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

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

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

b) Sestra azpiko gehieneko hirigintza eraikigarritasuna artikuluko 11., 13. eta 14. puntuak batera aplikatuzetik irteten dena izango da.

## 4. Eraikuntza tipologia.

## a) Lehentasuna duten eraikuntzak mota honetakoak dira:

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

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

## b) Lehentasunik ez duten eraikuntzak mota honetakoak dira:

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

ii. Atxikitako familia bakarrek bi etxebizitza edo gehiagoko eraikin bakartua edo atxikitako familiabakarrek etxebizitza (C mota) izatekoa, 1.3.1.8 artikuluko ("Definizioak eta motak") 3. ataleko ("Etxebizitzaren erabileraren edukia") 6.a.i.l. eta 6.b. puntuetan definitua, kokapena edozein izan arren.

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

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

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

iii. Aurreko bizitegi erabileretarako eta eraikin bakartuan edo aurrez dagoen eraikin bati edo batzuei atxikitakoan baimendutako gainerako erabileretarako partekatutako eraikinak, ondoko 24. puntuan hala ezarrita badago.

d) Erabileren nagusien zerbitzari edota osagarri diren erabilerak baino ez dituzten eraikinak, baina artikuluko honen 22. puntuan araututakoak soilik.

5. Gutxieneko lurzati eraikigarria.

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

6. Gutxieneko lurzatia, partzelazioetarako.

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

a) Familia bakarrek eraikinetan dauden etxebizitzak edo familia bakarrek etxebizitzak (A mota): 1.500 m<sup>2</sup>.

b) Bi etxebizitza dituzten eraikinetan dauden etxebizitzak edo bi familiako etxebizitzak (B mota): 400 m<sup>2</sup> etxebizitza bakoitzeko.

c) Lerroan atxikitako familia bakarrek etxebizitza (C.1 mota): 1.000 m<sup>2</sup> etxebizitza bakoitzeko.

d) Familia bakarrek etxebizitza atxiki trinkoa edo erpin komunarekin (C.2 mota): 250 m<sup>2</sup> etxebizitza bakoitzeko.

e) Familia anitzeko etxebizitzak dentsitate baxuko eraikin trinko eta irekian (D.1 mota): 250 m<sup>2</sup> etxebizitza bakoitzeko.

f) Bizitegia ez baimendutako beste erabileren batzuetarako etxebizitzarekin partekatzen ez den eraikinean: 800 m<sup>2</sup> eraikineko.

g) Kasu berezi legez, eraikin batean etxebizitza erabileren eta baimendutako erabileren bat edo batzuk daudenean: 1.000 m<sup>2</sup>.

7. Lurzati berrietako mugek gutxienez izango dituzten neurriak.

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

a) Familia bakarrek eraikinetan dauden etxebizitzak edo familia bakarrek etxebizitzak (A mota): 30 m.

b) Bi etxebizitza dituzten eraikinetan dauden etxebizitzak edo bi familiako etxebizitzak (B mota): 25 m.

c) Lerroan atxikitako familia bakarrek etxebizitza (C.1 mota): 30 m.

d) Familia bakarrek etxebizitza atxiki trinkoa edo erpin komunarekin (C.2 mota): 25 m.

e) Familia anitzeko etxebizitzak dentsitate baxuko eraikin trinko eta irekian (D.1 mota): 25 m.

f) Baimendutako beste erabileren batzuetarako etxebizitzarekin partekatzen ez den eraikinean: 25 m.

g) Eraikinak etxebizitza erabileren eta baimendutako erabileren bat edo gehiago dituen kasu berezietan: 30 m.

h) Distantzia hauek bost (5) metro murriztuko dira aurreko 4. puntuan deskribatutako eraikin motatan, muga bati atxikita badaude.

8. Sakonera eraikigarria.

Parametro hau ez da azpizona honetan aplikatzen.

9. Lurzati batean dauden eraikinen kopurua.

a) Lurzati batean baimendutako erabili bat edo gehiagotarako zenbait eraikin kokatu ahal izango dira eta jabetza horizontala baimenduko da jabetza hori baimendutako erabilera nagusirako dagoen eraikin adina lotetan azpizatitu badaiteke; ondorioz, horietako bakoitzak dagokion antolamendu xehatuko esparruan ezarritako parametroak bete beharko ditu edo, halakorik ezean, ordenantza honetan ezarritakoak, lurzati independentea balitz bezala.

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

c) Eraikin multzoak erabilera osagarri eta zerbitzarietarako sestrapeko eraikuntzak eduki ahalko ditu, baita beste espazio eta elementu batzuk ere, denak titulartasun eta erabilera komunekoak.

10. Gehieneko etxebizitza kopurua.

Lurzati batean gehienez onartzen diren etxebizitzaren kopurua aurreko 4 - 9 bitarteko puntuetan arautzen da.

11. Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua.

Eraikinaren profila II/- da. Horrek esan nahi du gehienez ere beheko solairua eta goiko solairu bat izan ditzakeela eta sestra azpiko solairu kopurua libre geratzen dela.

12. Eraikinaren gehieneko altuera.

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

i. Eraikina zenbait espazio publikoren lerrokatutako atxikita badago, altuera neurtzeko jatorrizko kota bezala espazio horretako sestrarik txikiena hartuko da.

ii. Eraikina mugak baino atzerago badago eta lurzatiak espazio publiko bakarria baldin badu aurrean, espazio horretara ematen duen fatxadako planoak eta sestrak bat egiten duten puntua hartuko da jatorrizko kota bezala altuera neurtzeko. Lurzatiak espazio publiko batera baino gehiagotara ematen badu, eraikinaren altuera neurtzeko jatorrizko kota espazio horietako sestrarik txikiak eta sestrarik txikieneko espazio publikora ematen duen fatxadaren planoak bat egiten duten puntua izango da.

b) Eraikinaren altuera osoa erlaitzaren edo hegalararen altuerak zehazten du zuzenean, eta baita estalkirako baimentzen den gehieneko maldak ere.

13. Eraikinak gehienez okupatzen duen lurzorua.

a) Tresna hau onetsi aurretik existitzen diren lurzatiaren parametro hau librea izango da.

b) Gainerakoetan ehuneko berrogeikoa (40) izango da.

14. Eraikinetatik mugetaraino utzi behar den tartea.

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

i. Aldez aurretik existitzen diren eraikuntzei atxikitako eraikinek haien zehazten duten fatxadako lerroa beteko dute gutxienez, mugara atxikita egon zein ez, hurrengo puntuan adierazitakoa bete ezean.

ii. Gainontzeko kasuetan eraikuntza aurrealdeko mugari atxiki ahalko zaio kalearen zabalera gutxienez sei (8) metro baldin bada. Bestela, kaleko ardatzetik lau (4) metroko tartea utzi beharko da.

b) Gainerako mugetan, eraikinak hiru (3) metro bereizi behar dira gutxienez, lehenik dauden etxebizitza bakarren kasuan izan ezik.

15. Lurzati bereko eraikinen arteko gutxieneko tartea.

a) Lurzati beraren barruan kokatuta dauden eta nagusiki erabilera baimendu batera edo gehiagora bideratutako eraikuntzek sei (6) metroko tartea utziko dute.

b) Erabilera osagarrietarako erabiltzen diren eraikuntza eta eraikinek gutxienez hiru (3) metroko tartea utzi beharko dute lurzatian kokatuta dagoen edozein eraikuntza nagusirekiko.

16. Fatxadetara irekitako patioak, etxadikoak eta lurzatikoak.  
Parametro hau ez da azpizona honetan aplikatzen.

17. Solairuen gehieneko eta gutxieneko altuerak.

a) Solairuen altuera askeak orokorrean 1.5.1.22 artikuluan ("Eraikinen solairuak eta solairuen altuerak") ezarritakoak izango dira.

b) Hala ere, nekazaritzako biltegi gisa erabiltzekoak diren eta solairu bakarra daukaten eraikuntzetan, gehieneko altuera sei (6) metrokoa izango da, zertxaren beheko alderaino neurtuta, edo zertxarik ez baldin badago, hegal edo erlaitzeraino neurtuko da.

18. Fatxadetako irtenguneak eta sarguneak.

a) Espazio publikoaren lerrokaduraren gaineko irtengune eta sarguneak 1.5.1.24. artikuluan ezarritakoak dira, "Fatxadetako irtenguneak eta sarguneak", salbuespen hauekin:

i. Zabaleran lau (4) metro baino gutxiago dauzkaten kaleetan debekatuta daude fatxadako irtengune guztiak, hegalak izan ezik.

ii. Ez dira baimentzen, halaber, ibilgailuentzako perdoidun oinezko kaleetan.

iii. Gainontzeko kale eta espazio libreetan, balkoi, behatoki eta galeriak ezingo dira aurrez aurre duten espazio publikoaren zabaleraren ehuneko hamar (10) baino gehiago atera, (metro bat, gehienez jota) eta irtengune itxiak gehienez berrogei (40) cm atera ahalko dira.

b) Atzeraemandako fatxadetan irtenguneak, erlaitzak eta teilatu hegalak libreak dira, eta izango dituzten muga bakarrak 14. puntuan mugekiko ezartzen diren tartekak dira.

c) Nolanahi ere, fatxada aurreko mugatik bananduta dagoenean, beti izango dute aurreko "a" paragrafoan ezarritako gehieneko muga.

19. Hegalak eta erlaitzak.

Lerrokaduraren gaineko erlaitzak eta teilatu hegalak ezingo dira atera aurreko espazio publikoaren zabaleraren ehuneko hamabost (15) baino gehiago, gehienez ere metro bat eta hogeitazentimetro (1,20 m) .

20. Estalkiak.

a) Estalkiek ehuneko berrogeita hamarreko (50) malda izango dute gehienez.

b) Ezin izango da mantsardarik jarri.

c) Estalkiartea argizatzerik egongo da argi zuloen edota txapitulen bitartez, betiere, kasuan kasuko isurki triangeluarraren luzeraren ehuneko hogeitazentimetro (20) gainditzen ez bada.

21. Altueraren gainetik onartzen diren eraikuntzak.

Parametro hau ez da azpizona honetan aplikatzen.

22. Baldintza gehigarriak.

a) Aurretik zegoen eraikuntza bati edo batzuei atxikitako eraikinak eraikitako fatxada bat osatzeko, mehelinak ezkutatuzko, etab. izango dira.

b) Lerroan atxikitako familia bakarreko eraikinek (C.1 mota) gehienez ere hiru (3) etxebizitza izango dituzte.

c) Lerroan atxikitako familia bakarreko eraikin trinkoek edo erpin komunarekikoek (C.2 mota) gehienez ere lau (4) etxebizitza izango dituzte.

d) Dentsitate txikiko eraikin trinko eta irekian dauden familia anitzeko etxebizitzek (D.1 mota) gehienez zortzi (8) etxebizitza izango dituzte.

e) Lurzati eraikigarriko mugan dagoen eraikuntza bat eraiki ahal izango da, baldintza hauek betetzen baditu:

- i. Zerbitzu erabileretarako edota erabilera osagarrietarako erabiltzen baldin bada, esate baterako, garajeak edo egurtegiak.
- ii. Ondoko lurzatian dagoen antzeko eraikin bati atxikita badago.
- iii. Eraikuntza proiektua bi eraikinen baldin bada, eta bien obra aldi berean burutu behar bada.
- iv. Lurzatiaren barruan erabilera nagusietako eraikinak eraikita baldin badaude.
- v. Azalera eraikia, gehienez, 50 m<sup>2</sup> bada, eta altuera, puntu guztietan, hiru (3) metro baino gutxiago baldin bada.
- f) Artikulu honetako parametroak eta kokapen baldintza beteta, aire libreko edo eraikineko aparkalekuak egin daitezke, txokoak, lanabesentzako etxetxoak edo antzekoak eta igerilekuak.
- g) Erregaien andelei dagokienez, mugetatik gutxienez hiru (3) metrora egon beharko dira eta Eusko Jaurlaritzako Industria Sailak adierazitako distantzia gorde beharko dute, handiagoa izanez gero.
- h) Eraikigarritasuna zenbatu gabe baimenduko dira lorategietan zurez egindako elementuak, gehienez sei metro (6) koadro baldin badituzte eta estalira gehienez bi metro eta erdi (2,5); dena dela, mugetarako distantzia errespetatu egin beharko dute. Elementu hauek ez dute bizitzeko espazio bihurtu ahal izateko instalaziorik izango.
- i) Nolanahi ere, Eraikuntzaren Kode Teknikoan (EKT) eta aplikatzen den sektoreko legerian oro har ezarritako xedapenak exijitu ahalko dira.

#### 23. Gainerako parametroak.

Artikulu honetan arautu ez diren parametroak 1.5.1. kapituluaren ezarritako baldintzen menpe egongo dira eta, edozein kasutan, aplikatzen zaien sektoreko legerian eta oinarritzeko araudian ezarritakoen menpe.

#### 24. Erabilera baimenduak.

##### a) Lehenetsitako eta gabeko erabilerak.

##### i. Bi erabilera lehenetsi dira:

- Eraikin bakartuan bi etxebizitza edo bi familiako etxebizitza (B mota) izatekoa, 1.3.1.8 artikuluko ("Definizioak eta motak") 3. ataleko ("Etxebizitzaren erabileraren edukia") 5.a.i.l. eta 5.b.i.l. puntuetan definitua, kokapena edozein izan arren.
- Dentsitate baxuko multzo trinko eta irekian eraikitako familia anitzeko etxebizitza (D.1 mota) izatekoa, 1.3.1.8 artikuluko ("Definizioak eta motak") 3. ataleko ("Etxebizitzaren erabileraren edukia") 7.a puntuan definituta dago, kokapena edozein izan arren.

##### ii. Lehenetsitako gabeko bi erabilera ezarri dira:

- Eraikin bakartuan etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza (A mota) izatekoa, 1.3.1.8 artikuluko ("Definizioak eta motak") 3. ataleko ("Etxebizitzaren erabileraren edukia") 4.i.1 puntuan definituta dago, kokapena edozein izan arren.
- Atxikitako familia bakarreko bi etxebizitza edo gehiagoko eraikin bakartua edo atxikitako familiabakarreko etxebizitza (C mota) izatekoa, 1.3.1.8 artikuluko ("Definizioak eta motak") 3. ataleko ("Etxebizitzaren erabileraren edukia") 6.a.i.l. eta 6.b. puntuetan definitua, kokapena edozein izan arren.

##### iii. Sestraz gaineko solairu guztietan onartzen da.

##### iv. Erabilera eskusiboa edo banatua onartzen da "b" ataleko baldintzen arabera.

##### b) Gainerako erabilera baimenduak.

- i. Nekazaritza eta abeltzaintza jardueretarako biltegiak: etxebizitza eraikinen beheko solairuan, eraikin eskusiboan eta baimendutako gainontzeko erabilerekin banatutako beheko solairuan, beti ere, haien bateragarritasuna egiaztatzen baldin bada.
- ii. Etxebizitzarekin bateragarria den industria: etxebizitzaren eraikin baten beheko solairuan edo baimendutako gainontzeko beste edozein erabilera, haien bateragarritasuna egiaztatzen baldin bada, eta eraikuntza eskusiboan.
- iii. Gizarte ekipamendua: eraikuntza eskusiboan, etxebizitzaren eraikinaren beheko solairuan, eta ekipamendua batzuen artean banatutako eraikinean edo beste erabilera

batzuk dauzkaten eraikuntzetan "vi" paragrafotik "x" paragrafora ezartzen diren baldintzetan.

iv. Bulegoak: etxebizitzaren eraikinaren edozein solairutan, eraikuntza eskusiboan edo elkarrekiko banatuan "v" paragrafotik "viii" paragrafora ezartzen diren baldintzetan.

v. Txikizkako merkataritza: etxebizitzaren eraikinaren beheko solairuan, eraikuntza eskusiboan eta gizarte ekipamendu, bulego, hotel eta landetxe eraikuntzetako erabilera nagusiak dauzkan eraikinaren beheko solairuan.

vi. Jatetxeak eta tabernak: txikizkako merkataritzarako zehaztutako baldintza beretan.

vii. Hotelak eta antzekoak: eraikin eskusiboan; eta goiko solairuetan, beheko solairuko gizarte ekipamendu, bulego eta txikizkako merkataritza eta jatetxe eta tabernekin partekatuta.

viii. Landetxeak eta landa turismoa: etxebizitzarekin partekatutako eraikinean, berariazko legediaren arabera; eta goiko solairuetan, beheko solairuetako gainerako erabilera baimenduekin partekatuta.

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



**1.5.2.22 artikulua. Hegazkinen eragin akustikoak**

1. Eragin akustiko aeronautikoak P-1.1a planoetan grafiatuta daude, Gasteizko Aireportuaren Plan Zuzentzailean jasotako "Zarata aztarnak" planoen arabera (Sustapen Ministerioaren 2001eko uztailaren 17ko Agindua, BOE, 188. zenbakia, abuztuaren 7koa, eta 1031/2020 Errege Dekretua, azaroaren 17koa).

Eguneko Leq = 60 dB (A) eta gaueko Leq = 50 dB (A) kurba isofonoen eraginpeko zonak dira.

2. Soinu aztarnaren eraginpean dauden Hiri Lurzoru Finkatu gisa sailkatutako eremuetan, ez dira bateragarritzat jotzen bizitegi erabileren ez hezkuntza edo osasun zuzkidura erabileren eraginpeko pertsonen kopurua handitzea dakarten hirigintza aldaketak, indarrean dagoen plangintzarekiko. Gainera, eraginpeko zonako eraikinei (hala nola etxebizitzei eta abarrei) lizentziak emateko baldintza gisa, horiek intsonorizatzea beharrezkoa da, Eraikuntzaren Kode Teknikoko DB-HR Zarataren aurkako babesa oinarritzko dokumentuaren arabera, eta aireportu kudeatzaileak eta Garraio, Mugikortasun eta Hiri Agendako Ministerioak ez dituzte beren gain hartuko intsonorizazio kostuak. Eremu horietan daude Betolaza eta Ziriano herriguneak.

3. Soinu aztarnaren eraginpean dauden Hiri Lurzoru Finkatu gabe gisa sailkatutako eremuetan, ez dira bateragarritzat jotzen bizitegi erabileren ez hezkuntza edo osasun zuzkidura erabileren eraginpeko pertsonen kopurua handitzea dakarten hirigintza aldaketak, indarrean dagoen plangintzarekiko. Gainera, haiek finkatzeko baldintza gisa, horiek intsonorizatzea beharrezkoa da, Eraikuntzaren Kode Teknikoko DB-HR Zarataren aurkako babesa oinarritzko dokumentuaren arabera, eta aireportu kudeatzaileak eta Garraio, Mugikortasun eta Hiri Agendako Ministerioak ez dituzte beren gain hartuko intsonorizazio kostuak.

Eremu horietan dago Betolaza hirigunea.

**1.5.2.23 artikulua. Hegazkinen zortasunen babes eremuak**

1. Arratzua-Ubarrundia udalerrian, Gasteizko aireportuko zortasun aeronautikoen eraginpeko zonetan aurreikusten diren eraikuntzek, instalazioek eta beste edozein jarduketak, elementu guztiak barne (hala nola antenak, tximistorratzak, tximiniak, aire girotuko ekipoak, igogailu kaxak, kartelak, dekorazio erremateak), bai eta eraikuntza horiei erantzen zaizen beste edozein jarduketak ere, bai eta eraikitze behar diren bitarteko mekanikoen (garabiak, etab.), landaketek, luraren edo objektu finko edo mugikorren aldaketek (zutoinak, antenak, aerosorgailuak, palak barne, kartelak, etab.) eta bide azpiegituren galiboak ere, ezin dituzte urratu Gasteizko aireportuko zortasun aeronautikoen, plangintzako zortasun aeronautikoen P-1.1c planoetan adierazita daudenak (HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN HIRUGARREN ALDAKETA PUNTUALAREN arabera onartuak), salbu eta Aire Segurtasuneko Estatu Agentziak (AESA) txosten loteslea egiten badu, azpiegitura aeronautikoen edo aire nabigazioko zerbitzuen hornitzailearen titularrari edo kudeatzaileari kontsulta egin ondoren, eta txosten horretan egiaztatzen bada ez direla arriskuan jartzen aireontzien eragiketen segurtasuna eta erregularatasuna, 369/2023 Errege Dekretuan aurreikusitako salbuespenekin bat etorritik.

2. Zortasun aeronautikoen ezarritako mugek eta betekizunak ez badute uztan aurreikusitako eraikuntzak, instalazioak edo landaketak gauzatu, Garraio eta Mugikortasun Jasangarriaren Ministerioak, azpiegitura aeronautikoen titularrak edo kudeatzaileak edo aire nabigazioko zerbitzuen hornitzaileak ez dute kalte ordainerako eskubiderik sortuko, lehendik ondarean sartutako eskubideei eragiten dienean izan ezik.

3. Zortasun aeronautikoen eragindako zona eta espazioetan, AESA-Aire Segurtasunaren Estatu Agentziaren aldeko erabakia beharko du eraikinak, instalazioak (zutoinak, antenak, aerosorgailu -palak barne-, eraikuntzarako beharrezko bitartekoak -garabiak eta antzekoak-) edo landaketak, 369/2023 Errege Dekretuaren egungo idazkuntzako 31. eta 33. artikuluekin bat etorritik.

4. Zortasun aeronautikoen pean ez dauden udalerriko zonetan, lursailetik edo inguruko uretatik 100 metro edo gehiagoko altuera duten eraikinak edo instalazioak eraiki edo ezartzeko, Aire Segurtasuneko Estatu Agentziaren (AESA) aldeko akordioa beharko da alde zuzenetik, 369/2023 Errege Dekretuaren 15. artikuluekin bat etorritik.

5. Hegazkintza Zibileko Zuzendaritza Nagusiak txostena egin beharko du plangintza edo izapide baliokidearen hasierako onespina eman aurretik, honako hauek aurrera eramateko: lurraldea fisikoki antolatzen duten hirigintza edo lurraldea antolatze plan edo tresnen proiektuak edo beste edozein motatakoak, bere eremuaren barruan aireportuko zerbitzu zona edo legez ezarritako zortasun aeronautikoen lotutako zonak sartzen dituztenak, edo zortasun aeronautikoen proposamenak, akustikoak barne, plan zuzentzaileen zerbitzu zonan planifikatutako jarduketari dagokienez aurreikusitakoak. Nahitaezko txostena eskatu ezean, eta ados ez badago, ezingo da behin betiko onetsi Garraio eta Mugikortasun Jasangarriaren Ministerioak egindako oharra onartzen ez dituen lurralde edo hirigintza plangintzako tresna, Estatuaren eskumenak baliatzeari eragiten dienean. Gauzatu daitekeen aprobeitxamendua plangintzak hirigintza legeriaren arabera definitutakoa izango da, Garraio eta Mugikortasun Jasangarriaren Ministerioaren txostenak ezartzen dituen baldintzak aplikatu ondoren, eta, murriztuz gero, ez du inolako kalte ordainik jasotzeko eskubiderik sortuko Garraio, Mugikortasun eta Hiri Agendaren Ministerioaren aldetik, ez eta azpiegitura aeronautikoen edo aire nabigazioko zerbitzuen hornitzailearen titularrarengandik edo kudeatzailearengandik ere, dagoeneko ondare bihurtutako eskubideei eragiten dienean izan ezik.

6. Instalazio erradioelektriko aeronautikoen segurtasun zonetan, zehazki irratifaro ez-direktionalaren (NDB) segurtasun zonan, debekatuta dago tokian bertan edozein elementu jartzea, bai eta luraren eraketa aldi baterako edo modu iraunkorrean aldatzea ere, salbu

eta Aire Segurtasuneko Estatu Agentziak (AESA) txosten loteslea egiten badu, azpiegitura aeronautikoaren titularrari edo kudeatzaileari edo aire nabigazioko zerbitzuen hornitzaileari kontsulta egin ondoren, eta txosten horretan egiaztatzen bada aireontzien operazioen segurtasuna eta erregularitasuna ez direla arriskuan jartzen, 369/2023 Errege Dekretuan jasotako salbuespenekin bat etorritik.

7. Plangintzaren hirigintza araudian bertan edo hirigintza araudiaren eta plangintzan jasotako planoen artean kontraesanik egonez gero, zortasun aeronautikoek ezarritako mugak edo baldintzak lehenetsiko dira hirigintza plangintzan jasotako beste edozein xedapenen gainetik.

8. Haize-sorgailuak jartzeko aukerari dagokionez, duten garaiera handia dela eta -zeinean palen luzera sartu behar baita-, ziurtatu behar da ez dutela inolaz ere urratzen Gasteizko aireportuko zortasun aeronautikoei buruzko araudia. Gauza bera gertatzen da argindarra garraiatzeko lineekin eta telekomunikazioetako azpiegiturekin ere, adibidez, telefono antenekin, mikrouhin loturekin eta gainerako egiturekin, beraien funtzionamenduaren ondorioz, plataforma altuetan kokatu behar badira.

9. 369/2023 Errege Dekretuaren 14. artikulua arabera, aerodromoaren zortasunen eta Gasteizko aireportuari dagozkion instalazio erradioelektrikoen zortasunen eraginpeko areak jarduera mugen zortasun bat izango du, eta, horren arabera, Aire Segurtasuneko Estatu Agentziak (AESA) zortasun horren barruan dauden jarduerak debekatu, mugatu edo baldintzatu ahal izango ditu, aire operazioetarako edo instalazio erradioelektrikoen funtzionamendu egokirako arriskutsuak izan daitezkeenean. Aukera hori jarduera horietarako onartutako lurzoruen erabilerari ere aplikatu ahal zaio, besteak beste, hauei:

- a) Turbulentziak eragin ditzakeen oztopo eraikitzeak berekin dakartzen jarduerari;
- b) Aerodromoko kontrol zerbitzuen ikusmenari eragin diezaioketen oztopoak sortzea dakarten edo ekar dezaketean jarduerari;
- c) Argien erabilerari, bai eta arriskua sortu edo anabasa edo okerra eragin ditzaketen proiektoreen eta laser igorgailuen izpiei ere;
- d) Itsutu egin dezaketean azalera handia eta distiratzaila erabiltzera behartzen duten jarduerari;
- e) Faunaren presentzia suspertu, erakarri edo sor dezaketean jarduerari;
- f) Komunikazio, nabigazio eta zaintza aeronautikoko sistemen funtzionamendua oztopatu edo haietan eragin kaltegarria izan dezaketean objektu finko edo mugikorren jarduerari edo presentziari;
- g) Aireontzientzat arriskutsuak izan daitezkeen ke, laino, gandu edo antzeko beste zernahi fenomeno sortzen duten instalazioak ezartzea eta abian jartzea errazten duten jarduerari.
- h) Kirol edo beste zernahi jardueretarako aire euste eta propulsioko bitartekoen erabilerari; eta
- i) Su artifizialak edo antzeko tramankuluak botatzeari.

**1.6.1.1 artikulua. Babes Bereziko J1 eta Babestutako J2 landa eremuetan kalifikazio orokorrak zuzenean baimendu ditzakeen erabileren sailkapen generikoa**

Zona horietako landa izaerari begira eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurraldearen Antolamendurako Artezpideen matrizea garatuz, bertan onartzen diren eraikuntza erabileren ondoko sailkapen espezifikoak ezartzen da.

**1. Lehen sektoreko baliabideen ustiapena.**

a) Nekazaritzako jardueri zuzenean loturiko eraikin, eraikuntza eta instalazioak. Honako hauek dira:

- Tresnak eta produktuak kontserbatzea eta biltegitratzea.
- Nekazaritzako produktuen lehortzea, eraztea eta sailkatzea.
- Nekazaritzako produktuak jasotzeko hondartzak.
- Xede bererako erabilitako beste batzuk.

b) Produktuen lehenengo eraldaketari laguntzeko eraikuntzak eta instalazioak, beti ere, nekazaritzako ustiategi berekoak soilik direnean. Honako hauek dira:

- Landare kontserben, marmeladen eta konfituren produkzioa.
- Sagardoa eta olioak egiteko dolareak eta ardoa eta txakolina egiteko upategiak.

c) Berotegiak, mintegiak eta abar.

Artifizialki eta material gardenekin estali eta babestutako instalazio iraunkorretan garatzen den nekazaritzako jarduera hartzen du. Horren bitartez, nekazaritzako landaketa intentsiboak behartu edo babestu nahi dira (baratza, apaingarriak), eta barrualdeak landarearen zikloa osorik edo neurri batean egitea ahalbidetzen du. Nabe isolatuak edo bata besteari atzetik lotutako nabe multzoak, baterian, izan daitezke. Landaketaren sistema lurzorurarekin edo gabe (hidroponia) izan daiteke, eta lurzoruan finko egon edo mugikorrak izan daitezke.

Nekazaritza erabilerari, orokorrean, lotutako jardueraz gain, hazitokiak, itzalpeenak, biderkatzeenak, ureztapen ongarriduneko sistemenak, eta abarrenak ere sartzen dira, jarduera honetan berezkoak baitira.

d) Abeltzaintzako jardueri zuzenean loturiko eraikin, eraikuntza eta instalazioak. Honako hauek dira:

- Ukuiluak.
- Jezte gelak eta esnea kontserbatzeko lokalak.
- Minden biltegi eta simaurtegiak.
- Tresnak eta produktuak kontserbatzea eta biltegitratzea.
- Pentsua eta bazkarako siloak (abereentzako zerealak, lekadunak, aleak, pentsuak eta bazka biltzeko soilik diren eraikuntzak. Fabrikazko obrak edo metalezko xaflak izan daitezke).
- Aterpeak eta bordak (mendiko larreetan kokatutako tradiziozko eraikuntzak eta artzaintza ibiltari eta lekuz aldatzeko jarduerarekin lotutakoak).
- Askak (abereek bazkatzen duten larreetan beren elikadura osatzeko pentsu eta bazkak emateko eraikuntzak).
- Erabilerarako eta osasunerako instalazioak (parasitoen kontrako tratamenduak, txertoak, ugalketarekin lotutako zenbait jarduera, abereen sailkapena, ontziratzea, etab. egiten diren instalazioak. Ondoko elementuren bat edo guztiak dauzka: eskortak, belardiak, parasitoen kontrako bainuak eta ontziratze tokiak).

e) Produktuen lehenengo eraldaketari laguntzeko eraikuntzak eta instalazioak, beti ere, nekazaritzako ustiategi

berekoak soilik direnean. Honako hauek dira:

- Gaztagintza eta gainerako esnekiak
- Haragizko produktuak, hestebeteak eta eratorritako beste produktu batzuk egitea.
- Eztia eta erlezaintzako bestelako produktuak ontziratzea.

f) Abeltzaintzako jarduera bereziak: Hauek dira:

- Erlategiak.
  - Bestelako abeltzaintzako ustiategiak.
- Beste abere ustiategi batzuk dira: nekazaritzako ustiategi ez direnak, guneko zoologikoak eta ehiza espezieen hazitegiak.
- Ehiza haztegiak: Hauek araupetzea eta sailkapena haragitarako hegaztien araudiari buruz indarrean dagoen araudian adierazitakoa izango da (gaur egun, haragitarako hegaztiak arautzen dituen irailaren 16ko 1084/2005 Errege Dekretua).
  - Arrain-haztegiak: itsasoko edo ibaietako arrainak eta itsaskiak hazteko edota aurrerakoien hazkuntzarako instalazioak.

g) Basogintzako jarduerari zuzenean loturiko eraikuntza eta instalazioak. Honako hauek dira:

- Tresnak, makinaria eta produktuak gordetzea eta kontserbatzea.
- Titulartasun publikoko basoak zaintzen aritzen den langileria ostatu emateko instalazioak.

h) Nekazaritzako ustiategien osagarri diren jarduerak garatzeko erabiltzen diren eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak, nekazaritzako jarduera nagusiaren osagarri modura. Jarduera osagarritzat hartuko dira ustiategien bertan egiten diren jarduerak, nekazaritzako jarduera nagusiaren osagarri modura. Horien artean, hurrengoak sartzen dira:

- Ustiategiko produktuen transformazioa eta zuzeneko salmenta.
- Ustiategien bertan ateratako nekazaritzako produktuak dastatzea.
- Bertako produktuen artisautzako tailerrak (saskigintza, zeramikagintza, zurgintza, ogia egiteko labeak eta abar).
- Naturari eta landa inguruneari lotutako aisialdiarekin, gozamenduari eta barreiapenarekin zerikusia duten ongi pasatzeko jarduerak (landa gunetako zaldi ibiliak, haurrentzako parkeak, bertako landare eta animalia arrazen erakusketak, etnografiako bildumak, eta abar).
- Energia berriztagarria ekoizteko azpiegiturak.

i) Nekazaritza industriak. Lehenengo transformazioko nekazaritzako elikagaien edo basogintzako industriak, arrazoi ezberdinengatik (jatorrizko izendapen batekin edo zonako ekoizpenarekin zerikusia duten arrazoiak, osasun arazoak eta abar) landa lurzoruan ezarri behar direnak, eta nekazaritzako ustiategi baten erabilera lagungarritzat jotzen ez direnak. Hauek dira, besteak beste:

- Lehenengo transformazioko nekazaritzako elikagaien industriak, ustiategi bati zuzenean loturik ez daudenak.
- Lehenengo transformazioko basogintzako industriak: zura zerratzea eta leuntzea, zuraren inpregnazio edo tratamendu kimikoa kontserbagarriekin edo bestelakoekin, eta abar.
- Nekazaritza elikadurako industriak eta bigarren eraldaketako basogintzakoak, lehenengo eraldaketa ere egiten dutenean.

j) Nekazaritzako ustiategi bati hertsiki loturiko etxebizitzari, ustiategiko nekazari titularra bizitzeko denari.

k) Nekazaritza turismoko eta landa kanpineko eraikinak, landa ingurune turismoko ostatuak arautzen dituen maiatzaren 28ko 128/1996 Dekretuaren bidez arautuak (EHAA 113, 1996ko ekainak 13) eta irailaren 23ko 210/1997 Dekretuak aldatua (EHAA 195, 1997ko urriak 13).

## 2. Onura publikoko eta interes sozialeko eraikinak, instalazioak eta azpiegiturak.

Beraien izaera eta ezaugarrien ondorioz nahitaez landa inguruan kokatuta egon beharreko zerbitzuak eskainiko dituzten eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak, erabilera publikoa edo gizarte interesekoa badute, hori horrela dela sektoreko legediak edo lurralde plangintzak adierazi badu (ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, lurzoru eta hirigintzarenak, 28.5.a artikuluan ezartzen duenaren arabera eta lege hori garatzeko presazko neurrien ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuak 4.2 artikuluan ezartzen duenaren arabera) eta sistema orokortzat hartu ez badira.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzeko presazko neurrien ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 4.3. artikuluari jarraiki, aurreko paragrafoan sartutako jarduerak baimentzeko eta, gainera, ingurumen eraginaren bakarkako aitortena behar badute, eta 5.000 m<sup>2</sup> baino gehiagoko lurzoru azalerari eragiten dioten horietan, plan berezi bat idatzi eta onartu beharko da, lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 59.2.c.7 artikuluan adierazitakoari jarraiki.

Honako hauek dira:

- a) Aurreko paragrafoetan adierazten diren inguruabarrak eta baldintzak betetzen dituzten gizarte ekipamenduak eta hirugarren sektoreko jarduerak.
- b) 1.3.1.16. artikuluko (Definizioak eta motak) 8. ataleko (Espazio libreen erabileren edukia) 4. puntuan definitutako erabilera hartzen duten aisialdi kontzentratuko eremuak.
- c) Gune zoologikoak (ehiza haztegiak eta ganadu ustiategi alternatiboak izan ezik, horiek 1.6.1.1. artikuluko 1.f atalean jaso baitira eta abeltzaintzako erabileraren barruan baitaude), horien interes publikoko izaera eskumendun organoak onartu behar badu. Horrelakotzat hartzen dira jarduera nagusia Eusko Jaurlearitzaren apirilaren 11ko 81/2006 Dekretuak, gune zoologikoenak, ezartzen duenaren mendeen duten establezimenduak. Erabilera hau soilik izango da baldin eta erabileraren jarduera nagusiak landa lurtean kokatu beharra justifikatzen badu (animaliak sendatzeko zentroak, parke zoologikoak, txakurtegiak, zaldi haztegiak eta abar). Beraz, hiri lurzoruan jar daitezkeenak (txori dendak, animaliak saltzen dituzten denak eta abar) ez dira erabilera honetan sailkatuko.
- d) B motako zerbitzuen instalazio tekniko ez-linealak. Instalazio zehatzen multzoa, hala nola: dorreak, irrati estazio igorle-hartzaileak, telebista eta satellite bidezko komunikazioa, eta komunikazioetako beste instalazio batzuk, antzeko eragina dutenak.
- e) Energia berriztagarriak sortzeko parkeetako instalazio teknikoak.
- f) Errepideko jabari publikoko eremuaren alboan dauden erregai hornitegiak, zerbitzu guneen barruan ez daudenak.
- g) Lurpeko azpiegitura sareei eta horien instalazio osagarriak.
- h) Interes publikoko beste edozein eraikin edo instalazio, bere izaera eta ezaugarriengatik landa ingurunean kokatu behar bada.

### 3. Beste batzuk

- a) Material naturalak balorizatzen bideratutako lur eta harri naturalen betegarriak, honako helburu hauekin:
  - Lursaileko ingurumena lehengoratu eta egokitzea.
  - Lurra prestatzea, laboreak lortzeko eta nekazaritzako baldintzak hobetzeko.
  - Lurra prestatzea, bazka larreak eta laboreak lortzeko nahiz artzaintzarako.Enpresaren ziurtagiri bat aurkeztu beharko da. Ziurtagiri horretan, lur eta harri materialaren jatorria zein den jaso beharko da, eta materialek jatorri naturala dutela eta betegarriaren kokalekuaren ingurumenari kalte egin diezaiokkeen inolako hondakinik ez dutela adierazi.

**1.6.1.2 artikulua. Babes bereziko J1 eta zaindutako J2 landa zonetan kalifikazio orokorrak zuzenean baimendutako eraikuntzako erabilera eta jarduerak.**

1. Artikulu honetan, landa zonetan kalifikazio orokorrak zuzenean baimendutako erabilerak arautzen dira, hau da, garapeneko plangintzarik behar ez dutenak. Horietatik kanpo geratzen dira 1.6.1.4. artikuluan ("Beste erabilera batzuk ezartzea, lurralde edota hirigintza plangintza egin aurretik" aurreikusitako alternatibaren batek baimendu ditzakeen erabilerak eta jarduerak).

2. Antolamendu globalak baimendutako eraikuntza erabilerak zehatz zehazteko, ulertu behar da baimenduko direla dokumentu honen 1.3.1 "Lurzoruaren erabilerak" kapituluaren zehaztutako erabilera guztiak, 1.6.1.1 "Babes bereziko J1 eta zaindutako J2 landa eremuetan kalifikazio orokorrak zuzenean baimendu ditzakeen erabileren sailkapen orokorra" artikuluan, artikuluko honen hurrengo puntuetan eta 1.6.1.3 ("Gainjarritako baldintzatzaileak dituzten eremuetako eta azpiegitura orokorren babes eremuetako erabilerei ezarritako muga gehigarriak")

3. Erabilera bat baimentzeko baldintza orokorrak. Plangintza orokor honetako kalifikazio orokorrak erabilera bat zuzenean baimendu dezan, honako baldintza hauek bete behar dira:

- a) Artikulu honetan baimendutzat aipatzea.
- b) LAGetako 8. zenbakiko ("Ingurumen fisikoaren antolamendua") 5.2. puntuan babeserako ezartzen diren baldintza orokorrak betetzea, baita Arabako Erdialdeko Lurraldeko Plan Partzialean (LPP) jasotakoak ere.
- c) Plan eta araudi sektorialek ezartzen dituzten betekizunak betetzea, aplikagarriak direnean.
- d) Ingurumenaren gaineko eraginaren ebaluazioak ezarritako zuzenketa neurriak eta aurreneurriak barne hartzea, eskatu daitezkeen kasuetan.
- e) 1.6.1.3 artikuluan baldintza gainjarritako eremuei ezarritako mugak eta baldintzak betetzea ("Gainjarritako baldintzatzaileak dituzten eremuetako eta azpiegitura orokorren babes eremuetako erabilerei ezarritako muga gehigarriak")

4. **Balio naturala edukitzeagatik babes bereziko J.1.1 zonan** baimendutako erabilerak.

- a) Zona honetan, babesa eragiten duen araudi sektorial aplikagarrian xedatutakoa aplikatuko da.
  - b) Horrelakorik ezean, hauek baimenduko dira:
    - Erabilera publikoko edo interes sozialeko jarduerak, ikerketa eta dibulgazio zientifikoari, ingurumen hezkuntzari edota espazioaren babesari buruzko beste edozeini lotuta badaude.
    - Onura publikoko edo gizarte intereseko beste eraikin, eraikuntza eta instalazio batzuk, beren izaera eta ezaugarriengatik zona horretan ezinbestean kokatu behar direnak, bereziki justifikatuta daudenak beren balio naturalagatik babes bereziko zona delako, salbuespenez eta eremu txikietan, betiere teknikoki eta ekonomikoki bideragarriak den beste aukerarik ez badago. Gainera, ahalik eta eragin txikiena bermatu beharko da.
  - c) Berariaz debekatuta daude urbanizazio eta eraikuntza erabilerak eta fisiografia naturalaren aldaketa eragingo duten jarduerak, baldin eta eremuko babesari edo kudeaketari, ikerketari, ingurumen hezkuntzari edo zientzia zabalkundeari lotuta ez badaude.
- Horri kalterik egin gabe, azpiegitura linealen kasuan, zeharkako gurutzaketak gailenduko dira, lehendik dauden azpiegiturak erabiliz, hala nola zubiak edo pasabideak, edo, halakorik ezean, lurpeko zulaketa zuzenduak, eta, horrela ezinezkoa bada, neurri txikiako esku hartzeko kaleen bidez eta makina txikiak erabiliz.

**5. Balio historikoa eta kulturala edukitzeagatik babes bereziko duen J.1.2 zonan** baimendutako erabilerak.

a) Zona honetan, gai horretan aplikatu behar den arautegiak aginduko du, eta ondare kulturalaren babesaren esparruko organo eskumendunak baimentzen dituen eraikuntza erabilerak onartuko dira.

b) Bestela, baimenduta geratzen dira babesera eta ikerketa, hezkuntza eta kulturaren hedapenera bideratutako eraikuntzen erabilerak.

- Onura publikoko edo gizarte intereseko eraikin, eraikuntza eta instalazioak, beren izaera eta ezaugarriengatik zona horretan ezinbestean kokatu behar direnak, eta bereziki justifikatuta daudenak beren balio historiko eta kulturalagatik babes bereziko zona delako. Balio edo interes historiko-kulturalari eragin dakiokkeen kalteari buruzko azterketa egin beharko da, eta, hala badagokio, egokitzen diren neurri zuzentzaile eta konpentsatzaileak hartu beharko dira.

**6. A ingurumen hobekuntzako babes berezia duen J.1.3. zonan** baimendutako erabilerak.

a) Arrazoi zientifikoak, topografikoak, basokoak edo horien parekoak direla eta ezinbestean lursail hartzailean kokatu behar diren erabilera publiko eta interes sozialeko eraikin eta instalazioak, edo antzekoak, baita inguru naturalaren hezkuntza eta interpretaziorako aisia estentsibokoak eta linealak ez diren zerbitzuetarako instalazio teknikoak, B motakoak.

b) Onura publikoko edo gizarte intereseko beste eraikin, eraikuntza eta instalazio batzuk, beren izaera eta ezaugarriengatik zona horretan ezinbestean kokatu behar direnak, eta bereziki justifikatuta daudenak ingurumena hobetzeko babes bereziko zona delako. Nekazaritzako eta abeltzaintzako jarduerari eragin dakiokkeen kalteari buruzko azterketa egin beharko da, eta, hala badagokio, egokitzen diren neurri zuzentzaile eta konpentsatzaileak hartu beharko dira.

c) Nolanahi ere, eremua ingurumena babesteko figura batek arautzen badu, figura horrek arautuko ditu baimendu daitezkeen erabilerak.

**7. Basoko balioa edukitzeagatik J.1.4. Babes bereziko zonan** baimendutako erabilerak.

a) Ikerketa eta zabalkunde zientifikoari lotutako erabilera publikoko eta/edo interes sozialeko jarduerak, ingurumenarekiko hezkuntzarekin lotutakoak, edo ingurua babestera edo kudeatzera bideratutako beste edozein, baita ingurune naturaleko hezkuntza eta interpretaziora bideratutako aisia estentsiboa, mendiko aterpe publikoak eta linealak ez diren B motako zerbitzuen instalazio teknikoak ere.

b) Onura publikoko edo gizarte intereseko beste eraikin, eraikuntza eta instalazio batzuk, beren izaera eta ezaugarriengatik zona horretan ezinbestean kokatu behar direnak, bereziki justifikatuta daudenak beren baso balioagatik babes bereziko zona delako, salbuespenez eta eremu txikietan, betiere teknikoki eta ekonomikoki bideragarriak den beste aukerarik ez badago. Gainera, ahalik eta eragin txikiena bermatu beharko da. Onargarria izango da nekazaritza arloan eskuduna den erakundearen txostenak berariaz aztertzen badu nekazaritzako eta abeltzaintzako jarduerari eragin dakiokkeen kaltea eta adierazten badu egokitzen diren neurri zuzentzaile eta konpentsatzaileak hartu behar direla.

c) Material naturalak balorizatzen bideratutako lur eta harri naturalen betegarriak, honako helburu hauekin:

- Lursaileko ingurumena lehengoratu eta egokitzea. Nekazaritzako eta abeltzaintzako jarduerari eragin dakiokkeen kalteari buruzko azterketa batek babestu beharko du, eta, hala badagokio, egokitzen diren neurri zuzentzaile eta konpentsatzaileak hartu beharko dira.



- Lurra prestatzea, bazka larreak eta laboreak lortzeko nahiz artzaintzarako eta, oro har, nekazaritzarako baldintzak hobetzea. Justifikatu egin beharko da eremuan baimenduta dagoen erabileraren bati balioko diola.

Gainera, honako hauek bete beharko dira:

- Erabat debekatuta dago bertako zuhaitz edo zuhaixka landaredia eta katalogatutako flora espezieak kentzea edo kaltetzea.

d) Artzaintza ibiltari eta lekuz aldakorreko abeltzaintzako jardueri zuzenean lotutako eraikinak eta instalazioak (aterpeak eta bordak).

Inola ere ezingo da kendu edo kaltetu zuhaitz edo zuhaixka landaredi autoktonoa, ez eta katalogatutako flora espezieak ere.

e) Abeltzaintza jarduera bereziak, baldin eta justifikatzen badute zona horretan kokatzea ezinbestekoa dela, abeltzaintza jarduera trahumanteen edo traherminanteen eraikuntza erabilera eta baldintza berberekin.

Nekazaritzako eta abeltzaintzako jarduerari eragin dakioken kalteari buruzko azterketa egin beharko da, eta, hala badagokio, egokitzen diren neurri zuzentzaile eta konpentsatzaileak hartu beharko dira, eta nekazaritza arloan eskudun den organoak bermatu beharko ditu neurri horiek.

Inola ere ezingo da kendu edo kaltetu zuhaitz edo zuhaixka landaredi autoktonoa, ez eta katalogatutako flora espezieak ere.

f) Basogintzako jarduerak, eraikuntza erabilerarik gabe.

Inola ere ezingo da kendu edo kaltetu zuhaitz edo zuhaixka landaredi autoktonoa, ez eta katalogatutako flora espezieak ere.

g) Fisiografia naturalaren aldaketa eragingo duten urbanizazio, eraikuntza eta jarduerak baimentzea saihestuko da, baldin eta eremuko babesari edo kudeaketari, ikerketari, ingurumen hezkuntzari edo zientzia zabalkundeari lotuta ez badaude.

Horri kalterik egin gabe, azpiegitura linealen kasuan, zeharkako gurutzaketak gailenduko dira, lehendik dauden azpiegiturak erabiliz, hala nola zubiak edo pasabideak, edo, halakorik ezean, lurpeko zulaketa zuzenduak, eta, horrela ezinezkoa bada, neurri txiki esku hartzeko kaleen bidez eta makina txikiak erabiliz.

8. Nekazaritza, abeltzaintza eta larretarako balioa edukitzeagatik J.1.5. Babes bereziko zonan baimendutako erabilerak.

a) Gizarte intereseko eta onura publikoko eraikinak, eraikuntzak edo instalazioak, eman behar dituzten zerbitzuak beren izaera eta ezaugarriak direla eta, ezinbestean zona honetan kokatu behar badira.

Nekazaritzako eta abeltzaintzako jarduerari eragin dakioken kalteari buruzko azterketa egin beharko da, eta, hala badagokio, egokitzen diren neurri zuzentzaile eta konpentsatzaileak hartu beharko dira.

b) Nekazaritzako jardueri zuzenean loturiko eraikin, eraikuntza eta instalazioak.

c) Berotegiak, mintegiak eta abar.

d) Abeltzaintzako jardueri zuzenean loturiko eraikin, eraikuntza eta instalazioak, ganadu ustiategi intentsiboak salbu.

e) Abeltzaintzako jarduera bereziak, eremu honetan jartzeko ezinbesteko beharra justifikatzen badute.

f) Nekazaritzako ustiategi bati hertsiki loturiko etxebizitza, ustiategiko nekazari titularrak bizitzeko dena.

g) Nekazaritza turismoko eta landa kanpineko eraikinak, maiatzaren 28ko 128/1996 Dekretuak, landaingurune turismo ostatuak arautzen dituenak, arautzen dituenak (dekretu hori irailaren 23ko 210/1997 Dekretuak aldatzen du).

h) Material naturalak balorizatzen bideratutako lur eta harri naturalen betegarriak, honako helburu hauekin:

- Lursaileko ingurumena lehengoratu eta egokitzea. Nekazaritzako eta abeltzaintzako jarduerari eragin dakioken kalteari buruzko azterketa batek babestu beharko du, eta, hala badagokio, egokitzen diren neurri zuzentzaile eta konpentsatzaileak hartu beharko dira.

- Lurra prestatzea, bazka larreak eta laboreak lortzeko nahiz artzaintzarako eta, oro har, nekazaritzarako baldintzak hobetzea. Justifikatu egin beharko da eremuan baimenduta dagoen erabileraren bati balioko diola.

Gainera, honako hauek bete beharko dira:

- Erabat debekatuta dago bertako zuhaitz edo zuhaixka landaredia eta katalogatutako flora espezieak kentzea edo kaltetzea.

9. Azaleko urak babesteko J.1.7 zonan baimendutako erabilerak.

a) EAEko Ibai eta Erreka Ertzak Antolatzeko Lurralde Plan Sektorialeko (isurialde mediterraneo) F.1 atalean uholdeei aurrea hartzeko eta ingurua babesteko aurreikusten direnak.

10. Interes historiko eta kulturalagatik babestutako J.2.5. zonan baimendutako erabilerak.  
a) Babesera eta ikerketa, hezkuntza eta kulturaren hedapenera bideratutako eraikuntzen erabilerak.

b) Onura publikoko edo gizarte intereseko eraikin, eraikuntza eta instalazioak, beren izaera eta ezaugarriengatik zona horretan ezinbestean kokatu behar direnak, eta bereziki justifikatuta daudenak interes historiko-kulturaleko zona delako.

Balio edo interes historiko-kulturalari eragin dakiokkeen kalteari buruzko azterketa egin beharko da, eta, hala badagokio, egokitzen diren neurri zuzentzaile eta konpentsatzaileak hartu beharko dira.

11. B ingurumen hobekuntzarako babestutako J.2.3. zonan baimendutako erabilerak.

a) Arrazoi zientifikoak, topografikoak, basokoak edo horien parekoak direla eta ezinbestean lursail hartzailean kokatu behar diren erabilera publiko eta interes sozialeko eraikin eta instalazioak, edo antzekoak, baita linealak ez diren zerbitzuetarako instalazio teknikoak ere, B motakoak.

b) Onura publikoko edo gizarte intereseko beste eraikin, eraikuntza eta instalazio batzuk, beren izaera eta ezaugarriengatik zona horretan ezinbestean kokatu behar direnak, eta bereziki justifikatuta daudenak ingurumena hobetzeko zona delako.

Nekazaritzako eta abeltzaintzako jarduerari eragin dakiokkeen kalteari buruzko azterketa egin beharko da, eta, hala badagokio, egokitzen diren neurri zuzentzaile eta konpentsatzaileak hartu beharko dira.

12. Bere baso arloko interesa dela-eta babestutako J.2.4. zonan baimendutako erabilerak.

a) Ikerketa eta zabalkunde zientifikoari lotutako erabilera publikoko eta/edo interes sozialeko jarduerak, ingurumenarekiko hezkuntzarekin lotutakoak, edo ingurua babesera edo kudeatzera bideratutako beste edozein, baita ingurune naturaleko hezkuntza eta interpretaziora bideratutako aisia kontzentratua, mendiko aterpe publikoak eta linealak ez diren B motako zerbitzuen instalazio teknikoak ere.

a) Actividades de utilidad pública o interés social vinculadas a la investigación y divulgación científica, a la educación ambiental y/o cualquier otra dirigida a la protección o gestión del propio espacio, así como el recreo concentrado destinado a la educación e interpretación del medio natural, los refugios de montaña de carácter público y las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo B.

b) Onura publikoko edo gizarte intereseko beste eraikin, eraikuntza eta instalazio batzuk, beren izaera eta ezaugarriengatik zona horretan ezinbestean kokatu behar direnak, bereziki justifikatuta daudenak dira, babes bereziko zona delako, bere baso balioagatik.

Onargarria izango da nekazaritza arloan eskuduna den erakundearen txostenak berariaz aztertzen badu nekazaritzako eta abeltzaintzako jarduerari eragin dakiokkeen kaltea eta adierazten badu egokitzen diren neurri zuzentzaile eta konpentsatzaileak hartu behar direla.

c) Material naturalak balorizatzerara bideratutako lur eta harri naturalen betegarriak, honako helburu hauekin:

- Lursailako ingurumena lehengoratu eta egokitzea. Nekazaritzako eta abeltzaintzako

jarduerari eragin dakioken kalteari buruzko azterketa batek babestu beharko du, eta, hala badagokio, egokitzen diren neurri zuzentzaile eta konpentsatzaileak hartu beharko dira.

- Lurra prestatzea, bazka larreak eta laboreak lortzeko nahiz artzaintzarako eta, oro har, nekazaritzarako baldintzak hobetzea. Justifikatu egin beharko da eremuan baimenduta dagoen erabileraren bati balioko diola.

Gainera, honako hauek bete beharko dira:

- Erabat debekatuta dago bertako zuhaitz edo zuhaixka landaredia eta katalogatutako flora espezieak kentzea edo kaltetzea.

d) Artzaintza ibiltari eta lekuz aldarreko abeltzaintzako jarduerari zuzenean lotutako eraikinak eta instalazioak (aterpeak eta bordak).

Inola ere ezingo da kendu edo kaltetu zuhaitz edo zuhaixka landaredi autoktonoa, ez eta katalogatutako flora espezieak ere.

e) Abeltzaintza jarduera bereziak, baldin eta justifikatzen badute zona horretan kokatzea ezinbestekoa dela, abeltzaintza jarduera trasterminanteen edo trasterminanteen eraikuntza erabilera eta baldintza berberekin.

Nekazaritzako eta abeltzaintzako jarduerari eragin dakioken kalteari buruzko azterketa egin beharko da, eta, hala badagokio, egokitzen diren neurri zuzentzaile eta konpentsatzaileak hartu beharko dira, eta nekazaritza arloan eskudun den organoak bermatu beharko ditu neurri horiek.

Inola ere ezingo da kendu edo kaltetu zuhaitz edo zuhaixka landaredi autoktonoa, ez eta katalogatutako flora espezieak ere.

f) Abeltzaintzako jarduerari zuzenean lotutako eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak, baldin eta nekazaritzaren arloan eskumena duen organoaren txosten batek bermatzen badu, eta txosten horrek berriaz aintzat hartzen badu nekazaritzako eta basogintzako jardueraren gaineko eragina eta dagozkion neurri zuzentzaile eta konpentsatzaileak ezartzen baditu.

Inola ere ezingo da kendu edo kaltetu zuhaitz edo zuhaixka landaredi autoktonoa, ez eta katalogatutako flora espezieak ere.

g) Basogintzako jarduerak.

**13. Nekazaritza eta abeltzaintza arloko interesa dela eta zaindutako J.2.5 zonan baimendutako erabilerak.**

a) Gizarte intereseko eta onura publikoko eraikinak, eraikuntzak edo instalazioak, eman behar dituzten zerbitzuak beren izaera eta ezaugarriak direla eta, ezinbestean zona honetan kokatu behar badira.

Nekazaritzako eta abeltzaintzako jarduerari eragin dakioken kalteari buruzko azterketa egin beharko da, eta, hala badagokio, egokitzen diren neurri zuzentzaile eta konpentsatzaileak hartu beharko dira.

b) Nekazaritzako jarduerari zuzenean loturiko eraikin, eraikuntza eta instalazioak.

c) Berotegiak, mintegiak eta abar.

d) Abeltzaintzako jarduerari zuzenean loturiko eraikin, eraikuntza eta instalazioak.

e) Abeltzaintzako jarduera bereziak, eremu honetan jartzeko ezinbesteko beharra justifikatzen badute.

f) Nekazaritzako ustiategi bati hertsiki loturiko etxebizitza, ustiategiko nekazari titularra bizitzeko dena.

g) Nekazaritza turismoko eta landa kanpineko eraikinak, maiatzaren 28ko 128/1996 Dekretuak, landa ingurunekeo turismo ostatuak arautzen dituenak, arautzen dituenak (dekretu hori irailaren 23ko 210/1997 Dekretuak aldatzen du).

h) Material naturalak balorizatzen bideratutako lur eta harri naturalen betegarriak, honako helburu hauekin:

- Lursaileko ingurumena lehengoratu eta egokitzea. Nekazaritzako eta abeltzaintzako jarduerari eragin dakioken kalteari buruzko azterketa batek babestu beharko du, eta, hala badagokio, egokitzen diren neurri zuzentzaile eta konpentsatzaileak hartu beharko dira.

- Lurra prestatzea, bazka larreak eta laboreak lortzeko nahiz artzaintzarako eta, oro har, nekazaritzarako baldintzak hobetzea. Justifikatu egin beharko da eremuan baimenduta dagoen erabileraren bati balioko diola.

TERCERA MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
DOCUMENTO B: NORMATIVA

AYUNTAMIENTO DE  
ARRATZUA-UBARRUNDIA

Gainera, honako hauek bete beharko dira:

- Erabat debekatuta dago bertako zuhaitz edo zuhaixka landaredia eta katalogatutako flora espezieak kentzea edo kaltetzea.

**1.6.1.3 artikulua. Gainjarritako baldintzatzaileak dituzten eremuetako eta azpiegitura orokorren babes eremuetako erabilerei ezarritako muga gehigarriak**

## 1. Gainjarritako baldintzatzaileek ezarritako muga gehigarriak.

## a) Akuiferoak kutsatzeko arriskua duten areak.

P-1 "Udal mugartearen sailkapena" plano seriean grafiatuta geratu dira.

i. Debekatuta daude lurzorurako elementu kutsatzaileak igor ditzaketen jarduera guztiak, jardueren alorrean eskuduna den organoak, haren kokapenaren berezitasunak espresuki aintzakotzat hartu ostean, baimendu ezean.

## b) Eremu higagarriak edo higatzeko arriskuan daudenak.

P-1 "Udal mugartearen sailkapena" plano seriean grafiatuta geratu dira.

i. Debekatuta daude eraikuntzako erabilerak obra proiektuetan ez badira sartzen lurzoruaren egonkortasunaren eta higagarritasunaren gaineko eragin kaltegarririk ez dela egongo bermatzen duten azterketa tekniko zehatzak.

ii. Edonola ere, debekatuta daude:

- Lurzoru urbanizaezinak berezko ez dituen erabilerak, lurzati jakin bati ezinbestean lotuta daudenak izan ezik.
- Lurzoru urbanizaezinaren berezko erabileratzat jotzen direnak baina lursail jakin bati ezinbestean lotuta ez daudenak.

## c) Uholde eremuak.

P-1 "Udal mugartearen sailkapena" plano seriean grafiatuta geratu dira.

Eremu hauetan Uraren Euskal Agentziak egindako lurzoruaren erabilpen irizpideak ezarriko dira bere uholde arriskuaren arabera eta uholde arriskua duten lurzoruaren erabilera araupetzen duen arauaren osagarria izango da, Uren Legearen testu bategineko 11. artikuluan eta apirilaren 11ko 849/1986 Errege Dekretuak onartutako Uren Jabari Publikoko Araudia aldatzen duen urtarrilaren 11ko 9/2008 Errege Dekretuan ezarri bezala. Dena dela, Ur Jabari Publikoaren Erregelamenduko 14. artikuluan ezarritakoa hartuko da kontuan (urtarrilaren 11ko 9/2008 Errege Dekretua. BOE, 2008ko urtarrilaren 16koa).

## d) Usteko arkeologia eremuak.

P-1 "Udal mugartearen sailkapena" plano seriean grafiatuta geratu dira.

Araba Erdialdeko LPPen eta Lurralde Antolamenduaren Jarraibideetan gainjarritako baldintza bezala agertzen ez diren arren, kultur ondarea ez da berez inguru fisikoko osagai bat, baina gainjarritako baldintza bezala hartu da ekintza antropikoek erasan diezaioketen elementua delako eta, ondorioz, ingurumen balioa duten eremuak bezala babestu beharrekoa delako. Eremu hauek kultura, gazteria eta kirol sailburuaren 1997ko maiatzaren 26ko ebazpen bidez bat datoz EAEk balizko gune arkeologiko deklaraturako eremuekin (EHAA 130, 1997ko uztailak 9).

Eraikuntzako edozein jarduketa egin baino lehen, Euskal Herriko Ondare Kulturalari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legearen 49. artikuluan aurreikusitako azterketa eta, kasua bada, proiektu arkeologikoa aurkeztuko zaizkio arkeologiako kultura ondarearen alorrean eskuduna den organoari. Organo horren baimenik gabe ezingo da eremu horietan eraikuntzako erabilerarik ezarri.

## 2. Gainjarritako baldintzatzaile gehigarriek ezarritako muga gehigarriak.

## a) Korridore ekologikoen sarea.

Grafiatuta daude plano sail honetan: P-1.1a. "Gaineratutako baldintza gehigarriak".

i. Gaian eskumena duen organoak korridore ekologikoak araupetzeko berariazko planifikazio eta kudeaketa neurriak onartzen ez dituen artean, ondoko "ii", "iii" eta "iv" ataletan ezarritakoa hartuko da kontuan:

ii. Eraikuntza erabilerak baimentzeko eta korridore ekologikoetan erasana duten gainerako erabilerak baimentzeko, bereziki Arabako Lurralde Historikoko lotura ekologiko eta paisajistikoen estrategian jasotako lotzeko funtzio berezia duten espazioen kasuan,

ingurumen eraginen neurriari buruzko berariazko balorazio txostena egin beharko da aurrez; txosten hori ingurumen arloko foro organoak egingo du, horrek neurtuko du ondorioen zenbatekoa eta, dagokionean, hartu beharreko neurri zuzentzaileak edota babesleak proposatuko ditu. Hori guztia bat dator martxoaren 26ko 11/2007 Foru Aginduak, mendienak, 23. eta 24. artikuluetan xedatzen duenarekin, Eremu Fisikoaren Elementu eta Prozesuen gainean LAZen jarraibide orokorretan (8. kapituluko 5.2. paragrafoa) esandakoarekin, eta Arabako Erdialdeko Lurralde Plan Partzialaren Ingurumen Araudiak ingurunea antolatzeari buruz xedatzen duenarekin.

iii. Esku hartzeek mugatutako eremua korridore ekologikoa izatea bermatu beharko dute. Lurzoruaren kalifikazioak baimendutako erabilerak, eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak garatzen dituzten plan eta proiektuetan korridore ekologikorik egonez gero, ingurumena lehengoratzeko eta paisaia egokitzeko proiektua egin beharko da, eta proiektu hori egokia izan beharko da ingurunerako.

iv. Lurzatiari itxurak hemezortzi (18) metro urrunduko dira korridore horien uren jabari publikotik.

b) Paisaia bereziak eta bikainak.

Grafiatuta daude plano sail honetan: P-1.1a. "Gaineratutako baldintza gehigarriak".

i. Paisaiari buruzko Europako hitzarmeneko 5.d artikulua esaten duena betetzeko "lurralde antolamendu eta hirigintzako politiketan sartu behar da paisaia eta kultur, ingurumen, nekazaritza, gizarte eta ekonomia arloko politiketan ere bai, baita paisaian zuzeneko edo zeharkako eragina izan dezaketen gainerako beste edozein politiketan ere" eta gaien eskumena duen organoak paisaia berezi eta nabarmenak arautzeko berariazko planifikazio, kudeaketa eta zaintza neurriak onartzen ez duen bitartean, ondoko "ii" eta "iii" ataletan ezarritakoa beteko da.

ii. Eraikuntza erabilerak baimentzeko eta paisaia berezi eta bikainetan eragina izan dezakeen beste edozein erabilera baimentzeko, bereziki Arabako Lurralde Historikoaren katalogoan jasotakoetan (irailaren 27ko 829/2005 Erabakia, Diputatuen Kontseiluarena, Arabako Lurralde Historikoko paisaia berezi eta nabarmenen katalogoa onartzen duena), ingurumen eraginen neurriari buruzko berariazko balorazio txostena egin beharko da aurrez; txosten hori paisaia arloan eskumena duen foro organoak egingo du eta horrek baloratuko ditu paisaian egon daitezkeen eraginen neurriak eta, dagokionean, hartu beharreko neurri zuzentzaileak edota babesleak proposatuko ditu. Hori guztia martxoaren 26ko 11/2007 Foru Arauak, mendienak, 23. eta 24. artikuluetan ezartzen duenari jarraiki egingo da, eta Paisaia tratatzeari buruzko LAAen Gidalerro Orokorrekin bat eginez (8. kapitulua, 5.2.G idatz zatia).

iii. Esku hartzeek mugatutako eremua paisaia berezia eta bikaina izatea bermatu beharko dute. Paisaia berezi eta bikainak dauden lurzoruaren kalifikazioak baimendutako erabilerak, eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak garatzen dituzten planek edo proiektuek ingurumena lehengoratzeko eta paisaia egokitzeko proiektu bat izan beharko dute; proiektu hori inguruarekin bat etorriko da eta paisaia lehengoratzeko ekintzek sor ditzaketen ondorio negatiboak gutxitzeko izango dira.

c) Europar Batasunaren intereseko habitata.

Grafiatuta daude plano sail honetan: P-1.1a. "Gaineratutako baldintza gehigarriak".

Azpiegitura orokorrak eta gainjarritako baldintzaren gehigarriak plano seriean grafiatuta geratu dira. Arratzua-Ubarrundia udal mugartean topatutako erkidegoaren intereseko habitaten zerrendarekin bat datozen, hain zuzen ere habitata naturalak eta basa fauna eta flora zaintzeari buruzko 1992ko maiatzaren 21eko Kontseiluaren 92/43/EEE Zuzentarauaren definiturikoak.

i. Esku hartzeek mugatutako eremua Batasunaren intereseko habitata izatea bermatu beharko dute.

Lurzoruaren kalifikazioak baimendutako erabilerak, eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak garatzen dituzten

plan eta proiektuetan Batasunaren intereseko habitatik egonez gero, ingurumena lehengoratzeko eta paisaia egokitzeko proiektua egin beharko da, eta proiektu hori egokia izan beharko da ingurunerako.

d) Ibilbide tematikoak.

Grafiatuta daude plano sail honetan: P-1.1a. "Gaineratutako baldintza gehigarriak". "Gaineratutako baldintza gehigarriak", eta «Uribarri-Araia aisiako ibilbideari» eta «Ingurumena aprobetxatzeko ibilbideari» dagozkie; biak ere Erdialdeko Arabako LPPK paisaia-ingurumen egiturazko ekintza bezala proposatuak.

e) Hegazkinen eragin akustikoak.

Grafiatuta daude plano sail honetan: P-1.1a. "Gaineratutako baldintza gehigarriak". Artikulu honetan jasotakoa beteko da: 1.5.2.22. Hegazkinen eragin akustikoak.

f) Onura publikoko mendiak.

Irudikatuta daude plano sail honetan: P-1.1a. "Gaineratutako baldintza gehigarriak", eta Onura Publikoko Mendien Katalogoan sartuta daudenei dagokie. Administrazio izaerako erregistroa da katalogo hori, eta bertan sartzen dira onura publikokotzat jotako mendi guztiak. Horiei guztiei aplikatuko zaie herri jabariko mendien araubide juridikoa, zerbitzu publikoko arrazoiengatik.

Baimendu daitezkeen erabilerekin Mendiei buruzko martxoaren 26ko 11/2007 Foru Arauan ezarritakoari jarraituko diote.

g) Arabako Foru Sareko errepideen zortasun akustikoko zonak.

Irudikatuta daude plano sail honetan: P-1.1a. "Gaineratutako baldintza gehigarriak", eta Arabako Foru Sareko errepideen zortasun akustikoko eremuari dagokio. Erkidego edo foru eskumeneko garraiobide azpiegitura bati lotutako lurralde zerrenda bat hartzen du, azpiegitura horren inpaktu akustikoaren gehieneko maila irudikatzen duena eta azpiegituraren funtzionamendua lurzoruaren erabilerekin bateratzen laguntzeko balio duena.

EAEko kutsadura akustikoari buruzko urriaren 16ko 213/2012 Dekretuaren 3. artikuluan definitutako edozein jarduketak edo etorkizuneko garapenak Dekretuan bertan jasotako baldintzak eta zehaztapenak bete beharko ditu.

3. Azpiegitura orokorren babes eremuak ezarritako beste mugak.

a) Bide komunikazioen babes eremuak.

Grafiatuta daude plano sail honetan: P-1.1b. "Azpiegitura orokorren babes eremuak". Ekainaren 25eko 20/1990 Foru Arauak, Arabako Lurralde Historikoko errepideenak, 38., 39. eta 40. artikuluetan ezartzen dituen jabari publikoko zonek, zortasunak eta eragindako zonek eratzten dute. Gai honi dagokionez, zona horietan aipaturiko artikuluetako erabilpen mugak daude, eskumendun organoak eman ditzakeen aurreikusitako baimenei kalterik egin gabe.

Zona hauen gainetik daude eraikitzeko muga lerroak eta zerbitzu publiko orokorrenak, ekainaren 25eko 20/1990

Foru Arauak, Arabako Lurralde Historikoko errepideenak, 42. eta 44. artikuluetan ezartzen duenaren arabera. Gai honi dagokionez, lerro horiek mugatutako zonetan aipaturiko artikuluetako erabilpen mugak daude, eskumendun organoak eman ditzakeen aurreikusitako baimenei kalterik egin gabe.

b) Trenbide komunikazioen babes eremuak.

Grafiatuta daude plano sail honetan: P-1.1b. "Azpiegitura orokorren babes eremuak". Azpiegitura orokorrak eta gainjarritako baldintzapen gehigarriak plano seriean islatuta daude eta jabari publikoko eta babesekeko zonek eratzten dute trenbideen sektoreko azaroaren 17ko 39/2003 Legeko 13. eta 14. artikuluetan ezarritakoaren arabera (BOE 276,

2003ko azaoaren 18koa), lege horretako 15. artikuluko 6. atalean ezarritakoari kalterik egin gabe. Gai honi dagokionez, zona horietan aipaturiko artikuluetako erabilpen mugak daude, eskumendun organoak eman ditzakeen aurreikusitako baimenei kalterik egin gabe.

Zona hauei gainjarrita, eraikuntzako lerrokadura muga definitzen da, trenbideen sektoreko azaroaren 17ko 39/2003 Legeko 16. artikuluan (BOE 276, 2003ko azaoaren 18koa) eta hiriguneetatik igarotzen diren interes orokorreko trenbide sareko lineen zatietan eraikuntzako lerrokadura muga murrizten duen uztailaren 6ko FOM/2283/2005 Aginduan ezarritakoaren arabera. Gai honi dagokionez, lerro horiek mugatutako zonetan aipaturiko Legeko 16.1 artikuluan adierazitako erabilpen mugak daude, eskumendun organoak eman ditzakeen aurreikusitako baimenei kalterik egin gabe.

c) Landa bideen babes eremuak.

Grafiatuta daude plano sail honetan: P-1.1b. "Azpiegitura orokorren babes eremuak". Jabari publikoko, zortasun eta eragindako zonek eratzen dituzte, Arabako Lurralde Historikoko landa bideak erabili, artatu eta zaintzeko otsailaren 13ko 6/1995 Foru Arauko 13. artikulutik 16.era ezarritakoaren arabera. Gai honi dagokionez, zona horietan aipaturiko artikuluetako erabilpen mugak daude, eskumendun organoak eman ditzakeen aurreikusitako baimenei kalterik egin gabe.

Zona hauei gainjarrita, eraikuntzako lerrokadura mugak definitu dira Arabako Lurralde Historikoko landa bideak

erabili, artatu eta zaintzeko otsailaren 13ko 6/1995 Foru Arauaren 17. artikuluan ezarritakoaren arabera. Gai honi dagokionez, lerro horiek mugatutako zonetan aipaturiko artikuluetako erabilpen mugak daude, eskumendun organoak eman ditzakeen aurreikusitako baimenei kalterik egin gabe.

d) Ibilbide berdeen babes eremuak.

Grafiatuta daude plano sail honetan: P-1.1b. "Azpiegitura orokorren babes eremuak". "Azpiegitura orokorren babes eremuak". Azpiegitura orokorrak eta gainjarritako baldintzapen gehigarriak" plano seriean islatutakoak.

Jabari publikoko, zortasun eta eragindako zonek eratzen dute, Arabako Lurralde Historiko ibilbide berdeei buruzko urtarrilaren 23ko 1/2012 Foru Arauko 26. artikulutik 29ra ezarritakoaren arabera.

Ibilbide berdeko ukipen eremua bi lur-zerrendak osatzen dute, ibilbidearen bi alboetan. Zerrenda horietako bakoitzak muga hauek ditu: barrualdean zortasun eremua, eta kanpoaldean, zabalgunearen kanpoko ertzetik puntu guztietan 6 metrora dagoen lerroa.

Gai honi dagokionez, zona horietan aipaturiko Foru Arauan adierazitako erabilpen mugak daude, eskumendun organoak eman ditzakeen aurreikusitako baimenei kalterik egin gabe.

e) Zortasun aeronautikoen babes eremuak.

Grafiatuta daude plano sail honetan: P-1.1b. "Zortasun aeronautikoak".

Artikulu honetan jasotakoa beteko da: 1.5.2.23. Hegazkinen zortasunen babes eremuak.

f) Goi tentsioko lineen babes eremuak.

Grafiatuta daude plano sail honetan: P-1.1b. "Azpiegitura orokorren babes eremuak". Azpiegitura orokorrak eta gainjarritako baldintzapen gehigarriak" plano seriean islatuak. Hegan egiteko zortasun eremua -otsailaren 15eko 223/2008 Errege Dekretuak onartutako goi tentsioko linea elektrikoaren baldintza teknikoari eta segurtasun bermeei buruzko Araudiaren ITC-LAT 07 instrukzio tekniko osagarriko 5.12 atalean ezarria- sartzen da hemen eta arauko segurtasun distantziak gehitzen zaizkio alde bietara.

Hegan egiteko zortasuna babesteko eremu honek ez dio mendeko lurzatiaren jabeari lurzati hori hesiz ixtea edo eraikitzea galarazten, aipaturiko eremua salbu uzten badu.

Dena dela, otsailaren 15eko 223/2008 Errege Dekretuak onartutako goi tentsioko linea elektrikoaren baldintza teknikoari eta segurtasun bermeei buruzko Araudiko ITC-LAT 07



tresna tekniko osagarriko 5.12.1 (baso, zuhaitz eta zuhaitzientzat) eta 5.12.2 (eraikuntza eta eraikinentzat) ataletan adierazitako erabilpen mugak daude eremu honetan.

g) Gasodien babes eremuak.

Grafiatuta daude plano sail honetan: P-1.1b. "Azpiegitura orokorren babes eremuak". Eremu hauek dira (intentsitate handitik txikira):

- A zona: zortasun orokorra. Gasbidearen ardatzaren alde bakoitzera bi (2) metroko distantzia. Ezingo da berrogeita hamar (50) zentimetro baino sakonera handiagoan goldatu eta zulorik edo antzekorik egin. Ezingo da zuhaitzik edo zurtoin altuko zuhaixkarik landatu, ezta edozein motako eraikuntzarik edo eraikinik egin ere, aldi baterakoak izan arren.
- B zona: hiru (3) metro A eremuko alde bakoitzean. Ezingo da zuhaitzik edo zurtoin altuko zuhaixkarik landatu, ezta edozein motako eraikuntzarik edo eraikinik egin ere, aldi baterakoak izan arren
- C zona: B zona bietatik bost (5) metro. Ezingo da edozein motako eraikuntzarik edo eraikinik egin, aldi baterakoak izan arren.

h) Lurpeko eta lurgaineko akueduktuen babes eremuak.

Grafiatuta daude plano sail honetan: P-1.1b. "Azpiegitura orokorren babes eremuak". Azpiegitura orokorrak eta gainjarritako baldintzapen gehigarriak" plano seriean grafiatuta geratu dira.

Gasteizko Udaleko ur zerbitzuak (AMVISA) diametro txikiko (500 edo 600 mm) akueduktuen alboetan bi (2) metroko tartea uzteko agindu du eta diametro handikoetan (1.250 mm) bi metro eta erdi (2,5) uztekoa, beharrezkoa denean hondeamakina batek konpondu ahal izateko.

**1.6.1.6 artikulua. Eraikuntzako erabileretako hirigintzako eta eraikuntzako parametro espezifikoak****1. Nekazaritzako jardueri zuzenean loturiko eraikin, eraikuntza eta instalazioak.**

- a) Nekazaritzako tresnertzako etxola.
- i. Lurzatiaren gutxieneko azalera: mila (1000) metro koadro.
- ii. Instalazioaren neurria: 2x2x2 metro.
- iii. Mugetaraino gutxienezko tartea: bost (5) metro.

- b) Gainerako eraikuntzak, eraikinak eta instalazioak.
  - i. Eraikigarritasuna: 1,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
  - ii. Lotutako edo gutxieneko abere kopuruko gutxieneko lur azalera: 0,30 urteko lan unitateri dagokiena, eskumendun organoak finkatutako moduluen arabera.
  - iii. Lurzatiaren gutxienezko azalera: librea.
  - iv. Gehienezko okupazioa: ehuneko hirurogeita hamar (70).
  - v. Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua: sestra gaineko bi (2).
  - vi. Altuera, gehienez, erlaitzera edo teilatu hegalerara: jatorrizko kotaren gaineko hamar (10) metro.  
Altuera horrek jatorrizko kotaren gainean zazpi (7) metroak gainditzen baditu, paisaia egokitzapenari buruzko txosten batek baliozkotu beharko du eraikuntza berriaren kokapena, eta, txosten horretan, eraikuntza ingurunean integratuko dela justifikatu beharko da, hala badagokio egokitzen diren neurri zuzentzaile edo konpentsatzaileak jasotzearekin batera.
  - vii. Mugetaraino gutxienezko tartea: bost (5) metro.

**2. Berotegiak, mintegiak eta abar.**

- a) Lurzatiaren gutxienezko azalera: librea.
- b) Gehienezko okupazioa: ehuneko hirurogeita hamar (70).
- c) Mugetaraino gutxienezko tartea: hiru (3) metro.

**3. Nekazaritzako jardueri zuzenean loturiko eraikin, eraikuntza eta instalazioak.**

- a) Abeltzaintzako ustiaketa estentsiboei lotutako eraikuntzak eta eraikinak.
  - i. Eraikigarritasuna: 1,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
  - ii. Lotutako edo gutxieneko abere kopuruko gutxieneko lur azalera: 0,30 urteko lan unitateri dagokiena, eskumendun organoak finkatutako moduluen arabera.
  - iii. Lurzatiaren gutxieneko azalera: librea.
  - iv. Gehienezko okupazioa: ehuneko hirurogeita hamar (70).
  - v. Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua: sestra gaineko bat (1).
  - vi. Altuera, gehienez, erlaitzera edo teilatu hegalerara: jatorrizko kotaren gaineko lau (4) metro.
  - vii. Mugetaraino gutxienezko tartea: bost (5) metro.
- b) Aterpetxeak eta bordak.
  - i. Altuera, gehienez, erlaitzera edo teilatu hegalerara: hiru (3) metro.
  - ii. Gainerako parametroak: libreak.
- c) Abeltzaintzako ustiategi intentsibo edo erdiestentsiboei, alternatiboei eta ehiza haztegiei lotutako eraikinak.
  - i. Eraikigarritasuna: 0,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
  - ii. Lurzatiaren gutxienezko azalera: bi mila (2.000) metro koadro.
  - iii. Gehienezko okupazioa: ehuneko berrogeita hamar (50).
  - iv. Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua: sestra gaineko bat (1).

v. Altuera, gehienez, erlaitzera edo teilatu hegalaria: jatorrizko kotaren gaineko hamar (10) metro.

Altuera horrek jatorrizko kotaren gainean zazpi (7) metroak gainditzen baditu, paisaia egokitzapenari buruzko txosten batek baliozkotu beharko du eraikuntza berriaren kokapena, eta, txosten horretan, eraikuntza ingurunean integratuko dela justifikatu beharko da, hala badagokio egokitzen diren neurri zuzentzaile edo konpentsatzaileak jasotzearekin batera.

vi. Mugetaraino gutxienezko tartea: hamar (10) metro.

4. Nekazaritzako ustiategi bati hertsiki loturiko etxebizitza, ustiategiko nekazari titularra bizitzeko dena. Nekazaritza turismoko eta landa kanpinoko eraikinak sartu dira, landa ingurune turismoko ostatuak arautzen dituen maiatzaren 28ko 128/1996 Dekretuaren bidez aratuak eta irailaren 23ko 210/1997 Dekretuak aldatuak (EHAA 195, 1997ko urriak 13).

a) Baimendutako eraikin motak:

i. Eraikin bakarra.

ii. Eraikin multzoari atxikitako edo erantsitako eraikina.

b) Eraikigarritasuna: 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

c) Lurzatiaren gutxienezko azalera: mila (1000) metro koadro.

d) Gehienezko okupazioa: ehuneko hamar (10).

e) Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua: sestra gaineko bi (2).

f) Altuera, gehienez, erlaitzera edo teilatu hegalaria: sestra gaineko zazpi (7) metro.

g) Mugetaraino gutxienezko tartea: bost (5) metro.

h) Ustiategiari lotzeko baldintzak: eraikinek, lurzati bat edo gehiagotan, 0,50 urteko lan unitateri dagozkien gutxienezko saila edo ganadu kopurua izan beharko dute, eskumendun organoak finkatutako moduluen arabera.

5. Onura publikoko eta interes sozialeko eraikinak, instalazioak eta azpiegiturak.

a) Zerbitzuguneetara lotuta ez dauden gasolindegia.

i. Eraikigarritasuna: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

ii. Lurzatiaren gutxienezko azalera: bost mila (5.000) metro koadro.

iii. Gehienezko okupazioa (markesinak barne): ehuneko hogeia (20).

iv. Altuera, gehienez, erlaitzera edo teilatu hegalaria: hiru metro eta erdi (3,5).

v. Mugetaraino gutxienezko tartea: hamar (10) metro.

b) Onura publikoko eta interes sozialeko eraikin, instalazio eta azpiegitura hondarrak.

i. Eraikigarritasuna: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

ii. Lurzatiaren gutxienezko azalera: bost mila (5.000) metro koadro.

iii. Gehienezko okupazioa: ehuneko hamar (10).

iv. Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua: sestra gaineko bi (2).

v. Altuera, gehienez, erlaitzera edo teilatu hegalaria: sestra gaineko zazpi (7) metro.

vi. Mugetaraino gutxienezko tartea: hamar (10) metro.

6. Aurreko puntuetan aipatutako parametroak baimendutako hirigintza jarduerak hartzen dituzten eraikin eta eraikuntzentzat

dira. Lursail batek bateragarriak diren erabilera bat baino gehiago hartu ahalko ditu eta honakoak izango dira gehieneko muga osoak:

a) Abeltzaintza edo nekazaritzako ustiategiak baldin badaude:

i. Eraikigarritasuna: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

ii. Gehienezko okupazioa: ehuneko laurogei (80).

b) Onura publikoko edo interes sozialeko eraikin edo instalazioak baldin badaude:

i. Eraikigarritasuna: 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

ii. Gehienezko okupazioa: ehuneko hogeia (20).

**1.6.1.8 artikulua. Eraikuntzako erabilerei aplikatzen dakizkiekeen beste baldintza batzuk**

1. Eraikuntza erabilerak har ditzaketen lurzatiak 1.5.1.29 artikuluan ("Hesiak") ezarritako baldintzetan. itxi ahal izango dira. Eraikuntzako erabilerarik ez duten lurzatiaren itxiturak burdin hari edo sareak izango dira, elektrifikatu gabekoak, metro eta erdiko (1,50) altuera izango dute eta ez dute eragotziko animaliak alde batetik bestera pasatzea.

2. Gerta daiteke arkeologia, paleontologia, mineralogia, historia edota, oro har, geologia edo kultura aurkikuntzak izatea, halako ondasunetarako egoki ez diren zehaztapenak dituzten zonetan. Halakorik gertatuz gero, eskumena duen erakundeak erabaki ondoren, kautelazko neurri gisa, etenda geratuko dira eragindako lurretan esku hartzeko baimenak eta lizentziak. Eta etenda jarraituko dute, harik eta hirigintzako arauak aldatuta plangintza egoera berrira egokitu arte, edo aldakuntza hori interes orokorraren kontrakoa izateagatik ukatu arte. Halako aurkikuntzak berehala jakinarazi behar zaizkie haiek egiaztatzeko, babesteko edo ustiatzeko eskumena duten erakunde edo organismoak.

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

4. Abeltzaintzako ustiatzearen baldintzak.

Abeltzaintzako ustiatzearen baldintzako ustiatzearen arau teknikoak, higieniko eta sanitarioak eta ingurumenekoak ezartzen dituen irailaren 22ko 515/2009 Dekretuan (EHAA, 203. zk., 2009ko urriaren 22koa) ezarritako baldintzak beteko dituzte.

5. Nekazaritzako ustiatze bati hertsiki loturiko etxebizitzaren baldintzak, ustiatze bati nekazari titularra bizitzeko denarenak.

Baratzezaintza edo abeltzaintzako ustiatze ekonomiko bati lotutako planta berriko etxebizitzak bat eraikitze lizentziak eta agiriak emateko, baldintza beteko direla berma daitezkeen, lurzoru eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 31. artikuluan ezarritakoa bete beharko da.

Udal baimena eman aurretik, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 31.1 artikuluan

adierazitakoarekin bat etorritik, Foru Aldundiko nekazaritza arloko organo eskumendunaren baimena lortu beharko da. Organo horrek ezarri du zer prozedura jarraitu behar den eta zer baldintza bete behar diren, eta Diputatuen Kontseiluaren azaroaren 29ko 76/2006 Foru Dekretuan eta Nekazaritza sailburuaren urtarrilaren 25eko 8/07 Foru Aginduan.

6. Erabilera publikoko eta gizarte intereseko eraikinei eta instalazioei edo gune zoologikoei eta ehizako haztegiak lotutako eraikuntzak eta instalazioak horien lurzati hartzaileetan kokatu beharko dira, eta erabilera zerbitzari moduan hartuko dira.

Beraz, eraikin horien parametroak –eraikigarritasuna, luraren okupazioa, eta abar-erabilera nagusiaren barruan sartuko dira.

Gune zoologikoetan eta ehiza haztegietan familiako etxebizitzak baimenduko dira, neurri hauek baldin badituzte.

a) Lor- edo lan-abereen ustiatzeak: hogeita hamar (30) abere etxebizitzako.

b) Larrugintzarako abere-haztegiak: bostehun (500) abere etxebizitzako.

c) Ehiza-birpopulazterako animalia-haztegiak: mila (1.000) ugaztun edo mila (1.000) hegazti etxebizitzako.

d) Zenbait espezieko animalia-haztegiak (txakurrak, katuak, hegazti apaingarriak, eta abar): berrehun (200) ugaztun edo seihun (600) hegazti etxebizitzako.

7. Nekazaritzako eta abeltzaintzako jardueren zuzenean loturiko eraikin, eraikuntza eta instalazioen baldintzak.

- a) Eraikuntza baten obrarako udal baimena eskatzen denean, ustiategiaren titularrak ondoko agiri hauek aurkeztu beharko ditu udaletxean.
- i. Arabako Foru Aldundiko Nekazaritza Sailaren ziurtagiria, eraikina justifikatzen duen nekazaritzako ustiategia  
Arabako Nekazaritza Ustiategien Erregistroan erregistratuta dagoela ziurtatzen duena eta horren azken urteko lan unitateen kopurua.
- ii. Lotutako partzela alokatzen bada, lurzati horren titularrak berariaz onartzea.
- iii. Etxebizitzak badira, aurrekoez gain, aurreko 5. puntuan adierazitako baimena.
- b) Ustiategiari atxikitako lurzoru oro, zona banaketa edozein dela ere, gutxieneko azalera zehazterakoan honen barruan sartu ahal izango da.
- c) Ustiategi batean 1.6.1.6 artikuluan (Eraikuntzako erabileretako hirigintza eta eraikuntza parametro espezifikokoak) araututako zenbait eraikin eraikitzen direnean. Eska dakioken urteko lan unitate kopurua eskakizunik handieneko eraikinari dagokiona izan ahal izango da.
- d) Lurzati hartzaileari gutxienezko beste lurzoru bat lotzea exijitzen duten eraikuntzetan, ustiategiko beste lurzati batzuk lotu ahalko dira, Arabako beste udalerrri arabarren batean kokatutakoak barne.

**Artículo 1.6.1.9. Régimen aplicable a los caseríos existentes en suelo no urbanizable**

1. Lurzoru urbanizaezinean baserriak birgaitu eta berreraikiz gero, baldintza hauek bete beharko dituzte:

a) Baserriak izango dira Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzeko premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 9. artikuluko zehaztapenak betetzen dituzten eraikinak.

b) Euskal Herriko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 30. artikuluan jasotakoa bete beharko da.

c) Zatiketa horizontala egin ahal izango da, eta lehendik dauden etxebizitzaren kopurua bikoiztu, baserriko lau etxebizitza baino gehiago izan gabe, eta etxebizitza bakoitzeko gutxienez 60 m<sup>2</sup>t erabilgarri eskatuko dira.

d) Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna: zabaltzea onartuko da, gehienez ere eraikitako azalera osoaren ehuneko hogeita bost (25). Jatorrizko higiezinaren morfologia eta konposizio bolumetrikoa errespetatuz.

e) Azpiegitura sareak jarduketari zerbitzua emateko ahikoa dela justifikatuko da eta, hala behar izanez gero, horiek lotzea eta sendotzea urbanizazio karga gisa sartuko da.

f) Etxebizitza erabilera emango zaien eraikinak leheneratu edo berri nahi izanez gero, barruko banaketa arrazionalizatuko da, eta etxe inguruko txabolak, gehigarri ezegonkorak eta teilapeak kenduko dira. Hala, eraikinaren eta inguruaren konfigurazioa eta itxura hobetuko dira.

Xede horrekin egin beharreko obrek eraikinaren funtsezko ezaugarriak eta, edukiz gero, balio arkitektoniko eta historikoak errespetatu beharko dituzte. Kanpoko elementuei eragiten badiete, ahal izanez gero tradiziozko landa eraikuntzetako materialak erabiliko dira; eraikin bat handitzen bada, dagoen eraikinaren oso antzekoak.

g) Nekazaritzako eta/edo abeltzaintzako bulegoak eraikin bereizi batean edo beheko solairutik gailurrerako horma isolagarri bertikal batez etxebizitzatik bereizitako batean kokatu beharko dira. Baserria berreraikiz gero, ukuluak derrigorrez jarri beharko dira eraikin bereizi batean.

h) Erabilera bateragarriak:

i. Komunitate ekipamendua: gainerako erabilerekin partekatua, deskribatutako baldintzetan. Salbuetsita geratzen dira dantza aretoak, diskotekak eta antzeko jarduerak; jolas eta ausazko jokoak, eta eragin kaltegarria dutelako eta nekazaritzako eta naturako ingurumenean eragiten dutelako Udalak bateraezintzat jotzen dituen gainontzeko guztiak.

ii. Bulegoak: etxebizitza eraikineko edozein solairutan eta gainerako erabilerekin partekatuta, deskribatutako baldintzetan.

iii. Txikizkako merkataritza: etxebizitza eraikinaren beheko solairuan eta beste erabilera batzuekin partekatua, deskribatutako baldintzetan.

iv. Jatetxeak eta tabernak: txikizkako merkataritzaren erabilerarako zehaztutako baldintza beretan.

v. Landa ingurunekeo turismo ostatua, landa ingurunekeo turismo ostatuko establezimenduak arautzen dituen apirilaren 16ko 199/2013 Dekretuaren arabera: eraikin eskusiboan eta etxebizitzarekin partekatutako eraikinean, eta etxebizitza erabileraren baldintza berberetan partekatua.

Erabilera berri horien ezarpena ahalbidetzen den erabilera eta intentsitaterako zerbitzu nahikoak eta sarbide egokiak dituzten baserrietara mugatzen da.

i) Lursailen eta haien ingurune hurbilaren ingurumen baldintzak zaintzeko, mantentzeko eta, hala badagokio, zaharberritzeko neurri egokiak hartu beharko dira.

2. Artikulu honetan eta gainerako udal araudian ezarritako baldintzei kalterik egin gabe, horretarako emandako eskabideak eta lizentziak aplikatu beharreko araudi sektorialera egokituko dira, eta kasu bakoitzean aplikatzekoa den legeriak eskatzen dituen aldebereko baimenak aurkeztu beharko ditu interesdunak.

**B.2. ALDAKETA - ARAU BEREZIAK (2. LIBURUA)****2.1.1.1. artikulua. AR.01 antolamendu xehatuko eremua****I.- MUGAK ETA AZALERA**

Landa lurreko herrigune zaharreko bizitegi zona; Arroiabeko herrigunea hartzen du. 78.998 m<sup>2</sup>-ko azalera du gutxi gorabehera, P-2 plano seriearen arabera mugatuta.

**II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK**

- Garapen eredua bizitegien ehuna antolatzera eta sendotzera bideratuta dago, eta dentsitate txikiko tipologiaren bidez (A eta B motak) eraiki gabeko espazioa betetzera mugatzen da haren hazkundera.
- Bideragarritasuna etorkizuneko populazio premien arabera antolatuko da.
- Erdigunean kiroleko gizarte ekipamendu publikoa egingo da; gizarteratzeko gunea eta herritarren gozamenerako lekua izango da.

**III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA / EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK**

**1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena:** HIRI LURZORUA.

**2. Antolamendu / kalifikazio orokorra**

Esparru honen antolamendu orokorra P-3 planoetan ezarri da.

2.1. A.2-01 eta A.2-02 zonak: bizitegiak, landa lurreko herrigune zaharra.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera landa lurreko herrigune zaharra da eta berari buruzko arauak A.2 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 1. puntua).

A. Zonen gutxirako azalera, gutxi gorabehera: 56.018 m<sup>2</sup>.

i. A.2-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 2.142,73 m<sup>2</sup>.

ii. A.2-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 53.875 m<sup>2</sup>.

B. Zonetan eraikitzeko baldintzak:

i. Etxebizitza kopurua:

- Herrigunean dauden etxebizitzaren kopurua, HAPO onartzen den egunean: 48 (42 AR.01eko A.2 zonan)

- Zenbatetsitako etxebizitza berrien gehieneko kopurua: 14

Nolanahi ere, AR.01eko A.6 zonarekin (0 etxebizitza) eta AR.02 zonarekin (20 etxebizitza) batera, gehieneko kopurua ez da izango HAPO onartzen den egunean dagoen etxebizitza kopuruaren % 100 baino handiagoa.

Ez dira bizitegi ahalmenaren gehikuntza gisa zenbatuko zuzkidura jarduketetako etxebizitza kopurua handitzea eta baimendutako zaharberritze eragiketaren ondorioz sortzen direnak.

ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

2.2. A.6-01 eta A.6-02 zonak: Oso gutxi eraikitako bizitegi zona

Erabilera pribatuko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera dentsitate oso baxuko bizitegi zonak dira eta beraiei buruzko arauak A.6 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 3. puntua).

A. Zonetako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 12.230,70 m<sup>2</sup>.

i. A.6-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 2.117,12 m<sup>2</sup>.

ii. A.6-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 10.113,59 m<sup>2</sup>.

B. Zonetan eraikitze baldintzak:

i. Etxebizitza kopurua:

- Herrigunean dauden etxebizitzaren kopurua, HAPO onartzen den egunean: 48 (6 AR.01eko A.6 eremuan)

- Zenbatetsitako etxebizitza berrien gehieneko kopurua: 0

Nolanahi ere, AR.01eko A.2 zonarekin (14 etxebizitza) eta AR.02 zonarekin (20 etxebizitza) batera, gehieneko kopurua ez da izango HAPO onartzen den egunean dagoen etxebizitza kopuruaren % 100 baino handiagoa.

Ez dira bizitegi ahalmenaren gehikuntza gisa zenbatuko zuzkidura jarduketetako etxebizitza kopurua handitzea eta baimendutako zaharberritze eragiketen ondorioz sortzen direnak.

ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

2.3. D.6-01 zona: gizarte zerbitzuetako gizarte ekipamendua.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera gizarte zerbitzuen ekipamenduaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak D zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 7. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 2.022,04 m<sup>2</sup>.

B. Zonan eraikitze baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

2.4. D.8-01 zona: gizarte ekipamendua; erlijioa.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera gizarte ekipamendu erlijiosoaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak D zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 7. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 520,19 m<sup>2</sup>.

B. Zonan eraikitze baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

2.5. E.1.1-01 eta E.1.1-02 zonak: bide-komunikazioak (errepideak).

Erabilera publikoko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera bide komunikazioen (errepideak) sistema orokorrak dira, eta beraiei buruzko arauak E.1.1 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 8. puntua). E.1.1-01 zona hiri zeharbidea da eta beraren funtzio nagusiari mugakide dituen lurzatiei zerbitzua ematea gehitzen zaio.

A. Zonetako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 4.385,83 m<sup>2</sup>.

i. E.1.1-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 4.215,76 m<sup>2</sup>.

ii. E.1.1-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 170,06 m<sup>2</sup>.

B. Zonan eraikitze baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

2.6. F.1-01, F.1-02 eta F.1-03 zonak: hiri parkea.

Erabilera publikoko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera, hiriko espazio libreen sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak F.1 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 12. puntua).



- A. Zonen guztirako azalera, gutxi gorabehera: 2.697 m<sup>2</sup>.  
i. F.1-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 764,14 m<sup>2</sup>.  
ii. F.1-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 171 m<sup>2</sup>.  
iii. F.1-03 zonako azalera, gutxi gorabehera: 1.762 m<sup>2</sup>.  
B. Zonetan eraikitze baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.  
C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak:  
i. Berezko erabilerak hiriko aire zabaleko aisialdia eta zabalaldia dira.  
ii. Jabariaren eta erabileren inguruko gainerako baldintzak artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

- 2.7. G.2-01 zona: gizarte ekipamendua; kultura.  
Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera gizarte ekipamendu kulturalaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak G zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 15. puntua).  
A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 30,30 m<sup>2</sup>.  
B. Zonan eraikitze baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.  
C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

- 2.8. G.4-01 zona: gizarte ekipamendua; kirola.  
Erabilera publikoko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera kiroleko gizarte ekipamenduaren sistema orokorrak dira, eta beraiei buruzko arauak G zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 15. puntua).  
A. Zonetako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 134,86 m<sup>2</sup>.  
B. Zonetan eraikitze baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.  
C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

- 2.9. G.7-01 zona: gizarte ekipamendua; zerbitzu publikoak.  
Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera zerbitzu publikoetarako gizarte ekipamenduaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak G zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 15. puntua).  
A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 99,47 m<sup>2</sup>.  
B. Zonan eraikitze baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.  
C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

- 2.10. G.9-01 zona: gizarte ekipamendua; erakundeak.  
Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera erakundeen gizarte ekipamenduaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak G zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 15. puntua).  
A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 859,89 m<sup>2</sup>.  
B. Zonan eraikitze baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.  
C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

### 3. Hiri bilakaeraren eta lurzorua okupazioaren estrategia

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzorua okupazioaren oinarriko estrategian ez da ezarri esparruko jarduketaren programazioaren eragina duen esku hartzeko jarraibide berezirik. Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren zuzeneko burutzapena identifikatzen da.

**4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzorua programatzeko epeak ezartzea**

Ez da ezarri baldintza berezirik.

**5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko**

Ez da ezarri baldintza berezirik.

**6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertzeko irizpideak**

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5 artikuluan ezarritakoa gorabehera.

**7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak**

Ez da ezarri gidalerro berezirik.

**8. Sistema orokorren oinarrizko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea**

Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak 1.4.5.3 artikuluan ezarri dira.

**IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA / ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK****1. Hiri-lurzorua kategorizazioa: URBANIZAZIOAREN BIDEZ FINKATUTAKO LURZORUA.**

Hala ere, eraikuntzako lanei ekitean frogatzen bada proposatutako eraikineko eraikigarritasun haztatua dagoeneko gauzatutakoa baino gehiago dela, lursailak kategoria hau lortuko du: haztatutako eraikigarritasuna gehitzeagatik finkatu gabeko hiri lurzorua.

**2. Antolamendu / kalifikazio xehatua**

Esparru honen antolamendu xehatua P-4 planoetan ezarri da.

**2.1. Eraikinak, jabaria eta erabilerak**

A.2-12 azpizonan 1.5.2.3 artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira, ezaugarri bereizgarri hauekin:

– Eraikin motak:

- Familia bakarreko eraikin bakarrean dagoen etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza (A mota).
- Bi etxebizitzako edo bi familiako etxebizitzako eraikineko (B motakoa) etxebizitza erabilerarako erabiltzen dena, betiere lurzati eraikigarriak etxebizitza bakoitzeko 400 m<sup>2</sup>-ko gutxieneko azalera badu eta aurreko mugaren gutxieneko neurriak 25 m-ko luzera badu.
- Eraikin bakarretan baimendutako bizitegiak beste erabilera batzuk bakarrik hartzen dituenak.
- Aurreko guztiak, baina lehenik egon den eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinekin.
- Aurreko bizitegi erabilerak eta eraikin bakarretan baimenduta dauden edo lehenik dagoen eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinetan egiten diren gainerako erabilerak konpartitzeko direnak, 1.5.2.3 artikuluko 24. puntuan ezarritakoarekin bat etorritik.

Antolamenduak lehenik dauden eraikin finkatuak zaharberritzeko, jabetza horizontaleko araubideko etxebizitzaren gehieneko kopurua onartuko da lurzati zatiezinen gainean. Kopuru hori ez da izango a2 azpizonaren ordenantza orokorrak baimendutako tipologietakoa baino handiagoa.

- Gutxieneko lurzattia, lur zatiketarako:
  - Familia bakarreko eraikinetan dauden etxebizitzak edo familia bakarreko etxebizitzak (A mota):
- Lurzati berrien aurreko mugaren gutxieneko dimentsioa:
  - Familia bakarreko eraikinetan dauden etxebizitzak edo familia bakarreko etxebizitzak (A mota):

Partzelazioen ondorioetarako, ez da A-3002 foru errepidearen aurreko mugatzat hartuko. A.6.1 azpizonetan 1.5.2.7 artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira. Esparruko gainerako azpizonetan 1.5.2 kapituluako berariazko artikuluetan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira. Gainera, hiri antolamenduak azpizona horietan dauden eraikinak finkatzen ditu.

#### 2.2. Haztapen koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa

Esparruko azpizona guztietan haztapen koefiziente hauek aplikatuko dira:

- Bizitegitarako erabilerak.....1,00
- Erabilera bateragarriak eta asimilatutako.....0.80
- Sestra azpiko erabilerak, osagarriak eta zerbitzuetakoak.....0,30

Hala ere, uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizonetako (denak edo batzuk) egungo egoera ekonomiko eta hirigintzarako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira egoerara egokitzeko eta berriak ezarriko dira azpizonetan eraikigarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan.

Azpizona bakoitzeko eraikigarritasuna (haztatua eta batez bestekoa) finkatzeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 35. artikuluko 4. eta 5. puntuetan ezarritakoa aplikatuko da.

#### 2.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa

"B.3 Ondare historiko-arkitektonikoa eta espazio naturalak babesteko arauak (3. liburua)" dokumentuan ezarritakoak.

#### 2.4. Azpiegituren lerroakadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak

1.4.5.3 artikuluan eta P-7 planoetan finkatu dira.

### 3. **Burutzapenerako araubide iragankorra**

ez da ezarri.

### 4. **Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduekin bat ez datozenak**

Antolamenduz kanpokoak dira 1.4.7.2 artikuluan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak.

Plangintzaren kontrakoak 1.4.7.3 artikuluan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak dira, salbu eta antolamenduak arau berezi honetan finkatzen baditu.

### V.- **HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK**

Esparru honetan ondoko dokumentuetan ezarritako zehaztapenak aplikatu behar dira: uren gaineko legeria; EAEko ur bazterren eta erreken antolamendurako LPS (isurialde mediterraneo); 7/1990 Legea, uztailaren 3koa, Euskadiko Kultura Ondareari buruzkoa; 20/1990 Foru Araua, ekainaren 25koa, Arabako Lurralde Historikoko errepideei buruzkoa. Gainera, 1.5.2 kapituluako 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak ere aplikatuko dira.

**2.1.1.2 artikulua. Antolamendu xehatuko AZ.01 esparrua****I.- MUGAK ETA AZALERA**

Landa lurreko herrigune zaharreko bizitegi zona; Arzubiagako herrigunea hartzen du. 24.702 m<sup>2</sup>-ko azalera du gutxi gorabehera, P-2 plano seriearen arabera mugatuta.

**II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK**

- Lurzati handiak daude, berezko nekazaritza erabilerari dagozkionak eta dauden baserrietan etxebizitza eta eranskinak daude. Bestalde, bere kokapen geografikoaren ondorioz, udalerrriaren hazkunderako guneetatik bananduta dago. Horrek biztanle dentsitate oso txikiko herrigune bat sortu du. Berezitasun horiek dagoeneko badagoen garapen ereduaren antzekoa dakarte.
- Garapen ereduak landa izaerako bizitegien ehuna antolatuz eta sendotuz bideratuta dago, eta dentsitate txikiko tipologiaren bidez (A mota) eraiki gabeko espazioa betetzera mugatzen da haren hazkundera.
- Bideak zabalduko dira; horretarako lerroak berriak ezarriko dira bide publikoen funtzionamendu egokirako. Gainera, herrigunearen etorkizuneko beharrezkoak asetzeko gauza izango den bide sistema eratuko da.
- Esparruaren barne bideak A-3008 foru errepidearekin hego mendebaldetik baino ez dira lotuko; esparruaren hego ekialdean dagoen bidetik motordunen sarbidea galarazi egingo da bai foru errepidera bai foru errepidetik eta horren ondorioz, bide horretarako oinezkoen edo bizikleten erabilera proposatzen da.

**III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA / EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK****1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA.****2. Antolamendu / kalifikazio orokorra**

Esparru honen antolamendu orokorra P-3 planoetan ezarri da.

2.1. A.2-01 zona: bizitegiak, landa lurreko herrigune zaharra.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera landa lurreko herrigune zaharra da eta berari buruzko arauak A.2 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 1. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 22.773,93 m<sup>2</sup>.

B. Zonan eraikitze baldintzak:

i. Etxebizitza kopurua:

- Herrigunean dauden etxebizitzaren kopurua, HAPO onartzen den egunean: 9 (7 AZ.01eko A.2 zonan)

- Zenbatetsitako etxebizitza berrien gehieneko kopurua: 6

Nolanahi ere, AZ.01eko A.6 zonekin (0 etxebizitza) batera, gehieneko kopurua ez da izango HAPO onartzen den egunean dagoen etxebizitza kopuruaren % 100 baino handiagoa.

Ez dira bizitegi ahalmenaren gehikuntza gisa zenbatuko zuzkidura jarduketetako etxebizitza kopurua handitzea eta baimendutako zaharberritze eragiketen ondorioz sortzen direnak.

ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

2.2. A.6-01 zona: oso gutxi eraikitako bizitegi zona.

Erabilera pribatuko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera dentsitate oso baxuko bizitegi zonak dira eta beraiei buruzko arauak A.6 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 3. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 1.928,51 m<sup>2</sup>.

B. Zonan eraikitzeko baldintzak:

i. Etxebizitza kopurua:

- Herrigunean dauden etxebizitzaren kopurua, HAPO onartzen den egunean: 9 (2 AZ.01eko A6 zonan)

- Zenbatetsitako etxebizitza berrien gehieneko kopurua: 0

Nolanahi ere, AZ.01eko A.2 zonekin (6 etxebizitza) batera, gehieneko kopurua ez da izango HAPO onartzen den egunean dagoen etxebizitza kopuruaren % 100 baino handiagoa.

Ez dira bizitegi ahalmenaren gehikuntza gisa zenbatuko zuzkidura jarduketetako etxebizitza kopurua handitzea eta baimendutako zaharberritze eragiketen ondorioz sortzen direnak.

ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

3. Hiri bilakaeraren eta lurzorua okupazioaren estrategia Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzorua okupazioaren oinarritzko estrategian ez da ezarri esparruko jarduketan programazioan eragina duen esku hartzeko jarraibide berezirik. Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren zuzeneko burutzapena identifikatzen da.

4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzorua programatzeko epeak ezartzea

Ez da ezarri baldintza berezirik.

5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko

Ez da ezarri baldintza berezirik.

6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertzeko irizpideak

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5 artikuluan ezarritakoa gorabehera.

7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak

Ez da ezarri gidalero berezirik.

8. Sistema orokorren oinarritzko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea

Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak 1.4.5.3 artikuluan ezarri dira.

#### **IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA / ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK**

**1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa:** URBANIZAZIOAREN BIDEZ FINKATUTAKO LURZORUA.

Hala ere, eraikuntzako lanei ekitean frogatzen bada proposatutako eraikineko eraikigarritasun haztatua dagoeneko gauzatutakoa baino gehiago dela, lursailak kategoria hau lortuko du: haztatutako eraikigarritasuna gehitzeagatik finkatu gabeko hiri lurzorua.

**2. Antolamendu / kalifikazio xehatua**

Esparru honen antolamendu xehatua P-4 planoetan ezarri da.

**2.1. Eraikinak, jabaria eta erabilerak**

A.2 azpizonetan 1.5.2.3 artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira, ezaugarri bereizgarri hauekin:

- Eraikin motak:
- Familia bakarreko eraikin bakarrean dagoen etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza (A mota).
- Eraikin bakarretan baimendutako bizitegiak beste erabilera batzuk bakarrik hartzen dituenak.
- Aurreko guztiak, baina lehendik egon den eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinekin.
- Aurreko bizitegi erabilerak eta eraikin bakarretan baimenduta dauden edo lehendik dagoen eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinetan egiten diren gainerako erabilerak konpartitzeko direnak, 1.5.2.3 artikuluko 24. puntuan ezarritakoarekin bat etorri.

Antolamenduak lehendik dauden eraikin finkatuak zaharberritzeko, jabetza horizontaleko araubideko etxebizitzaren gehieneko kopurua onartuko da lurzati zatietan gainean. Kopuru hori ez da izango a2 azpizonaren ordenantza orokorrak baimendutako tipologietakoa baino handiagoa.

- Gutxieneko lurzatia, lur zatiketarako:
  - Familia bakarreko eraikinetan dauden etxebizitzak edo familia bakarreko etxebizitzak (A mota): 700 m<sup>2</sup>.
  - Lurzati berrien aurreko mugaren gutxieneko dimentsioa:
    - Familia bakarreko eraikinetan dauden etxebizitzak edo familia bakarreko etxebizitzak (A mota): 18 m.

A.6.1 azpizonetan 1.5.2.7 artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira. Esparruko gainerako azpizonetan 1.5.2 kapituluko berariazko artikuluetan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira. Gainera, hiri antolamenduak azpizona horietan dauden eraikinak finkatzen ditu.

**2.2. Haztapen koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa**

Esparruko azpizona guztietan haztapen koefiziente hauek aplikatuko dira:

- Bizitegitarako erabilerak.....1,00
  - Erabilera bateragarriak eta asimilatuak.....0.80
  - Sestra azpiko erabilerak, osagarriak eta zerbitzuetakoak.....0,30
- Hala ere, uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizonetako (denak edo batzuk) egungo egoera ekonomiko eta hirigintzarako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira egoerara egokitzeko eta berriak ezarriko dira azpizonetan eraikigarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan.

Azpizona bakoitzeko eraikigarritasuna (haztatua eta batez bestekoa) finkatzeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 35. artikuluko 4. eta 5. puntuetan ezarritakoa aplikatuko da.

**2.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa**

"B.3 Ondare historiko-arkitektonikoa eta espazio naturalak babesteko arauak (3. liburua)" dokumentuan ezarritakoak.

2.4. Azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak  
1.4.5.3 artikuluan eta P-7 planoetan finkatu dira.

**3. Burutzapenerako araubide iragankorra**  
ez da ezarri.

**4. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak**

Antolamenduz kanpokoak dira 1.4.7.2 artikuluan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak.

Plangintzaren kontrakoak 1.4.7.3 artikuluan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak dira, salbu eta antolamenduak arau berezi honetan finkatzen baditu.

**V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK**

Esparru honetan ondoko dokumentuetan ezarritako zehaztapenak aplikatu behar dira: 7/1990 Legea, uztailaren 3koa, Euskadiko Kultura Ondareari buruzkoa; 20/1990 Foru Araua, ekainaren 25koa, Arabako Lurralde Historikoko errepideei buruzkoa.

Gainera, 1.5.2 kapituluko 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak ere aplikatuko dira.

Azkenik, esparru horren barruko bide sarearen eta A-3008 errepidearen arteko konexioak hamabost (15) metroko bira erradioa eduki behar du, Errepideen Instrukzioaren 3.1-IC "Trazadura" Arauko 7.3 irudian zehaztu den bezala.

**2.1.1.3. artikulua. BE.01 antolamendu xehatuko eremua****I.- MUGAK ETA AZALERA**

Landa lurreko herrigune zaharreko bizitegi zona; ia Betolaza osoa hartzen du, erdialdea izan ezik (antolamendu xehatuko BE.02 esparrua). 42.573 m<sup>2</sup>-ko azalera du gutxi gorabehera, P-2 plano seriearen arabera mugatuta.

**II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK**

- Lurzati handiak daude, berezko nekazaritza erabilerari dagozkionak eta dauden baserrietan etxebizitza eta eranskinak daude. Bestalde, bere kokapen geografikoaren ondorioz, udalerraren hazkunderako guneetatik bananduta dago. Horrek biztanle dentsitate oso txikiko herrigune bat sortu du. Berezitasun horiek dagoeneko badagoen garapen ereduaren antzekoa dakarte.
- Garapen eredu landa izaerako bizitegien ehuna antolatzeraz eta sendotzeraz bideratuta dago, eta dentsitate txikiko tipologiaren bidez (A mota) eraiki gabeko espazioa betetzera mugatzen da haren hazkundera.
- Bestalde, esparru honetako azalera eta BE.02 esparruko aurreko planeamendutik datoz hein handiengan eta dauden eraikuntzak baino luzati eraikigarri gehiago ditu. Horren ondorioz, Erdialdeko Arabako LPPK gune mota hauetarako ezarritako hazkunde muga gainditzen du (dauden etxebizitzaren % 100) Gune honen ezaugarri berezien ondorioz eta eraikuntza finkatu eta taldekatu beharra dagoenez kokaleku finko batean eta hiri egitura baten bidez identifikatzeko modukoa izan behar denez, proposamen hau justifikatuta dago.
- Bideak zabalduko dira; horretarako lerrokadura berriak ezarriko dira bideen funtzionamendu egokirako. Gainera, herrigunearen etorkizuneko beharrianak asetzeko gauza izango den bide sistema eratuko da.

**III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA / EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK****1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA.****2. Antolamendu / kalifikazio orokorra**

Esparru honen antolamendu orokorra P-3 planoetan ezarri da.

**2.1. A.2-01 zona:** bizitegiak, landa lurreko herrigune zaharra.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera landa lurreko herrigune zaharra da eta berari buruzko arauak A.2 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 1. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 41.245 m<sup>2</sup>.

B. Zonetan eraikitze baldintzak:

i. Etxebizitza kopurua:

- Herrigunean dauden etxebizitzaren kopurua, HAPO onartzen den egunean: 13 (13 BE.01eko A.2 zonan).

- Zenbatetsitako etxebizitza berrien gehieneko kopurua: 12

Betolazan baimendu daitezkeen etxebizitzaren kopurua (BE.01 (12 etxebizitza) eta BE.02rekin (6 etxebizitza) bat datoz) HAPO onartutako egunean dauden etxebizitzena baino handiagoa da, lehendik dagoen hiri lurzoruak lehendik dauden eraikinak baino luzati eraikigarri gehiago dituelako.

Ez da onartzen ezarritako etxebizitza kopurua handitzea ekar dezakeen jarduketarik, hala nola zuzkidura jarduketarik edo zaharberritzearen ondorioz sor litekeenik, 1.5.2.22 artikulua 2. puntuarekin bat etorritik.

ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.



C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

2.2. D.8-01 zona: gizarte ekipamendua; erlijioa.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera gizarte ekipamendu erlijiosoaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak D zonatarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 7. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 596 m<sup>2</sup>.

B. Zonan eraikitze baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

2.3. F.1-01 eta F.1-02 zonak: hiri parkea.

Erabilera publikoko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera, hiriko espazio libreen sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak F.1 zonatarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 12. puntua).

A. Zonen guztirako azalera, gutxi gorabehera: 163 m<sup>2</sup>.

i. F.1-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 127 m<sup>2</sup>.

ii. A.2-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 36 m<sup>2</sup>.

B. Zonatan eraikitze baldintzak: azpizona bakoitzerako artikuluko honetan ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan jasorikoak.

C. Zonetako jabariaren eta erabileraren inguruko baldintzak:

i. Berezko erabilerak hiriko aire zabaleko aisialdia eta zabalaldia dira.

ii. Jabariaren eta erabileren inguruko gainerako baldintzak artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.4. G.0-01 zona: gizarte ekipamendua; orokorra.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera gizarte ekipamendu orokorraren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak G zonatarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 15. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 380 m<sup>2</sup>.

B. Zonan eraikitze baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

2.5. G.7-01 zona: gizarte ekipamendua; zerbitzu publikoak.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera zerbitzu publikoetarako gizarte ekipamenduaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak G zonatarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 15. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 135,97 m<sup>2</sup>.

B. Zonan eraikitze baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

2.6. G.9-01 zona: gizarte ekipamendua; erakundeak.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera erakundeen gizarte ekipamenduaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak G zonatarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 15. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 51,85 m<sup>2</sup>.

B. Zonan eraikitze baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

**3. Hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren estrategia**

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren oinarrizko estrategian ez da ezarri esparruko jarduketan programazioan eragina duen esku hartzeko jarraibide berezirik. Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren zuzeneko burutzapena identifikatzen da.

**4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzoria programatzeko epeak ezartzea**

Ez da ezarri baldintza berezirik.

**5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko**

Ez da ezarri baldintza berezirik.

**6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertzeko irizpideak**

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5 artikuluan ezarritakoa gorabehera.

**7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak**

Ez da ezarri gidalerro berezirik.

**8. Sistema orokorren oinarrizko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea**

Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak 1.4.5.3 artikuluan ezarri dira.

**IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA / ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK****1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa: URBANIZAZIOAREN BIDEZ FINKATUTAKO LURZORUA.**

Hala ere, eraikuntzako lanei ekitean frogatzen bada proposatutako eraikineko eraikigarritasun haztatua dagoeneko gauzatutakoa baino gehiago dela, lursailak kategoria hau lortuko du: haztatutako eraikigarritasuna gehitzeagatik finkatu gabeko hiri lurzorua.

**2. Antolamendu / kalifikazio xehatua**

Esparru honen antolamendu xehatua P-4 planoetan ezarri da.

**2.1. Eraikinak, jabaria eta erabilerak**

Azpizona guztietarako, 1.5.2.22 artikuluko 2. puntuan jasotako zehaztapenak hartuko dira kontuan, hegazkinen eragin akustikoei dagokienez.

A.2 azpizonetan 1.5.2.3 artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira, ezaugarri bereizgarri

hauekin:

– Eraikin motak:

- Familia bakarreko eraikin bakarrean dagoen etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza (A mota).
- Eraikin bakarretan baimendutako bizitegiak beste erabilera batzuk bakarrik hartzen dituenak.
- Aurreko guztiak, baina lehendik egon den eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinekin.
- Aurreko bizitegi erabilerak eta eraikin bakarretan baimenduta dauden edo lehendik dagoen eraikin

- bati (edo batzuei) atxikitako eraikinetan egiten diren gainerako erabilerak konpartitzeko direnak, 1.5.2.3 artikuluko 24. puntuan ezarritakoarekin bat etorritik.
- Lurzati berrien baldintzak, partzelazioen ondorioetarako: baimena ematen da finkak arautzeko, baldin eta ateratzen diren lurzatiek a.2 azpizonetarako oro har ezarritakoa betetzen badute, eta ez da baimentzen lurzati berriak dakartzan banantzerik.
- Lurzati bateko eraikin kopurua: 1.5.2.3 artikuluko 9. puntuan jasotakoaz gain, lurzati bakoitzeko etxebizitza erabilerarako eraikin bakarra baimentzen da.
- Eraikinetatik mugetaraino utzi behar den tartea: 3 metro gutxienez.

Esparruko gainerako azpizonetan 1.5.2 kapituluko berariazko artikuluetan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira. Gainera, hiri antolamenduak azpizona horietan dauden eraikinak finkatzen ditu.

#### 2.2. Haztapan koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa

Esparruko azpizona guztietan haztapan koefiziente hauek aplikatuko dira:

- Bizitegitarako erabilerak.....1,00
- Erabilera bateragarriak eta asimilatuak.....0.80
- Sestra azpiko erabilerak, osagarriak eta zerbitzuetakoak.....0,30

Hala ere, uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizonetako (denak edo batzuk)

egungo egoera ekonomiko eta hirigintzarako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira egoerara

egokitzeko eta berriak ezarriko dira azpizonetan eraikigarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan.

Azpizona bakoitzeko eraikigarritasuna (haztatua eta batez bestekoa) finkatzeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 35. artikuluko 4. eta 5. puntuetan ezarritakoa aplikatuko da.

#### 2.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa

“B.3 Ondare historiko-arkitektonikoa eta espazio naturalak babesteko arauak (3. liburua)” dokumentuan ezarritakoak.

#### 2.4. Azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak

1.4.5.3 artikuluan eta P-7 planoetan finkatu dira.

### 3. **Burutzapenerako araubide iragankorra**

ez da ezarri.

### 4. **Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak**

Antolamenduz kanpokoak dira 1.4.7.2 artikuluan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak.

Plangintzaren kontrakoak 1.4.7.3 artikuluan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak dira, salbu eta antolamenduak arau berezi honetan finkatzen baditu.

### V.- **HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK**

Esparru honetan ondoko dokumentuetan ezarritako zehaztapenak aplikatu behar dira, 1.5.2.22 artikuluan jasotakoak: 7/1990 Legea, uztailaren 3koa, Euskadiko Kultura Ondareari buruzkoa eta Gasteizko Aireportuko Plan Zuzendaria (Sustapen Ministerioaren 2001eko uztailaren 17ko Agindua, BOE, 188. zenbakia, abuztuaren 7koa, eta 1031/2020 Errege Dekretua, azaroaren 17koa), bai eta 20/1990 Foru araua ere, ekainaren 25ekoa, Arabako Lurralde Historikoko errepideei buruzkoa.

Gainera, 1.5.2 kapituluko 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak ere aplikatuko dira.

**2.1.1.4 artikulua. Antolamendu xehatuko BE.02 esparrua****I.- MUGAK ETA AZALERA**

Landa lurreko herrigune zaharreko bizitegi zona; Betolazako erdialdea hartzen du Lamiturri (ekialdean) kalearen eta Kale Nagusiaren (mendebaldea) artean. 8.305 m<sup>2</sup>-ko azalera du gutxi gorabehera, P-2 plano seriearen arabera mugatuta.

**II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK**

- Garapen ereduaren funtsak bizitegien ehundura antolatzea, garatzea eta finkatzea dira, helburua herriguneko iparra eta hegoa lotzea dela.
- Bestalde, esparru honetako azalera eta BE.01 esparrukoa aurreko planeamendutik datoz hein handienez eta dauden eraikuntzak baino luzati eraikigarri gehiago ditu. Horren ondorioz, Erdialdeko Arabako LPPk gune mota hauetarako ezarritako hazkunde muga gainditzen du (dauden etxebizitzaren % 100) Gune honen ezaugarri berezien ondorioz eta eraikuntza finkatu eta taldekatu beharra dagoenez kokaleku finko batean eta hiri egitura baten bidez identifikatzeko modukoa izan behar denez, proposamen hau justifikatuta dago.

**III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA / EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK****1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA.****2. Antolamendu / kalifikazio orokorra**

Esparru honen antolamendu orokorra P-3 planoetan ezarri da.

2.1. A.2-01 zona: bizitegiak, landa lurreko herrigune zaharra.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera landa lurreko herrigune zaharra da eta berari buruzko arauak A.2 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 1. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 8.305,00 m<sup>2</sup>.

B. Zonan eraikitzeko baldintzak:

i. Etxebizitza kopurua:

- Lehendik dauden etxebizitzaren kopurua: 0

- Zenbatetsitako etxebizitza berrien gehieneko kopurua: 6

ii. Eraikigarritasuna.

a) Hirigintzako eraikigarritasuna, guztira: 2.440 m<sup>2</sup>t.

b) Hirigintzako eraikigarritasuna sestra gainean, guztira: 2.080 m<sup>2</sup>t.

Erabilera bateragarrietarako sestra gainean aplika daitekeen hirigintzako eraikigarritasuna ehuneko hamabost (15) izango da gehienez.

c) Hirigintzako eraikigarritasuna sestrapean, guztira: 360 m<sup>2</sup>t.

iii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak:

i. Lehenetsitako erabilerak eta erabilera bateragarriak 1.5.2.3 artikuluan antolamendu xehatuko "a.2" zonetarako ezarritakoak dira.

ii. Jabariaren eta erabileren inguruko gainerako baldintzak artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

**3. Hiri bilakaeraren eta lurzorua okupazioaren estrategia**

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzorua okupazioaren oinarritzko estrategian esparruan esku hartzeak dauka lehentasuna. Horretarako jarduketa integratuko esparru bakarra identifikatu da (AI.02); Hiri Antolamendurako Plan Orokorren burutzapen aldiko lehen laurtekoan garatuko da.

**4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzoru programatzeko epeak ezartzea**

Esparruko antolamendu xehatua ezartzeko plan berezia idatzi, izapidetu eta onartu beharko da; plan horretan egikaritze unitate bat zehaztuko (edo batzuk), bai eta behar diren jarduketa sistemak ere, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 154. eta 159. artikuluetan ezarritakoa eragotzi gabe.

Plan berezia prestatzeko eta onartzeko lau (4) urteko epealdia egongo da Hiri Antolamendurako Plan Orokorra indarrean jartzen denetik.

Jarduketa integratua programatzeko urbanizazio programa sustatu eta izapidetuko da; Udalak plan berezia indarrean jartzen denetik bi (2) urte pasatu baino lehen aurkeztu beharko du.

**5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko**

Esparruko urbanizazio kargetan ondoko hauek sartzen dira: ura hornitzeko eta saneatzeko sistema orokorrak konektatzea, eta behar denean handitzea, eremu honetako beharrianak asetzeko.

**6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertze irizpideak**

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5 artikuluan ezarritakoa gorabehera.

**7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak**

Ez da ezarri gidalerro berezirik.

**8. Sistema orokorren oinarritzko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea**

Sistema orokorren oinarritzko ezaugarriak aginduzko plan berezian ezarriko dira. Hala ere, P-4 planoan ageri diren tokiko zuzkidurak egiturazko antolamendukoak dira. Diseinu zehatza plan berezian ezarriko da; bertan zehaztutako hauek errespetatu beharko dira.

- Bide sistemaren ardatzak Lamiturri —esparruaren ekialdean— eta Nagusia —esparruaren mendebaldean kaleak izango dira.
- Inguruko bideari jarraipena eman eta finkatu dadila ezarriko da; inguruko bide hori aurrez aipaturiko kaleek eratzen dute eta norabide bakarrekoa da.
- Aipaturiko bi kale horien arteko komunikaziorako oinezkoen zeharkako bideak egiteko aukera aztertuko da nahitaezko plan berezian.
- Aurrez deskribatutako inguruko bide horren zeharkako sekzioak sei (6) metroko zabalera aurreikusiko du. Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak 1.4.5.3 artikuluan ezarri dira.

**IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA / ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK**

**1. Hiri-lurzorua kategorizazioa:** URBANIZAZIOAREN BIDEZ FINKATU GABEKO LURZORUA.

**2. Antolamendu / kalifikazio xehatua**

Esparruaren antolamendu xehatua aginduzko plan berezian ezarriko da.

### 2.1. Eraikinak, jabaria eta erabilerak

Esparru honetan zehazten diren bizitegi azpizonetako eraikinen, jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak aginduzko plan berezian ezarriko dira, planeamendu orokorreko maila eta arau lotespen hauekin:

- 1.5.2.22 artikuluko 2. puntuan jasotako zehaztapenak hartuko dira kontuan, hegazkinen eragin akustikoei dagokienez.
- bizitegi erabilerarako, bi etxebizitzako eraikin bakarrean dagoen etxebizitza edo bi familiako etxebizitza (B mota).
- Gutxieneko lurzattia, lurzaticatzeetarako: 425 m<sup>2</sup> etxebizitzako.
- Lurzati berrien aurreko mugaren gutxieneko dimentsioa: 20 metro lineal.
- Eraikinaren lurzoruaren okupazioa, gehienez: % 30.
- Eraikinaren profila edo gehiengo solairu kopurua: II(a edo b)/I.
- Eraikinetatik mugetaraino utzi behar den tartea: 6 metro gutxienez.

Esparru honetan zehazten diren gainerako azpizonetako eraikinen, jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak aginduzko plan berezian ezarriko dira.

Plan bereziaren zehaztapenik ezean, bizitegi azpizonetan 1.5.2.3 artikuluan ezarritako arau orokorrak aplikatuko dira —B motako etxebizitzak— eta gainerako azpizonetan 1.5.2 kapituluko berariazko artikuluetan ezarritako arau orokorrak aplikatuko dira.

### 2.2. Haztapen koefizienteak. Haztatutako eraikiqarritasuna eta batez bestekoa

Erabileren haztapen koefizienteak eta eraikiqarritasunak (haztatuak eta batez bestekoak) plan berezian ezarriko dira.

### 2.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa

Ez dago horrelakorik.

### 2.4. Azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak

Aginduzko plan berezian finkatuko dira; halakorik ezean, 1.4.5.3 artikulua eta P-7 planoak hartuko dira aintzat.

### **3. Burutzapenerako araubide iragankorra**

Aginduzko plan berezia onartu arte ezin da egin inolako jarduketarik esparruan.

### **4. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak**

Plan berezian zehaztuko dira.

### **V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK**

Esparru honetan ondoko dokumentuetan ezarritako zehaztapenak aplikatu behar dira, 1.5.2.22 artikuluan jasotakoak: Gasteizko Aireportuko Plan Zuzendaria (Sustapen Ministerioaren 2001eko uztailaren 17ko Agindua, BOE, 188. zenbakia, abuztuaren 7koa, eta 1031/2020 Errege Dekretua, azaroaren 17koa).

Gainera, 1.5.2 kapituluko 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak ere aplikatuko dira.

**2.1.1.5. artikulua. DU.01 antolamendu xehatuko zona****I.- MUGAK ETA AZALERA**

Landa lurreko herrigune zaharreko bizitegi zona. La Estación auzoan dago, A-4027 foru errepidearen bi aldeetan; Vasco-Navarro trenaren bide zaharrak iparretik hegora zeharkatzen du. 17.316 m<sup>2</sup>-ko azalera du gutxi gorabehera, P-2 plano seriearen arabera mugatuta.

**II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK**

• Garapen eredu bizitegien ehundura antolatu eta finkatzera bideratzen da, eta haren gehienezko hazkuntza eraiki gabeko lurzatiak bete artekoa izango da.

**III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA / EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK**

**1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena:** HIRI LURZORUA.

**2. Antolamendu / kalifikazio orokorra**

Esparru honen antolamendu orokorra P-3 planoetan ezarri da.

2.1. A.2-01, A.2-02, A.2-03, A.2-04, A.2-05 eta A.2-06 zonak: bizitegiak, landa lurreko herrigune zaharra.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera landa lurreko herrigune zaharra da eta berari buruzko arauak A.2 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 1. puntua).

A. Zonetako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 12.131,14 m<sup>2</sup>.

i. A.2-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 2.319,13 m<sup>2</sup>.

ii. A.2-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 3.259,09 m<sup>2</sup>.

iii. A.2-03 zonako azalera, gutxi gorabehera: 974,59 m<sup>2</sup>.

iv. A.2-04 zonako azalera, gutxi gorabehera: 510,81 m<sup>2</sup>.

v. A.2-05 zonako azalera, gutxi gorabehera: 2.269,42 m<sup>2</sup>.

vi. A.2-06 zonako azalera, gutxi gorabehera: 2.798,09 m<sup>2</sup>.

B. Zonetan eraikitzeko baldintzak:

i. Etxebizitza kopurua:

- Herrigunean dauden etxebizitzaren kopurua, HAPO onartzen den egunean: 160 (30 DU.01eko A.2 zonan)

- Zenbatetsitako etxebizitza berrien gehieneko kopurua: 2

Ez dira bizitegi ahalmenaren gehikuntza gisa zenbatuko zuzkidura jarduketetako etxebizitza kopurua handitzea eta baimendutako zaharberitze eragiketen ondorioz sortzen direnak.

ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

2.2. E.1.1-01 zona: bide-komunikazioak (errepideak).

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera bide komunikazioen (errepideak) sistema orokorrak da, eta berari buruzko arauak E.1.1 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 8. puntua). Zona hau hiri zeharbidea da eta beraren funtzio nagusiari mugakide dituen lurzatiei zerbitzua ematea ghitzen zaio.

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 1.567,58 m<sup>2</sup>.

B. Zonan eraikitzeke baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

2.3. E.2-01 eta E.2-02 zonak: bide komunikazioak (oinezkoentzako edota txirrindularientzako bideak).

Erabilerako publiko zona globalak, bide komunikazioetako (oinezkoak edota bizikletenak) sistema orokor bezala sailkatuak, ibiltzeko eta bidegorriaren aisiako jardueraren euskarri gisa; Gasteizko udalerritik irten eta lurraldean iparraldera doa, Landako guneraino; Hiri Antolamendurako Plan Orokorak AIE.02 izenaz sailkatutakora. Udalerrian korridore berdearen jarduera garatuko duen plan bereziko zati izango dira zona hauek. Dena dela, plan bereziak zona hauen mugak aldatu ahal izango ditu, egoki iritziz gero.

Zona hauen araupetzea E.2 zonetako tipologientzat oro har ezarritakoa da, 1.3.2.4. artikuluko 10. puntuan definituta daude eta arau horiek ezarriko dira, aipaturiko plan bereziak aurkakorik adierazi ezean.

A. Zonetako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 3.617,29 m<sup>2</sup>.

i. E.2-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 3.103,77 m<sup>2</sup>.

ii. E.2-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 513,52 m<sup>2</sup>.

B. Zonetan eraikitzeke baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

### **3. Hiri bilakaeraren eta lurzorua okupazioaren estrategia**

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzorua okupazioaren oinarrizko estrategian ez da ezarri esparruko jarduketan

programazioan eragina duen esku hartzeko jarraibide berezirik. Hiri Antolamendurako Plan Orokorren zuzeneko burutzapena identifikatzen da.

### **4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzoru programatzeko epeak ezartzea**

Ez da ezarri baldintza berezirik.

### **5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko**

Ez da ezarri baldintza berezirik.

### **6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertzeke irizpideak**

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5 artikuluan ezarritakoa gorabehera.

### **7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak**

Ez da ezarri gidalero berezirik.

### **8. Sistema orokorren oinarrizko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea**

Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak 1.4.5.3 artikuluan ezarri dira.

## **IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA / ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK**



**1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa: URBANIZAZIOAREN BIDEZ FINKATUTAKO LURZORUA.**

Hala ere, eraikuntzako lanei ekitean frogatzen bada proposatutako eraikineko eraikigarritasun haztatua dagoeneko gauzatutakoa baino gehiago dela, lursailak kategoria hau lortuko du: haztatutako eraikigarritasuna gehitzeagatik finkatu gabeko hiri lurzorua.

**2. Antolamendu / kalifikazio xehatua**

Esparru honen antolamendu xehatua P-4 planoetan ezarri da.

**2.1. Eraikinak, jabaria eta erabilerak**

A.2 azpizonetan 1.5.2.3 artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira.

Pasabide berdea garatzen duen plan berezian E.2 zonetako azpizonetarako ezartzen duena gorabehera,

esparruko gainerako azpizonetan 1.5.2 kapituluko berariazko artikuluetan ezarritako zehaztapen orokorrak

aplikatuko dira. Gainera, hiri antolamenduak azpizona horietan dauden eraikinak finkatzen ditu.

**2.2. Haztapen koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa**

Esparruko azpizona guztietan haztapen koefiziente hauek aplikatuko dira:

- Bizitegitarako erabilerak.....1,00
- Erabilera bateragarriak eta asimilatuak.....0.80
- Sestra azpiko erabilerak, osagarriak eta zerbitzuetakoak.....0,30

Hala ere, uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizonetako (denak edo batzuk) egungo egoera ekonomiko eta hirigintzarako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira egoerara egokitzeko eta berriak ezarriko dira azpizonetan eraikigarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan.

Azpizona bakoitzeko eraikigarritasuna (haztatua eta batez bestekoa) finkatzeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 35. artikuluko 4. eta 5. puntuetan ezarritakoa aplikatuko da.

**2.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa**

Ez dago horrelakorik.

**2.4. Azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak**

1.4.5.3 artikuluan eta P-7 planoetan finkatu dira.

**3. Burutzapenerako araubide iragankorra**

ez da ezarri.

**4. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak**

Antolamenduz kanpokoak dira 1.4.7.2 artikuluan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak.

Plangintzaren kontrakoak 1.4.7.3 artikuluan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak dira, salbu eta antolamenduak arau berezi honetan finkatzen baditu.

**V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK**

Esparru honetan Arabako Lurralde Historikoko Errepideen ekainaren 25eko 20/1990 Foru Arauan ezarritako

zehaztapenak aplikatuko dira.

Gainera, 1.5.2 kapituluko 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak ere aplikatuko dira.

**2.1.1.6. artikulua. DU.02 antolamendu xehatuko zona****I.- MUGAK ETA AZALERA**

Industria zona arrunta; La Estación auzoan dago, bizitegi multzo baten iparraldean. Zona honetan "Pelegrín" enpresa dago.

Esparru hau Arau Subsidiarioetan Duranako MOA-3 zen eremutik dator; arau horiek behin betiko onartu ziren otsailaren 10eko 37/1999 Foru Aginduaren bidez eta 1999ko irailaren 3an argitaratu zen ALHAOn (104. zenbakia). Eremu horren antolamendua eta hirigintzako arautegia Duranako UI2-ri buruzko OR-5 ordenantzako 114. artikuluan ezarri ziren (Arratzua-Ubarrundiako Arau Subsidiarioen testu bategina, ALHAOn 1990eko martxoaren 5ean argitaratua).

4.635 m<sup>2</sup>-ko azalera du gutxi gorabehera, P-2 plano seriearen arabera mugatuta.

**II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK**

- Hirigintzako tresna honen arabera ez da sortuko industria zona berririk; horrenbestez, garapenerako ereduaren ardatza "Pelegrín" enpresa noizbait ordeztzeko edota zabaltzeko aukera arautzea da.

**III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA / EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK****1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA.****2. Antolamendu / kalifikazio orokorra**

Esparru honen antolamendu orokorra P-3 planoetan ezarri da.

2.1. B.1-01 zona: industrial arrunta.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera industria zona arrunta da eta berari buruzko

arauak B.1 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 4. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 4.635,12 m<sup>2</sup>.

B. Zonan eraikitzeko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

**3. Hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren estrategia**

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren oinarrizko estrategian ez da ezarri esparruko jarduketan

programazioan eragina duen esku hartzeko jarraibide berezirik. Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren zuzeneko burutzapena identifikatzen da.

**4. Garapenerako planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzoria programatzeko epeak ezartzea**

Ez da ezarri baldintza berezirik.

**5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko**

Ez da ezarri baldintza berezirik.

**6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertzeko irizpideak**

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5 artikuluan ezarritakoa gorabehera.

**7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak**

Ez da ezarri gidalerro berezirik.

### **8. Sistema orokorren oinarrizko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea**

Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak 1.4.5.3 artikuluan ezarri dira.

## **IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA / ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK**

### **1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa: URBANIZAZIOAREN BIDEZ FINKATUTAKO LURZORUA.**

Hala ere, eraikuntzako lanei ekitean frogatzen bada proposatutako eraikineko eraikigarritasun haztatua dagoeneko gauzatutakoa baino gehiago dela, lursailak kategoria hau lortuko du: haztatutako eraikigarritasuna gehitzeagatik finkatu gabeko hiri lurzorua.

### **2. Antolamendu / kalifikazio xehatua**

Esparru honen antolamendu xehatua P-4 planoetan ezarri da.

#### 2.1. Eraikinak, jabaria eta erabilerak

##### B.1.1 azpizonetan zehaztapan hauek aplikatuko dira.

- Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna: 1,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.
- Gutxieneko lurzatia, lurzatiakzteetarako: ezin da bereizi.
- Gehieneko etxebizitza kopurua: bat (19), zaindariaren etxebizitza.
- Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua: oraingoa.
- Eraikinaren gehieneko altuera: oraingoa; altuera horren gainetik ezin da eraiki ez erabilerarik ezarri.
- Eraikinaren lurzorua okupazioa, gehienez: % 60.
- Fatxadako irtenguneak eta sarguneak: galarazita daude.
- Baimendutako erabilerak:
  - Berezko erabilera: industrial arrunta.
  - Erabilera bateragarriak: etxebizitza (zaindariarena bakarrik), bulegoak, biltegia, garajeak eta aparkalekua.
  - Gainerako parametroak libreak dira.

Esparruko gainerako azpizonetan 1.5.2 kapituluko berariazko artikuluetan ezarritako zehaztapan orokorrak aplikatuko dira. Gainera, hiri antolamenduak azpizona horietan dauden eraikinak finkatzen ditu.

#### 2.2. Haztapan koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa

Esparruko azpizona guztietan haztapan koefiziente hauek aplikatuko dira:

- Bizitegitarako erabilerak.....1,00
- Erabilera bateragarriak eta asimilatuak.....0.80
- Sestra azpiko erabilerak, osagarriak eta zerbitzuetakoak.....0,30

Hala ere, uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizonetako (denak edo batzuk) egungo egoera ekonomiko eta hirigintzarako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira egoerara egokitzeko eta berriak ezarriko dira azpizonetan eraikigarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan.

Azpizona bakoitzeko eraikigarritasuna (haztatua eta batez bestekoa) finkatzeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 35. artikuluko 4. eta 5. puntuetan ezarritakoa aplikatuko da.

#### 2.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa

Ez dago horrelakorik.

#### 2.4. Azpiegituren lerroakadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak

1.4.5.3 artikuluan eta P-7 planoetan finkatu dira.

**3. Burutzapenerako araubide iragankorra**

ez da ezarri.

**4. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduekin bat ez datozenak**

Antolamenduz kanpokoak dira 1.4.7.2 artikuluan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak.

Plangintzaren kontrakoak 1.4.7.3 artikuluan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak dira, salbu eta antolamenduak arau berezi honetan finkatzen baditu.

**V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK**

1.5.2 kapituluko 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak aplikatuko dira.

**2.1.1.7. artikulua. DU.03 antolamendu xehatuko zona****I.- MUGAK ETA AZALERA**

Gutxi eraikitako bizitegi zona; La Estación auzoan dago, bizitegi multzo baten ipar-ekialdean. 7.433 m<sup>2</sup>-ko azalera du gutxi gorabehera, P-2 plano seriearen arabera mugatuta.

**II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK**

- Herrigunearen egituraren txertatuko den esparrua garatzea. Bizitegi batzuk, gutxi, eraikiko dira hiri bilbadura finkatzeko; eraikin berriak bat etorriko dira lehendik daudenekin

**III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA / EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK****1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA.****2. Antolamendu / kalifikazio orokorra**

Esparru honen antolamendu orokorra P-3 planoetan ezarri da.

**2.1. A.5-01 zonagutxi eraikitako bizitegi zona.**

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera gutxi eraikitako bizitegi zona da eta berari buruzko arauak A.5 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 2. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 7.352,68 m<sup>2</sup>.

B. Zonan eraikitzeko baldintzak:

i. Etxebizitza kopurua:

- Lehendik dauden etxebizitzaren kopurua: 1

- Zenbatetsitako etxebizitza berrien gehieneko kopurua: 12

ii. Eraikigarritasuna.

a) Hirigintzako eraikigarritasuna, guztira:

b) Hirigintzako eraikigarritasuna sestra gainean, guztira: 2.057 m<sup>2</sup>t.

Erabilera bateragarrietarako sestra gainean aplikatu daitezkeen hirigintzako eraikigarritasuna ehuneko hamabost (15) izango da gehienez.

c) Hirigintzako eraikigarritasuna sestrapean, guztira: 823 m<sup>2</sup>t.

iii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak:

i. Berezko erabilera eta erabilera bateragarriak 1.5.2.6 artikuluan antolamendu xehatuko "a.5.2" zonetarako ezarritakoak dira.

ii. Jabariaren eta erabileren inguruko gainerako baldintzak artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

**2.2. E.1.1-01 eta E.1.1-02 zonak: bide-komunikazioak (errepideak).**

Erabilera publikoko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera bide komunikazioen (errepideak) sistema orokorrak dira, eta beraiei buruzko arauak E.1.1 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 8. puntua). Hiri Antolamendurako Plan Orokorrean zona hau hiri zeharbideak da eta beraren funtzio nagusiari mugakide dituen lurzatiei zerbitzua ematea gehitzen zaio.

A. Zonetako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 80,30 m<sup>2</sup>.

i. E.1.1-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 41,13 m<sup>2</sup>.

ii. E.1.1-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 39,17 m<sup>2</sup>.

B. Zonetan eraikitzeko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak:

- i. Berezko erabilera errepide bidezko komunikazioa eta garraioa da.
- ii. Jabariaren eta erabileren inguruko gainerako baldintzak artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu zehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

### **3. Hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren estrategia**

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren oinarritzko estrategian esparruan esku hartzeak dauka lehentasuna. Horretarako jarduketa integratuko esparru bakarra identifikatu da (AI.03); Hiri Antolamendurako Plan Orokorren burutzapen aldiko lehen laurtekoan garatuko da.

### **4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzoria programatzeko epeak ezartzea**

Esparruko antolamendu zehatua ezartzeko plan berezia idatzi, izapidetu eta onartu beharko da; plan horretan egikaritze unitate bat zehaztuko (edo batzuk), bai eta behar diren jarduketa sistemak ere, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 154. eta 159. artikuluetan ezarritakoa eragotzi gabe. Plan berezia prestatzeko eta onartzeko lau (4) urteko epealdia egongo da Hiri Antolamendurako Plan Orokorra indarrean jartzen denetik. Jarduketa integratua programatzeko urbanizazio programa sustatu eta izapidetuko da; Udalak plan berezia indarrean jartzen denetik bi (2) urte pasatu baino lehen aurkeztu beharko du.

### **5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko**

Lurrak lortzeko, jarduketa burutzeko eta kostua bereganatzeko H.2-05 zona eratu da (200 m<sup>2</sup>s), hain zuzen ere jarduketa integratuari atxikitako sistema orokorra, bai eta E.1.1-DU.03-01 eta E.1.1-DU.03-02 zonak ere, hain zuzen ere jarduketa orokorreko sistema orokorrak. Gainera esparruko urbanizazio kargetan ondoko hauek sartzen dira: ura hornitzeko eta saneatzeko sistema orokorrak konektatzea, eta behar denean handitzea, eremu honetako beharrianak asetzeko.

### **6. Esparru espazialaren mugapen zehatua berraztertze irizpideak**

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5 artikuluan ezarritakoa gorabehera.

### **7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak**

Ez da ezarri gidalerro berezirik.

### **8. Sistema orokorren oinarritzko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea**

Sistema orokorren oinarritzko ezaugarriak aginduzko plan berezian ezarriko dira. Hala ere, P-4 planoan ageri diren tokiko zuzkidurak egiturazko antolamendukoak dira. Diseinu zehatza plan berezian ezarriko da. Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak 1.4.5.3 artikuluan ezarri dira.

## **IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA / ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK**

### **1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa: URBANIZAZIOAREN BIDEZ FINKATU GABEKO LURZORUA.**

## 2. Antolamendu / kalifikazio xehatua

Esparruaren antolamendu xehatua aginduzko plan berezian ezarriko da.

### 2.1. Eraikinak, jabaria eta erabilerak

Esparru honetan zehazten diren bizitegi azpizonetako eraikinen, jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak aginduzko plan berezian ezarriko dira, planeamendu orokorreko maila eta arau lotespen hauekin:

- Eraikin mota: bizitegi erabilerarako, ilaran atxikitako familia bakarreko etxebizitza (C.1 mota).
- Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua: II(b)/I.

Esparru honetan zehazten diren gainerako azpizonetako eraikinen, jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak aginduzko plan berezian ezarriko dira.

Plan bereziaren zehaztapenik ezean, bizitegi azpizonetan 1.5.2.6 artikuluan ezarritako arau orokorrak aplikatuko dira —C.1 motako etxebizitzak— eta gainerako azpizonetan 1.5.2 kapituluko berariazko artikuluetan ezarritako arau orokorrak aplikatuko dira.

### 2.2. Haztapen koefizienteak. Haztatutako eraikiqarritasuna eta batez bestekoa

Erabileren haztapen koefizienteak eta eraikiqarritasunak (haztatuak eta batez bestekoak) plan berezian ezarriko dira.

### 2.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa

Ez dago horrelakorik.

### 2.4. Azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak

Aginduzko plan berezian finkatuko dira; halakorik ezean, 1.4.5.3 artikulua eta P-7 planoak hartuko dira aintzat.

## 3. Burutzapenerako araubide iragankorra

Aginduzko plan berezia onartu arte ezin da egin inolako jarduketarik esparruan.

## 4. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak

Plan berezian zehaztuko dira.

## V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparru honetan Arabako Lurralde Historikoko Errepideen ekainaren 25eko 20/1990 Foru Arauan ezarritako zehaztapenak aplikatuko dira.

Gainera, 1.5.2 kapituluko 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak ere aplikatuko dira.

Azkenik, esparru honen garapenean kontuan eduki beharko da urbanizazioaren muga 100 urteko birgertatze aldiaren uholdearen irismena markatzen duen marrarekin bat etorri beharko dela; nolana ere, jarduera bat gauzatu baino lehen azterketa hidrauliko xehea egin beharko da benetako arriskua zehazteko eta hartu beharreko zuzenketa neurriak ezartzeko.

**2.1.1.8. artikulua. DU.04 antolamendu xehatuko zona****I.- MUGAK ETA AZALERA**

Landa lurteko herrigune zaharreko bizitegi zona; ia Duranako herrigune osoa hartzen du. Durana herrigune txikia da eta beraren udalerriko burua; ez dauka eraketa legerik. 159.102 m<sup>2</sup>-ko azalera du gutxi gorabehera, P-2 plano seriearen arabera mugatuta.

**II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK**

- Garapen eredia bizitegien ehundura antolatu eta finkatzera bideratzen da, eta haren gehienezko hazkuntza eraiki gabeko lurzatiak bete artekoa izango da.
- Bideak zabalduko dira; horretarako lerrokadura berriak ezarriko dira bide publikoen funtzionamendu egokirako.

**III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA / EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK****1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA.****2. Antolamendu / kalifikazio orokorra**

Esparru honen antolamendu orokorra P-3 planoetan ezarri da.

2.1. A.2-01, A.2-02, A.2-03 eta A.2-04 zonak: bizitegiak, landa lurteko herrigune zaharra. Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera landa lurteko herrigune zaharra da eta berari buruzko arauak A.2 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 1. puntua).

A. Zonen guztirako azalera, gutxi gorabehera: 63.273 m<sup>2</sup>.

i. A.2-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 2.270 m<sup>2</sup>.

ii. A.2-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 48.279 m<sup>2</sup>.

iii. A.2-03 zonako azalera, gutxi gorabehera: 10.974 m<sup>2</sup>.

iv. A.2-04 zonako azalera, gutxi gorabehera: 1.750 m<sup>2</sup>.

B. Zonetan eraikitzeko baldintzak:

i. Etxebizitza kopurua:

- Herrigunean dauden etxebizitzaren kopurua, HAPO onartzen den egunean: 160 (58 DU.04ko A.2 zonan)

- Zenbatetsitako etxebizitza berrien gehieneko kopurua: 21

Ez dira bizitegi ahalmenaren gehikuntza gisa zenbatuko zuzkidura jarduketetako etxebizitza kopurua handitzea eta baimendutako zaharberitze eragiketen ondorioz sortzen direnak.

ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

2.2. A.5-01 zonagutxi eraikitako bizitegi zona.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera dentsitate baxuko bizitegi zona da eta berari buruzko arauak A.5 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 2. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 1.551,11 m<sup>2</sup>.

B. Zonan eraikitzeko baldintzak:

i. Etxebizitza kopurua:

- Herrigunean dauden etxebizitzaren kopurua, HAPO onartzen den egunean: 160 (12 DU.04ko A.5 zonan)

- Zenbatetsitako etxebizitza berrien gehieneko kopurua: 0



Ez dira bizitegi ahalmenaren gehikuntza gisa zenbatuko zuzkidura jarduketetako etxebizitza kopurua handitzea eta baimendutako zaharberritze eragiketen ondorioz sortzen direnak.

ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

### 2.3. A.6-01 eta A.6-02 zonak: Oso gutxi eraikitako bizitegi zona

Erabilera pribatuko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera dentsitate oso baxuko bizitegi zonak dira eta beraiei buruzko arauak A.6 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 3. puntua).

A. Zonen guztirako azalera, gutxi gorabehera: 21.179 m<sup>2</sup>.

i. A.6-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 4.676 m<sup>2</sup>.

ii. A.6-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 16.503 m<sup>2</sup>.

B. Zonetan eraikitzeko baldintzak:

i. Etxebizitza kopurua:

- Herrigunean dauden etxebizitzaren kopurua, HAPO onartzen den egunean: 160 (16 DU.04ko A.6 zonan)

- Zenbatetsitako etxebizitza berrien gehieneko kopurua: 0

Ez dira bizitegi ahalmenaren gehikuntza gisa zenbatuko zuzkidura jarduketetako etxebizitza kopurua handitzea eta baimendutako zaharberritze eragiketen ondorioz sortzen direnak.

ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

### 2.4. D.8-01 zona: gizarte ekipamendua; erlijioa.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera gizarte ekipamendu erlijiosoaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak D zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 7. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 1.021,39 m<sup>2</sup>.

B. Zonan eraikitzeko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

### 2.5. E.1.1-01 zona: bide-komunikazioak (errepideak).

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera bide komunikazioen (errepideak) sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak E.1.1 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 8. puntua). Zona hau hiri zeharbidea da eta beraren funtzio nagusiari mugakide dituen lurzatiei zerbitzua ematea gehitzen zaio.

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 9.463 m<sup>2</sup>.

B. Zonan eraikitzeko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

### 2.6. E.1.2-01 zona: bide-komunikazioak (kaleak).

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera bide komunikazioen (kaleak) sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak E.1.2 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 9. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 8.792 m<sup>2</sup>.

B. Zonan eraikitzeke baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

#### 2.7. F.1-01 zona: hiri parkea.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera hiriko espazio libreen sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak F.1 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 12. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 232 m<sup>2</sup>.

B. Zonako eraikuntza baldintzak: azpizona bakoitzerako artikulua honetan ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan jasorikoak.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: azpizona bakoitzerako artikulua honetan ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan jasorikoak.

#### 2.8. G.0-01 eta G.0-02 zonak: gizarte ekipamendua; orokorra.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera gizarte ekipamendu orokorraren sistema orokorrak dira (aipatu behar da G.0-01 zonan Kontzejuaren etxea eta kiroldegia daudela), eta beraiei buruzko arauak G zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 15. puntua).

A. Zonetako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 20.457,94 m<sup>2</sup>.

i. G.0-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 2.474,31 m<sup>2</sup>.

ii. G.0-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 17.983,63 m<sup>2</sup>.

B. Zonetan eraikitzeke baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

#### 2.9. G.1-01 zona: gizarte ekipamendua; irakaskuntza.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera irakaskuntzako gizarte ekipamenduaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak G zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 15. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 31.488 m<sup>2</sup>.

B. Zonan eraikitzeke baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

#### 2.10. G.5-01 zona: gizarte ekipamendua; osasuna.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera osasuneko gizarte ekipamenduaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak G zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 15. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 171,82 m<sup>2</sup>.

B. Zonan eraikitzeke baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

#### 2.11. G.7-01 zona: gizarte ekipamendua; zerbitzu publikoak.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera zerbitzu publikoetarako gizarte ekipamenduaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak G zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 15. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 1.198,47 m<sup>2</sup>.

B. Zonan eraikitzeke baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

2.12. G.9-01 zona: gizarte ekipamendua; erakundeak.

Erabileren publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera erakundeen gizarte ekipamenduaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak G zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 15. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 404 m<sup>2</sup>.

B. Zonan eraikitze baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

### **3. Hiri bilakaeraren eta lurzoruen okupazioaren estrategia**

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzoruen okupazioaren oinarritzko estrategian ez da ezarri esparruko jarduketan programazioan eragina duen esku hartzeko jarraibide berezirik. Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren zuzeneko burutzapena identifikatzen da.

### **4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzoru programatzeko epeak ezartzea**

Ez da ezarri baldintza berezirik.

### **5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko**

Ez da ezarri baldintza berezirik.

### **6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertze irizpideak**

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5 artikuluan ezarritakoa gorabehera.

### **7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak**

Duranako zeharbideari dagokionez (E.1.1-01 zona), ingurumen organoarekin egiaztatu behar da proiektuak ingurumen inpaktuaren ebaluazio prozedura bete behar duen, Ingurumen-ebaluazioari buruzko abenduaren 9ko 21/2013 Legearen eta Euskadiko Ingurumen Administrazioari buruzko abenduaren 9ko 10/2021 Legearen arabera.

### **8. Sistema orokorren oinarritzko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea**

Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak 1.4.5.3 artikuluan ezarri dira.

## **IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA / ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK**

### **1. Hiri-lurzoruen kategorizazioa: URBANIZAZIOAREN BIDEZ FINKATUTAKO LURZORUA.**

Hala ere, eraikuntzako lanei ekitean frogatzen bada proposatutako eraikineko eraikigarritasun haztatua dagoeneko gauzaturakoa baino gehiago dela, lursailak kategoria hau lortuko du: haztatutako eraikigarritasuna gehitzeagatik finkatu gabeko hiri lurzoria.

### **2. Antolamendu / kalifikazio xehatua**

Esparru honen antolamendu xehatua P-4 planoetan ezarri da.

#### **2.1. Eraikinak, jabaria eta erabilerak**

A.2-08 azpizonan 1.5.2.3 artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira, ezaugarri bereizgarri hauekin:

– Eraikin motak:

- Familia bakarreko eraikin bakarrean dagoen etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza (A mota).
- Bi etxebizitzako eraikin bakarrean dagoen etxebizitza edo bi familiako etxebizitza (B mota).
- Eraikin bakarretan baimendutako bizitegiak beste erabilera batzuk bakarrik hartzen dituenak.
- Aurreko guztiak, baina lehendik egon den eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinekin.
- Aurreko bizitegi erabilerak eta eraikin bakarretan baimenduta dauden edo lehendik dagoen eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinetan egiten diren gainerako erabilerak konpartitzeko direnak, 1.5.2.3 artikuluko 24. puntuan ezarritakoarekin bat etorri.

Antolamenduak lehendik dauden eraikin finkatuak zaharberritzeko, jabetza horizontaleko araubideko etxebizitzaren gehieneko kopurua onartuko da lurzati zatiezinen gainean. Kopuru hori ez da izango a2 azpizonaren ordenantza orokorrak baimendutako tipologietakoa baino handiagoa.

- Gutxieneko lurzatia, lurzatikatzeetarako: 500 m<sup>2</sup> etxebizitzako (A mota eta B mota).
- Eraikinetatik mugetaraino utzi behar den tartea: 3 metro gutxienez.

A.2-09, A.2-12 eta A.2-13 azpizonetan 1.5.2.3 artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira, ezaugarri bereizgarri hauekin.

– Eraikin motak:

- Familia bakarreko eraikin bakarrean dagoen etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza (A mota).
- Bi etxebizitzako eraikin bakarrean dagoen familia bakarreko etxebizitza edo bi familiako etxebizitza (B.1 mota).
- Eraikin bakarretan baimendutako bizitegiak beste erabilera batzuk bakarrik hartzen dituenak.
- Aurreko guztiak, baina lehendik egon den eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinekin.
- Aurreko bizitegi erabilerak eta eraikin bakarretan baimenduta dauden edo lehendik dagoen eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinetan egiten diren gainerako erabilerak konpartitzeko direnak, 1.5.2.3 artikuluko 24. puntuan ezarritakoarekin bat etorri.

Antolamenduak lehendik dauden eraikin finkatuak zaharberritzeko, jabetza horizontaleko araubideko etxebizitzaren gehieneko kopurua onartuko da lurzati zatiezinen gainean. Kopuru hori ez da izango a2 azpizonaren ordenantza orokorrak baimendutako tipologietakoa baino handiagoa.

- Eraikinetatik mugetaraino utzi behar den tartea: 3 metro gutxienez.

A.2-15 azpizonan 1.5.2.3 artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira, ezaugarri bereizgarri hauekin:

– Eraikin motak:

- Familia bakarreko eraikin bakarrean dagoen etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza (A mota).
- Familia bakarreko etxebizitza atxikia, trinkoa edo erpin komunarekin (C.2 mota).
- Eraikin bakarretan baimendutako bizitegiak beste erabilera batzuk bakarrik hartzen dituenak.

- Aurreko guztiak, baina lehendik egon den eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinekin.
- Aurreko bizitegi erabilerak eta eraikin bakarretan baimenduta dauden edo lehendik dagoen eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinetan egiten diren gainerako erabilerak konpartitzeko direnak, 1.5.2.3 artikuluko 24. puntuan ezarritakoarekin bat etorri.

Antolamenduak lehendik dauden eraikin finkatuak zaharberritzeko, jabetza horizontaleko araubideko etxebizitzaren gehieneko kopurua onartuko da lurzati zatiezinen gainean. Kopuru hori ez da izango a2 azpizonaren ordenantza orokorrak baimendutako tipologietakoa baino handiagoa.

- Gutxieneko lurzatia, lurzatikatzearako: 1.000 m<sup>2</sup> etxebizitzako (A mota) eta 500 m<sup>2</sup> etxebizitzako (C.2 mota).
- Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua: II(b)/-.

Gainerako A.2 azpizonetan 1.5.2.3 artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira.

A.5.1 azpizonetan 1.5.2.5 artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira.

A.6.1 azpizonetan 1.5.2.7 artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira.

G.0 azpizonetan 1.5.2.16 eta 1.5.2.17 artikuluetan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira,

ezaugarri bereizgarri hauekin:

- Eraikigarritasuna: jarduera egiteko behar dena.

G.1 azpizonetan 1.5.2.16 eta 1.5.2.17 artikuluetan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira,

ezaugarri bereizgarri hauekin.

- Eraikigarritasuna: jarduera egiteko behar dena.

- Eraikinetatik mugetaraino utzi behar den tartea: 3 metro gutxienez, eraikineko erabilerarako mugarekin lerrokatu beharra gomendatzen duenean izan ezik.

- Eraikinaren gehieneko altuera: 12 metro. Hala ere, kirol eraikinak jarduera egiteko behar den bezain altuak izan daitezke.

Esparruko gainerako azpizonetan 1.5.2 kapituluko berariazko artikuluetan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira. Gainera, hiri antolamenduak azpizona horietan dauden eraikinak finkatzen ditu.

## 2.2. Haztapen koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa

Esparruko azpizona guztietan haztapen koefiziente hauek aplikatuko dira:

- Bizitegitarako erabilerak.....1,00
- Erabilera bateragarriak eta asimilatuak.....0,80
- Sestra azpiko erabilerak, osagarriak eta zerbitzuetaoak.....0,30

Hala ere, uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizonetako (denak edo batzuk) egungo egoera ekonomiko eta hirigintzarako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira egoerara egokitzeko eta berriak ezarriko dira azpizonetan eraikigarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan.

Azpizona bakoitzeko eraikigarritasuna (haztatua eta batez bestekoa) finkatzeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 35. artikuluko 4. eta 5. puntuetan ezarritakoa aplikatuko da.

## 2.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa

"B.3 Ondare historiko-arkitektonikoa eta espazio naturalak babesteko arauak (3. liburua)" dokumentuan ezarritakoak.

2.4. Azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak  
1.4.5.3 artikuluan eta P-7 planoetan finkatu dira.

**3. Burutzapenerako araubide iragankorra**  
ez da ezarri.

**4. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak**

Antolamenduz kanpokoak dira 1.4.7.2 artikuluan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak.

Plangintzaren kontrakoak 1.4.7.3 artikuluan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak dira, salbu eta antolamenduak arau berezi honetan finkatzen baditu.

#### **V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK**

Esparru honetan ondoko dokumentuetan ezarritako zehaztapenak aplikatu behar dira: uren gaineko legeria; EAEko ur bazterren eta erreken antolamendurako LPS (isurialde mediterraneo); 7/1990 Legea, uztailaren 3koa, Euskadiko Kultura Ondareari buruzkoa; 20/1990 Foru Araua, ekainaren 25koa, Arabako Lurralde Historikoko errepideei buruzkoa. Gainera, 1.5.2 kapituluko 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak ere aplikatuko dira.

#### **VI.- BALDINTZA BEREZIAK**

AEDP.01 izeneko SISTEMA OROKORREN ETA LOKALEN SAREAREN ZUZKIDURA PUBLIKOA GAUZATZEKO JARDUKETA mugatu da, A-3002 errepidearen trazadura berria lortu eta egiteko, 1.4.4.6 artikulua araberaren arabera, honako ohar hauekin:

1. Antolamenduz kanpoko araubidean kalifikatu dira 3-426 lurzatiko 1. eraikina, 3-307 lurzatiko 3. eraikina eta 3-299 lurzatiko 3. eraikina, P-5 "Eraikuntzaren baldintzak" planoan ageri denez, 1.4.7.2 artikuluan jasotakoaren arabera. Horiek guztiak zuzkidura publikoa gauzatzeko jarduketaren kontura izango dira.

**2.1.1.9. artikulua. DU.05 antolamendu xehatuko zona****I.- MUGAK ETA AZALERA**

Oso gutxi eraikitako bizitegi zona; Duranako herriguneko ikastolaren aurrean dago. Esparru hau Duranako UAU-1 eremutik dator (dagoeneko guztiz gauzaturata dago); horren xehetasun azterlana eta urbanizazio proiektua behin betiko onartu ziren 2004ko urriaren 14an eta 15ean, hurrenez hurren, eta aldi berean argitaratu ziren ALHAOn, 2004ko azaroaren 5ean (128. zenbakia). 4.382 m<sup>2</sup>-ko azalera du gutxi gorabehera, P-2 plano seriearen arabera mugatuta.

**II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK**

- Egun eraikitako espazioaren antolamendua finkatzea.

**III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA / EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK****1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA.****2. Antolamendu / kalifikazio orokorra**

Esparru honen antolamendu orokorra P-3 planoetan ezarri da.

2.1. A.6-01 zona: oso gutxi eraikitako bizitegi zona.

Erabilera pribatuko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera dentsitate oso baxuko bizitegi zonak dira eta beraiei buruzko arauak A.6 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 3. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 4.381,79 m<sup>2</sup>.

B. Zonaren eraikitze baldintzak:

i. Etxebizitza kopurua:

- Herrigunean dauden etxebizitzetako kopurua, HAPO onartzen den egunean: 160 (3 DU.05eko A.6 zonan)

- Zenbatetsitako etxebizitza berrien gehieneko kopurua: 0

Ez dira bizitegi ahalmenaren gehikuntza gisa zenbatuko zuzkidura jarduketetako etxebizitza kopurua handitzea eta baimendutako zaharberritze eragiketen ondorioz sortzen direnak.

ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

**3. Hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren estrategia**

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren oinarritzko estrategian ez da ezarri esparruko jarduketaren programazioaren eragina duen esku hartzeko jarraibide berezirik. Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren zuzeneko burutzapena identifikatzen da.

**4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzoru programatzeko epeak ezartzea**

Ez da ezarri baldintza berezirik.

**5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko**

Ez da ezarri baldintza berezirik.

**6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertze irizpideak**

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5 artikuluan ezarritakoa gorabehera.

**7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak**

Ez da ezarri gidalerro berezirik.

**8. Sistema orokorren oinarritzko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea**

Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak 1.4.5.3 artikuluan ezarri dira.

**IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA / ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK****1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa: URBANIZAZIOAREN BIDEZ FINKATUTAKO LURZORUA.**

Hala ere, eraikuntzako lanei ekitean frogatzen bada proposatutako eraikineko eraikigarritasun haztatua dagoeneko gauzatutakoa baino gehiago dela, lursailak kategoria hau lortuko du: haztatutako eraikigarritasuna gehitzeagatik finkatu gabeko hiri lurzorua.

**2. Antolamendu / kalifikazio xehatua**

Esparru honen antolamendu xehatua P-4 planoetan ezarri da.

**2.1. Eraikinak, jabaria eta erabilerak**

A.6.1 azpizonetan 1.5.2.7 artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira. Esparruko gainerako azpizonetan 1.5.2 kapituluko berariazko artikuluetan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira.

Gainera, hiri antolamenduak azpizona horietan dauden eraikinak finkatzen ditu.

**2.2. Haztapen koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa.**

Esparruko azpizona guztietan haztapen koefiziente hauek aplikatuko dira:

- Bizitegitarako erabilerak.....1,00
- Erabilera bateragarriak eta asimilatutakoak.....0,80
- Sestra azpiko erabilerak, osagarriak eta zerbitzuetakoak.....0,30

Hala ere, uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizonetako (denak edo batzuk) egungo egoera ekonomiko eta hirigintzarako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira egoerara egokitzeko eta berriak ezarriko dira azpizonetan eraikigarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan.

Azpizona bakoitzeko eraikigarritasuna (haztatua eta batez bestekoa) finkatzeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 35. artikuluko 4. eta 5. puntuetan ezarritakoa aplikatuko da.

**2.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa**

Ez dago horrelakorik.

**2.4. Azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak**

1.4.5.3 artikuluan eta P-7 planoetan finkatu dira.

**3. Burutzapenerako araubide iragankorra**

ez da ezarri.

**4. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak**

Antolamenduz kanpokoak dira 1.4.7.2 artikuluan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak.



Plangintzaren kontrakoak 1.4.7.3 artikuluan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak dira, salbu eta antolamenduak arau berezi honetan finkatzen baditu.

**V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK**

1.5.2 kapituluko 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak aplikatuko dira.

**2.1.1.10. artikulua. DU.06 antolamendu xehatuko zona****I.- MUGAK ETA AZALERA**

Oso gutxi eraikitako bizitegi zona; Ikastolabidea kalearen hegoaldean eta antolamendu xehatuko DU.05 esparruaren hego-mendebaldean dago.

Esparru hau Arratzua-Ubarrundiako Arau Subsidiarioetan Duranako MOA-3 zen eremutik dator; arau horiek behin betiko onartu ziren otsailaren 10eko 37/1999 Foru Aginduaren bidez eta beraien hirigintzako arauen testu bategina 1999ko irailaren 3an argitaratu zen ALHAOn (104. zenbakia). Eremu horren antolamendua eta hirigintzako arautegia Arratzua-Ubarrundiako Arau Subsidiarioen Duranako UAU-1 unitateari buruzko aldaketan ezarri ziren (1992ko azaroa). 19.157 m<sup>2</sup>-ko azalera du gutxi gorabehera, P-2 plano seriearen arabera mugatuta.

**II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK**

- Bizitegi bilbea finkatzea eraiki gabeko lurzatiak lohiz betez.

**III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA / EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK****1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA.****2. Antolamendu / kalifikazio orokorra**

Esparru honen antolamendu orokorra P-3 planoetan ezarri da.

**2.1. A.6-01 zona:** oso gutxi eraikitako bizitegi zona.

Erabilera pribatuko zona orokorra dira; kalifikazioaren arabera dentsitate oso baxuko bizitegi zonak dira eta beraiei buruzko arauak A.6 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 3. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 17.971 m<sup>2</sup>.

B. Zonetan eraikitzeko baldintzak:

i. Etxebizitza kopurua:

- Herrigunean dauden etxebizitzaren kopurua, HAPO onartzen den egunean: 160 (13 DU.06ko A.6 zonan)

- Zenbatetsitako etxebizitza berrien gehieneko kopurua: 1

Ez dira bizitegi ahalmenaren gehikuntza gisa zenbatuko zuzkidura jarduketetako etxebizitza kopurua handitzea eta baimendutako zaharberritze eragiketen ondorioz sortzen direnak.

ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

**2.2. E.1.2-01 zona:** bide-komunikazioak (kaleak).

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera bide komunikazioen (kaleak) sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak E.1.2 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 9. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 1.185,81 m<sup>2</sup>.

B. Zonan eraikitzeko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

**3. Hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren estrategia**

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzorua okupazioaren oinarriko estrategian ez da ezarri esparruko jarduketan programazioan eragina duen esku hartzeko jarraibide berezirik. Hiri Antolamendurako Plan Orokorra zuzenean gauzatzeko Arratzua-Ubarrundiako Arau Subsidiarioen testu bategina hartuko da aintzat.

**4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzoria programatzeko epeak ezartzea**

Ez da ezarri baldintza berezirik.

**5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko**

Ez da ezarri baldintza berezirik.

**6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertzeko irizpideak**

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5 artikuluan ezarritakoa gorabehera.

**7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak**

Ez da ezarri gidalerro berezirik.

**8. Sistema orokorren oinarriko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea**

Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak 1.4.5.3 artikuluan ezarri dira.

**IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA / ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK**

**1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa:** URBANIZAZIOAREN BIDEZ FINKATUTAKO LURZORUA.

**2. Antolamendu / kalifikazio xehatua**

Esparru honen antolamendu xehatua P-4 planoetan ezarri da.

**2.1. Eraikinak, jabaria eta erabilerak**

Arratzua-Ubarrundiako Arau Subsidiarioen testu bateginaren 185. artikuluan ezarritakoa aplikatu behar da.

Horretan arautzen ez den guztirako 1.5.2 kapituluaren azpizonetarako xedatutakoa aplikatuko da.

**2.2. Haztapan koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa**

Esparruko azpizona guztietan haztapan koefizienteak hauek aplikatuko dira:

- Bizitegitarako erabilerak.....1,00
- Erabilera bateragarriak eta asimilatutako.....0,80
- Sestra azpiko erabilerak, osagarriak eta zerbitzuetakoak.....0,30

Hala ere, uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizonetako (denak edo batzuk) egungo egoera ekonomiko eta hirigintzarako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira egoerara egokitzeko eta berriak ezarriko dira azpizonetan eraikigarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan.

Azpizona bakoitzeko eraikigarritasuna (haztatua eta batez bestekoa) finkatzeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 35. artikuluko 4. eta 5. puntuetan ezarritakoa aplikatuko da.

**2.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa**

Ez dago horrelakorik.

2.4. Azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak  
1.4.5.3 artikuluan eta P-7 planoetan finkatu dira.

**3. Burutzapenerako araubide iragankorra**  
ez da ezarri.

**4. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak**

Antolamenduz kanpokoak dira 1.4.7.2 artikuluan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak.

Plangintzaren kontrakoak 1.4.7.3 artikuluan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak dira, salbu eta antolamenduak arau berezi honetan finkatzen baditu.

**V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK**

Esparru honetan Arabako Lurralde Historikoko Errepideen ekainaren 25eko 20/1990 Foru Arauan ezarritako zehaztapenak aplikatuko dira.

Gainera, 1.5.2 kapituluko 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak ere aplikatuko dira.

**2.1.1.11. artikulua. DU.07 antolamendu xehatuko zona****I.- MUGAK ETA AZALERA**

Oso gutxi eraikitako bizitegi zona; antolamendu xehatuko DU.06 esparruaren hegoaldean eta A-3002 foru errepidearen ekialdean dago.

Esparru hau Duranako SAU-1 sektorearen plan partzietatik dator. Plana gauzatu dago; azaroaren 9ko 1071/2000 Foru Aginduaren bidez onartu zen behin betiko eta 2000ko azaroaren 24an argitaratu zen ALHAOn (136. zenbakia).

44.986 m<sup>2</sup>-ko azalera du gutxi gorabehera, P-2 plano seriearen arabera mugatuta.

**II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK**

- Bizitegi bilbea finkatzea eraiki gabeko lurzatiak lohiz betez.
- A-3002 foru errepidetik sarbidea kentzea.

**III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA / EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK****1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA.****2. Antolamendu / kalifikazio orokorra**

Esparru honen antolamendu orokorra P-3 planoetan ezarri da.

2.1. A.6-01 zona: oso gutxi eraikitako bizitegi zona.

Erabilera pribatuko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera dentsitate oso baxuko bizitegi zonak dira eta beraiei buruzko arauak A.6 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 3. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 44.074,29 m<sup>2</sup>.

B. Zonan eraikitzeko baldintzak:

i. Etxebizitza kopurua:

- Herrigunean dauden etxebizitzaren kopurua, HAPO onartzen den egunean: 160 (27 DU.07ko A.6 zonan)

- Zenbatetsitako etxebizitza berrien gehieneko kopurua: 6

Ez dira bizitegi ahalmenaren gehikuntza gisa zenbatuko zuzkidura jarduketetako etxebizitza kopurua handitzea eta baimendutako zaharberritze eragiketen ondorioz sortzen direnak.

ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako

antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako

ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

**3. Hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren estrategia**

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren oinarrizko estrategian ez da ezarri esparruko jarduketan

programazioan eragina duen esku hartzeko jarraibide berezirik. Hiri Antolamendurako Plan Orokorra zuzenean

gauzatzeko SAU-1 sektorearen plan partziala hartuko da aintzat.

**4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzoru programatzeko epeak ezartzea**

Ez da ezarri baldintza berezirik.

**5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko**

Ez da ezarri baldintza berezirik.

**6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertzeko irizpideak**

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5 artikuluan ezarritakoa gorabehera.

**7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak**

Duranako SAU-1 sektorearen plan partziala hartuko da aintzat.

**8. Sistema orokorren oinarritzko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea**

Sistema orokorren oinarritzko ezaugarriak SAU-1 sektorearen plan partzialean ezarriko dira. Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak SAU-1 sektorearen indarreko plan partzialaren eta, bestela, 1.4.5.3 artikuluan xedatutakoaren arabera ezarriko dira.

**IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA / ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK****1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa: URBANIZAZIOAREN BIDEZ FINKATUTAKO LURZORUA.****2. Antolamendu / kalifikazio xehatua**

Esparru honen antolamendu xehatua SAU-1 sektorearen plan partzialean ezarri da eta P-4 planoetan jaso da.

**2.1. Eraikinak, jabaria eta erabilerak**

SAU-1 sektorearen plan partziala hartuko da aintzat.

Horretan arautzen ez den guztirako 1.5.2 kapituluaren azpizonetarako xedatutakoa aplikatuko da.

**2.2. Haztapan koefizienteak, Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa**

SAU-1 sektorearen plan partziala hartuko da aintzat. Hala ere, uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizonetako (denak edo batzuk) egungo egoera ekonomiko eta hirigintzarako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira egoerara egokitzeko eta berriak ezarriko dira azpizonetan eraikigarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan.

Azpizona bakoitzeko eraikigarritasuna (haztatua eta batez bestekoa) finkatzeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 35. artikuluko 4. eta 5. puntuetan ezarritakoa aplikatuko da.

**2.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa**

Ez dago horrelakorik.

**2.4. Azpiegituren lerroakadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak**

SAU-1 sektorearen plan partziala hartu behar da aintzat; halakorik ezean, 1.4.5.3 artikulua eta P-7 planoak hartuko dira aintzat.

**3. Burutzapenerako araubide iragankorra**

ez da ezarri.

**4. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak**

SAU-1 sektorearen indarreko plan partzialean zehaztutakoak; bestela, 1.4.7.2 artikuluan eta P-7 planoetan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak.

#### **V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK**

Esparru honetan Arabako Lurralde Historikoko Errepideen ekainaren 25eko 20/1990 Foru Arauan ezarritako zehaztapenak aplikatuko dira.  
Gainera, 1.5.2 kapituluko 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak ere aplikatuko dira.

**2.1.1.12. artikulua. DU.08 antolamendu xehatuko eremua****I. MUGAK ETA AZALERA**

Industria zona arrunta; Eskalmenditik gertu dago, udalerraren hegoaldean, Dura eta Vitoria-Gasteiz lotzen dituen A-3002 foru errepidearen ondoan. Zona honetan hozkuntza instalazioak egiten dituen "Fiasa" empresa dago (gaur egun, Friologic Vitoria-Gasteiz SA). Esparru hori arau subsidiarioetan Durako MOA-4 zen eremutik dator (arau horiek behin betiko onetsi ziren otsailaren 10eko 37/1999 Foru Aginduaren bidez eta haien hirigintzako arauen testu batagina 1999ko irailaren 3an argitaratu zen ALHAOn, 104. zenbakian). Eremu horren antolamendua eta hirigintzako arautegia Durako UI1 unitateari buruzko OR-4 ordenantzaren 113. artikuluan ezarri ziren (arau subsidiarioen testu batagina, ALHAOn 1990eko martxoaren 5ean argitaratua).

Gutxi gorabehera 18.256 m<sup>2</sup>-ko azalera du, P-2 plano multzoaren arabera mugatuta.

**II. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURU OROKORRAK**

Hirigintzako tresna honen arabera ez da sortuko industria zona berririk; horrenbestez, garapenerako ereduaren ardatza lehendik dagoen enpresa noizbait ordeztzeko eta/edo zabaltzeko aukera arautzea da.

**III. HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA / EGITUREN ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK**

**1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena:** hiri lurzorua.

**2. Antolamendu / kalifikazio orokorra.**

Eremuaren antolamendu orokorra P-3 plano multzoan ezarri da.

2.1. B.1-01 zona: Industria zona arrunta.

Erabilera pribatuko zona globala, industria zona arruntzat kalifikatua, zeinaren araudia B.1 zontentipologietarako ezarritako araudi orokorra baita (1.3.2.4 artikulua, 4. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 18.255,57 m<sup>2</sup>.

B. Zonako eraikuntza baldintzak: azpizona bakoitzerako artikulua honetan ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan jasorikoak.

C. Zonako jabari eta erabilera baldintzak: azpizona bakoitzerako artikulua honetan ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan jasorikoak.

**3. Hiri bilakaeraren eta lurzorua okupazioaren estrategia**

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzorua okupazioaren oinarriko estrategian ez da ezarri eremuko jarduketan programazioan eragina duen esku hartzeko jarraibide berezirik. Hiri antolamendurako plan orokorraren zuzeneko egikaritzea identifikatzen da.

**4. Garapenerako plangintza prestatzeko eta onesteko eta lurzorua programatzeko epeak ezartzea.**

Ez da baldintza berezirik ezarri.

**5. Egikaritze eremuaren barruan sartutako eta/edo hari atxikitako sistema orokorren sarea zehaztea, lortzeko eta/edo gauzatzeko eta kostua bere gain hartzeko.**

Ez da baldintza berezirik ezarri.

**6. Eremu espazialaren mugaketa xehatua berraztertzeko irizpideak.**

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5 artikuluan ezarritakoa gorabehera.



**7. Ingurumena babesteko, natura kontserbatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak**

Ez da ezarri jarraibide berezirik.

**8. Tokiko sistemen oinarritzko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea.**

Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak 1.4.5.3 artikuluan ezarri dira.

**IV. HIRIGINTZA ARAUBIDE XEHATUA / ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK****1. Hiri lurzoruaen kategorizazioa:** urbanizazioak finkatua.

Hala ere, eraikuntza esku-hartzeren batean frogatzen bada proposatutako eraikinaren eraikigarritasun haztatua dagoeneko gauzatutakoa baino gehiago dela, lurzoru hartzaileak kategoria hau lortuko du: finkatu gabeko hiri lurzoria haztatutako eraikigarritasuna handitzeagatik.

**2. Antolamendu / kalifikazio xehatua.**

Eremuaren antolamendu xehatua P-4 plano multzoan ezarri da.

**2.1. Eraikuntza, jabari eta erabilera baldintzak.**

b.1.2 azpizonetan zehaztapen hauek aplikatuko dira:

- Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna: 0,70 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup>s.
- Partzelazioetarako gutxieneko lurzatia: ezin da bananketarik egin.
- Gehieneko etxebizitza kopurua: bat (1), zaindariaren etxebizitza.
- Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua: II.
- Eraikinaren gehieneko garaiera: 19,50 metro, espaloia kotatik zertxa, delta habe edo antzeko baten behoko zatiraino. Bular oskol apaingarri bat onartuko da 20,70 metroko kotaraino, eta estalki bat proiektatuko da ehuneko 10eko maldan, gailurra ez gain igotzeko, eta ez da baimenduko inolako eraikinik edo erabilerarik adierazitako garaieratik gora.
- Eraikinaren lurzoru okupazioa, gehienez: ehuneko 60.
- Fatxadetako irtenguneak eta sarguneak: debekatuta daude.
- Baldintza gehigarriak:
  - 3 poligonoko 32-A lurzatia, poligono bereko 484 lurzatiari erantsita dagoena, "Fiasa" enpresari lotuta geratu behar da (gaur egun, Friologic Vitoria-Gasteiz SA), eta ezin da lurrik banandu.
  - Aparkalekuak: arau orokorretako 1.3.1.15 artikulua 5. puntuan aparkatzeko plazez ezarritakoa bete behar da.
- Baimendutako erabilerak:
  - Berezko erabilera: industria erabilera arrunta.
  - Erabilera bateragarriak: etxebizitza (zaindariaren etxebizitza eta instalazioaren mantentze lanetako langileena soilik), bulegoak, biltegia, garajeak eta aparkalekua.
- Gainerako parametroak libreak dira.

Eremuan dauden gainerako azpizonetan, 1.5.2 kapituluko berariazko artikuluetan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira. Gainera, hirigintza antolamenduak finkatu egiten ditu azpizona hauetan lehendik dauden eraikuntzak.

**2.2. Haztapen koefizienteak. Eraikigarritasun haztatua eta batez bestekoa.**

Eremuan dauden azpizona guztietan haztapen koefiziente hauek aplikatuko dira:

- Bizitegi erabilerak: 1,00.
- Erabilera bateragarriak eta parekoak: 0,80.
- Sestratik beherako erabilerak, erabilera osagarriak eta zerbitzu erabilerak: 0,30.

Hala ere, uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizonetako (denak edo batzuk) egungo egoera ekonomiko eta hirigintzakerako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira egoerara egokitzeko eta koefiziente berriak ezarriko dira azpizonetan eraikigarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan. Azpizona bakoitzeko eraikigarritasun haztatua eta batez bestekoa finkatzeko, Lurzoru eta Hirigintzaren ekainaren 30eko 2/2006 Legeak 35. artikuluan 4. eta 5. puntuetan ezarritakoa aplikatuko da.

### 2.3. Eraikinen eta/edo elementu berezien katalogazioaren baldintzak.

Ez dago horrelakorik.

### 2.4. Azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak.

1.4.5.3 artikuluan eta P-7 plano sortan finkatu dira.

### 2.5. Baimen sektorialak.

2.5.1. Eskalmendi tumulua dagoen 32A lurzatiari eragiten dion edozein obra egiteko, Arabako Foru Aldundiaren Kultura eta Kirol Sailak baimena eman beharko du alde aurretik (Euskal Kultura Ondarearen 6/2019 Legearen 33. artikulua).

2.5.2. Etorkizunean 32 lurzatiaren egingo diren eraikinek A-3002 tokiko sareko errepidearen eraikuntza lerroa libratu beharko dute, zeina 25 metrora baitago ezarrita, gaur egungo galtzadaren kanpoko ertzetik. 32 lurzatiaren sarbidea eremuaren barruko bidetik egin beharko da eta, edonola ere, ezin izango da beste sarbide zuzen bat baimendu A-3002 tokiko sarearen errepidetik.

2.5.3. Durako 3 poligonoko 484 lurzatiaren dauden gaur egungo eraikinen multzoan ez da aipatutako eraikuntza lerroa guztiz errespetatzen; hori dela eta, 2 planoan jasotako alboko bi blokeetan "eraikinen gehieneko altuera" parametroa aplikatzeak berekin ekarriko du gaur egungo fatxadak atzera eraman beharra, aipatutako eraikuntza lerroa libratu arte. Jarduketa eremuan dagoen etxebizitza bakarrari dagokionez ("zaindariaren etxebizitza"), gaur egun dagoen eraikinen errepidearen jabari publikoko zona okupatzen du. Hori dela eta, funts gutxiko kontserbazio eta mantentze jarduketak baino ezin izango dira gauzatu. Hortaz, bertan dagoen eraikinean egin nahi den berreraikitze, zaharbertze edo handitze obra orok berekin ekarriko du eraikina atzera eraman behar izatea errepidearen eraikuntza lerroa libratu arte, zeina gaur egungo galtzadaren kanpoko ertzetik 25 metrora ezarrita baitago.

2.5.4. Abiazio Zibileko Zuzendaritza Nagusiak azterlanaren eremu osoa zortasun aeronautikoek erasandako zona eta espazioetan ezarri duenez, edozein eraikuntza lan egiteko, edozer instalatzeko (zutoinak, antenak, aerosorgailuak -palak barne-, eraikuntza lanetarako behar diren baliabideak -eraikuntza garabiak eta antzekoak barne-), eta edozer landatzeko, lehenengo Aire Segurtasuneko Estatuko Agentziak (AESA) aldeko erabakia eman behar du, 584/1972 Dekretuaren 30 eta 31. artikuluekin bat etorritik. Aireko zortasuna 3. planoan jasotzen da.

### 3. **Egikaritze araubide iragankorra.**

Ez da ezarri.

### 4. **Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta plangintzarekin bat ez datozenak.**

Antolamenduz kanpokoak dira 1.4.7.2 artikuluan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak.

Plangintzaren kontrakoak 1.4.7.3 artikuluan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak dira, salbu eta antolamenduak arau berezi honetan finkatzen baditu.

### V. **HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK**

Esparru honetan ondoko dokumentuetan ezarritako zehaztapenak aplikatu behar dira: uren gaineko legeria; EAEko ur bazterren eta erreken antolamendurako LPS (isurialde

TERCERA MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
DOCUMENTO B: NORMATIVA

AYUNTAMIENTO DE  
ARRATZUA-UBARRUNDIA

mediterranea); eta 20/1990 Foru Araua, ekainaren 25ekoa, Arabako Lurralde Historikoko Errepideei buruzkoa.  
Halaber, 1.5.2 kapituluaren 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak aplikatuko dira jardun eremuan.

**2.1.1.13 artikulua. Antolamendu xehatuko LA.01 esparrua****I.- MUGAK ETA AZALERA**

Landa lurteko herrigune zaharreko bizitegi zona; Landan dago. 26.965 m<sup>2</sup>-ko azalera du gutxi gorabehera, P-2 plano seriearen arabera mugatuta.

**II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK**

- Garapen eredia landa izaerako bizitegien ehuna antolatuz eta sendotzera bideratuta dago, eta dentsitate txikiko tipologiaren bidez (A mota) eraiki gabeko espazioa betetzera mugatzen da haren hazkundera.
- Kontuan eduki behar da herrigunea herri onurako 659. zenbakiko mendian dagoela; hona izena: "Monte alto de Arlabán". Ondorioz, antolamendu xehatuko esparru honetan bideak egiteko ezinbestekoa da mendi publiko hori desafektatzea.

**III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA / EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK****1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA.****2. Antolamendu / kalifikazio orokorra**

Esparru honen antolamendu orokorra P-3 planoetan ezarri da.

2.1. A.2-01, A.2-02, A.2-03 eta A.2-04 zonak: bizitegiak, landa lurteko herrigune zaharra. Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera landa lurteko herrigune zaharra da eta berari buruzko arauak A.2 zonatarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 1. puntua).

A. Zonetako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 14.745,55 m<sup>2</sup>.

i. A.2-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 440,21 m<sup>2</sup>.

ii. A.2-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 6.635,83 m<sup>2</sup>.

iii. A.2-03 zonako azalera, gutxi gorabehera: 3.770,71 m<sup>2</sup>.

iv. A.2-04 zonako azalera, gutxi gorabehera: 3.898,80 m<sup>2</sup>.

B. Zonetan eraikitzeko baldintzak:

i. Etxebizitza kopurua:

- Herrigunean dauden etxebizitzaren kopurua, HAPO onartzen den egunean: 13 (13 LA.01eko A.2 zonan)

- Zenbatetsitako etxebizitza berrien gehieneko kopurua: 4

Nolanahi ere, gehieneko kopurua ez da izango HAPO onartzen den egunean dagoen etxebizitza kopuruaren % 100 baino handiagoa.

Ez dira bizitegi ahalmenearen gehikuntza gisa zenbatuko zuzkidura jarduketetako etxebizitza kopurua handitzea eta baimendutako zaharberitze eragiketen ondorioz sortzen direnak.

ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

2.2. C.2-01 zona: hirugarren sektorea; ostalaritza.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera hirugarren sektoreko ostalaritza zona da (aipatu behar da jatetxearen goiko solairuetan etxebizitza bat dagoela), eta berari buruzko arauak C.2 zonatarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 6. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 4.729,74 m<sup>2</sup>.

B. Zonako eraikuntza baldintzak: azpizona bakoitzerako artikulua honetan ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan jasorikoak.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

2.3. D.8-01 zona: gizarte ekipamendua; erlijioa.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera gizarte ekipamendu erlijiosoaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak D zonatarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 7. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 250,69 m<sup>2</sup>.

B. Zonan eraikitze baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

2.4. E.1.1-01 eta E.1.1-02 zonak: bide-komunikazioak (errepideak).

Erabilera publikoko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera bide komunikazioen (errepideak) sistema orokorrak dira, eta beraiei buruzko arauak E.1.1 zonatarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 8. puntua). Hiri Antolamendurako Plan Orokorrean zona hauek hiri zeharbideak dira eta beraien funtzio nagusiari mugakide dituzten lurzatiei zerbitzua ematea gehitzen zaio.

A. Zonetako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 3.756,77 m<sup>2</sup>.

i. E.1.1-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 812,32 m<sup>2</sup>.

ii. E.1.1-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 2.944,45 m<sup>2</sup>.

B. Zonetan eraikitze baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

2.5. F.1-01 zona: hiri parkea.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera hiriko espazio libreen sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak F.1 zonatarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 12. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 2.377,17 m<sup>2</sup>.

B. Zonan eraikitze baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

2.6. G.9-01 zona: gizarte ekipamendua; erakundeak.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera erakundeen gizarte ekipamenduaren sistema orokorra da (aipatu behar da Kontzejuaren biltzar aretoaren ondoan sozietate gastronomiko bat dagoela), eta berari buruzko arauak G zonatarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 15. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 626,97 m<sup>2</sup>.

B. Zonan eraikitze baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

2.7. J-01 eta J-02 zonak: lurrazaleko ur jabari publikoa.

Erabilera publikoko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera lurrazaleko ur jabari publikoaren sistema orokorrak dira, eta beraiei buruzko arauak I zonatarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 17. puntua).

A. Zonetako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 477,96 m<sup>2</sup>.

i. I-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 170,50 m<sup>2</sup>.

ii. I-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 307,46 m<sup>2</sup>.

B. Zonetan eraikitze baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

### **3. Hiri bilakaeraren eta lurzorua okupazioaren estrategia**

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzorua okupazioaren okupazioaren oinarriko estrategian ez da ezarri esparruko jarduketan programazioaren eragina duen esku hartze jarraibide berezirik. Hiri Antolamendurako Plan Orokorren zuzeneko burutzapena identifikatzen da.

### **4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzoria programatzeko epeak ezartzea**

Ez da ezarri baldintza berezirik.

### **5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko**

Ez da ezarri baldintza berezirik.

### **6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertze irizpideak**

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5 artikuluan ezarritakoa gorabehera.

### **7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak**

Ez da ezarri gidalerro berezirik.

### **8. Sistema orokorren oinarriko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea**

Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak 1.4.5.3 artikuluan ezarri dira.

## **IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA / ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK**

### **1. Hiri-lurzorua kategorizazioa: URBANIZAZIOAREN BIDEZ FINKATUTAKO LURZORUA.**

Hala ere, eraikuntzako lanei ekitean frogatzen bada proposatutako eraikineko eraikigarritasun haztatua dagoeneko gauzatutakoa baino gehiago dela, lursailak kategorio hau lortuko du: haztatutako eraikigarritasuna gehitzeagatik finkatu gabeko hiri lurzoria.

### **2. Antolamendu / kalifikazio xehatua**

Esparru honen antolamendu xehatua P-4 planoetan ezarri da.

#### **2.1. Eraikinak, jabaria eta erabilerak**

A.2 azpizonetan 1.5.2.3 artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira, ezaugarri bereizgarri hauekin:

– Eraikin motak:

- Familia bakarreko eraikin bakarrean dagoen etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza (A mota).
- Eraikin bakarretan baimendutako bizitegiak beste erabilera batzuk bakarrik hartzen dituenak.
- Aurreko guztiak, baina lehendik egon den eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinekin.

- Aurreko bizitegi erabilerak eta eraikin bakarretan baimenduta dauden edo lehendik dagoen eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinetan egiten diren gainerako erabilerak konpartitzeko direnak, 1.5.2.3 artikuluko 24. puntuan ezarritakoarekin bat etorri.

Antolamenduak lehendik dauden eraikin finkatuak zaharberritzeko, jabetza horizontaleko araubideko etxebizitzaren gehieneko kopurua onartuko da lurzati zatiezinen gainean. Kopuru hori ez da izango a2 azpizonaren ordenantza orokorrak baimendutako tipologietakoa baino handiagoa.

- Gutxieneko lurzatia, lur zatiketarako:

Familia bakarreko eraikinetan dauden etxebizitzak edo familia bakarreko etxebizitzak (A mota): 700 m<sup>2</sup>.

- Lurzati berrien aurreko mugaren gutxieneko dimentsioa:

Familia bakarreko eraikinetan dauden etxebizitzak edo familia bakarreko etxebizitzak (A mota): 18 m.

Partzelazioen ondorioetarako, ez da A-3002 foru errepidearen aurreko mugatzat hartuko.

C.2 azpizonetan 1.5.2.10 eta 1.5.2.11 artikuluetan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira, ezaugarri bereizgarri hauekin.

- Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua: III (a edo b)/I.

Esparruko gainerako azpizonetan 1.5.2 kapituluko berariazko artikuluetan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira. Gainera, hiri antolamenduak azpizona horietan dauden eraikinak finkatzen ditu. Kasu berezia denez gero, jatetxearen gaineko etxebizitzari 1.5.2.3 artikuluan A.2 azpizonetarako ezarritako zehaztapenak aplikatuko zaizkio.

## 2.2. Haztapen koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa

Esparruko azpizona guztietan haztapen koefiziente hauek aplikatuko dira:

- Bizitegitarako erabilerak.....1,00
- Erabilera bateragarriak eta asimilatuak.....0,80
- Sestra azpiko erabilerak, osagarriak eta zerbitzuak.....0,30

Hala ere, uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizonetako (denak edo batzuk) egungo egoera ekonomiko eta hirigintzarako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira egoerara egokitzeko eta berriak ezarriko dira azpizonetan eraikigarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan.

Azpizona bakoitzeko eraikigarritasuna (haztatua eta batez bestekoa) finkatzeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 35. artikuluko 4. eta 5. puntuetan ezarritakoa aplikatuko da.

## 2.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa

Ez dago horrelakorik.

## 2.4. Azpiegituren lerroakadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak

1.4.5.3 artikuluan eta P-7 planoetan finkatu dira.

## 3. **Burutzapenerako araubide iragankorra**

ez da ezarri.

## 4. **Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak**

Antolamenduz kanpokoak dira 1.4.7.2 artikuluan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak.

Plangintzaren kontrakoak 1.4.7.3 artikuluan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak dira, salbu eta antolamenduak arau berezi honetan finkatzen baditu.

**V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK**

Esparru honetan ondoko dokumentuetan ezarritako zehaztapenak aplikatu behar dira: uren gaineko legeria; EAEko ur bazterren eta erreken antolamendurako LPS (isurialde mediterraneo); 20/1990 Foru Araua, ekainaren 25ekoa, Arabako Lurralde Historikoko errepideei buruzkoa; 11/2007 Foru Araua, martxoaren 26koa, Mendiei buruzkoa. Gainera, 1.5.2 kapituluko 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak ere aplikatuko dira.



**2.1.1.14. artikulua. LU.01 antolamendu xehatuko eremua****I.- MUGAK ETA AZALERA**

Landa lurreko herrigune zaharreko bizitegi zona; Lukoko herrigune osoa hartzen du. 36.087 m<sup>2</sup>-ko azalera du gutxi gorabehera, P-2 plano seriearen arabera mugatuta.

**II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK**

- Garapen eredua landa izaerako bizitegien ehuna antolatzen eta sendotzen bideratuta dago, eta haren hazkundera eraiki gabeko espazioa betetzera mugatuko da.
- Bideak zabalduko dira; horretarako lerroak berriak ezarriko dira bide publikoen funtzionamendu egokirako.

**III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA / EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK****1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA.****2. Antolamendu / kalifikazio orokorra**

Esparru honen antolamendu orokorra P-3 planoetan ezarri da.

2.1. A.2-01, A.2-01 eta A.2-03 zonak: bizitegiak, landa lurreko herrigune zaharra. Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera landa lurreko herrigune zaharra da eta berari buruzko arauak A.2 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 1. puntua).

A. Zonen guztirako azalera, gutxi gorabehera: 29.835 m<sup>2</sup>.

i. A.2-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 5.177,42 m<sup>2</sup>.

ii. A.2-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 9.963 m<sup>2</sup>

iii. A.2-03 zonako azalera, gutxi gorabehera: 14.695,44 m<sup>2</sup>.

B. Zonetan eraikitze baldintzak:

i. Etxebizitza kopurua:

- Herrigunean dauden etxebizitzaren kopurua, HAPO onartzen den egunean: 26 (22 LU.01eko A.2 zonan)

- Zenbatetsitako etxebizitza berrien gehieneko kopurua: 11

Nolanahi ere, LU.01eko A.5 zonarekin (0 etxebizitza) batera, gehieneko kopurua ez da izango HAPO onartzen den egunean dagoen etxebizitza kopuruaren % 100 baino handiagoa.

Ez dira bizitegi ahalmenaren gehikuntza gisa zenbatuko zuzkidura jarduketetako etxebizitza kopurua handitzea eta baimendutako zaharberitze eragiketen ondorioz sortzen direnak.

ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

2.2. A.5-01 zona: gutxi eraikitako bizitegi zona pribatuak.

Erabilera pribatuko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera dentsitate baxuko bizitegi zonak dira eta beraiei buruzko arauak A.5 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 2. puntua).

A. Zonetako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 2.375,50 m<sup>2</sup>.

B. Zonetan eraikitze baldintzak:

i. Etxebizitza kopurua, gehienek: lau (4) daude eta ezin da bat ere (0) egin.

i. Etxebizitza kopurua:

- Herrigunean dauden etxebizitzaren kopurua, HAPO onartzen den egunean: 26 (4 LU.01eko A.5 zonan)

- Zenbatetsitako etxebizitza berrien gehieneko kopurua: 0  
Nolanahi ere, LU.01eko A.2 zonekin (11 etxebizitza) batera, gehieneko kopurua ez da izango HAPO onartzen den egunean dagoen etxebizitza kopuruaren % 100 baino handiagoa.

Ez dira bizitegi ahalmenaren gehikuntza gisa zenbatuko zuzkidura jarduketetako etxebizitza kopurua handitzea eta baimendutako zaharberitze eragiketen ondorioz sortzen direnak.

ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

2.3. D.8-01 zona: gizarte ekipamendua; erlijioa.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera gizarte ekipamendu erlijiosoaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak D zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 7. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 408 m<sup>2</sup>.

B. Zonan eraikitzeke baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

2.4. E.1.1-01 eta E.1.1-02 zonak: bide-komunikazioak (errepideak).

Erabilera publikoko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera bide komunikazioen (errepideak) sistema orokorrak dira, eta beraiei buruzko arauak E.1.1 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 8. puntua). E.1.1-01 zona hiri zeharbidea da eta beraren funtzio nagusiari mugakide dituen lurzatiei zerbitzua ematea gehitzen zaio.

A. Zonetako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 2.651,17 m<sup>2</sup>.

i. E.1.1-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 2.425,33 m<sup>2</sup>.

ii. E.1.1-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 225,84 m<sup>2</sup>.

B. Zonetan eraikitzeke baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

2.5. F.1-01 zona: hiri parkea.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera hiriko espazio libreen sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak F.1 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 12. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 573 m<sup>2</sup>.

B. Zonako eraikuntza baldintzak: azpizona bakoitzerako artikuluko honetan ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan jasorikoak.

C. Zonako jabari eta erabilera baldintzak: azpizona bakoitzerako artikuluko honetan ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan jasorikoak.

2.6. G.4-01 zona: gizarte ekipamendua; kirola.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera kiroleterako gizarte ekipamenduaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak G zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 15. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 137,29 m<sup>2</sup>.

B. Zonan eraikitzeke baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

2.7. G.7-01 zona: gizarte ekipamendua; zerbitzu publikoak.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera zerbitzu publikoetarako gizarte ekipamenduaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak G zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 15. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 106,18 m<sup>2</sup>.

B. Zonan eraikitze baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

### 3. Hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren estrategia

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren oinarrizko estrategian ez da ezarri esparruko jarduketan programazioan eragina duen esku hartzeko jarraibide berezirik. Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren zuzeneko burutzapena identifikatzen da.

### 4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzoria programatzeko epeak ezartzea

Ez da ezarri baldintza berezirik.

### 5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko

Ez da ezarri baldintza berezirik.

### 6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertze irizpideak

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5 artikuluan ezarritakoa gorabehera.

### 7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak

Ez da ezarri gidalerro berezirik.

### 8. Sistema orokorren oinarrizko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea

Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak 1.4.5.3 artikuluan ezarri dira.

## IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA / ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK

### 1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa: URBANIZAZIOAREN BIDEZ FINKATUTAKO LURZORUA.

Hala ere, eraikuntzako lanei ekitean frogatzen bada proposatutako eraikineko eraikigarritasun haztatua dagoeneko gauzatutakoa baino gehiago dela, lursailak kategoria hau lortuko du: haztatutako eraikigarritasuna gehitzeagatik finkatu gabeko hiri lurzorua.

### 2. Antolamendu / kalifikazio xehatua

Esparru honen antolamendu xehatua P-4 planoetan ezarri da.

#### 2.1. Eraikinak, jabaria eta erabilerak

A.2-04 azpizonan 1.5.2.3 artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira, ezaugarri bereizgarri hauekin:

- Eraikin motak:
  - Familia bakarreko eraikin bakarrean dagoen etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza (A mota).
  - Bi etxebizitzako eraikin bakarrean dagoen familia bakarreko etxebizitza edo bi familiako etxebizitza (B.1 mota).

- Eraikin bakarretan baimendutako bizitegiak beste erabilera batzuk bakarrik hartzen dituenak.
- Aurreko guztiak, baina lehendik egon den eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinekin.
- Aurreko bizitegi erabilerak eta eraikin bakarretan baimenduta dauden edo lehendik dagoen eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinetan egiten diren gainerako erabilerak konpartitzeko direnak, 1.5.2.3 artikuluko 24. puntuan ezarritakoarekin bat etorri.

Antolamenduak lehendik dauden eraikin finkatuak zaharberritzeko, jabetza horizontaleko araubideko etxebizitzaren gehieneko kopurua onartuko da lurzati zatiezinen gainean. Kopuru hori ez da izango a2 azpizonaren ordenantza orokorrak baimendutako tipologietakoa baino handiagoa.

- Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua: II(a edo b)/I.

A.2-01, A.2-06 eta A.2-07 azpizonetan 1.5.2.3 artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira, ezaugarri bereizgarri hauekin.

– Eraikin motak:

- Familia bakarreko eraikin bakarretan dagoen etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza (A mota).
- Eraikin bakarretan baimendutako bizitegiak beste erabilera batzuk bakarrik hartzen dituenak.
- Aurreko guztiak, baina lehendik egon den eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinekin.
- Aurreko bizitegi erabilerak eta eraikin bakarretan baimenduta dauden edo lehendik dagoen eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinetan egiten diren gainerako erabilerak konpartitzeko direnak, 1.5.2.3 artikuluko 24. puntuan ezarritakoarekin bat etorri.

Antolamenduak lehendik dauden eraikin finkatuak zaharberritzeko, jabetza horizontaleko araubideko etxebizitzaren gehieneko kopurua onartuko da lurzati zatiezinen gainean. Kopuru hori ez da izango a2 azpizonaren ordenantza orokorrak baimendutako tipologietakoa baino handiagoa.

- Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua: II(a edo b)/I.

Gainerako A.2 azpizonetan 1.5.2.3 artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira.

A.5.2 azpizonetan 1.5.2.6 artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira.

Esparruko gainerako azpizonetan 1.5.2 kapituluko berariazko artikuluetan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira.

Gainera, hiri antolamenduak azpizona horietan dauden eraikinak finkatzen ditu.

## 2.2. Haztapen koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa

Esparruko azpizona guztietan haztapen koefiziente hauek aplikatuko dira:

- Bizitegitarako erabilerak.....1,00
- Erabilera bateragarriak eta asimilatuak.....0,80
- Sestra azpiko erabilerak, osagarriak eta zerbitzuak.....0,30

Hala ere, uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizonetako (denak edo batzuk) egungo egoera ekonomiko eta hirigintzarako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira egoerara egokitzeko eta berriak ezarriko dira azpizonetan eraikigarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan.

Azpizona bakoitzeko eraikigarritasuna (haztatua eta batez bestekoa) finkatzeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 35. artikuluko 4. eta 5. puntuetan ezarritakoa aplikatuko da.

**2.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa**

"B.3 Ondare historiko-arkitektonikoa eta espazio naturalak babesteko arauak (3. liburua)" dokumentuan ezarritakoak.

**2.4. Azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak**

1.4.5.3 artikuluan eta P-7 planoetan finkatu dira.

**3. Burutzapenerako araubide iragankorra**

ez da ezarri.

**4. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak**

Antolamenduz kanpokoak dira 1.4.7.2 artikuluan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak.

Plangintzaren kontrakoak 1.4.7.3 artikuluan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak dira, salbu eta antolamenduak arau berezi honetan finkatzen baditu.

**V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK**

Esparru honetan ondoko dokumentuetan ezarritako zehaztapenak aplikatu behar dira: uren gaineko legeria; EAEko ur bazterren eta erreken antolamendurako LPS (isurialde mediterraneo); 7/1990 Legea, uztailaren 3koa, Euskadiko Kultura Ondareari buruzkoa; 20/1990 Foru Araua, ekainaren 25ekoa, Arabako Lurralde Historikoko errepideei buruzkoa. Gainera, 1.5.2 kapituluko 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak ere aplikatuko dira.

Azkenik, esparru honen garapenean kontuan eduki beharko da urbanizazioaren muga 100 urteko birgertatze aldiaren uholdearen irismena markatzen duen marrarekin bat etorri beharko dela; nolahi ere, jarduera bat gauzatu baino lehen azterketa hidrauliko xehea egin beharko da benetako arriskua zehazteko eta hartu beharreko zuzenketa neurriak ezartzeko.

**2.1.1.15. artikulua. ME.01 antolamendu xehatuko eremua****I.- MUGAK ETA AZALERA**

Landa lurreko herrigune zaharreko bizitegi zona; Mendibilgo herrigunea hartzen du.54.152 m<sup>2</sup>-ko azalera du gutxi gorabehera, P-2 plano seriearen arabera mugatuta.

**II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK**

- Garapen eredua landa izaerako bizitegien ehuna antolatzen eta sendotzen bideratuta dago, eta haren hazkundera eraiki gabeko espazioa betetzera mugatuta da.
- Eliza ondoko belardiko espazio publikoetara heltzeko bideak hobetzeko obretan ezarritako lerrokadurak errespetatu behar dira (Kontzejuaren etxearen inguruan).

**III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA / EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK****1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA.****2. Antolamendu / kalifikazio orokorra**

Esparru honen antolamendu orokorra P-3 planoetan ezarri da.

2.1. A.2-01, A.2-02, A.2-03 eta A.2-04 zonak: bizitegiak, landa lurreko herrigune zaharra. Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera landa lurreko herrigune zaharra da eta berari buruzko arauak A.2 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 1. puntua).

A. Zonen guztirako azalera, gutxi gorabehera: 36.653 m<sup>2</sup>.

i. A.2-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 3.027,33 m<sup>2</sup>.

ii. A.2-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 3.465,54 m<sup>2</sup>.

iii. A.2-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 18.563 m<sup>2</sup>.

iv. A.2-04 zonako azalera, gutxi gorabehera: 11.598,01 m<sup>2</sup>.

B. Zonetan eraikitze baldintzak:

i. Etxebizitza kopurua:

- Herrigunean dauden etxebizitzaren kopurua, HAPO onartzen den egunean: 23 (15 ME.01eko A.2 zonan)

- Zenbatetsitako etxebizitza berrien gehieneko kopurua: 3

Nolanahi ere, ME.01 eta ME.02ko (18 etxebizitza) A.6 zonarekin (etxebizitza 1) batera, gehieneko kopurua ez da izango HAPO onartzen den egunean dagoen etxebizitza kopuruaren % 100 baino handiagoa.

Ez dira bizitegi ahalmenaren gehikuntza gisa zenbatuko zuzkidura jarduketetako etxebizitza kopurua handitzea eta baimendutako zaharberritze eragiketen ondorioz sortzen direnak.

ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako

antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako

ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

2.2. A.6-01 zona: oso gutxi eraikitako bizitegi zona.

Erabilera pribatuko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera dentsitate oso baxuko bizitegi zonak dira eta beraiei buruzko arauak A.6 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 3. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 11.064,78 m<sup>2</sup>.

B. Zonan eraikitze baldintzak:

i. Etxebizitza kopurua:

- Herrigunean dauden etxebizitzaren kopurua, HAPO onartzen den egunean: 23 (7 ME.01eko A.6 zonan)

- Zenbatetsitako etxebizitza berrien gehieneko kopurua: 1

Nolanahi ere, ME.01 eta ME.02ko (18 etxebizitza) A.2 zonarekin (3 etxebizitza) batera, gehieneko kopurua ez da izango HAPO onartzen den egunean dagoen etxebizitza kopuruaren % 100 baino handiagoa.

Ez dira bizitegi ahalmenaren gehikuntza gisa zenbatuko zuzkidura jarduketetako etxebizitza kopurua handitzea eta baimendutako zaharberitze eragiketaren ondorioz sortzen direnak.

ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

**2.3. D.8-01 zona:** gizarte ekipamendua; erlijioa.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera gizarte ekipamendu erlijiosoaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak D zonatarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 7. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 328,99 m<sup>2</sup>.

B. Zonan eraikitzeko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

**2.4. E.1.1-01 eta E.1.1-02 zonak:** bide-komunikazioak (errepideak).

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera bide komunikazioen (errepideak) sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak E.1.1 zonatarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 8. puntua). E.1.1-01 zona hiri zeharbidea da eta beraren funtzio nagusiari mugakide dituen lurzatiei zerbitzua ematea gehitzen zaio.

A. Zonetako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 4.586,49 m<sup>2</sup>.

i. E.1.1-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 4.522,19 m<sup>2</sup>.

ii. E.1.1-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 64,31 m<sup>2</sup>.

B. Zonetan eraikitzeko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

**2.5. F.1-01 zona:** hiri parkea.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera hiriko espazio libreen sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak F.1 zonatarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 12. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 1.250 m<sup>2</sup>.

B. Zonako eraikuntza baldintzak: azpizona bakoitzerako artikuluko honetan ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan jasorikoak.

C. Zonako jabari eta erabilera baldintzak: azpizona bakoitzerako artikuluko honetan ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan jasorikoak.

**2.6. G.7-01 zona:** gizarte ekipamendua; zerbitzu publikoak.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera zerbitzu publikoetarako gizarte ekipamenduaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak G zonatarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 15. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 127,75 m<sup>2</sup>.

B. Zonan eraikitzeko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

2.7. G.9-01 zona: gizarte ekipamendua; erakundeak.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera erakundeen gizarte ekipamenduaren sistema orokorra da (aipatu behar da Kontzejuaren biltzar aretoaren ondoan etxebizitza bat dagoela beheko solairuan eta goikoetan), eta berari buruzko arauak G zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 15. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 140,59 m<sup>2</sup>.

B. Zonako eraikuntza baldintzak: azpizona bakoitzerako artikulua honetan ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan jasorikoak.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako

ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

### **3. Hiri bilakaeraren eta lurzorua okupazioaren estrategia**

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzorua okupazioaren oinarritzko estrategian ez da ezarri esparruko jarduketan programazioan eragina duen esku hartzeko jarraibide berezirik. Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren zuzeneko burutzapena identifikatzen da.

### **4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzoria programatzeko epeak ezartzea**

Ez da ezarri baldintza berezirik.

### **5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko**

Ez da ezarri baldintza berezirik.

### **6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertzeko irizpideak**

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5 artikuluan ezarritakoa gorabehera.

### **7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak**

Ez da ezarri gidalerro berezirik.

### **8. Sistema orokorren oinarritzko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea**

Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak 1.4.5.3 artikuluan ezarri dira.

## **IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA / ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK**

### **1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa: URBANIZAZIOAREN BIDEZ FINKATUTAKO LURZORUA.**

Hala ere, eraikuntzako lanei ekitean frogatzen bada proposatutako eraikineko eraikigarritasun haztatua dagoeneko gauzatutakoa baino gehiago dela, lursailak kategoria hau lortuko du: haztatutako eraikigarritasuna gehitzeagatik finkatu gabeko hiri lurzoria.

### **2. Antolamendu / kalifikazio xehatua**

Esparru honen antolamendu xehatua P-4 planoetan ezarri da.

#### **2.1. Eraikinak, jabaria eta erabilerak**

A.2-03 azpizonan 1.5.2.3 artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira, ezaugarri bereizgarri hauekin:



- Eraikin motak:
- Familia bakarreko eraikin bakarrean dagoen etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza (A mota).
- Eraikin bakarretan baimendutako bizitegiak beste erabilera batzuk bakarrik hartzen dituena.
- Aurreko guztiak, baina lehendik egon den eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinekin.
- Aurreko bizitegi erabilerak eta eraikin bakarretan baimenduta dauden edo lehendik dagoen eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinetan egiten diren gainerako erabilerak konpartitzeko direnak, 1.5.2.3 artikuluko 24. puntuan ezarritakoarekin bat etorritik.

Antolamenduak lehendik dauden eraikin finkatuak zaharberritzeko, jabetza horizontaleko araubideko etxebizitzaren gehieneko kopurua onartuko da lurzati zatietzenaren gainean. Kopuru hori ez da izango a2 azpizonaren ordenantza orokorrak baimendutako tipologietakoa baino handiagoa.

- Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua: II(b)/I.

A.2-09 eta A.2-10 azpizonetan 1.5.2.3 artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira, ezaugarri bereizgarri hauekin:

- Eraikin motak:
- Familia bakarreko eraikin bakarrean dagoen etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza (A mota).
- Eraikin bakarretan baimendutako bizitegiak beste erabilera batzuk bakarrik hartzen dituena.
- Aurreko guztiak, baina lehendik egon den eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinekin.
- Aurreko bizitegi erabilerak eta eraikin bakarretan baimenduta dauden edo lehendik dagoen eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinetan egiten diren gainerako erabilerak konpartitzeko direnak, 1.5.2.3 artikuluko 24. puntuan ezarritakoarekin bat etorritik.

Antolamenduak lehendik dauden eraikin finkatuak zaharberritzeko, jabetza horizontaleko araubideko etxebizitzaren gehieneko kopurua onartuko da lurzati zatietzenaren gainean. Kopuru hori ez da izango a2 azpizonaren ordenantza orokorrak baimendutako tipologietakoa baino handiagoa.

- Gutxieneko lurzatia, lurzatikatzearako: 3.000 m<sup>2</sup> etxebizitzako (A mota).
- Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua: II(b)/I.

Gainerako A.2 azpizonetan 1.5.2.3 artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira, ezaugarri bereizgarri hauekin:

- Eraikin motak:
- Familia bakarreko eraikin bakarrean dagoen etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza (A mota).
- Eraikin bakarretan baimendutako bizitegiak beste erabilera batzuk bakarrik hartzen dituena.
- Aurreko guztiak, baina lehendik egon den eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinekin.
- Aurreko bizitegi erabilerak eta eraikin bakarretan baimenduta dauden edo lehendik dagoen eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinetan egiten diren gainerako erabilerak konpartitzeko direnak, 1.5.2.3 artikuluko 24. puntuan ezarritakoarekin bat etorritik.

Antolamenduak lehendik dauden eraikin finkatuak zaharberritzeko, jabetza horizontaleko araubideko etxebizitzaren gehieneko kopurua onartuko da lurzati zatietzenaren gainean. Kopuru hori ez da izango a2 azpizonaren ordenantza orokorrak baimendutako tipologietakoa baino handiagoa.

- Gutxieneko lurzatia, lurzaticatzeetarako: ezin da bereizi.
- Lurzati bakoitzeko eraikinen kopurua: lurzati bakoitzean ezin dira egon bi etxebizitza eraikin baino gehiago.
- Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua: II(b)/I.

A.6.1 azpizonetan 1.5.2.7 artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira.

Esparruko gainerako azpizonetan 1.5.2 kapituluko berariazko artikuluetan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira. Gainera, hiri antolamenduak azpizona horietan dauden eraikinak finkatzen ditu. Kasu berezia denez gero, Kontzejuaren biltzar aretoa dagoen eraikineko lehen solairuari 1.5.2.3 artikuluan A.2 azpizonetarako ezarritako zehaztapenak aplikatuko zaizkio.

#### 2.2. Haztapen koefizienteak. Haztatutako eraikiagarritasuna eta batez bestekoa

Esparruko azpizona guztietan haztapen koefiziente hauek aplikatuko dira:

- Bizitegitarako erabilerak.....1,00
- Erabilera bateragarriak eta asimilatuak.....0.80
- Sestra azpiko erabilerak, osagarriak eta zerbitzuetakoak.....0,30

Hala ere, uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizonetako (denak edo batzuk) egungo egoera ekonomiko eta hirigintzarako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira egoerara egokitzeko eta berriak ezarriko dira azpizonetan eraikiagarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan.

Azpizona bakoitzeko eraikiagarritasuna (haztatua eta batez bestekoa) finkatzeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 35. artikuluko 4. eta 5. puntuetan ezarritakoa aplikatuko da.

#### 2.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa

"B.3 Ondare historiko-arkitektonikoa eta espazio naturalak babesteko arauak (3. liburua)" dokumentuan ezarritakoak.

#### 2.4. Azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak

1.4.5.3 artikuluan eta P-7 planoetan finkatu dira.

### 3. **Burutzapenerako araubide iragankorra**

ez da ezarri.

### 4. **Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak**

Antolamenduz kanpokoak dira 1.4.7.2 artikuluan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak.

Plangintzaren kontrakoak 1.4.7.3 artikuluan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak dira, salbu eta antolamenduak arau berezi honetan finkatzen baditu.

### V.- **HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK**

Esparru honetan ondoko dokumentuetan ezarritako zehaztapenak aplikatu behar dira: uren gaineko legeria; EAEko ur bazterren eta erreken antolamendurako LPS (isurialde mediterraneo); 7/1990 Legea, uztailaren 3koa, Euskadiko Kultura Ondareari buruzkoa; 20/1990 Foru Araua, ekainaren 25ekoa, Arabako Lurralde Historikoko errepideei buruzkoa. Gainera, 1.5.2 kapituluko 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak ere aplikatuko dira.

**2.1.1.16. artikulua. NA.01 antolamendu xehatuko eremua****I.- MUGAK ETA AZALERA**

Landa lurreko herrigune zaharreko bizitegi zona; ia Langara Ganboako herrigune osoa hartzen du, erdialdea izan ezik (antolamendu xehatuko NA.02 esparrua). 19.823 m<sup>2</sup>-ko azalera du gutxi gorabehera, P-2 plano seriearen arabera mugatuta.

**II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK**

- Garapen ereduaren funtsak bizitegien ehundura antolatzea eta finkatzea dira; gehieneko hazkuntza eraiki gabeko lurzatiak bete artekoa izango da.
- Bideak zabalduko dira; horretarako lerrokadura berriak ezarriko dira bide publikoen funtzionamendu egokirako.

**III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA / EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK**

**1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena:** HIRI LURZORUA.

**2. Antolamendu / kalifikazio orokorra**

Esparru honen antolamendu orokorra P-3 planoetan ezarri da.

2.1. A.2-01, A.2-01 eta A.2-03 zonak: bizitegiak, landa lurreko herrigune zaharra.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera landa lurreko herrigune zaharra da eta berari buruzko arauak A.2 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 1. puntua).

A. Zonetako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 19.822,88 m<sup>2</sup>.

i. A.2-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 11.133,90 m<sup>2</sup>.

ii. A.2-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 7.591,30 m<sup>2</sup>.

iii. A.2-03 zonako azalera, gutxi gorabehera: 1.097,68 m<sup>2</sup>.

B. Zonetan eraikitzeko baldintzak:

i. Etxebizitza kopurua, gehienez: hamasei (16) daude eta bi (2) egin daitezke.

i. Etxebizitza kopurua:

- Herrigunean dauden etxebizitzaren kopurua, HAPO onartzen den egunean: 16 (16 NA.01eko A.2 zonan)

- Zenbatetsitako etxebizitza berrien gehieneko kopurua: 2

Nolanahi ere, NA.02rekin (10 etxebizitza) batera, gehieneko kopurua ez da izango HAPO onartzen den egunean dagoen etxebizitza kopuruaren % 100 baino handiagoa.

Ez dira bizitegi ahalmenaren gehikuntza gisa zenbatuko zuzkidura jarduketetako etxebizitza kopurua handitzea eta baimendutako zaharberitze eragiketen ondorioz sortzen direnak.

ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

**3. Hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren estrategia**

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren oinarriko estrategian ez da ezarri esparruko jarduketaren programazioan eragina duen esku hartzeko jarraibide berezirik. Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren zuzeneko burutzapena identifikatzen da.

**4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzoria programatzeko epeak ezartzea**

Ez da ezarri baldintza berezirik.

**5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko**

Ez da ezarri baldintza berezirik.

**6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertzeko irizpideak**

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5 artikuluan ezarritakoa gorabehera.

**7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak**

Ez da ezarri gidalerro berezirik.

**8. Sistema orokorren oinarritzko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea**

Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak 1.4.5.3 artikuluan ezarri dira.

**IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA / ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK****1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa: URBANIZAZIOAREN BIDEZ FINKATUTAKO LURZORUA.**

Hala ere, eraikuntzako lanei ekitean frogatzen bada proposatutako eraikineko eraikigarritasun haztatua dagoeneko gauzatutakoa baino gehiago dela, lursailak kategoria hau lortuko du: haztatutako eraikigarritasuna gehitzeagatik finkatu gabeko hiri lurzorua.

**2. Antolamendu / kalifikazio xehatua**

Esparru honen antolamendu xehatua P-4 planoetan ezarri da.

**2.1. Eraikinak, jabaria eta erabilerak**

A.2-01, A.2-03, A.2-06 eta A.2-07 azpizonetan 1.5.2.3 artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko

dira, ezaugarri bereizgarri hauekin:

- Eraikin motak:
  - Familia bakarreko eraikin bakarrean dagoen etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza (A mota).
  - Eraikin bakarretan baimendutako bizitegiak beste erabilera batzuk bakarrik hartzen dituena.
  - Aurreko guztiak, baina lehendik egon den eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinekin.
  - Aurreko bizitegi erabilerak eta eraikin bakarretan baimenduta dauden edo lehendik dagoen eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinetan egiten diren gainerako erabilerak konpartitzeko direnak, 1.5.2.3 artikuluko 24. puntuan ezarritakoarekin bat etorri.

Antolamenduak lehendik dauden eraikin finkatuak zaharberritzeko, jabetza horizontaleko araubideko etxebizitzaren gehieneko kopurua onartuko da lurzati zatiezinen gainean. Kopuru hori ez da izango a2 azpizonaren ordenantza orokorrak baimendutako tipologietakoa baino handiagoa.

- Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua: II(b)/I.
- Eraikinetatik mugetaraino utzi behar den tartea: 6 metro gutxienez.

A.2-08 azpizonan 1.5.2.3 artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira, ezaugarri bereizgarri hauekin:

- Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua: III(b)/I.

Gainerako A.2 azpizonetan 1.5.2.3 artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira.

Esparruko gainerako azpizonetan 1.5.2 kapituluko berariazko artikuluetan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira. Gainera, hiri antolamenduak azpizona horietan dauden eraikinak finkatzen ditu.

#### 2.2. Haztapen koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa

Esparruko azpizona guztietan haztapen koefiziente hauek aplikatuko dira:

- Bizitegitarako erabilerak.....1,00
- Erabilera bateragarriak eta asimilatuak.....0.80
- Sestra azpiko erabilerak, osagarriak eta zerbitzuetakoak.....0,30

Hala ere, uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizonetako (denak edo batzuk) egungo egoera ekonomiko eta hirigintzarako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira egoerara egokitzeko eta berriak ezarriko dira azpizonetan eraikigarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan.

Azpizona bakoitzeko eraikigarritasuna (haztatua eta batez bestekoa) finkatzeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 35. artikuluko 4. eta 5. puntuetan ezarritakoa aplikatuko da.

#### 2.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa

"B.3 Ondare historiko-arkitektonikoa eta espazio naturalak babesteko arauak (3. liburua)" dokumentuan ezarritakoak.

San Estebanen parrokia elizak 1. mailako babesa dauka eraikinen katalogoan; gainera, EAEko monumentu multzo izendatzeko proposatu dute. Beste alde batetik, eraikina norbanako bati saldu zitzaion eta gaur egun etxebizitza da. Eraikina katalogotik atera behar da eta berariazko antolamendua ezarri behar zaio egoera erregulatzeko.

#### 2.4. Azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak

1.4.5.3 artikuluan eta P-7 planoetan finkatu dira.

### **3. Burutzapenerako araubide iragankorra**

ez da ezarri.

### **4. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak**

Antolamenduz kanpokoak dira 1.4.7.2 artikuluan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak.

Plangintzaren kontrakoak 1.4.7.3 artikuluan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak dira, salbu eta antolamenduak arau berezi honetan finkatzen baditu.

### **V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK**

Esparru honetan ondoko dokumentuetan ezarritako zehaztapenak aplikatu behar dira: uren gaineko legeria; EAEko ur bazterren eta erreken antolamendurako LPS (isurialde mediterraneoa); 7/1990 Legea, uztailaren 3koa, Euskadiko Kultura Ondareari buruzkoa. Gainera, 1.5.2 kapituluko 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak ere aplikatuko dira.

**2.1.1.17. artikulua. NA.02 antolamendu xehatuko zona****I.- MUGAK ETA AZALERA**

Landa lurreko herrigune zaharreko bizitegi zona; Langara Ganboako erdigunean dago, mendi hegaletik urtegirantz. 12.319 m<sup>2</sup>-ko azalera du gutxi gorabehera, P-2 plano seriearen arabera mugatuta.

**II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK**

- Lurzati handiak daude, berezko nekazaritza erabilerari dagozkionak eta dauden baserrietan etxebizitza eta eranskinak daude. Bestalde, bere kokapen geografikoaren ondorioz, udalerriaren hazkunderako guneetatik bananduta dago, paisaia aldetik toki nabarmenean egon arren. Horrek biztanle dentsitate oso txikiko herrigune bat sortu du. Berezitasun hauek dagoeneko badagoen garapen ereduaren antzekoa dakarte, dentsitate txikiko tipologiaren bitartez (A eta B motak).
- Garapen ereduaren funtsak bizitegien ehundura antolatzea, garatzea eta finkatzea dira, helburua herriguneko iparra eta hegoa lotzea dela.
- Gunean

**III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA / EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK**

1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA.

2. Antolamendu / kalifikazio orokorra

Esparru honen antolamendu orokorra P-3 planoetan ezarri da.

2.1. A.2-01 zona: bizitegiak, landa lurreko herrigune zaharra.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera landa lurreko herrigune zaharra da eta berari buruzko arauak A.2 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 1. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 12.319,13 m<sup>2</sup>.

B. Zonan eraikitzeko baldintzak:

i. Etxebizitza kopurua:

- Lehendik dauden etxebizitzaren kopurua: 0

- Zenbatetsitako etxebizitza berrien gehieneko kopurua: 10

ii. Eraikigarritasuna.

a) Hirigintzako eraikigarritasuna, guztira: 4.030 m<sup>2</sup>t.

b) Hirigintzako eraikigarritasuna sestra gainean, guztira: 3.080 m<sup>2</sup>t.

Erabilera bateragarrietarako sestra gainean aplikatu daitezkeen hirigintzako eraikigarritasuna ehuneko hamabost (15) izango da gehienez.

c) Hirigintzako eraikigarritasuna sestrarean, guztira: 950 m<sup>2</sup>t.

iii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako

antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak:

i. Lehenetsitako erabilerak eta erabilera bateragarriak 1.5.2.3 artikuluan antolamendu xehatuko "a.2" zonetarako ezarritakoak dira.

ii. Jabariaren eta erabileren inguruko gainerako baldintzak artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

**3. Hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren estrategia**

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren oinarritzko estrategian esparruan esku hartzeak dauka

lehetasuna. Horretarako jarduketa integratuko esparru bakarra identifikatu da (AI.06); Hiri Antolamendurako Plan Orokorren burutzapen aldiko lehen laurtekoan garatuko da.

#### **4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzorua programatzeko epeak ezartzea**

Esparruko antolamendu xehatua ezartzeko plan berezia idatzi, izapidetu eta onartu beharko da; plan horretan

egikaritze unitate bat zehaztuko (edo batzuk), bai eta behar diren jarduketa sistemak ere, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 154. eta 159. artikuluetan ezarritakoa eragotzi gabe.

Plan berezia prestatzeko eta onartzeko lau (4) urteko epealdia egongo da Hiri Antolamendurako Plan Orokorra indarrean jartzen denetik.

Jarduketa integratua programatzeko urbanizazio programa sustatu eta izapidetuko da; Udalak plan berezia indarrean jartzen denetik bi (2) urte pasatu baino lehen aurkeztu beharko du.

#### **5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko**

Esparruko urbanizazio kargetan ondoko hauek sartzen dira: ura hornitzeko eta saneatzeko sistema orokorrak konektatzea, eta behar denean handitzea, eremu honetako beharrianak asetzeko.

#### **6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertze irizpideak**

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5 artikuluan ezarritakoa gorabehera.

#### **7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak**

Ez da ezarri gidalerro berezirik.

#### **8. Sistema orokorren oinarritzko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea**

Sistema orokorren oinarritzko ezaugarriak aginduzko plan berezian ezarriko dira. Hala ere, P-4 planoan ageri diren tokiko zuzkidurak egiturazko antolamendukoak dira. Diseinu zehatza plan berezian ezarriko da; bertan zehaztutako hauek errespetatu beharko dira.

- Bide sistemaren oinarria esparruko kale bakarra izango da (iparra-hegoa norabidean dago). Plan bereziak lurzati eraikigarrietara heltzeko bide zaharra finkatuko ditu: bidearen ebakidura sei (6) metrokoa izango da gutxienez.
- Aurreko bide nagusiaren zeharkako ebakiduraren zabalera zortzi (8) metrokoa izango da.

Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak 1.4.5.3 artikuluan ezarri dira.

### **IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA / ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK**

**1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa:** URBANIZAZIOAREN BIDEZ FINKATU GABEKO LURZORUA.

#### **2. Antolamendu / kalifikazio xehatua**

Esparruaren antolamendu xehatua aginduzko plan berezian ezarriko da.

##### **2.1. Eraikinak, jabaria eta erabilerak**

Esparru honetan zehazten diren bizitegi azpizonetako eraikinen, jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak aginduzko plan berezian ezarriko dira, planeamendu orokorreko maila eta arau lotespen hauekin:

- Eraikin motak: bizitegi erabilerarako, familia bakarreko eraikin bakarrean dagoen etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza (A mota).
- Gutxieneko lurzatia, lurzaticatzeetarako: 500 m<sup>2</sup>.
- Lurzati berrien aurreko mugaren gutxieneko dimentsioa: 10 metro lineal.
- Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua: II(a edo b)/I.
- Eraikinaren lurzoruaren okupazioa, gehienez: % 40.

Esparru honetan zehazten diren gainerako azpizonetako eraikinen, jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak aginduzko plan berezian ezarriko dira.

Plan bereziaren zehaztapenik ezean, bizitegi azpizonetan 1.5.2.3 artikuluan ezarritako arau orokorrak aplikatuko dira A motako etxebizitzak eta gainerako azpizonetan 1.5.2 kapituluko berariazko artikuluetan ezarritako arau orokorrak aplikatuko dira.

#### 2.2. Haztapen koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa

Erabileren haztapen koefizienteak eta eraikigarritasunak (haztatuak eta batez bestekoak) plan berezian ezarriko dira.

#### 2.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa

"B.3 Ondare historiko-arkitektonikoa eta espazio naturalak babesteko arauak (3. liburua)" dokumentuan ezarritakoak.

#### 2.4. Azpiegituren lerroakadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak

Aginduzko plan berezian finkatuko dira; halakorik ezean, 1.4.5.3 artikulua eta P-7 planoak hartuko dira aintzat.

### 3. **Burutzapenerako araubide iragankorra**

Aginduzko plan berezia onartu arte ezin da egin inolako jarduketarik esparruan.

### 4. **Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak**

Plan berezian zehaztuko dira.

## V.- **HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK**

Esparru honetan ondoko dokumentuetan ezarritako zehaztapenak aplikatu behar dira: uren gaineko legeria; EAeko ur bazterren eta erreken antolamendurako LPS (isurialde mediterranea); 20/1990 Foru Araua, ekainaren 25ekoa, Arabako Lurralde Historikoko errepideei buruzkoa.

Gainera, 1.5.2 kapituluko 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak ere aplikatuko dira.



**2.1.1.18. artikulua. UL.01 antolamendu xehatuko eremua****I. MUGAK ETA AZALERA.**

Landa lurreko herrigune zaharreko bizitegi zona; Uribarri Ganboan dago. P-2 plano multzoaren arabera mugatutako lurzorurekin bat dator. Azalera 71.444,14 m<sup>2</sup> da gutxi gorabehera.

**II. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.**

- Garapen eredia bizitegien ehundura antolatu eta finkatzera bideratzen da, eta haren gehieneko hazkuntza eraiki gabeko espazioa betetzera mugatuko da.
- Bideak zabalduko dira eta, horretarako, lerrokadura berriak ezarriko dira bide publikoen funtzionamendu egokirako.

**III. HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA / EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK.**

**1. Lurzorua hirigintza sailkapena:** Hiri lurzorua.

**2. Antolamendu / kalifikazio orokorra.**

Eremu honen antolamendu orokorra hiri antolamendurako plan orokor honetako P-3 plano multzoan ezarri da.

2.1. A.2-01 eta A.2-02 zonak: landa lurreko herrigune zaharreko bizitegiak.

Erabilera pribatuko zona orokorrak, landa lurreko herrigune zaharreko bizitegitzat kalifikatuak, zeinen araudia A.2 zonen tipologietarako ezarritako araudi orokorra baita (1.3.2.4 artikulua, 1. puntua).

A. Zonen guztirako azalera, gutxi gorabehera: 51.063 m<sup>2</sup>.

i. A.2-01 zonaren azalera, gutxi gorabehera: 18.486,80 m<sup>2</sup>.

ii. A.2-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 32.576 m<sup>2</sup>.

B. Zonetako eraikuntza baldintzak:

i. Etxebizitza kopurua:

- Herrigunean dauden etxebizitzaren kopurua, HAPO onartzen den egunean: 47 (31 UL.01eko A.2 zonan)

- Zenbatetsitako etxebizitza berrien gehieneko kopurua: 5

Nolanahi ere, UL.01eko A.6 zonarekin (17 etxebizitza), UL.03rekin (etxebizitza 1) eta UL.04 rekin (24 etxebizitza) batera, gehieneko kopurua ez da izango HAPO onartzen den egunean dagoen etxebizitza kopuruaren % 100 baino handiagoa.

ii. Gainerako eraikuntza baldintzak azpizona bakoitzerako artikulua honetan ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarriko dira.

C. Zonetako jabari eta erabilera baldintzak: azpizona bakoitzerako artikulua honetan ezarritako

antolamendu xehatuko zehaztapenetan jasorikoak.

2.2. A.6-01 eta A.6-02 zonak: oso garapen txikiko eraikuntzako bizitegiak.

Erabilera pribatuko zona orokorrak, dentsitate oso baxuko bizitegi zonatzat kalifikatuak, zeinen araudia A.6 zonen tipologietarako ezarritako araudi orokorra baita (1.3.2.4 artikulua, 3. puntua).

A. Zonen azalera, guztira, gutxi gorabehera: 9.274,47 m<sup>2</sup>

i. A.6-01 zonaren azalera, gutxi gorabehera: 2.461,08 m<sup>2</sup>

ii. A.6-02 zonaren azalera, gutxi gorabehera: 6.813,39 m<sup>2</sup>

B. Zonetako eraikuntza baldintzak:

i. Etxebizitza kopurua:

- Herrigunean dauden etxebizitzaren kopurua, HAPO onartzen den egunean: 47 (3 UL.01eko A.6 zonan)

- Zenbatetsitako etxebizitza berrien gehieneko kopurua: 0  
Nolanahi ere, UL.01eko A.2 zonarekin (5 etxebizitza), UL.02rekin (17 etxebizitza) eta UL.04 rekin (24 etxebizitza) batera, gehieneko kopurua ez da izango HAPO onartzen den egunean dagoen etxebizitza kopuruaren % 100 baino handiagoa.

Ez dira bizitegi ahalmenaren gehikuntza gisa zenbatuko zuzkidura jarduketetako etxebizitza kopurua handitzea eta baimendutako zaharberitze eragiketen ondorioz sortzen direnak.

ii. Gainerako eraikuntza baldintzak azpizona bakoitzerako artikulua honetan ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarriko dira.

C. Zonetako jabari eta erabilera baldintzak: azpizona bakoitzerako artikulua honetan ezarritako

antolamendu xehatuko zehaztapenetan jasorikoak.

2.3. D.8-01 zona: erlijiozko komunitate ekipamendua.

Erabilera pribatuko zona orokorra, erlijiozko komunitate ekipamenduko sistema orokortzat kalifikatua, zeinaren araudia D zonen tipologietarako ezarritako araudi orokorra baita (1.3.2.4 artikulua, 7. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 637,27 m<sup>2</sup>

B. Zonako eraikuntza baldintzak: azpizona bakoitzerako artikulua honetan ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan jasorikoak.

C. Zonako jabari eta erabilera baldintzak: azpizona bakoitzerako artikulua honetan ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan jasorikoak.

2.4. E.1.1-01 zona: bide komunikazioak (errepideak).

Erabilera publikoko zona orokorra, bide komunikazioen sistema orokortzat kalifikatua (errepideak), zeinaren araudia E.1.1 zonen tipologietarako ezarritako araudi orokorra baita (1.3.2.4 artikulua, 8. puntua). Hiri antolamendurako plan orokor honetan, zona hori hiri zeharbidetzat jotzen da, eta haren eginkizun nagusia lurzati mugakideei zerbitzua ematearekin konbinatzen da.

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 7.463,49 m<sup>2</sup>

B. Zonako eraikuntza baldintzak: azpizona bakoitzerako artikulua honetan ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan jasorikoak.

C. Zonako jabari eta erabilera baldintzak: azpizona bakoitzerako artikulua honetan ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan jasorikoak.

2.5. F.1-01 zona: hiri parkea.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera hiriko espazio librearen sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak F.1 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 12. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 1.159 m<sup>2</sup>.

B. Zonako eraikuntza baldintzak: azpizona bakoitzerako artikulua honetan ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan jasorikoak.

C. Zonako jabari eta erabilera baldintzak: azpizona bakoitzerako artikulua honetan ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan jasorikoak.

2.6. G.0-01 eta G.0-02 zonak: komunitate ekipamendu orokorra.

Erabilera publikoko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera gizarte ekipamendu orokorraren sistema orokorra dira, eta haien buruzko arauak G zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 15. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera:

i. G.0-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 228 m<sup>2</sup>.

ii. A.2-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 1.549 m<sup>2</sup>.

B. Zonako eraikuntza baldintzak: azpizona bakoitzerako artikulua honetan ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan jasorikoak.

C. Zonako jabari eta erabilera baldintzak: azpizona bakoitzerako artikulua honetan ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan jasorikoak.

2.7. G.7-01 zona: zerbitzu publikoen komunitate ekipamendua.

Erabilera publikoko zona orokorra, zerbitzu publikoen komunitate ekipamenduaren sistema orokortzat kalifikatua, zeinaren araudia G zonen tipologietarako ezarritako araudi orokorra baita (1.3.2.4 artikulua, 15. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 1.493,42 m<sup>2</sup>

B. Zonako eraikuntza baldintzak: azpizona bakoitzerako artikulua honetan ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan jasorikoak.

C. Zonako jabari eta erabilera baldintzak: azpizona bakoitzerako artikulua honetan ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan jasorikoak.

### **3. Hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren estrategia.**

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren oinarritzko estrategian ez da ezarri eremuko jarduketan programazioan eragina duen esku hartzeko jarraibide berezirik. Hiri antolamendurako plan orokorraren zuzeneko egikaritzea identifikatzen da.

### **4. Garapeneko plangintza prestatzeko eta onesteko eta lurzoria programatzeko epeak ezartzea.**

Ez da baldintza berezirik ezarri.

### **5. Egikaritze eremuaren barruan sartutako eta/edo hari atxikitako sistema orokorren sarea zehaztea, lortzeko eta/edo gauzatzeko eta kostua bere gain hartzeko.**

Ez da baldintza berezirik ezarri.

### **6. Eremu espazialaren mugaketa xehatua berraztertzeko irizpideak.**

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5 artikuluan ezarritakoa gorabehera.

### **7. Ingurumena babesteko, natura kontserbatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak.**

Ez da ezarri jarraibide berezirik.

### **8. Tokiko sistemen oinarritzko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea.**

Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak 1.4.5.3 artikuluan ezarri dira.

## **IV. HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA / ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK.**

### **1. Hiri lurzoruaren kategoria:** Urbanizazioaren bidez finkatutako lurzoria.

Hala ere, eraikuntzako esku hartzeren batean frogatzen bada proposatutako eraikinaren eraikigarritasun haztatua dagoeneko gauzatutakoa baino gehiago dela, lurzoru hartzaileak kategoria hau lortuko du: finkatugabeko hiri lurzoria haztatutako eraikigarritasuna handitzeagatik.

### **2. Antolamendu / kalifikazio xehatua.**

Eremuaren antolamendu xehatua hiri antolamendurako plan orokorreko P-4 plano multzoan ezarri da.

#### **2.1. Eraikuntza, jabari eta erabilera baldintzak.**

a.2 azpizonetan, 1.5.2.3 artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira, berezitasun hauekin:

— Eraikin motak:

- Familia bakarreko eraikin bakarrean dagoen etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza (A mota).
  - Eraikin bakarretan baimendutako bizitegiak beste erabilera batzuk bakarrik hartzen dituenak.
  - Aurreko guztiak, baina lehendik egon den eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinekin.
  - Aurreko bizitegi erabilerak eta eraikin bakarretan baimenduta dauden edo lehendik dagoen eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinetan egiten diren gainerako erabilerak konpartitzeak direnak, 1.5.2.3 artikuluko 24. puntuan ezarritakoarekin bat etorritik.
- Antolamenduak lehendik dauden eraikin finkatuak zaharberritzeko, jabetza horizontaleko araubideko etxebizitzaren gehieneko kopurua onartuko da lurzati zatiezinen gainean. Kopuru hori ez da izango a2 azpizonaren ordenantza orokorrak baimendutako tipologietakoa baino handiagoa.

a.6.1 azpizonetan, 1.5.2.7 artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira. Eremuan dauden gainerako azpizonetan, kasuan kasuko artikuluetan, zeinak 1.5.2 kapituluaren sartuta baitaude, modu orokorrean ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira. Gainera, hirigintza antolamenduak finkatu egiten ditu azpizona horietan lehendik dauden eraikuntzak.

#### 2.2. Haztapen koefizienteak. Eraikigarritasun haztatua eta batez bestekoa.

Eremuan dauden azpizona guztietan haztapen koefiziente hauek aplikatuko dira:

- Bizitegitarako erabilerak.....1,00
- Erabilera bateragarriak eta asimilatuak.....0.80
- Sestra azpiko erabilerak, osagarriak eta zerbitzuetakoak.....0,30

Hala ere, uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizonetako (denak edo batzuk) egungo egoera ekonomiko eta hirigintzarako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira egoerara egokitzeko eta koefiziente berriak ezarriko dira azpizonetan eraikigarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan.

Azpizona bakoitzeko eraikigarritasun haztatua eta batez bestekoa finkatzeko, Lurzoru eta Hirigintzaren ekainaren 30eko 2/2006 Legeak 35. artikuluko 4. eta 5. puntuetan ezarritakoa aplikatuko da.

#### 2.3. Eraikin eta/edo elementu berezien katalogazioa.

Hiri antolamendurako plan orokorreko "B.3 Ondare historiko-arkitektonikoa eta espazio naturalak babesteko arauak (3. liburua)" dokumentuan arautu da.

Done Eztebe parrokia elizak 1. mailako babesa dauka eraikinen katalogoan; gainera, EAEko monumentu multzo izendatzeko proposatu dute. Beste alde batetik, eraikina norbanako bati saldu zitzaion eta gaur egun etxebizitza da. Eraikina katalogotik atera behar da eta berariazko antolamendua ezarri behar zaio egoera erregulatzeko.

#### 2.4. Azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak.

1.4.5.3 artikuluan eta P-7 plano sortan finkatu dira.

### 3. Egikaritze araubide iragankorra.

Ez da ezarri.

### 4. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta plangintzarekin bat ez datozenak.

Antolamenduz kanpokoak dira 1.4.7.2 artikuluan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak.

Plangintzaren kontrakoak 1.4.7.3 artikuluan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak dira, salbu eta antolamenduak arau berezi honetan finkatzen baditu.

### V. HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK.

Jardun eremuan, ondoko dokumentu hauetan ezarritako zehaztapenak aplikatu behar dira: uren gaineko legeria, EAEko ur bazterren eta erreken antolamendurako LPS (isurialde

mediterranea), Euskal Kultura Ondarearenuztailaren 3ko 7/1990 Legea, Arabako Lurralde Historikoko Errepideen ekainaren 25eko 20/1990 Foru Araua. Halaber, 1.5.2 kapituluko 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak aplikatuko dira jardun eremuan.

#### **2.1.1.19. artikulua. UL.02 antolamendu xehatuko zona**

##### **I.- MUGAK ETA AZALERA**

Oso gutxi eraikitako bizitegi zona; Uribarri Ganboako ipar-mendebaldean dago, Txoisa auzoan.

Esparru hau Uribarri Ganboako SAU-1 sektorearen plan partzialetik dator. Plana gauzatuta dago; uztailaren 26ko 690/2004 Foru Aginduaren bidez onartu zen behin betiko eta 2000ko abuztuaren 26an argitaratu zen ALHAOn (98. zenbakia).

29.275 m<sup>2</sup>-ko azalera du gutxi gorabehera, P-2 plano seriearen arabera mugatuta.

##### **II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK**

- Bizitegi bilbea finkatzea eraiki gabeko lurzatiak lohiz betez.

##### **III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA / EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK**

###### **1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA.**

###### **2. Antolamendu / kalifikazio orokorra**

Esparru honen antolamendu orokorra P-3 planoetan ezarri da.

###### **2.1. A.6-01 zona: oso gutxi eraikitako bizitegi zona.**

Erabilera pribatuko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera dentsitate oso baxuko bizitegi zonak dira eta beraiei buruzko arauak A.6 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 3. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 29.275,32 m<sup>2</sup>.

B. Zonan eraikitze baldintzak:

i. Etxebizitza kopurua:

- Herrigunean dauden etxebizitzak kopurua, HAPO onartzen den egunean: 47 (4 UL.02ko A.2 zonetan)

- Zenbatetsitako etxebizitza berrien gehieneko kopurua: 17

Nolanahi ere, UL.01ekin (5 etxebizitza), UL.03rekin (etxebizitza 1) eta UL.04rekin (24 etxebizitza) batera, gehieneko kopurua ez da izango HAPO onartzen den egunean dagoen etxebizitza kopuruaren % 100 baino handiagoa.

ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

###### **3. Hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren estrategia**

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren oinarriko estrategian ez da ezarri esparruko jarduketan programazioan eragina duen esku hartzeko jarraibide berezirik. Hiri Antolamendurako Plan Orokorra zuzenean gauzatzeko SAU-1 sektorearen plan partziala hartuko da aintzat.

###### **4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzoria programatzeko epeak ezartzea**

Ez da ezarri baldintza berezirik.

**5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko**

Ez da ezarri baldintza berezirik.

**6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertzeko irizpideak**

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5 artikuluan ezarritakoa gorabehera.

**7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak**

Uribarri Ganboako SAU-1 sektorearen plan partziala hartuko da aintzat.

**8. Sistema orokorren oinarritzko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea**

Sistema orokorren oinarritzko ezaugarriak SAU-1 sektorearen indarreko plan partzialesan ezarriko dira. Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak SAU-1 sektorearen indarreko plan partzialaren eta, bestela, 1.4.5.3 artikuluan xedatutakoaren arabera ezarriko dira.

**IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA / ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK****1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa: URBANIZAZIOAREN BIDEZ FINKATUTAKO LURZORUA.****2. Antolamendu / kalifikazio xehatua**

Esparru honen antolamendu xehatua SAU-1 sektorearen indarreko plan partzialesko bidezko planoetan ezarri da (P4 planoetan sartu dira).

**2.1. Eraikinak, jabaria eta erabilerak**

SAU-1 sektorearen indarreko plan partziala hartuko da aintzat. Horretan arautzen ez den guztirako 1.5.2 kapituluaren azpizonetarako xedatutakoa aplikatuko da.

**2.2. Haztapan koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa**

SAU-1 sektorearen indarreko plan partziala hartuko da aintzat. Hala ere, uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizonetako (denak edo batzuk) egungo egoera ekonomiko eta hirigintzarako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira egoerara egokitzeko eta berriak ezarriko dira azpizonetan eraikigarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan.

Azpizona bakoitzeko eraikigarritasuna (haztatua eta batez bestekoa) finkatzeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 35. artikuluko 4. eta 5. puntuetan ezarritakoa aplikatuko da.

**2.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa**

Ez dago horrelakorik.

**2.4. Azpiegituren lerroakadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak**

SAU-1 sektorearen indarreko plan partziala hartu behar da aintzat; halakorik ezean, 1.4.5.3 artikulua eta P-7 planoak hartuko dira aintzat.

**3. Burutzapenerako araubide iragankorra**

ez da ezarri.

**4. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak**

TERCERA MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
DOCUMENTO B: NORMATIVA

AYUNTAMIENTO DE  
ARRATZUA-UBARRUNDIA

SAU-1 sektorearen indarreko plan partzialean zehaztutakoak; bestela, 1.4.7.2 artikuluan eta P-7 planoetan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak.

**V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK**

Esparru honetan Arabako Lurralde Historikoko Errepideen ekainaren 25eko 20/1990 Foru Arauan ezarritako zehaztapenak aplikatuko dira.

Gainera, 1.5.2 kapituluko 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak ere aplikatuko dira.

**2.1.1.20 artikulua. Antolamendu xehatuko UL.03 esparrua****I.- MUGAK ETA AZALERA**

Landa lurreko herrigune zaharreko bizitegi zona; Santiagolarra auzo osoa hartzen du. 22.567 m<sup>2</sup>-ko azalera du gutxi gorabehera, P-2 plano seriearen arabera mugatuta.

**II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK**

Garapen eredia bizitegien ehundura antolatu eta finkatzera bideratzen da, eta haren gehienezko hazkuntza eraiki gabeko lurzatiak bete artekoa izango da.

**III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA / EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK**

1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA.

2. Antolamendu / kalifikazio orokorra

Esparru honen antolamendu orokorra P-3 planoetan ezarri da.

2.1. A.2-01 eta A.2-02 zonak: bizitegiak, landa lurreko herrigune zaharra.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera landa lurreko herrigune zaharra da eta berari buruzko arauak A.2 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 1. puntua).

A. Zonetako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 14.966,63 m<sup>2</sup>.

i. A.2-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 10.905,14 m<sup>2</sup>.

ii. A.2-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 4.061,49 m<sup>2</sup>.

B. Zonetan eraikitzeko baldintzak:

i. Etxebizitza kopurua:

- Herrigunean dauden etxebizitzaren kopurua, HAPO onartzen den egunean: 47 (9 UL.03ko A.2 zonan)

- Zenbatetsitako etxebizitza berrien gehieneko kopurua: 1

Nolanahi ere, UL.01ekin (5 etxebizitza), UL.02rekin (17 etxebizitza) eta UL.04rekin (24 etxebizitza) batera, gehieneko kopurua ez da izango HAPO onartzen den egunean dagoen etxebizitza kopuruaren % 100 baino handiagoa.

Ez dira bizitegi ahalmenaren gehikuntza gisa zenbatuko zuzkidura jarduketetako etxebizitza kopurua handitzea eta baimendutako zaharberritze eragiketen ondorioz sortzen direnak.

ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

2.2. E.1.1-01 zona: bide-komunikazioak (errepideak).

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera bide komunikazioen (errepideak) sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak E.1.1 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 8. puntua). Zona hau hiri zeharbidea da eta beraren funtzio nagusiari mugakide dituen lurzatiei zerbitzua ematea gehitzen zaio.

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 557,61 m<sup>2</sup>.

B. Zonan eraikitzeko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

2.3. G.6-01 zona: gizarte zerbitzuetako gizarte ekipamendua.



Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera gizarte zerbitzuetarako gizarte ekipamenduaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak G zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 15. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 7.042,76 m<sup>2</sup>.

B. Zonan eraikitze baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

### **3. Hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren estrategia**

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren oinarritzko estrategian ez da ezarri esparruko jarduketan programazioan eragina duen esku hartzeko jarraibide berezirik. Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren zuzeneko burutzapena identifikatzen da.

### **4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzoria programatzeko epeak ezartzea**

Ez da ezarri baldintza berezirik.

### **5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko**

Ez da ezarri baldintza berezirik.

### **6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertzeko irizpideak**

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5 artikuluan ezarritakoa gorabehera.

### **7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak**

Ez da ezarri gidalero berezirik.

### **8. Sistema orokorren oinarritzko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea**

Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak 1.4.5.3 artikuluan ezarri dira.

## **IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA / ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK**

### **1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa: URBANIZAZIOAREN BIDEZ FINKATUTAKO LURZORUA.**

Hala ere, eraikuntzako lanei ekitean frogatzen bada proposatutako eraikineko eraikigarritasun haztatua dagoeneko gauzaturakoa baino gehiago dela, lursailak kategoria hau lortuko du: haztatutako eraikigarritasuna gehitzeagatik finkatu gabeko hiri lurzorua.

### **2. Antolamendu / kalifikazio xehatua**

Esparru honen antolamendu xehatua P-4 planoetan ezarri da.

#### **2.1. Eraikinak, jabaria eta erabilerak**

A.2-02 azpizonan 1.5.2.3 artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira, ezaugarri bereizgarri hauekin:

- Eraikin motak:
- Familia bakarreko eraikin bakarrean dagoen etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza (A mota).
- Eraikin bakarretan baimendutako bizitegiak beste erabilera batzuk bakarrik hartzen dituenak.

- Aurreko guztiak, baina lehendik egon den eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinekin.
- Aurreko bizitegi erabilerak eta eraikin bakarretan baimenduta dauden edo lehendik dagoen eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinetan egiten diren gainerako erabilerak konpartitzeko direnak, 1.5.2.3 artikuluko 24. puntuan ezarritakoarekin bat etorri.

Antolamenduak lehendik dauden eraikin finkatuak zaharberritzeko, jabetza horizontaleko araubideko etxebizitzaren gehieneko kopurua onartuko da lurzati zatiezinen gainean. Kopuru hori ez da izango a2 azpizonaren ordenantza orokorrak baimendutako tipologietakoa baino handiagoa.

- Gutxieneko lurzatia, lurzaticatzeetarako: ezin da bereizi.

Gainerako A.2 azpizonetan 1.5.2.3 artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira.

G.6 azpizonetan 1.5.2.16 eta 1.5.2.17 artikuluetan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira.

Esparruko gainerako azpizonetan 1.5.2 kapituluko berariazko artikuluetan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira.

Gainera, hiri antolamenduak azpizona horietan dauden eraikinak finkatzen ditu.

## 2.2. Haztapen koefizienteak, Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa

Esparruko azpizona guztietan haztapen koefiziente hauek aplikatuko dira:

- Bizitegitarako erabilerak.....1,00
  - Erabilera bateragarriak eta asimilatuak.....0,80
  - Sestra azpiko erabilerak, osagarriak eta zerbitzuetakoak.....0,30
- Hala ere, uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizonetako (denak edo batzuk) egungo egoera ekonomiko eta hirigintzarako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira egoerara egokitzeko eta berriak ezarriko dira azpizonetan eraikigarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan.

Azpizona bakoitzeko eraikigarritasuna (haztatua eta batez bestekoa) finkatzeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 35. artikuluko 4. eta 5. puntuetan ezarritakoa aplikatuko da.

## 2.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa

Ez dago horrelakorik.

## 2.4. Azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak

1.4.5.3 artikuluan eta P-7 planoetan finkatu dira.

## 3. **Burutzapenerako araubide iragankorra**

ez da ezarri.

## 4. **Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak**

Antolamenduz kanpokoak dira 1.4.7.2 artikuluan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak.

Plangintzaren kontrakoak 1.4.7.3 artikuluan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak dira, salbu eta antolamenduak arau berezi honetan finkatzen baditu.

## V.- **HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK**

Esparru honetan ondoko dokumentuetan ezarritako zehaztapenak aplikatu behar dira: uren gaineko legeria; EAEko ur bazterren eta erreken antolamendurako LPS (isurialde

TERCERA MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
DOCUMENTO B: NORMATIVA

AYUNTAMIENTO DE  
ARRATZUA-UBARRUNDIA

mediterranea); 20/1990 Foru Araua, ekainaren 25ekoa, Arabako Lurralde Historikoko errepideei buruzkoa.  
Gainera, 1.5.2 kapituluko 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak ere aplikatuko dira.

**2.1.1.21 artikulua. Antolamendu xehatuko ZI.01 esparrua****I.- MUGAK ETA AZALERA**

Landa lurreko herrigune zaharreko bizitegi zona; Zirianoko herrigune osoa hartzen du. 18.733 m<sup>2</sup>-ko azalera du gutxi gorabehera, P-2 plano seriearen arabera mugatuta.

**II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK**

- Lurzati handiak daude, berezko nekazaritza erabilerari dagozkionak eta dauden baserrietan etxebizitza eta eranskinak daude. Bestalde, bere kokapen geografikoaren ondorioz, udalerrriaren hazkunderako guneetatik bananduta dago. Horrek biztanle dentsitate oso txikiko herrigune bat sortu du. Berezitasun horiek dagoeneko badagoen garapen ereduaren antzekoa dakarte.
- Garapen eredia landa izaerako bizitegien ehuna antolatzera eta sendotzera bideratuta dago, eta dentsitate txikiko tipologiaren bidez (A motakoa) eraiki gabeko espazioa betetzera mugatzen du haren hazkundera. Era berean, izaera hiritarragoa ematen dio, San Roke bidea ardatz egituratzailerako gisa hartuta, eta San Juan Ebanjelariaren parroki-elizaraino eta hilerriraino luzatzen du. Azken hori, gaur egun, kontserbazio egoera txarrean dago.
- Lurzati eraikigarriak sarbide izango duten ardatz horren alboetan egongo dira.
- Bideak zabalduko dira; horretarako lerrokadura berriak ezarriko dira bide publikoen funtzionamendu egokirako.  
Gainera, herrigunearen etorkizuneko beharrianak asetzeko gauza izango den bide sistema eratuko da.
- Bestalde, esparru honetako azalera aurreko planeamendutik dator hein handi batean eta dauden eraikuntzak baino lurzati eraikigarri gehiago ditu. Horren ondorioz, Erdialdeko Arabako LPPK gune mota hauetarako ezarritako hazkunde muga gainditzen du (dauden etxebizitzaren % 100) Gune honen ezaugarri berezien ondorioz eta eraikuntza finkatu eta taldekatu beharra dagoenez kokaleku finko batean eta hiri egitura baten bidez identifikatzeko modukoa izan behar denez, hazkunde proposamen hau justifikatuta dago.

**III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA / EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK**

**1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena:** HIRI LURZORUA.

**2. Antolamendu / kalifikazio orokorra**

Esparru honen antolamendu orokorra P-3 planoetan ezarri da.

2.1. A.2-01 zona: bizitegiak, landa lurreko herrigune zaharra.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera landa lurreko herrigune zaharra da eta berari buruzko arauak A.2 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 1. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 16.702,77 m<sup>2</sup>.

B. Zonan eraikitzeko baldintzak:

i. Etxebizitza kopurua:

- Herrigunean dauden etxebizitzaren kopurua, HAPO onartzen den egunean: 3 (3 ZI.01eko A.2 zonan)

- Zenbatetsitako etxebizitza berrien gehieneko kopurua: 5

Ziraon baimendu daitezkeen etxebizitzaren kopurua ZI.01ekin (5 etxebizitza) bat dator) HAPO onartutako egunean dauden etxebizitzena baino handiagoa da, lehendik dagoen hiri lurzoruak lehendik dauden eraikinak baino lurzati eraikigarri gehiago dituelako.

Ez da onartzen ezarritako etxebizitza kopurua handitzea ekar dezakeen jarduketarik, hala nola zuzkidura jarduketarik edo zaharberritzearen ondorioz sor litekeenik, 1.5.2.22 artikulua 2. puntuarekin bat etorritik.

ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

2.2. **D.8-01 zona:** gizarte ekipamendua; erlijioa.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera gizarte ekipamendu erlijiosoaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak D zonatarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 7. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 559,49 m<sup>2</sup>.

B. Zonan eraikitzeke baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

2.3. **F.1-01 zona:** hiri parkea.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera hiriko espazio libreen sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak F.1 zonatarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 12. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 1.409 m<sup>2</sup>.

B. Zonako eraikuntza baldintzak: azpizona bakoitzerako artikuluko honetan ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan jasorikoak.

C. Zonako jabari eta erabilera baldintzak: azpizona bakoitzerako artikuluko honetan ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan jasorikoak.

2.4. **G.7-01 zona:** gizarte ekipamendua; zerbitzu publikoak.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera zerbitzu publikoetarako gizarte ekipamenduaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak G zonatarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 15. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 61 m<sup>2</sup>.

B. Zonan eraikitzeke baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

### **3. Hiri bilakaeraren eta lurzorua okupazioaren estrategia**

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzorua okupazioaren oinarrizko estrategian ez da ezarri esparruko jarduketan programazioan eragina duen esku hartzeko jarraibide berezirik. Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren zuzeneko burutzapena identifikatzen da.

### **4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzoria programatzeko epeak ezartzea**

Ez da ezarri baldintza berezirik.

### **5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko**

Ez da ezarri baldintza berezirik.

### **6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertzeke irizpideak**

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5 artikuluan ezarritakoa gorabehera.

### **7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak**

Ez da ezarri gidalerro berezirik.

**8. Sistema orokorren oinarritzko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea**

Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak 1.4.5.3 artikuluan ezarri dira.

**IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA / ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK****1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa:** URBANIZAZIOAREN BIDEZ FINKATUTAKO LURZORUA.

Hala ere, eraikuntzako lanei ekitean frogatzen bada proposatutako eraikineko eraikigarritasun haztatua dagoeneko gauzatutakoa baino gehiago dela, lursailak kategoria hau lortuko du: haztatutako eraikigarritasuna gehitzeagatik finkatu gabeko hiri lurzorua.

**2. Antolamendu / kalifikazio xehatua**

Esparru honen antolamendu xehatua P-4 planoetan ezarri da.

**2.1. Eraikinak, jabaria eta erabilerak**

Azpizona guztietarako, 1.5.2.22 artikuluko 2. puntuan jasotako zehaztapenak hartuko dira kontuan, hegazkinen eragin akustikoei dagokienez.

A.2 azpizonetan 1.5.2.3 artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira, ezaugarri bereizgarri hauekin:

- Eraikin motak:
  - Familia bakarreko eraikin bakarrean dagoen etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza (A mota).
  - Eraikin bakarretan baimendutako bizitegiak beste erabilerak batzuk bakarrik hartzen dituenak.
  - Aurreko guztiak, baina lehendik egon den eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinekin.
  - Aurreko bizitegi erabilerak eta eraikin bakarretan baimenduta dauden edo lehendik dagoen eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinetan egiten diren gainerako erabilerak konpartitzeko direnak, 1.5.2.3 artikuluko 24. puntuan ezarritakoarekin bat etorritik.
- Lurzati berrien baldintzak, partzelazioen ondorioetarako: baimena ematen da finkak arautzeko, baldin eta ateratzen diren lurzatiek a.2 azpizonetarako oro har ezarritakoa betetzen badute, eta ez da baimentzen lurzati berriak dakartzan banantzerik.
- Lurzati bateko eraikin kopurua: 1.5.2.3 artikuluko 9. puntuan jasotakoaz gain, lurzati bakoitzeko etxebizitza erabilerarako eraikin bakarria baimentzen da.
  - Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua: II(a edo b)/I.
  - Eraikinaren lurzoruaren okupazioa, gehienez: % 40.

Esparruko gainerako azpizonetan 1.5.2 kapituluko berariazko artikuluetan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira. Gainera, hiri antolamenduak azpizona horietan dauden eraikinak finkatzen ditu.

**2.2. Haztapan koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa**

Esparruko azpizona guztietan haztapan koefiziente hauek aplikatuko dira:

- Bizitegitarako erabilerak.....1,00
- Erabilerak bateragarriak eta asimilatutako.....0.80
- Sestra azpiko erabilerak, osagarriak eta zerbitzuetakoak.....0,30

Hala ere, uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizonetako (denak edo batzuk) egungo egoera ekonomiko eta hirigintzarako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira egoerara egokitzeko eta berriak ezarriko dira azpizonetan eraikigarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan.

Azpizona bakoitzeko eraikigarritasuna (haztatua eta batez bestekoa) finkatzeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 35. artikuluko 4. eta 5. puntuetan ezarritakoa aplikatuko da.

**2.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa**

"B.3 Ondare historiko-arkitektonikoa eta espazio naturalak babesteko arauak (3. liburua)" dokumentuan ezarritakoak.

**2.4. Azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak**

1.4.5.3 artikuluan eta P-7 planoetan finkatu dira.

**3. Burutzapenerako araubide iragankorra**

ez da ezarri.

**4. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak**

Antolamenduz kanpokoak dira 1.4.7.2 artikuluan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak.

Plangintzaren kontrakoak 1.4.7.3 artikuluan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak dira, salbu eta antolamenduak arau berezi honetan finkatzen baditu.

**V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK**

Esparru honetan ondoko dokumentuetan ezarritako zehaztapenak aplikatu behar dira, 1.5.2.22 artikuluan jasotakoak: 7/1990 Legea, uztailaren 3koa, Euskadiko Kultura Ondareari buruzkoa eta Gasteizko Aireportuko Plan Zuzendaria (Sustapen Ministerioaren 2001eko uztailaren 17ko Agindua, BOE, 188. zenbakia, abuztuaren 7koa, eta 1031/2020 Errege Dekretua, azaroaren 17koa), bai eta 20/1990 Foru araua ere, ekainaren 25koa, Arabako Lurralde Historikoko errepideei buruzkoa.

Gainera, 1.5.2 kapituluko 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak ere aplikatuko dira.

**2.1.1.22. artikulua. ZU.01 antolamendu xehatuko eremua****I.- MUGAK ETA AZALERA**

Landa lurreko herrigune zaharreko bizitegi zona; ia Zurbaoko herrigune osoa hartzen du. Esparru honetan Zurbaoko UAU-2 eta UAU-3 unitateak daude (guztiz gauzaturik daude biak). Zurbaoko UAU-2 sektorearen xehetasun-azterketa behin betiko onartu zen 2000ko azaroaren 9an eta ALHAOn argitaratu, 143. zenbakian, 2000ko abenduaren 13an. Zurbaoko UAU-3 sektorearen xehetasun-azterketa behin betiko onartu zen 2000ko irailaren 14an eta ALHAOn argitaratu, 118. zenbakian, 2000ko urriaren 11n. 139.070 m<sup>2</sup>-ko azalera du gutxi gorabehera, P-2 plano seriearen arabera mugatuta.

**II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK**

- Garapen eredia bizitegien ehundura antolatu eta finkatzera bideratzen da, eta haren gehienezko hazkuntza eraiki gabeko lurzatiak bete artekoa izango da.
- Gainera, hutsik dauden zentroak eraberritu nahi dira ekipamendu zonak eta espazio libreak sortzeko, eta Gaztua erreka bidez berregituratuko dira (errekak ekialdetik mendebalderantz zeharkatzen du herrigunea).

**III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA / EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK****1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA.****2. Antolamendu / kalifikazio orokorra**

Esparru honen antolamendu orokorra P-3 planoetan ezarri da.

**2.1. A.2-01 eta A.2-02 zonak:** bizitegiak, landa lurreko herrigune zaharra.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera landa lurreko herrigune zaharra da eta berari buruzko arauak A.2 zonatarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 1. puntua).

A. Zonen guztirako azalera, gutxi gorabehera: 107.801 m<sup>2</sup>.

i. A.2-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 5.490,53 m<sup>2</sup>.

ii. A.2-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 102.311 m<sup>2</sup>.

B. Zonetan eraikitzeko baldintzak:

i. Etxebizitza kopurua:

- Herrigunean dauden etxebizitzaren kopurua, HAPO onartzen den egunean: 115 (66 ZU.01eko A.2 zonan)

- Zenbatetsitako etxebizitza berrien gehieneko kopurua: 19

Ez dira bizitegi ahalmenaren gehikuntza gisa zenbatuko zuzkidura jarduketetako etxebizitza kopurua handitzea eta baimendutako zaharberritze eragiketen ondorioz sortzen direnak.

ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

**2.2. A.6-01 eta A.6-02 zonak:** Oso gutxi eraikitako bizitegi zona

Erabilera pribatuko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera dentsitate oso baxuko bizitegi zonak dira eta beraiei buruzko arauak A.6 zonatarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 3. puntua).

A. Zonetako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 21.426,84 m<sup>2</sup>.

i. A.6-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 12.450,49 m<sup>2</sup>.



ii. A.6-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 8.976,36 m<sup>2</sup>.

B. Zonetan eraikitze baldintzak:

i. Etxebizitza kopurua:

- Herrigunean dauden etxebizitzaren kopurua, HAPO onartzen den egunean: 115 (14 ZU.01eko A.6 zonan)

- Zenbatetsitako etxebizitza berrien gehieneko kopurua: 0

Ez dira bizitegi ahalmenaren gehikuntza gisa zenbatuko zuzkidura jarduketetako etxebizitza kopurua handitzea eta baimendutako zaharberritze eragiketen ondorioz sortzen direnak.

ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

2.3. D.8-01 zona: gizarte ekipamendua; erlijioa.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera gizarte ekipamendu erlijiosoaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak D zonatarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 7. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 1.491,45 m<sup>2</sup>.

B. Zonan eraikitze baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

2.4. F.1-01 zona: hiri parkea.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera hiriko espazio libreen sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak F.1 zonatarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 12. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 1.778 m<sup>2</sup>.

B. Zonako eraikuntza baldintzak: azpizona bakoitzerako artikuluko honetan ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan jasorikoak.

C. Zonako jabari eta erabilera baldintzak: azpizona bakoitzerako artikuluko honetan ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan jasorikoak.

2.5. G.0-01 eta G.0-02 zonak: komunitate ekipamendu orokorra.

Erabilera publikoko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera gizarte ekipamendu orokorraren sistema orokorra dira, eta haiei buruzko arauak G zonatarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 15. puntua).

A. Zonen guztirako azalera, gutxi gorabehera: 4.397 m<sup>2</sup>

i. G.0-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 1.854 m<sup>2</sup>.

ii. G.0-02 zonako azalera, gutxi gorabehera:

B. Zonetan eraikitze baldintzak: azpizona bakoitzerako artikuluko honetan ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan jasorikoak.

C. Zonetako jabari eta erabilera baldintzak: azpizona bakoitzerako artikuluko honetan ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan jasorikoak.

2.6. G.7-01 zona: gizarte ekipamendua; zerbitzu publikoak.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera zerbitzu publikoetarako gizarte ekipamenduaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak G zonatarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 15. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 802,53 m<sup>2</sup>.

B. Zonan eraikitze baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

2.5. G.9-01 zona: gizarte ekipamendua; erakundeak.

**2.7. G.9-01 zona:** gizarte ekipamendua; erakundeak.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera erakundeen gizarte ekipamenduaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak G zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 15. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 118 m<sup>2</sup>.

B. Zonan eraikitze baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

**2.8. I-01, I-02, I-03, I-04, I-05, I-06 eta I-07 zonak:** lurrazaleko ur jabari publikokoa.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera lurrazaleko ur jabari publikoaren sistema orokorra da, eta beraiei buruzko arauak I zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 17. puntua).

A. Zonetako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 1.448,93 m<sup>2</sup>.

i. I-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 248,00 m<sup>2</sup>.

ii. I-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 281,59 m<sup>2</sup>.

iii. I-03 zonako azalera, gutxi gorabehera: 193,89 m<sup>2</sup>.

iv. I-04 zonako azalera, gutxi gorabehera: 96,08 m<sup>2</sup>.

v. I-05 zonako azalera, gutxi gorabehera: 372,08 m<sup>2</sup>.

vi. I-06 zonako azalera, gutxi gorabehera: 173,80 m<sup>2</sup>.

vii. I-07 zonako azalera, gutxi gorabehera: 83,47 m<sup>2</sup>.

B. Zonetan eraikitze baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

**3. Hiri bilakaeraren eta lurzorua okupazioaren estrategia**

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzorua okupazioaren oinarritzko estrategian ez da ezarri esparruko jarduketan programazioan eragina duen esku hartzeko jarraibide berezirik. Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren zuzeneko burutzapena identifikatzen da.

**4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzoria programatzeko epeak ezartzea**

Ez da ezarri baldintza berezirik.

**5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko**

Ez da ezarri baldintza berezirik.

**6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertze irizpideak**

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5 artikuluan ezarritakoa gorabehera.

**7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak**

Ez da ezarri gidalerro berezirik.

**8. Sistema orokorren oinarritzko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea**

Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak 1.4.5.3 artikuluan ezarri dira.

**IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA / ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK**

**1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa: URBANIZAZIOAREN BIDEZ FINKATUTAKO LURZORUA.**

Hala ere, eraikuntzako lanei ekitean frogatzen bada proposatutako eraikineko eraikigarritasun haztatua dagoeneko gauzatutakoa baino gehiago dela, lursailak kategoria hau lortuko du: haztatutako eraikigarritasuna gehitzeagatik finkatu gabeko hiri lurzorua.

**2. Antolamendu / kalifikazio xehatua**

Esparru honen antolamendu xehatua P-4 planoetan ezarri da.

**2.1. Eraikinak, jabaria eta erabilerak**

A.2 azpizonetan 1.5.2.3 artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira, ezaugarri bereizgarri hauekin:

- Eraikin motak:
  - Familia bakarreko eraikin bakarrean dagoen etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza (A mota).
  - Eraikin bakarretan baimendutako bizitegiak beste erabilera batzuk bakarrik hartzen dituenak.
  - Aurreko guztiak, baina lehendik egon den eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinekin.
  - Aurreko bizitegi erabilerak eta eraikin bakarretan baimenduta dauden edo lehendik dagoen eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinetan egiten diren gainerako erabilerak konpartitzeko direnak, 1.5.2.3 artikuluko 24. puntuan ezarritakoarekin bat etorriz.

Antolamenduak lehendik dauden eraikin finkatuak zaharberritzeko, jabetza horizontaleko araubideko etxebizitzaren gehieneko kopurua onartuko da lurzati zatietan gainean. Kopuru hori ez da izango a2 azpizonaren ordenantza orokorrak baimendutako tipologietakoa baino handiagoa.

A.6.1 azpizonetan 1.5.2.7 artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira.

A.6.2 azpizonetan 1.5.2.8 artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira.

Esparruko gainerako azpizonetan 1.5.2 kapituluko berariazko artikuluetan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira. Gainera, hiri antolamenduak azpizona horietan dauden eraikinak finkatzen ditu.

**2.2. Haztapen koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa**

Esparruko azpizona guztietan haztapen koefiziente hauek aplikatuko dira:

- Bizitegitarako erabilerak.....1,00
- Erabilera bateragarriak eta asimilatuak.....0.80
- Sestra azpiko erabilerak, osagarriak eta zerbitzuetakoak.....0,30

Hala ere, uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizonetako (denak edo batzuk) egungo egoera ekonomiko eta hirigintzarako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira egoerara egokitzeko eta berriak ezarriko dira azpizonetan eraikigarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan.

Azpizona bakoitzeko eraikigarritasuna (haztatua eta batez bestekoa) finkatzeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 35. artikuluko 4. eta 5. puntuetan ezarritakoa aplikatuko da.

**2.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa**

“B.3 Ondare historiko-arkitektonikoa eta espazio naturalak babesteko arauak (3. liburua)” dokumentuan ezarritakoak.

**2.4. Azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak**

1.4.5.3 artikuluan eta P-7 planoetan finkatu dira.

**3. Burutzapenerako araubide iragankorra**  
ez da ezarri.

**4. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak**

Antolamenduz kanpokoak dira 1.4.7.2 artikuluan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak.

Plangintzaren kontrakoak 1.4.7.3 artikuluan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak dira, salbu eta antolamenduak arau berezi honetan finkatzen baditu.

**V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK**

Esparru honetan ondoko dokumentuetan ezarritako zehaztapenak aplikatu behar dira: uren gaineko legeria; EAEko ur bazterren eta erreken antolamendurako LPS (isurialde mediterraneoak); 7/1990 Legea, uztailaren 3koa, Euskadiko Kultura Ondareari buruzkoa; 20/1990 Foru Araua, ekainaren 25ekoa, Arabako Lurralde Historikoko errepideei buruzkoa. Gainera, 1.5.2 kapituluko 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak ere aplikatuko dira.

**2.1.1.23. artikulua. ZU.02 antolamendu xehatuko zona****I.- MUGAK ETA AZALERA**

Dentsitate oso baxuko bizitegi zona; Zurbaoko ipar-ekialdean dago. Esparru hau Zurbaoko SAU-1 sektorearen plan partzialetik dator. Plana gauzaturik dago; apirilaren 14ko 305/2000 Foru Aginduaren bidez onartu zen behin betiko eta 2000ko maiatzaren 10ean argitaratu zen ALHAOn (52. zenbakia). Bestalde, aipatu foru agindua betearaztea espedientearen bertan aipatzen ziren aldaketen barneratzeak baldintzatzen zuten. Izan ere, uztailaren 30eko 779/2001 Foru Aginduaren bidez betetzat jo ziren apirilaren 14ko 305/2000 Foru Aginduan ezarritako baldintzak; Zurbaoko SAU-1 sektorearen plan partzialaren testu bategina 2001eko irailaren 5ean argitaratu zen ALHAOn (101. zenbakia). 42.043 m<sup>2</sup>-ko azalera du gutxi gorabehera, P-2 plano seriearen arabera mugatuta.

**II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK**

- Bizitegi bilbea finkatzea eraiki gabeko lurzatiak lohiz betez.

**III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA / EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK****1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA.****2. Antolamendu / kalifikazio orokorra**

Esparru honen antolamendu orokorra P-3 planoetan ezarri da.

2.1. A.6-01 zona: oso gutxi eraikitako bizitegi zona.

Erabilera pribatuko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera dentsitate oso baxuko bizitegi zonak dira eta beraiei buruzko arauak A.6 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 3. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 42.042,95 m<sup>2</sup>.

B. Zonaren eraikitze baldintzak:

i. Etxebizitza kopurua:

- Herriguneari darduen etxebizitzaren kopurua, HAPO onartzen den eguneari: 115 (20 ZU.02ko A.6 zonan)

- Zenbatetsitako etxebizitza berrien gehieneko kopurua: 10

Ez dira bizitegi ahalmenaren gehikuntza gisa zenbatuko zuzkidura jarduketetako etxebizitza kopurua handitzea eta baimendutako zaharberritze eragiketen ondorioz sortzen direnak.

ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako

antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako

ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

**3. Hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren estrategia**

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren oinarriko estrategian ez da ezarri esparruko jarduketaren programazioaren eragina duen esku hartzeko jarraibide berezirik. Hiri Antolamendurako Plan Orokorra zuzenean gauzatzeko SAU-1 sektorearen plan partziala hartuko da aintzat.

**4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzoru programatzeko epeak ezartzea**

Ez da ezarri baldintza berezirik.

**5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko**

Ez da ezarri baldintza berezirik.

**6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertzeko irizpideak**

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5 artikuluan ezarritakoa gorabehera.

**7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak**

Zurbaoko SAU-1 sektorearen plan partziala hartuko da aintzat.

**8. Sistema orokorren oinarritzko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea**

Sistema orokorren oinarritzko ezaugarriak SAU-1 sektorearen indarreko plan partzalean ezarriko dira. Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak SAU-1 sektorearen indarreko plan partzialaren eta, bestela, 1.4.5.3 artikuluan xedatutakoaren arabera ezarriko dira.

**IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA / ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK****1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa: URBANIZAZIOAREN BIDEZ FINKATUTAKO LURZORUA.****2. Antolamendu / kalifikazio xehatua**

Esparru honen antolamendu xehatua SAU-1 sektorearen indarreko plan partzialeko bidezko planoetan ezarri da (P4 planoetan sartu dira).

**2.1. Eraikinak, jabaria eta erabilerak**

SAU-1 sektorearen indarreko plan partziala hartuko da aintzat. Horretan arautzen ez den guztirako 1.5.2 kapituluaren azpizonetarako xedatutakoa aplikatuko da.

**2.2. Haztapen koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa**

SAU-1 sektorearen indarreko plan partziala hartuko da aintzat. Hala ere, uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizonetako (denak edo batzuk) egungo egoera ekonomiko eta hirigintzarako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira egoerara egokitzeko eta berriak ezarriko dira azpizonetan eraikigarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan.

Azpizona bakoitzeko eraikigarritasuna (haztatua eta batez bestekoa) finkatzeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 35. artikuluko 4. eta 5. puntuetan ezarritakoa aplikatuko da.

**2.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa**

Ez dago horrelakorik.

**2.4. Azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak**

SAU-1 sektorearen indarreko plan partziala hartu behar da aintzat; halakorik ezean, 1.4.5.3 artikulua eta P-7 planoak hartuko dira aintzat.

**3. Burutzapenerako araubide iragankorra**

ez da ezarri.

**4. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak**

Indarrean dagoen SAU-1 Plan Partzialean identifikatutakoak eta, halakorik ezean, lehendik dagoen antolamendua eta eraikigarritasuna finkatuta geratzen dira, fitxa berezi honetan eta/edo 1.4.7.2 eta 1.4.7.3 artikuluetan berariaz aipatzen ez bada.

**V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK**

Esparru honetan ondoko dokumentuetan ezarritako zehaztapenak aplikatu behar dira: uren gaineko legeria; EAeko ur bazterren eta erreken antolamendurako LPS (isurialde mediterraneo).

Gainera, 1.5.2 kapituluko 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak ere aplikatuko dira.

**2.1.1.24. artikulua. ZU.03 antolamendu xehatuko zona****I.- MUGAK ETA AZALERA**

Dentsitate baxuko bizitegi eremua; Zurbaoko herrigunearen barruan dago. Herrigunea ekialdetik mendebalderantz zeharkatzen duen Gaztua errekaen bi ertzetan eraiki gabe dagoen espazioa da, Landaauzoaren eta erdiko auzoaren artean. Espazio honen inguruan balio arkitektoniko nahikoa duten eraikin batzuk daude (eraikinok babesteko asmoa dago), eta azken urteotan eraikitako familia bakarreko eraikuntza batzuk ere bai. 17.662 m<sup>2</sup>-ko azalera du gutxi gorabehera, P-2 plano seriearen arabera mugatuta.

**II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK**

- Garapenerako ereduaren ardatzak esparruaren antolamendua eta garapena dira, herriguneari jarraitasuna emateko.
- Landa auzoa eta erdiko auzoa lotuko dituen bidea sortzea.
- Gaztua errekaen ondoan dagoenez, esparruan bi pasabide berde (espazio publiko) jarri nahi dira; bata, egoitzazko eremuaren hegoaldean eta ekialdean eta bestea, Gaztua errekaen alde bietan (ibai ertzeko parke legez) uholde arriskuagatik zonarik zaurgarrienak babestu asmoz, zonaren ingurumena berreskuratzeko eta esparruaren balioari mesede egingo dioten eremu naturalak sortzeko.

**III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA / EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK****1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA.****2. Antolamendu / kalifikazio orokorra**

Esparru honen antolamendu orokorra P-3 planoetan ezarri da.

2.1. A.5-01 eta A.5-02 zonak: gutxi eraikitako bizitegi zona. Erabilera pribatuko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera dentsitate baxuko bizitegi zonak dira eta beraiei buruzko arauak A.5 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 2. puntua).

A. Zonetako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 17.395,10 m<sup>2</sup>.

i. A.5-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 3.133,68 m<sup>2</sup>.

ii. A.5-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 14.261,42 m<sup>2</sup>.

B. Zonetan eraikitzeko baldintzak:

i. Etxebizitza kopurua:

- Lehendik dauden etxebizitzak kopurua: 0

- Zenbatetsitako etxebizitza berrien gehieneko kopurua: 24

ii. Eraikigarritasuna.

a) Hirigintzako eraikigarritasuna, guztira: 6.720 m<sup>2</sup>t.

b) Hirigintzako eraikigarritasuna sestra gainean, guztira: 4.800 m<sup>2</sup>t.

Erabilera bateragarrietarako sestra gainean aplikatu daitezkeen hirigintzako

eraikigarritasuna ehuneko hamabost (15) izango da gehienez.

c) Hirigintzako eraikigarritasuna sestrapean, guztira: 1.920 m<sup>2</sup>t.

iii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak:

i. Berezko erabilera eta erabilera bateragarriak 1.5.2.6 artikuluan antolamendu xehatuko "a.5.2" zonetarako ezarritakoak dira.

ii. Jabariaren eta erabileren inguruko gainerako baldintzak artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.2. I-01 zona: lurrazaleko ur jabari publikoa.



Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera lurrazaleko ur jabari publikoaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak I zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 17. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 266,68 m<sup>2</sup>.

B. Zonan eraikitze baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak:

i. Berezko erabilera sektorearen legerian ezarrita dago.

ii. Jabariaren eta erabileren inguruko gainerako baldintzak artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

### **3. Hiri bilakaeraren eta lurzorua okupazioaren estrategia**

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzorua okupazioaren oinarritzko estrategian esparruan esku hartzeak dauka lehentasuna. Horretarako jarduketa integratuko esparru bakarra identifikatu da (AI.08); Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren burutzapen aldiko lehen laurtekoan garatuko da.

### **4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzoria programatzeko epeak ezartzea**

Esparruko antolamendu xehatua ezartzeko plan berezia idatzi, izapidetu eta onartu behar da; plan horretan egikaritze unitate bat zehaztuko (edo batzuk), bai eta behar diren jarduketa sistemak ere, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 154. eta 159. artikuluetan ezarritakoa eragotzi gabe. Plan berezia prestatzeko eta onartzeko lau (4) urteko epealdia egongo da Hiri Antolamendurako Plan Orokorra indarrean jartzen denetik.

Jarduketa integratua programatzeko urbanizazio programa sustatu eta izapidetuko da; Udalak plan berezia indarrean jartzen denetik bi (2) urte pasatu baino lehen aurkeztu behar du.

### **5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko**

Lortzeko, burutzeko eta gastua onartzeko, H.2-04 zonako zati proportzionala ZU.03 eremuko eta ZU.05 sektoreko batez besteko eraikigarritasunari buruzkoa- integratutako jarduerari atxikitako sistema orokor bezala zehaztu da.

Gainera esparruko urbanizazio kargetan ondoko hauek sartzen dira: ura hornitzeko eta saneatzeko sistema orokorrak konektatzea, eta behar denean handitzea, eremu honetako beharrianak asetzeko.

### **6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertze irizpideak**

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5 artikuluan ezarritakoa gorabehera.

### **7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak**

Eremua ibai ibilgu baten ondoan planteatu denez, erreka ertzetako landaredia babestea izango da ingurumen irizpide estrategikoa, baita ibaiaren alde bakoitzera gutxienez hamar (10) metro inolako eraikuntzarik gabe uztea ere. Lursailaren zati honetan landaredia lehengoratu eta landatuko da, ibilguen eta hiri eremu berrietan egingo diren jardueren artean moteltzeko pantaila edo iragazi berde bat egon dadin.

### **8. Sistema orokorren oinarritzko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea**

Sistema orokorren oinarritzko ezaugarriak aginduzko plan berezian ezarriko dira. Hala ere, P-4 planoan ageri diren tokiko zuzkidurak egiturazko antolamendukoak dira. Diseinu zehatza plan berezian ezarriko da; bertan zehaztapen hauek errespetatu behar du.

- Eremuko bide sistemaren ardatza Barrio Landa —bizitegi eremuaren mendebaldean— kalea izango da eta hemendik kale bat egingo da gurpildun trafikoarentzat; kale horretatik Barrio medio kalera joango da — esparruaren ekialdean—.
  - Bi kaleak lotuko dituen bidearen zeharkako sekzioak hamalau (14) metroko zabalera izango du.
  - Zeharkako iragazkortasuna egoteko beste kale batzuk egiteko aukera aginduzko plan berezianaztertuko da.
  - Gaztua erreka bi ertzetan bost (5) metro zabaleko tarteak egongo dira, landarediz eratuta eta horiek izango dira aipaturiko erreka ibai ertzeko parkeak.
  - Era berean, esparruaren hegoaldean eta ekialdean gutxienez zortzi (8) metro zabaleko tarte bat egongo da, landarediz eratuta.
- Urbanizazio obren gutxienerako baldintza teknikoak 1.4.5.3 artikuluan ezarri dira.

#### **IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA / ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK**

**1. Hiri-lurzorua kategorizazioa:** URBANIZAZIOAREN BIDEZ FINKATU GABEKO LURZORUA.

##### **2. Antolamendu / kalifikazio xehatua**

Esparruaren antolamendu xehatua aginduzko plan berezian ezarriko da.

##### **2.1. Eraikinak, jabaria eta erabilerak**

Esparru honetan zehazten diren bizitegi azpizonetako eraikinen, jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak aginduzko plan berezian ezarriko dira, planeamendu orokorreko maila eta arau lotespen hauekin:

- Eraikin motak: bizitegi erabilerarako, familia bakarreko etxebizitza atxikia, trinkoa edo erpin komunarekin (C.2 mota).
- Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua: II(a edo b)/I.

Esparru honetan zehazten diren gainerako azpizonetako eraikinen, jabariaren eta erabileren inguruko

baldintzak aginduzko plan berezian ezarriko dira.

Plan bereziaren zehaztaperik ezean, bizitegi azpizonetan 1.5.2.6 artikuluan ezarritako arau orokorrak aplikatuko dira —C.2 motako etxebizitzak— eta gainerako azpizonetan 1.5.2 kapituluako berariazko artikuluetan ezarritako arau orokorrak aplikatuko dira.

##### **2.2. Haztapan koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoak**

Erabileren haztapan koefizienteak eta eraikigarritasunak (haztatuak eta batez bestekoak) plan berezian ezarriko dira.

##### **2.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa**

Ez dago horrelakorik.

##### **2.4. Azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak**

Aginduzko plan berezian finkatuko dira; halakorik ezean, 1.4.5.3 artikulua eta P-7 planoak hartuko dira aintzat.

##### **3. Burutzapenerako araubide iragankorra**

Aginduzko plan berezia onartu arte ezin da egin inolako jarduketarik esparruan.

##### **4. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak**

Plan berezian zehaztuko dira.

**V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK**

Esparru honetan ondoko dokumentuetan ezarritako zehaztapenak aplikatu behar dira: uren gaineko legeria; EAeko ur bazterren eta erreken antolamendurako LPS (isurialde mediterraneo).

Gainera, 1.5.2 kapituluko 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak ere aplikatuko dira.

**2.1.1.25. artikulua. ZU.04 antolamendu xehatuko zona****I.- MUGAK ETA AZALERA**

Dentsitate oso baxuko bizitegi zona; ZU.02 esparruaren hegoaldean dago, erdigunean, Encadadua kalearen bi aldeetan.

Esparru hau Zurbaoko SAU-2 sektorearen plan partzialetik dator. Plana gauzatuta dago; urriaren 29ko 1023/2001 Foru Aginduen bidez onartu zen behin betiko eta 2001eko azaroaren 21ean argitaratu zen ALHAOn (133. zenbakia). Nolanahi ere, akats material bat aurkitu zen bertan eta, beraz, maiatzaren 20ko 450/2004 Foru Aginduen bidez, akats hori zuzendu zen, eta 2004ko ekainaren 11ko ALHAOn argitaratu (66. zenbakia). 32.678 m<sup>2</sup>-ko azalera du gutxi gorabehera, P-2 plano seriearen arabera mugatuta.

**II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK**

- Bizitegi bilbea finkatzea eraiki gabeko lurzatiak lohiz betez.

**III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA / EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK****1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA.****2. Antolamendu / kalifikazio orokorra**

Esparru honen antolamendu orokorra P-3 planoetan ezarri da.

**2.1. A.6-01 zona:** oso gutxi eraikitako bizitegi zona.

Erabilera pribatuko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera dentsitate oso baxuko bizitegi zonak dira eta beraiei buruzko arauak A.6 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 3. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 31.110,69 m<sup>2</sup>.

B. Zonan eraikitzeko baldintzak:

i. Etxebizitza kopurua:

- Herrigunean dauden etxebizitzaren kopurua, HAPO onartzen den egunean: 115 (15 ZU.04ko A.6 zonan)

- Zenbatetsitako etxebizitza berrien gehieneko kopurua: 8

Ez dira bizitegi ahalmenaren gehikuntza gisa zenbatuko zuzkidura jarduketetako etxebizitza kopurua handitzea eta baimendutako zaharberritze eragiketen ondorioz sortzen direnak.

ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

**2.2. I-01 zona:** lurrazaleko ur jabari publikoa.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera lurrazaleko ur jabari publikoaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak I zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 17. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 1.567,17 m<sup>2</sup>.

B. Zonan eraikitzeko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

**3. Hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren estrategia**

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren oinarrizko estrategian ez da ezarri esparruko jarduketan programazioan eragina duen esku hartzeko jarraibide berezirik. Hiri Antolamendurako Plan Orokorra zuzenean gauzatzeko SAU-2 sektorearen indarreko plan partziala hartuko da aintzat.

**4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzoria programatzeko epeak ezartzea**

Ez da ezarri baldintza berezirik.

**5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko**

Ez da ezarri baldintza berezirik.

**6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertzeko irizpideak**

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5 artikuluan ezarritakoa gorabehera.

**7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak**

Zurbaoko SAU-2 sektorearen plan partziala hartuko da aintzat.

**8. Sistema orokorren oinarrizko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea**

Sistema orokorren oinarrizko ezaugarriak SAU-2 sektorearen plan partzialesan ezarriko dira. Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak SAU-2 sektorearen indarreko plan partzialaren eta, bestela, 1.4.5.3 artikuluan xedatutakoaren arabera ezarriko dira.

**IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA / ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK**

**1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa:** URBANIZAZIOAREN BIDEZ FINKATUTAKO LURZORUA.

**2. Antolamendu / kalifikazio xehatua**

Esparru honen antolamendu xehatua SAU-2 sektorearen plan partzialesko bidezko planoetan ezarri da (P-4 planoetan sartu dira).

**2.1. Eraikinak, jabaria eta erabilerak**

SAU-2 sektorearen plan partziala hartuko da aintzat. Horretan arautzen ez den guztirako 1.5.2 kapituluan azpizonetarako xedatutakoa aplikatuko da.

**2.2. Haztapen koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa**

SAU-2 sektorearen plan partziala hartuko da aintzat. Hala ere, uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizonetako (denak edo batzuk) egungo egoera ekonomiko eta hirigintzakerako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira egoerara egokitzeko eta berriak ezarriko dira azpizonetan eraikigarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan.

Azpizona bakoitzeko eraikigarritasuna (haztatua eta batez bestekoa) finkatzeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 35. artikuluko 4. eta 5. puntuetan ezarritakoa aplikatuko da.

**2.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa**

Ez dago horrelakorik.

**2.4. Azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak**

SAU-2 sektorearen plan partziala hartu behar da aintzat; halakorik ezean, 1.4.5.3 artikulua eta P-7 planoak hartuko dira aintzat.

**3. Burutzapenerako araubide iragankorra**  
ez da ezarri.

**4. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak**

SAU-2 sektorearen plan partzialean zehaztutakoak; bestela, 1.4.7.2 artikuluan eta P-7 planoetan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak.

**V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK**

Esparru honetan ondoko dokumentuetan ezarritako zehaztapenak aplikatu behar dira: uren gaineko legeria; EAEko ur bazterren eta erreken antolamendurako LPS (isurialde mediterraneoa).

Gainera, 1.5.2 kapituluko 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak ere aplikatuko dira.

**2.1.3.4. artikulua. AU.04 antolamendu xehatuko zona****I.- MUGAK ETA AZALERA**

Zurbaoko zerbitzuguneari dagokio, N-1 errepidearen ondoan, Arratzua-Ubarrundia udalerritik igarotzean.

17.408 m<sup>2</sup>-ko azalera du gutxi gorabehera, P-2 plano seriearen arabera mugatuta.

**II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURU OROKORRAK**

Horren antolamendua eta erregulazioa Zurbaoko Zerbitzuguneari Plan Berezira (diputatuaren Toki Erakundeekiko Harremanetarako eta Hirigintzako abuztuaren 9ko 628/1994 Foru Aginduaren bidez behin betiko onartua) eta abuztuaren 12ko 513/2008 Foru Aginduaren bidez behin betiko onartutako Plan Bereziaren ondorengo aldatetara igortzen da.

**III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA / EGITUREN ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK****1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: LURZORU URBANIZAEZINA.****2. Antolamendu / kalifikazio orokorra**

Esparru honen antolamendu orokorra P-1 planoetan ezarri da.

**2.1. E.1.1-01 zona: bide komunikazioak (errepideak).**

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera bide komunikazioen (errepideak) sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak E.1.1 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 8. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 17.408 m<sup>2</sup>.

B. Zonako eraikuntza baldintzak: Zurbaoko Zerbitzuguneari Plan Berezian ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan jasorikoak.

C. Zonako jabari eta erabilera baldintzak: Zurbaoko Zerbitzuguneari Plan Berezian ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan jasorikoak.

**3. Hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren estrategia**

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren oinarriko estrategian ez da ezarri esparruko jarduketan programazioan eragina duen esku hartzeko jarraibide berezirik. Hiri Antolamendurako Plan Orokorra zuzenean gauzatzeko Zurbaoko Zerbitzuguneari Plan Berezia hartuko da aintzat.

**4. Garapeneko plangintza prestatzeko eta onesteko eta lurzoru programatzeko epeak ezartzea**

Ez da ezarri baldintza berezirik.

**5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko**

Ez da ezarri baldintza berezirik.

**6. Eremu espazialaren mugaketa xehatua berraztertzeko irizpideak**

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5 artikuluan ezarritakoa gorabehera.

**7. Ingurumena babesteko, natura kontserbatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak**

Zurbaoko Zerbitzuguneari Plan Berezira igortzen dute.

**8. Tokiko sistemen oinarrizko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea**

Sistema orokorren oinarrizko ezaugarrietarako Zurbaoko Zerbitzugunearen Plan Berezira igortzen da.

Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak Zurbaoko Zerbitzugunearen Plan Bereziaren eta, bestela, 1.4.5.3 artikuluan xedatutakoaren arabera ezarriko dira.

**IV.- HIRIGINTZA ARAUBIDE XEHATUA / ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK****1. Antolamendu / kalifikazio xehatua**

Eremuaren antolamendu xehatua Zurbaoko zerbitzugunearen indarreko Plan Bereziaren planoetan jasota dago.

**1.1. Eraikuntza, jabari eta erabilera baldintzak**

Zurbaoko Zerbitzugunearen Plan Berezira igortzen dute.

**2. Egikaritze araubide iragankorra**

Ez da ezarri.

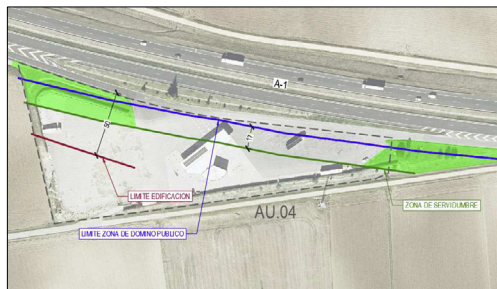
**3. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta plangintzarekin bat ez datozenak**

Zurbaoko Zerbitzugunearen Plan Bereziaren identifikatutakoak.

**V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK**

Esparru honetan Arabako Lurralde Historikoko Errepideen ekainaren 25eko 20/1990 Foru Arauan ezarritako zehaztapenak aplikatuko dira. Halaber, esparru honetan 1.6.1.3 artikuluko zehaztapenak aplikatuko dira.

Arabako Foru Aldundiaren Bide Azpiegituren eta Mugikortasunaren Sailaren Errepide Zerbitzuaren txosten eskaeraren arabera (espediente zenbakia: 22/G-5, 2022ko azaroaren 16koa), Arratzua-Ubarrundiako udalerriko Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren hirugarren aldaketaren espedienterako eskatuta, hemen FR ESKEMA GRAFIKOAN jasotzen dira A-1 Autobiako babes zonak (zortasun eremua eta jabari publikoko zona, baita eraikuntza lerroa ere), AU.04ren eraginpeko eremuan.





**B.3. ALDAKETA - HISTORIA ETA ARKITEKTURA ONDAREA ETA NATURGUNEAK  
BABESTEKO ARAUAK (3. LIBURUA)****3.1.2.1 artikulua. Interes historiko eta arkitektonikoko ondasun kalifikatuak**

1. Kategoria horren barruan sartzen dira ondare historiko eta artistikoaren babesaren alorrean eskuduna den organoak interes kulturalako ondasun higiezin gisa kalifikatu dituenak.

2. Hona hemen zerrenda:

- Donejakue Bidea (espedientea hasita; EHAA 2010-09-06); San Martin basiliza (Ania), hari atxikita [001. fitxa]
- Zurbano hauregia (EHAA, 2003-07-11) [003. fitxa]
- Zadorra ibaiaren arroko zubien monumentu multzoa (2017-09-26ko EHAA):
  - Lukuko zubia (Luku). Babes ertaina [008. fitxa]
  - Durako zubia (Dura). Babes ertaina [049. fitxa]
  - Mendibilgo zubia (Mendibil). Oinarrizko babesa [056. fitxa]
  - Andureako iturria (Zurbao). Oinarrizko babesa [061. fitxa]
  - Errozaiako zubia (Luku). Oinarrizko babesa [064. fitxa]

**3.1.2.2 artikulua. Interes historiko eta arkitektonikoko ondasunak, inbentarioan sartuak**

1. Kategoria horren barruan sartzen dira ondare historiko eta artistikoaren babesaren alorrean eskuduna den organoak interes kultureko ondasun higiezin gisa inbentariatu dituenak, edo balio berezia izateagatik inbentariatu ditzakeenak.

2. Hona hemen ondasun kultural inbentariatuen zerrenda:

- Artzamendi etxea, 2 - Luku (EHAA, 1999-06-25) [002. fitxa]
- Otalora Gebara jauregia (EHAA, 1994-11-08) [004. fitxa]
- Otazu etxe-jauregia (EHAA, 2002-01-31) [005. fitxa]
- San Joan Ebanjelistaren eliza, Ziriano (espedientea hasita: EHAA, 2011-08-29) [006. fitxa]

3. Hona hemen ondasun kultural inbentariagarrien zerrenda:

- Arroiabeko errota (Arroiabe) [007. fitxa]
- Jasokundeko Andre Mariaren eliza (Arroiabe) [009. fitxa]
- Andre Mariaren eliza (Betozala) [010. fitxa]
- San Esteban lehen martiriaren eliza (Durana) [011. fitxa]
- San Martin eliza (Luko) [012. fitxa]
- Santiago Apostoluaren eliza (Mendibil) [013. fitxa]
- San Esteban eliza (Langara Ganboa) [014. fitxa]
- San Andres eliza (Uribarri Ganboa) [015. fitxa]
- San Esteban eliza (Zurbao) [016. fitxa]
- Gomez etxea (Durana) [017. Fitxa]

**3.1.2.3 artikulua. Udalaren babespeko eta interes historiko eta arkitektonikoko ondasunak**

1. Artikulu honetan jasotzen da interes historiko eta arkitektonikoa daukaten eta, sailkatuta eta inbentarioan sartuta ez dauden arren, babesteko modukotzat jotzen diren ondasunen zerrenda. Hasieran Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailak eta Kultura Ondarearen Zuzendaritzak euren ustez babes gradu honetan egon behar ziren ondasun higiezin zerrenda bidali zuten.

Zerrendako elementuak aztertu dira eta ikusi da eraiki batzuen ezaugarri morfologikoak nahikoa aldatuta daudela eta ondorioz ez dutela merezi horrelako babesik.

2. Jarraian Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailak eta Kultura Ondarearen Zuzendaritzak bidalitako ondasun higiezin zerrenda eta haietako bakoitzari buruzko iritzia azalduko dira.

- Etxea, Boriozar kalea 8 (Arroiabe) [DESKATALOGATUA]
- Etxea, Boriozar kalea 3 (Arroiabe) [DESKATALOGATUA]
- Etxea, Los Amigos kalea 4 (Arroiabe) [019. fitxa]
- Zubiondo Etxea, Urrundia kalea 3-5 (Arroiabe) [DESKATALOGATUA]
- San Antonio basiliza, Betolaza-Ziriano bidea (Betolaza) [DESKATALOGATUA]
- Etxea, Mendia kalea 1-3 (Betolaza) [024. fitxa]
- Etxea, Bergara bidea 50 (Durana) [DESKATALOGATUA]
- Duranako mesoia, Bergara bidea 4 (Durana) [DESKATALOGATUA]
- Etxetzarra, Iturribero kalea 10 (Dura) [031. fitxa]
- Baserria, Solazarra kalea 7 (Dura) [028. fitxa]
- Kontzejuaren etxea, Landa plaza 3 (Durana) [026. fitxa]
- Landako geltokia, Bergara bidea 5-7 (Landa) [DESKATALOGATUA]
- Eskola, Bergara bidea 1 (Landa) [DESKATALOGATUA]
- San Bartolomeren eliza, Bergara bidea 8 (Landa) [032. fitxa]
- Etxea, Urbina bidea 1 (Luko) [DESKATALOGATUA]
- Bolatokia, Ibaiartegi auzoa 17 (Luko) [DESKATALOGATUA]
- Baserria, Bergara bidea 23 (Mendibil) [034. fitxa]
- Mendibilgo errota, Bergara bidea 25 (Mendibil) [035. fitxa]
- Etxea, urtegiaren iparraldean, uraren mailan, Kale bakarra 6 (Langara Ganboa) [DESKATALOGATUA]
- Gurutzearen gaineko etxea, Kale bakarra 5 (Langara Ganboa) [DESKATALOGATUA]
- Langara Ganboako kanposantuko kapera (Langara Ganboa) [039. fitxa]
- Etxea, Erpidea auzoa 13 (Uribarri Ganboa) [DESKATALOGATUA]
- Baserria, Erpidea auzoa 2 (Uribarri Ganboa) [DESKATALOGATUA]
- Baserria, Txoisa auzoa 2 (Uribarri Ganboa) [DESKATALOGATUA]
- Baserria, Zelandia auzoa 7 (Uribarri Ganboa) [041. fitxa]
- Barrakoi zaharrak, Santiagolarra auzoa (Uribarri Ganboa) [043. fitxa]
- Etxea, Kale bakarra 5 (Ziriano) [DESKATALOGATUA]
- Baserria, Kale bakarra 2 (Ziriano) [DESKATALOGATUA]
- Ortiz de Zaratetarren jauretzea, Otxategi auzoa 18 (Zurbao) [044. fitxa]
- Ayalatarren jauretzea, Otxategi auzoa 20 (Zurbao) [045. fitxa]
- Baserria, Otxategi auzoa 13 (Zurbao) [DESKATALOGATUA]

3. Puntu honetan Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailak eta Kultura Ondarearen Zuzendaritzak aurkeztutako ondasun higiezin zerrenda ageri da kontuan edukita haietako bat bera ere ez dela eraikina, den-denak baitira erabilera publiko eta funtzionaleko hiri elementu bereziak: gurutzeak, iturriak eta zubiak eta bakoitzari buruzko iritzia zehaztu da.

- Arroiabeko gurutzadura (Arroiabe) [046. fitxa]
- Iturri zaharra (Arzubiaga) [047. fitxa]
- Iturri-harraska (Betolatza) [048. fitxa]

- Eskalmendiko zubia (Dura) [050. fitxa]
- Landako iturria (Landa) [051. fitxa]
- Beheko iturria (Landa) [052. fitxa]
- Zubiko iturri-uhaska (Luko) [053. fitxa]
- Mendibilgo zubia (Mendibil) [054. fitxa]
- Sansoetako iturria (Mendibil) [055. fitxa]
- Langara Ganboako gurutzadura (Langara Ganboa) [057. fitxa]
- Uribarri Ganboako gurutzadura (Uribarri Ganboa) [058. fitxa]
- Elizako iturria (Uribarri Ganboa) [059. fitxa]
- Iturri zaharra (Zirao) [060. fitxa]
- Zurbaoko gurutzadura (Zurbao) [062. fitxa]
- Otxategi iturria (Zurbao) [063. fitxa]
- Iturria-uhaska (Zurbao) [ DESKATALOGATUA]

4. Puntu honetan Hiri Antolamendurako Plan Orokorren bidez katalogoan sartutako ondasun higiezin zerranda dago.

- Bolatokia, Plaza Nagusia 1 (Arroiabe) [018. fitxa]
- Kontzejuaren Etxea, Los Amigos kalea 1 (Arroiabe) [020. fitxa]
- Etxebizitza eraikina, Lamiturri kalea 2 (Betolaza) [021. fitxa]
- Etxebizitza eraikina, Laguntza kalea 2 (Betolaza) [022. fitxa]
- Etxebizitza eraikina, Laguntza kalea 1 (Betolaza) [023. fitxa]
- Etxebizitza eraikina, Uribea kalea 6 (Dura) [025. fitxa]
- Etxebizitza eraikina, Solozarra kalea 1-3 (Dura) [027. fitxa]
- Etxebizitza eraikina, Bergara bidea 2 (Dura) [029. fitxa]
- Etxebizitza eraikina, Bergara bidea 7 (Dura) [030. fitxa]
- Etxebizitza eraikina, Bergara bidea 19 (Mendibil) [033. fitxa]
- Etxebizitza eraikina, Kale Bakarra 7 (Langara Ganboa) [036. fitxa]
- Etxebizitza eraikina, Kale Bakarra 13 (Langara Ganboa) [037. fitxa]
- Etxebizitza eraikina, Kale Bakarra 11 (Langara Ganboa) [038. fitxa]
- Etxebizitza eraikina, Erpidea auzoa 6 (Uribarri Ganboa) [040. fitxa]
- Etxebizitza eraikina, Zelandia auzoa 4 (Uribarri Ganboa) [042. fitxa]

**3.1.2.4 artikulua. Interes historikoa eta arkitektonikoa duten katalogoko ondasun higiezinak: laburpen taula**

1. Interes historikoa eta arkitektonikoa duten katalogoko ondasun higiezinak ondoko taula honetan laburbildu dira.

FITXA Zk.	KATALOGOKO ELEMENTUA	EGOERA	HIRIGUNEA
001	Donejakue Bidea eta San Martin basiliza (Ania), hari atxikita	A-3010 eta N-240 arteko bidea	Zuluko
002	Artzamendi Etxea 2, Luko	Butxizulueta, Artzamendi auzoa	Luko
003	Zurbao jauregia	Erdiko auzoa, 2	Zurbao
004	Otalora-Gebara jauregia	Erdiko auzoa, 7	
005	Otazu jauregi-etxea	Otxategi auzoa, 14-16	
006	San Joan Ebanjelaria eliza	Kale Bakarra, 4	Zirao
007	Arroiabeko errota	Bergara bidea, Urrikuna	Arroiabe
008	Lukoko zubia	Artzamendi auzoa, Urbina bidea	Luko
009	Jasokundeko Andre Mariaren eliza	Díaz de Espada apezpikua, 1	Arroiabe
010	Santa Maria eliza	Kale Nagusia, 2	Betolatza
011	San Esteban lehen martiriaren eliza	Landa plaza, 2	Dura
012	San Martin eliza	Ibaitartegi auzoa, 16	Luko
013	Done Jakue Apostoluaren eliza	Bergara bidea, 9	Mendibil
014	San Esteban Eliza	Kale Bakarra, 9	Langara Ganboa
015	San Andres eliza	Zelandia auzoa, 19	Uribarri Ganboa
016	San Esteban Eliza	Goiko auzoa, 5	Zurbao
017	Gómez etxea	Bergara bidea, 34 B	Dura
018	Arroiabeko bolatokia	Plaza Nagusia, 1	Arroiabe
019	Etxebizitza eraikina	Los Amigos kalea, 4	
020	Kontzejuaren etxea	Los Amigos kalea, 1	
021	Etxebizitza eraikina	Lamiturri kalea, 2	Betolatza
022	Etxebizitza eraikina	Laguntza kalea, 2	
023	Etxebizitza eraikina	Laguntza kalea, 1	
024	Etxebizitza eraikina	Mendia kalea, 1-3	Dura
025	Etxebizitza eraikina	Uribea kalea, 6	
026	Kontzejuaren etxea	Landa plaza, 3	
027	Etxebizitza eraikina	Solozarra kalea, 1-3	
028	Etxebizitza eraikina	Solozarra kalea, 7	
029	Etxebizitza eraikina	Bergara bidea, 2	
030	Etxebizitza eraikina	Bergara bidea, 7	Landa
031	Etxebizitza eraikina	Iturribero kalea, 10	
032	San Bartolomeren eliza	Bergara bidea, 8	
033	Etxebizitza eraikina	Bergara bidea, 19	Mendibil
034	Etxebizitza eraikina	Bergara bidea, 23	
035	Mendibilgo errota	Bergara bidea, 25	
036	Etxebizitza eraikina	Kale Bakarra, 7	Langara Ganboa
037	Etxebizitza eraikina	Kale Bakarra, 13	
038	Etxebizitza eraikina	Kale Bakarra, 11	

TERCERA MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
DOCUMENTO B: NORMATIVA

AYUNTAMIENTO DE  
ARRATZUA-UBARRUNDIA

FITXA Zk.	KATALOGOKO ELEMENTUA	EGOERA	HIRIGUNEA
039	Langara Ganboako kanposantuko kapera	Kanposantuko bidea, z/g	
040	Etxebizitza eraikina	Erpidea auzoa, 6	Uribarri Ganboa
041	Etxebizitza eraikina	Zelandia auzoa, 7	
042	Etxebizitza eraikina	Zelandia auzoa, 4	
043	Barrakoi zaharrak	Santiagolarra auzoa	
044	Ortiz de Zaratetarren jauretxea	Otxategi auzoa, 18	Zurbao
045	Ayalatarren jauretxea	Otxategi auzoa, 20	
046	Arroiabeko gurutzea	Díaz de Espada apezpikua kalea eta Larrintxua kale	Arroiabe
047	Iturri zaharra	Las Larras	Arzubiagako A. B
048	Iturria-harraska	La Fuente erreka	Betolatza
049	Duranako zubia	A-4027 errepidea, Zadorra ibaiaren gainean	Dura
050	Eskalmendiko zubia	A-3002 errepidea, Alegria ibaiaren gainean	
051	Landako iturria	Bergara bidea, 6	Landa
052	Beheko iturria	Bergara bidea, 1	Landa
053	Zubia-zubiko uhaska	Urbina bidea, Artzamendi auzoa	Luko
054	Mendibilgo iturria	Bergara bidea, A-3002, Uribea aldea	Mendibil
055	Sansoetako iturria	Sansoeta aldea	
056	Mendibilgo zubia	A-4010 errepidea, Zadorra ibaiaren gainean	
057	Langara Ganboako gurutzea	Kale Bakarra, 5	Langara Ganboa
058	Uribarri Ganboako gurutzadura	Erpidea auzoa, 4	Uribarri Ganboa
059	Elizako iturria	Zelandia auzoa, 19	
060	Iturri zaharra	A-3064 errepidea, Alto Cura aldea	Zirao
061	Anduresko zubia	A-4001 errepidea, Otxategi auzoa	Zurbao
062	Zurbaoko gurutzadura	Otxategi auzoa, A-4001 errepidearen gurutzagunea	
063	Errozaiako zubia	A-4016 errepidea, Luko - Urbina	

2. Hiri antolamendurako plan orokor honetako hirigintzako arauen I. eranskinean aurreko zerrendako elementuen fitxak bildu dira; datu hauek azaltzen dituzte: ondasunaren izena, kokapen grafikoa, postakoa eta katastrokoa, deskripzioa, fatxada edo elementu garrantzitsuenen argazkiak, eraikuntzazko esku hartze baimenduak eta, egonez gero, berariazko babes arauak.

**B.4. ALDAKETA - I. ERANSKINA - KATALOGOKO FITXAK**

**2. FITXA- ALDATUA**

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNE A	Luko
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA ETA KOKAPENA	BABES MAILA	2 (Ondasun inbentariatua)	
	Elementu katalogatua	Artzamendi Etxea 2, Luko	
	Posta helbidea	Butxizulueta, Artzamendi auzoa	
	Katastroko identifikazioa	2. poligonoa. 355 Landa lurzatia	
	Estiloa eta garaia	Landako jauregi arkitektura Jauregi-etxea, Barrokoa, XVIII. mendea	
			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK	DESKRIBAPENA:		
A kategoriako zaharberrikuntza artatzailea.	<p>Planoetan J.1.2-02 zonari dagokio.</p> <p>XVIII. mendeko jauretxea, Zarate, Salazar eta Lazarragaren armarría erakusten duena.</p> <p>Eraikinak oinplano karratua eta lau isurkiko estalkia dauzka. Hiru solairuko altuera, beheko solairua, lehenengo solairua eta bigarren solairua, altuera txikiagokoa. Fatxada nagusia harlanduzkoa da eta forjazko baikoi bat dauka sarrerako atearen gainean eta armarríak albo bietan.</p> <p>Zuburuak dituen hegala handi batek koroatzen du eraikina.</p> <p>Eraikin nagusiarantz atxikita solairu biko bolumen handi bat dago, jatorrizkoa baino geroago eraiki zena. Harlangaitzez dago eraikita eta beheko solairuko leiho batzuetan harlanduzko markoak dauzka.</p>		
	INTERES ARKITEKTONIKOA	Handia	
	HISTORIARI ETA INGURUMENARI DAGOKIENEZ DUEN INTERESA	Handia	
	INTERES FUNTZIONALA	Handia	
	KONTSERBAZIO EGOERA	Ona	
	BEREZKO ERABILERA	Bizitegia - Etxebizitza	
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA			
Babesa izango dute ingurune eraikian dauden elementu guztiek, jauregiaren eraikinarekin multzo bakarra osatzen dutenek: hormatxoek, lorategiek, zerbitzu eremuek, apaingarriek (iturriek, urmaelek, eta abarrek)... Halaber, babestu eta berariaz zaharberrituko dira fatxadetako armarríak eta apaingarriak.			

## 4.FITXA- ALDATUA


ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNE A	Zurbao
BABES MAILA		2 (Ondasun inbentariatua)	
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA ETA KOKAPENA	Elementu katalogatua	Otalora-Gebara jauregia	
	Posta helbidea	Erdiko auzoa, 7	
	Katastroko identifikazioa	3. poligonoa. 136. hiri lurzatia	
	Estiloa eta garaia	Landako jauregi arkitektura Jauregia, Barrokoa, XVII. mendea	
			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK	DESKRIBAPENA:		
A kategoriako zaharberrikuntza artatzailea.	<p>Honela dago osatuta jauregia: gorputz nagusi bat, oinplano angeluzuzenekoa, beheko solairua, lehenengoa eta teilatupekoa, fatxadarako argirik gabe, eta haren albo bietan dorre bi, gorputz nagusiaren fatxada lerrotik apur bat irteten direnak. Altuera bat gehiago daukate dorreek.</p> <p>Honela dago osatuta: jauregi egitura bera dena eta zenbait altueratako pabilloi erantsi batzuk, hasiera batean etxebizitza-jauregiaren bigarren mailako erabilera lagungarriak zeuzkatena.</p> <p>Fatxada harlangaitzez dago eraikita eta baoetako markoak harlanduzkoak dira. Fatxada nagusiaren erdian Otalora-Gebaratarren armarrria dago, goialdean, Otaloratarren armak daude. Behealdean, Gebaratarren armak.</p> <p>Atzeko fatxada mendebaldera begira dago, eta eraikin osagarri bat dauka erantsita, portaleak ateburua dauka eta leihoak zenbait tamainatakoak dira. Iparreko alboko fatxada da itxieta, eta hegoko alboko fatxada, aldiz, nahiko txukunagoa da.</p> <p>Eraikitze material hauek erabili dira: harlangaitza hormen atzealderako eta harlandua baen markoetan, izkinetan, inpostetan eta erlaitzean. Balkoietako atean eta itxiturretan zurezko lan onak sumatzen dira, eta burdinazkoak balkoietako eskudeletan. Teilak arabiar motakoak dira.</p> <p>Fatxada nagusirako kanpoko esparrua hesituta dago, harrizko karelarekin, bolekin apainduta, eta arku erdizirkularreko sarrera du, bera ere bolekin apainduta.</p>		
	INTERES ARKITEKTONIKOA	Handia	
	HISTORIARI ETA INGURUMENARI	Handia	
	DAGOKIENEZ DUEN INTERESA	Handia	
	INTERES FUNTZIONALA	Txarra	
	KONTSERBAZIO EGOERA	Bizitegia - Etxebizitza	
	BEREZKO ERABILERA	Bizitegia - Etxebizitza	
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA			
Babesa izango dute ingurune eraikian dauden elementu guztiek, jauregiaren eraikinarekin multzo bakarria osatzen dutenek: hormatxoek, lorategiek, zerbitzu eremuek, apaingarriek (iturriek, urmaelek, eta abarrek)... Halaber, babestu eta berariaz zaharberrikuntza dira fatxadetako armarrriak eta apaingarriak.			



**5. FITXA – ALDATUA**

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOEA		BIZTANLEGUNE A	Zurbao
BABES MAILA		2 (Ondasun inbentariatua)	
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA ETA KOKAPENA	Elementu katalogatua	Otazu jauregi-etxea	
	Posta helbidea	Otxategi auzoa, 14-16	
	Katastroko identifikazioa	3. poligonoa. 244. hiri lurzatia	
	Estiloa eta garaia	Landako jauregi arkitektura Jauregia, Barrokoa, XVI.-XVII. mendeak	
			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK	DESKRIBAPENA:		
A kategoriako zaharberrikuntza artatzailea.	<p>Jauregia bakanduta dago, lurrez inguratuta eta guztiz hesituta. XVI. eta XVII. mendeen artean zenbait fasetan eraikita dago, Basterratarren dorre zahararren gainean.</p> <p>Honela dago osatuta: jauregi egitura bera dena eta eraikinaren atzealdean atxikita galeria edo egutera duen pabilioi bat; hori guztia inguratuz, plazatxo hesitu bat, harlangaitzeko hormatxoa duena, bolekin apaindua (fatxada nagusiaren aurrean), lorategia hegoaldetik eta baratzea eta «rain»a ipar eta mendebaldean.</p> <p>Etxe nagusia oinplano angeluzuzeneko eraikin bat da, beheko solairuak eta beste altuera bik osatuta, lau isurkiko estalkiarekin, zuburuak dituen hegala baten gainean jarrita. Fatxada nagusia harlanduzkoa da eta forjazko lau balkoi dauka. Erdian Otazu eta Gebarratarren armarria dago, harlanduzko zelaieren gainean, eta inguratzen duen dekorazioa portalekoaren oso antzekoa da. Beste fatxada batean, ibiltariarentzat ezkutatuta dagoena harrizko horma handi baten atzean, lorategira ematen duen egutera edo logia ikusgarri bat dauka, lau arkukoa. Etxera harrizko harlauzez egindako bebarru batean zehar sartzen da, ondoren eskaiera nagusira igarotzen da, zeinak harri zizelkatuzko maila lodiak eta burdinurtuzko eskudela baitauzka, eta jauregiko gela nagusietara baitarama.</p> <p>Egutera duen pabilioia etxe nagusiarantz erantsita dago mendebaldetik, eta hegoko fatxadarekiko apur bat atzera eramanda dago, etxearen bolumenarekin angelua osatuz.</p> <p>Eraikitze material hauek erabili dira: harlangaitza, harlandua alde nobleetan eta adreilua atzealdean ixteko. Zurak eta burdinak ere garrantzia dute, material osagarri gisa, lehenengoak hegala barroko oparoan batez ere, eta bigarrenak hesietan, eskudeletan eta iltzeterian.</p>		
	INTERES ARKITEKTONIKOA	Handia	
	HISTORIARI ETA INGURUMENARI	Handia	
	DAGOKIENEZ DUEN INTERESA	Handia	
	INTERES FUNTZIONALA	Ona	
	KONTSERBAZIO EGOERA	Ona	
	BEREZKO ERABILERA	Bizitegia - Etxebizitza	
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA			
Babesa izango dute ingurune eraikian dauden elementu guztiek, jauregiaren eraikinarekin multzo bakarra osatzen dutenek: hormatxoek, lorategiek, zerbitzu eremuek, apaingarriek (iturriek, urmaelek, eta abarrek)... Halaber, babestu eta berariaz zaharberrikuntza dira fatxadetako armarriak eta apaingarriak.			

## 6. FITXA – ALDATUA

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOEA	BIZTANLEGUNE A	Zirao
	BABES MAILA	
	2 (Ondasun inbentariatua)	
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA ETA KOKAPENA	Elementu katalogatua	
	San Joan Ebanjelaria eliza	
	Posta helbidea	
	Kale Bakarra, 4	
	Katastroko identifikazioa	
	2. poligonoa. 42. hiri lurzatia	
	Estiloa eta garaia	
	Errenazimendua-Barrokoa, XVI. mendea	
		
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK	DESKRIBAPENA:	
<p>Kultura, Gazteria eta Kirol sailburuordearen 2011ko uztailaren 28ko Ebazpenaren bidez (2011ko abuztuaren 29ko EHAA), espedientea zabaldu eta jendaurreko informaziorako eta interesdunen entzunaldirako jarri zen, Ziraoko San Joan Ebanjelaria eliza (Arratzua-Ubarrundia, Araba) Euskal Ondare Kulturalaren Inbentario Orokorrean sartzeko, monumentu kategoriarekin.</p> <p>Beraz, eta Euskal Kultura Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legearen 22.1 artikulua araberaren bertan egindako eskuhartzeak espediente horretan jasotako babes araubidean ezarritakoetara mugatu beharko dira.</p>	<p>Egungo eliza egon aurretik, eliza erromaniko bat egon zen Ziraon, XIII. mendean eraikia. Eliza erromaniko horren elementu batzuk baliatu ziren egungo eraikitzeko; haren hormetan zenbait moldura daude oraindik, baina aztarnarik esanguratsuenak Elizbarrutiko Museon erakusten dira 1999ko maiatzaren 30az geroztik. Deigarrienak sarkofagoa izan daitekeen baten aztarnak dira: erliebe bat harrian, hau irudikatzen duena: "kasulla eta makulua daramatzen pertsonaia bat, bedeinkatzen dituen beste figura bik lagunduta; behatuaren ezkerretakoak liburu bat darama eskuan, antza, oinetarainoko arropak eta burua estalita". Zuburu erromaniko bi ere erakusten dira; gurutziltzatzearen erliebe bat dago museoko biltegian, gotikoa bera.</p> <p>Egungo parrokia XVI. mendearen erdialdean eraiki zen, eta burualdea, gurutzadura, eta nabe tarte bi dauzka. Gangak ojibakoak dira, tertzeleteekin; giltzarri batzuek San Joan Bataiatzailearen eta Betiereko Aitareneko figurek daramatzate zizelkatuta. Batez ere, gurutzadurako gangetako pinturak eta beste tarte bietakoak dira aipagarriak: grisailako groteskoak elizako doktoeen figurekin gurutzaduran; gizon hegodunak eta animalia fantastikoen buruak, lehen tartean; kasetoiak San Pedro, San Pablo, San Andres eta Done Jakue erromesaren figurekin azken tartean. Seguruenik, Elexaldetarrek egin zuten eta 1589 baino lehenagokoa da.</p>	
	INTERES ARKITEKTONIKOA	Handia
	HISTORIARI ETA INGURUMENARI DAGOKIENEZ DUEN INTERESA	Handia
	INTERES FUNTZIONALA	Handia
	KONTSERBAZIO EGOERA	Oso txarra (aurrian)
	BEREZKO ERABILERA	Gizarte ekipamendua; erlijioa
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA	Babesa izango dute ingurune eraikian dauden elementu guztiak, eraikin erlijiosoarekin multzo bakarra osatzen dutenak: hormatxoek, lorategiek, zerbitzu eremuek, apaingarriek (iturriek, gurutzeez, eta abarrek), baita ingurutako hilerriek ere.	

## 7. FITXA – ALDATUA

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA	BIZTANLEGUNE A	Arroiabe
	BABES MAILA	
	2 (Ondasun inbentariagarria)	
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA ETA KOKAPENA	Elementu katalogatua	Arroiabeko errota
	Posta helbidea	Bergara bidea, Urikuna
	Katastroko identifikazioa	3. poligonoa. 1285B landa lurzatia
	Estiloa eta garaia	Herri arkitektura, XVIII. mendea
		
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK	DESKRIBAPENA:	
Haren espedientea zabaltzearen zain, hau gomendatzen da:  Zaharberritze zientifikoa.	<p>Planoetan J.1.2-08 zonari dagokio.</p> <p>"Kanal" motako errota, eraikuntza 1776an datatua.</p> <p>Zadorra ibaiaren ertzetan dago eta handik hornitzen da.</p> <p>Zati bi dauzka multzoak:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ura hartu eta bideratzeko instalazioa, grabitate presa Zadorra ibaiarekiko zeharka jarrita duena, meandro bat baliatuz, 36 m luze eta 1,5 m zabal dena, eta ondoz ondoko kanalak, deskarga arkuak, gainezkabideak, etab.</li> <li>2. Errota eraikinak oinplano angeluzuzena dauka eta harlangaitz kareztatuzko fabrika eta bi isurkiko teilatua. Hegoko fatxadaren aurrean bebarru koskor bat, isurki bakarrekua. Mendebaldean beste eraikin bat dauka atxikita.</li> </ol> <p>Barruan ehotzeko elementu guztiak gorde dira: harlangaitzezko oinak dauzkan mahai angeluzuzen bat, oinen gainean zurezko plataforma duena, harri pare biri eutsiz, zurezko tiradera eta estalki zizelkatuekin estalita.</p> <p>Mahaiaren gainean zurezko hainbat ontzi ageri dira irin-neurriekin: anega erdikoa, lakarikoa eta lakari-erdikoa, eta hainbat lanabes ere bai, hala nola, artoa aletzeko bat eta abar.</p> <p>Errota ez ezik, zentral elektriko ere baziharduen.</p> <p>Eraikinak ez dauka garrantzi bereziko balio arkitektonikorik, baina ondare eraikiaren elementu interesgarria da, ikuspuntu tipologiko eta funtzionaltik esanguratsua baita.</p>	
	INTERES ARKITEKTONIKOA HISTORIARI ETA INGURUMENARI DAGOKIENEZ DUEN INTERESA INTERES FUNTZIONALA KONTSERBAZIO EGOERA BEREZKO ERABILERA	Ertaina Handia Handia Ona Bizitegia - Etxebizitza
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA		
Bat ere ez.		

## 8. FITXA – ALDATUA

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNE A	Luko
BABES MAILA		1 (Ondasun kalifikatua)	
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA ETA KOKAPENA	Elementu katalogatua	Lukoko zubia	
	Posta helbidea	Artzamendi auzoa	
	Katastroko identifikazioa	Katastroko erreferentziarik gabe	
	Estiloa eta garaia	Errenazimendu-Barrokoa, XVI-XVII. mendeak	
			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK	DESKRIBAPENA:		
Zadorra ibairen arroko zubiak monumentu-multzo kategoriarekin Kultura Ondasun Kalifikatu deklaratzeko irailaren 19ko 222/2017 Dekretuan ezarritako babes araubidea aplikatuko da.	<p>Planoetan J.1.2-01 zonari dagokio.</p> <p>Santa Engrazia ibaiaren gainean, Artzamendi auzoan, zubi bat dago, bost arku eta harlangaitzezko begi bi dauzkana. 1514tik dago dokumentatuta.</p> <p>XVIII. mendean zenbait eskuhartze, handitze eta konponketa egin zioten zubiari; hala, XVII. mendeko dokumentuetan hiru begiko ale gisa ageri zen eta XVIII. mendeko dokumentuetan bost begi aipatzen dira.</p> <p>Hiru arku nagusiak, XVI. mendeko obra direnak, erdi-puntukoak dira eta nahiko egoera onean daukate oraindik ahokaduretako harlandua, luzeka eta zeharka antolatuta, horietako bat edo beste pixka bat kanpoaldera mugitu bada ere. Gangen hegaldura kalitate oneko harlangaitz kontzertatuarekin moldatua dago. Pieza hauetan luzetasuna da nagusi, pilareetatiko abiapuntuetan izan ezik, horietan errosetako piezen antzekoak erabili dira eta.</p> <p>Pilareak zubi-branka triangularrekin babestuta daude, hauetako bakoitza bere lehen bost ilaretan, bere ahokadurekin egokiro trabatutako harlanduz antolatuta. Altzaeraren gainerakoan, ordea, oso harlangaitz irregularra eta tinpanoari atxikia erabili da, aipatutako konponketa ugarien ondorioz.</p> <p>Egun, herriko errepidea igarotzen da zubi horren gainetik.</p> <p>OHARRA: ondasun hau babes ertaineko banakako mailarekin kalifikatuta dago, Zadorra ibaiaren arroko zubien monumentu multzoaren zati gisa.</p>		
	INTERES ARKITEKTONIKOA	Ertaina	
	HISTORIARI ETA INGURUMENARI	Handia	
	DAGOKIENEZ DUEN INTERESA	Ertaina	
	INTERES FUNTZIONALA	Ona	
	KONTSERBATIO EGOERA	Ona	
	BEREZKO ERABILERA	Komunikazioen azpiegitura	
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA	Bat ere ez.		

**9. FITXA – ALDATUA**

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNE A	Arroiabe
BABES MAILA		2 (Ondasun inbentariagarria)	
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA ETA KOKAPENA	Elementu katalogatua	Jasokundeko Andre Mariaren eliza	
	Posta helbidea	Díaz de Espada apezpikua, 1	
	Katastroko identifikazioa	3. poligonoa. 85. hiri lurzatia	
	Estiloa eta garaia	Erromaniko-Neoklasikoa, XIII.-XVIII. mendeak	
			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK	DESKRIBAPENA:		
Haren espedientea zabaltzearen zain, hau gomendatzen da:  Zaharberritze zientifikoa.	<p>Oinplanoa saloikoa da, eta kapera bi dauzka burualdean, nabe nagusia baino baxuagoak. Abside erdihexagonala du eta ganga nerbioduna. Nabea ganga tertzeleteek estaltzen dute, XVI. mendeko erliebeekin apaindutako giltzarriekin.</p> <p>Dorrea eta erretaula nagusia neoklasikoak dira, erretaula 1795ean muntatu zen. Jasokundearen irudia eta kalbarioaren mukuluak 1687an egindako erretaula zaharretik datoz.</p> <p>San Prudentziorena ezkerreko kaperan, eta San Joan Bataiatzailearena eskuinekoan, XIX. mendeko obra dira. Kapera horien aurrean haiei lotutako pertsonaia biren erretaulak daude esekita. San Prudentziorenen ondoan Juan Jose Diaz Espada Landarena; San Joanen kaperaren aurrean, XVIII. mendeko pertsonaia batena, zeinak hau dioen paper bat baitaroa eskuan: "Don Luis, hijo de Ochoa de Landa e Isabel de Tenorio, Tesorero de la Casa Real".</p> <p>Landaren eta Arroiabeko elizaren arteko lotura osatzeko, armarri arraildu bat eskuineko kaperako arkuaren zangoan, XVI. mendekoa.</p>		
	INTERES ARKITEKTONIKOA	Handia	
	HISTORIARI ETA INGURUMENARI	Handia	
	DAGOKIENEZ DUEN INTERESA	Handia	
	INTERES FUNTZIONALA	Ona	
	KONTSERBAZIO EGOERA	Ona	
	BEREZKO ERABILERA	Gizarte ekipamendua; erlijioa	
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA			
Babesa izango dute ingurune eraikiñ dauden elementu guztiek, eraikin erlijiosoarekin multzo bakarra osatzen dutenek: hormatxoek, lorategiek, zerbitzu eremuek, apaingarriek (iturriek, gurutzeez, eta abarrek), baita inguruetako hilerriek ere.			




**10. FITXA – ALDATUA**

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNA	Betolatz
BABES MAILA		2 (Ondasun inbentariagarria)	
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA KOKAPENA	ETA	Elementu katalogatua	Santa Maria eliza
		Posta helbidea	Kale Nagusia, 4
		Katastroko identifikazioa	2. poligonoa. 2A hiri lurzatia
		Estiloa eta garaia	Erromanikoa, XIII. mendea
			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK	DESKRIBAPENA:		
Haren espedientea zabaltzearen zain, hau gomendatzen da:  Zaharberritze zientifikoa.	<p>Egun parrokiako gurtza hartzen duen kapera 1965eko abuztuan inauguratu zen, parrokia elizaren hegoaldeko saihetseko portale erromanikoaren aurrean, zeina aurrian baitzegoen orduan eta Jasokundearen Andre Mariaren omenez eraiki baitzen.</p> <p>Eliza zaharraren portale erromanikoak, baoan hormatuta, kaperaren barruko aurreko hormarena egiten du eta harri landuzko marko noble batek errematatzen du. Marko horretan Kristo gurutziltzatua dago, esparru osoa zainduz.</p> <p>Kaperaren burualdean, Erdi Aroko portalea nagusitzen da. XIII. mendeko ale bat da, arku zorrotzekoa, kolomarteetan baketoiak dauzkaten zortzi zutabetan bermatuta. Kapitela apaintzeko animalien figurak eta giza aurpegiak daude, eta zutabeen harroinak atzaparrekin daude apainduta, hosto lantzeolatuaren ilaren gainean. Tailla hauek geratu dira: Kristo gurutzean, Jasokundearen Andre Maria eta Maria Sortzez Garbia.</p>		
	INTERES ARKITEKTONIKOA	Handia	
	HISTORIARI ETA INGURUMENARI	Handia	
	DAGOKIENEZ DUEN INTERESA	Handia	
	INTERES FUNTZIONALA	Ona	
	KONTSERBAZIO EGOERA	Gizarte ekipamendua; erlijioa	
	BEREZKO ERABILERA		
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA			
Babesa izango dute ingurune eraikian dauden elementu guztiek, eraikin erlijiosoarekin multzo bakarra osatzen dutenek: hormatxoek, lorategiek, zerbitzu eremuek, apaingarriek (iturriek, gurutzeek, eta abarrek), baita inguruetako hilerriek ere.			

**11. FITXA – ALDATUA**

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNE A	Dura
BABES MAILA		2 (Ondasun inbentariagarria)	
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA ETA KOKAPENA	Elementu katalogatua	San Esteban lehen martiriaren eliza	
	Posta helbidea	Landa plaza, 2	
	Katastroko identifikazioa	3. poligonoa. 409. hiri lurzatia	
	Estiloa eta garaia	Erromaniko-Barrokoa, XIII.-XVIII. mendeak	
			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK	DESKRIBAPENA:		
Haren espedientea zabaltzearen zain, hau gomendatzen da:  Zaharberritze zientifikoa.	<p>Parrokia San Esteban lehen martiriaren omenez eraiki zuten 1737an, sakristiarekin batera, Miguel Gorospek (hargina) eta Felipe Agirrek (arotza).</p> <p>Saloiko oinplanoa du, Erdi Aroko burualdeari erantsi zitzaion XVI. mendean. Portalea XIII. mendeko ale ona da, arku zorrotza lau zutabeen gainean altxatzen da albo bakoitzean. Oso oparo dago apainduta arkiboltetan, ondo zainduta, eta zutabeen kapitelek mota askotako ikonografia daukate: animaliak, izaki fantastikoak, giza aurpegiak, elementu geometrikoak, landareak, etab.</p> <p>San Antoniori eskainitako ermita bat dauka, eta Santa Katalinari eskainita zegoena desagertu da.</p>		
	INTERES ARKITEKTONIKOA	Handia	
	HISTORIARI ETA INGURUMENARI	Handia	
	DAGOKIENEZ DUEN INTERESA	Handia	
	INTERES FUNTZIONALA	Handia	
	KONTSERBAZIO EGOERA	Ona	
	BEREZKO ERABILERA	Gizarte ekipamendua; erlijioa	
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA			
Babesa izango dute ingurune eraikian dauden elementu guztiek, eraikin erlijiosoarekin multzo bakarra osatzen dutenek: hormatxoek, lorategiek, zerbitzu eremuek, apaingarriek (iturriek, gurutzeez, eta abarrek), baita inguruetako hilerriek ere.			

## 12. FITXA – ALDATUA

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA	BIZTANLEGUNEA	Luko
BABES MAILA	2 (Ondasun inbentariagarria)	
Elementu katalogatua	San Martin eliza	
Posta helbidea	Ibaiartegi auzoa, 16	
Katastroko identifikazioa	2. poligonoa. 47. hiri lurzatia	
Estiloa eta garaia	Errenazimendua-Barrokoa, XV-XVI. mendeak	
		
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK	DESKRIBAPENA:	
Haren espedientea zabaltzearen zain, hau gomendatzen da:  Zaharberritze zientifikoa.	<p>San Martin parrokoa santuaren omenez eraiki zen, egungo eraikina erromanikoa zen beste baten gainean eraiki zen, hura ere zaharrago baten gainean jasota zegoela, eta duela gutxi aztarna prerromanikoak aurkitu dira (aztarna bat ikusten da aldarearen oinean). Gurutze latindarreko tenplua da, gurutzadura ganga tertzelete batek ixten du, erroseta bat marrazten duten nerbio kurbatuak dituenak. Giltzarriak leunak dira, erdikoa izan ezik, zeinak San Martin irudikatzen baitu.</p> <p>Egungo eraikina XV. mende amaieraren eta XVI. mende erdiaren artean data dezakegu, baina portalean Erdi Aroko fabrika zaharraren aztarnak, kanpoko kanalak eta hegoko horman leiho baten aztarna interesgarriak sumatzen dira.</p> <p>Erretaula nagusia lehen barrokoan data dezakegu, eta alboetako erretaulak XVIII. mendearen lehen erdiko barroko berantiarrean. Bataiarria azpimarratu behar da: erromaniko diozesiarraren ale interesgarria da, XIII. mendean koka litekeena. Guztiz apainduta dago, behin eta berriz errepikatzen diren zortzi puntako izarrekin, eta koparen behealdea puntak bilduta dauzkaten hosto mamitsuen moduko motibo kurbatuekin dago dekoratuta.</p> <p>Aldare oin gisa ferra arku duen leiho mozarabiar bat erabili da.</p>	
	INTERES ARKITEKTONIKOA	Handia
	HISTORIARI ETA INGURUMENARI	Handia
	DAGOKIENEZ DUEN INTERESA	Handia
	INTERES FUNTZIONALA	Ona
	KONTSERBAZIO EGOERA	Ona
	BEREZKO ERABILERA	Gizarte ekipamendua; erlijioa
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA		
Babesa izango dute ingurune eraikian dauden elementu guztiak, eraikin erlijiosoarekin multzo bakarra osatzen dutenek: hormatxoek, lorategiek, zerbitzu eremuek, apaingarriek (iturriek, gurutzeez, eta abarrek), baita inguruetako hilerriek ere.		



**13. FITXA – ALDATUA**

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOEA	BIZTANLEGUNE A	Mendibil
	BABES MAILA	2 (Ondasun inbentariagarria)
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA ETA KOKAPENA	Elementu katalogatua	Done Jakue Apostoluaren eliza
	Posta helbidea	Bergara bidea, 9
	Katastroko identifikazioa	3. poligonoa. 8. hiri lurzatia
	Estiloa eta garaia	Neoklasizismoa, XVII-XVIII. mendeak
		
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK	DESKRIBAPENA:	
Haren espedientea zabaltzearen zain, hau gomendatzen da:  Zaharbertitze zientifikoa.	<p>Saloiko oinplanoa du, hiru tartetan, hiru alakakoa, izar erdiko gangaz estalita; giltzarri nagusian ama birjina.</p> <p>Erretaula nagusia garai neoklasikoan berregin zen, 1695-1698 artean eraikitako erretaula bat oinarri hartuta. Sagrarioa jatorrizko erretaulakoa da, baita zapaldako eta atikoko erliebeak ere.</p> <p>Alboetako erretaulak neoklasikoak dira eta berdin-berdinak. Ezkerrekoan irudi moderno batekin, eskuinekoan, Santa Katalinaren irudia, XVII. mendekoa.</p> <p>Juan José Díaz Espada Landa gotzaina (1756-1832), Arroiabean sortua, Habanako gotzaina izan zen eta Mendibilgo eliza eraikitzeko gastuetan lagundu zuen.</p>	
	INTERES ARKITEKTONIKOA	Handia
	HISTORIARI ETA INGURUMENARI	Handia
	DAGOKIENEZ DUEN INTERESA	Handia
	INTERES FUNTZIONALA	Handia
	KONTSERBAZIO EGOERA	Ona
	BEREZKO ERABILERA	Gizarte ekipamendua; erlijioa
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA		
Babesa izango dute ingurune eraikian dauden elementu guztiek, eraikin erlijiosoarekin multzo bakarra osatzen dutenek: hormatxoek, lorategiek, zerbitzu eremuek, apaingarriek (iturriek, gurutzeek, eta abarrek), baita inguruetakoa hilerriek ere.		

**14. FITXA – ALDATUA**

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNEA	Langara Ganboa
BABES MAILA		2 (Ondasun inbentariagarria)	
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA ETA KOKAPENA	Elementu katalogatua	San Esteban Eliza (Etxebizitza eraikina)	
	Posta helbidea	Kale Bakarra, 9	
	Katastroko identifikazioa	1. poligonoa. 122. hiri lurzatia	
	Estiloa eta garaia	Barrokoa, XVI.-XVII. mendeak	
			
BAIMENDUTAKO ESKUHAHARTZEAK	DESKRIBAPENA:		
Haren espedientea zabaltzearen zain, hau gomendatzen da:	San Esteban parrokia, herrixkaren zati batekin batera, Ganboako haran osoa hartu zuten uretatik kanpo geratu da, alderik garaienean dagoelako.		
Zaharberritze zientifikoa.	Elizan egun ez da mezarik esaten, jabe partikularra du eta etxebizitza gisa erabiltzen da.		
	Harlangaitzezko eraikina da, tamaina onekoa, burualde zuzena duena, eta XVI. eta XVII. mendeen artean eraiki zen aurreko eraikin erromaniko baten gainean.		
	Kanpandorrea oso liraina da eta haranean pilatzen den ur emari osoari gailentzen zaio, karratua da eta lau isurkiko teilatua du, kanpaia gorputzak arku bikoitzak dauzka, iparreko fatxadan izan ezik, non arku bakarra baitago, handiagoa. Erdi Aroko tenplua handitu ondoren eraikiko zen. XVI. mendean gertatu zen hori.		
	INTERES ARKITEKTONIKOA	Handia	
	HISTORIARI ETA INGURUMENARI	Handia	
	DAGOKIENEZ DUEN INTERESA	Ertaina	
	INTERES FUNTZIONALA	Ona	
	KONTSERBAZIO EGOERA	Bizitegia - Etxebizitza	
	BEREZKO ERABILERA	Bizitegia - Etxebizitza	
BERARIAZKO ESKUHAHARTZEA ETA/EDO BABESA			
Bat ere ez.			

## 15. FITXA – ALDATUA

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNEA	Uribarri Ganboa
BABES MAILA		2 (Ondasun inbentariagarria)	
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA ETA KOKAPENA	Elementu katalogatua	San Andres eliza	
	Posta helbidea	Zelandia auzoa, 19	
	Katastroko identifikazioa	1. poligonoa. 34. hiri lurzatia	
	Estiloa eta garaia	Barroko-Neoklasikoa, XV.-XIX. mendeak	
			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK	DESKRIBAPENA:		
Haren espedientea zabaltzearen zain, hau gomendatzen da:  Zaharberritze zientifikoa.	<p>San Andres parrokia urtegiaren perimetro osoan mezatarako erabiltzen jarraitu den eliza bakarra da, Ganboako harana urak hartuta geratu ondoren.</p> <p>Malda piku batean egin zen tenplua, eta horregatik ganga formako esparru bat geratu da, sarrera kanpotik duena, tenpluko burualdearen behealdetik; herrian "erruki kutxa" esaten diote esparru horri. Lehengo garaietan, eliztar behartsuei laguntzeko garaua biltegitzen zen bertan.</p> <p>Dorrea harlangaitz onez eginda dago, eta harlandua dauka izkinetan eta kanpandorrean. Oinplano karratukoa da, erlaitz molduratu oso irten batean errematatua. Haren gainean dago ezarrita kanpaia gorputza, apaindu gabeko arku erdizirkularrak dauzkaten lau baotan zabalik. Kanpandorrea errematatze kanpaia gorputzaren erlaitzaren gainean muntatutako kupula bat du, oso irtena, goian bola eta gurutzea dituen linterna zilindriko batean amaituta. Eraikin neoklasiko soil eta liraina da, 1816an datatua. Lau kanpaia daude, metro bateko diametrokoa bakoitza, San Andres apostoluari eta Andre Mariari eskainitako idazkunekin.</p> <p>Fabrika harlangaitzez ondo eraikita dago, gurutze formako burualdea du, eta kontrahorma lodiz sendotutako absidea. Gurutze latindarreko oinplanoa du, eta kapera nagusia alakaduna da. XV.-XVI. mendeen artean data daiteke. Estalkia ganga nerbiduneko da, izarrak marraztuz. Burualdea eta gurutzadura XVI. mendeko obra bikaina dira, eta argiz betetzen da gurutzaren eskuin besoan dagoen bao batetik. Leihate zabal bat da, arku erdizirkularra duena, bere hari eta zangoekin moldatua. Nerbiduren giltzarrietan gorputz erdiko figurak irudikatu dira, santuen irudiak, urrezko argi-koroekin (ikonografia hori ohikoa da XVI. mendean), multzoaren erdiko giltzarrian San Andresen figura dago, apostoluen, fundatzaileen eta martiriaren figurak dauzkaten giltzarriek inguratuta.</p>		
	INTERES ARKITEKTONIKOA	Handia	
	HISTORIARI ETA INGURUMENARI	Handia	
	DAGOKIENEZ DUEN INTERESA	Handia	
	INTERES FUNTZIONALA	Handia	
	KONTSERBAZIO EGOERA	Ona	
	BEREZKO ERABILERA	Gizarte ekipamendua; erlijioa	
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA			
Babesa izango dute ingurune eraikian dauden elementu guztiek, eraikin erlijiosoarekin multzo bakarra osatzen dutenek: hormatxoek, lorategiek, zerbitzu eremuek, apaingarriek (iturriek, gurutzeek, eta abarrek), baita inguruetako hilerriek ere.			

## 16. FITXA – ALDATUA

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA	BIZTANLEGUNE A	Zurbao
	BABES MAILA	2 (Ondasun inbentariagarria)
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA ETA KOKAPENA	Elementu katalogatua	San Esteban Eliza
	Posta helbidea	Goiko auzoa, 5
	Katastroko identifikazioa	3. poligonoa. 97. hiri lurzatia
	Estiloa eta garaia	Erromaniko-Barrokoa, mendeak XIII.-XVII.
		
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK	DESKRIBAPENA:	
Haren espedientea zabaltzearen zain, hau gomendatzen da:  Zaharberritze zientifikoa.	<p>Parrokia, egungo egoeran, tenplu erromaniko baten gainean eraiki zen, hegoko saihetsean sartutako harlanduren bat suma daiteke.</p> <p>Saloiko oinplanoa dauka presbiterioarekin. Kapera nagusiak hiru aldeko absidea dauka, eta gangek estaltzen dute. Haien nerbioak konbergenteak dira, izar bat osatuz, eta erdiko giltzarria leuna da.</p> <p>Portalea XV. mendekoa da eta arku zorrotza dauka, tinpanoa oso hondatuta, eta erliebe bat, gotiko berantiarra, San Estebanen ikonografia duena. Santua eskuin eskuaz ari da bedeinkatzen eta ezkerrean liburu bat dauka, eta hegoak tolestuta dituzten aingeru bi dauka alboetan, oso ohikoa azken gotikoan.</p> <p>Zurbaoko eliza (San Esteban) XV. mendekoa da eta interes handiko elementu bat dauka, Arabako Lautadako onenetako bat deritzotena: erretaula nagusia. XVII. mendekoa da, absidean triptiko forman erantsitako multzo bat, zeinean sagrarioa nabarmetzen baita, xehetasunez zizelkatutako zenbait gorputzez osatua, hainbat motatako ikonografiarekin. Erretaula XVIII. mendeko erliebe batzuek okupatzen dute.</p> <p>Elizaren bolumen nagusiari atxikita administrazio batzordearen egoitza dago, ingurunearekin batere ez datorren eraikin bat, multzo osoa itsusten duena.</p>	
	INTERES ARKITEKTONIKOA	Handia
	HISTORIARI ETA INGURUMENARI	Handia
	DAGOKIENEZ DUEN INTERESA	Handia
	INTERES FUNTZIONALA	Ona
	KONTSERBAZIO EGOERA	Ona
	BEREZKO ERABILERA	Gizarte ekipamendua; erlijioa
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA		
Babesa izango dute ingurune eraikiñ dauden elementu guztiak, eraikin erlijiosoarekin multzo bakarria osatzen dutenek: hormatxoek, lorategiek, zerbitzu eremuek, apaingarriek (iturriek, gurutzeek, eta abarrek), baita inguruetako hilerriek ere.		

**17. FITXA – ALDATUA**

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNA	Dura
BABES MAILA		2 (Ondasun inbentariagarria)	
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA KOKAPENA	ETA	Elementu katalogatua	Gómez etxea
		Posta helbidea	Bergara bidea, 34 B
		Katastroko identifikazioa	3. poligonoa. 439-A landa lurzatia
		Estiloa eta garaia	Moderno, XX. mendea (1959-1960)
			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK		DESKRIBAPENA:	
<p>Haren espedientea zabaltzearen zain, hau gomendatzen da:</p> <p>Zaharberritze zientifikoa.</p>		<p>Francisco Javier Sáenz Oizak egindako eraikina.</p> <p>Etxebizitza bat da, tximiniaren inguruan pilatutako oinplanokoa, klimaren eta erabileraren eskakizunei erantzunik onena eman nahi izan diena. Esparruen kokapen organiko eta funtzionala kanporantz zabaltzen diren hormen bidez dago egituratuta, eta hiru jarduera eremu berezi eratzten ditu, egongela, logela eta zerbitzuetarako eginkizunei dagozkienak.</p> <p>Hiru isurkiko teilatu batek estaltzen du eraikina, hiru zutabetan eta karga-horman bermatuta, eta haren ingurua moztuta dago, oinplanoko antolaketari jarraituz. Ganbara esparru bat proiektatu zen estudioa izateko, teilatupea baliatuz. Hormek eta estalkiak lekua besarkatzen dute, eta eraikin eroso eta berezia eratzten dute.</p> <p>Barruko antolaketak, inguruko inguruetik ateratako aldeetan, esparru bereziak sortzen ditu lurzatian, bakoitza etxebizitzaren eginkizunekin bat datozenak, aipatuenez, eta kanpoaldean haien luzapenarena egiten dute. Egileak konposizioarako irizpide hauek aipatu ditu proiektuaren memorian: alde batetik, oinplano metatu baten ideia, isolamendurako eta barne antolakuntzarako, eta, bestetik, gela bakoitzari, bere eginkizunaren arabera, eguzkiarekiko noranzko egokia emateko gogoia.</p>	
INTERES ARKITEKTONIKOA		Handia	
HISTORIARI ETA INGURUMENARI		Handia	
DAGOKIENEZ DUEN INTERESA		Handia	
INTERES FUNTZIONALA		Oso ona	
KONTSERBAZIO EGOERA		Bizitegia - Etxebizitza	
BEREZKO ERABILERA			
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA			
Bat ere ez.			

**19. FITXA – ALDATUA**

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNEA	Arroiabe
BABES MAILA		3 (udal babesa)	
Elementu katalogatua		Etxebizitza eraikina	
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA ETA KOKAPENA		Posta helbidea Los Amigos kalea, 4	
Katastroko identifikazioa		3. poligonoa. 62. hiri lurzatia	
Estiloa eta garaia		Arkitektura herrikoia	
			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK	DESKRIBAPENA:		
Kontserbatzea eta apaintzea, finkatzea.  Kultura ondasuna aztertu ondoren, eraberritze eta handitze kategorietan sartutako eraikuntzako esku hartzeren bat posible dela uste bada, alde aurretik txostena eskatu beharko zaio Arabako Foru Aldundiko Historia eta Arkitektura Ondarearen Zerbitzuari.	Oinplano angeluzuzeneko baserri handia, hiru isurkiko estalkia duena. Hiru solairuko altuera, beheko solairua, lehenengo solairua eta estalkiarteko solairua. Fatxada harlangaitzekoa da, eta harlanduzko markoak eta ertzak ditu. Harlangaitz emokatuzko hormak, kanpotik margotuak.		
	INTERES ARKITEKTONIKOA HISTORIARI ETA INGURUMENARI DAGOKIENEZ DUEN INTERESA INTERES FUNTZIONALA KONTSERBAZIO EGOERA BEREZKO ERABILERA	Handia Handia Ertaina Ona Bizitegia - Etxebizitza	
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA Onartutako esku hartzeek ematen dituzten aukerak gorabehera, fatxadetako obrek ezingo dituzte aldatu baoen dimentsioak ez lehengo banaketa eta konposizioa.			

## 21. FITXA - ALDATUA

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNE A	Betolatza
		BABES MAILA	
		3 (udal babesa)	
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA ETA KOKAPENA	Elementu katalogatua		Etxebizitza eraikina
	Posta helbidea		Lamiturri kalea, 2
	Katastroko identifikazioa		2. poligonoa. 14. hiri lurzatia
	Estiloa eta garaia		Arkitektura herrikoia
			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK	DESKRIBAPENA:		
Kontserbatzea eta apaintzea, finkatzea.  Kultura ondasuna aztertu ondoren, eraberritze eta handitze kategorietan sartutako eraikuntzako esku hartzeren bat posible dela uste bada, alde zuzenetik txostena eskatu behar da Arabako Foru Aldundiko Historia eta Arkitektura Ondarearen Zerbitzuari.	Oinplano angeluzuzeneko baserri handia, hiru isurkiko estalkia duena. Hiru solairuko altuera, beheko solairua, lehenengo solairua eta estalkiarteko solairua. Fatxada harlangaitzekoa da, eta harlanduzko markoak eta ertzak ditu. Harlangaitzeko hormak emokadura eta pintura aztarnekin kanpoaldean.  Aurreko fatxada ondo zainduta dagoen bitartean, atzekoa manipulatu izan da eta andeatu da haren jatorrizko izaera.  Halaber, eraikin nagusiaren albo bietan eranskin itsugarriak sortu dira, jatorrizko eraikinarekin bat et datozen material eta estaldurekin.		
	INTERES ARKITEKONIKOA HISTORIARI ETA INGURUMENARI DAGOKIENEZ DUEN INTERESA INTERES FUNTZIONALA KONTSERBAZIO EGOERA BEREZKO ERABILERA	Ertaina Ertaina Ertaina Ertaina Bizitegia - Etxebizitza	
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA Onartutako esku hartzeek ematen dituzten aukerak gorabehera, fatxada nagusiko obrek ezingo dituzte aldatu baen dimentsioak nagusiaren ez lehengo banaketa eta konposizioa.			

TERCERA MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
DOCUMENTO B: NORMATIVA

AYUNTAMIENTO DE  
ARRATZUA-UBARRUNDIA

**22. FITXA – ALDATUA**

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNEA	Betolatza
BABES MAILA		3 (udal babesa)	
Elementu katalogatua		Etxebizitza eraikina	
Posta helbidea		Laguntza kalea, 2	
Katastroko identifikazioa		2. poligonoa. 18. hiri lurzatia	
Estiloa eta garaia		Arkitektura herrikoia	
			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK		DESKRIBAPENA:	
<p>Kontserbatzea eta apaintzea, finkatzea.</p> <p>Kultura ondasuna aztertu ondoren, eraberritze eta handitze kategorietan sartutako eraikuntzako esku hartzeren bat posible dela uste bada, aldeaz aurretik txostena eskatu beharko zaio Arabako Foru Aldundiko Historia eta Arkitektura Ondarearen Zerbitzuari.</p>		<p>Oinplano angeluzuzeneko baserria, bi isurkiko estalkia duena. Hiru solairuko altuera, beheko solairua, lehenengo solairua eta estalkiarteko solairua. Fatxada harlangaitzekoa da, eta harlanduzko markoak eta ertzak ditu. Harlangaitz emokatuzko hormak, kanpotik margotuak.</p> <p>Ikus daiteke estalkia berriz jarri dela eta horretarako harlangaitzeko hormak emendatu dira garaigoak izateko eta, ondorioz azalera erabilgarria irabazteko.</p> <p>Jatorrizko bolumenari atxikita eraikin daude erantsita, itsusgarriak azkenean eman zaien estaldurari dagokionez.</p>	
		INTERES ARKITEKTONIKOA	Ertaina
		HISTORIARI ETA INGURUMENARI	Ertaina
		DAGOKIENEZ DUEN INTERESA	Ertaina
		INTERES FUNTZIONALA	Ertaina
		KONTSERBAZIO EGOERA	Ertaina
		BEREZKO ERABILERA	Bizitegia - Etxebizitza
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA			
<p>Onartutako esku hartzeek ematen dituzten aukerak gorabehera, fatxada nagusiko obrek ezingo dituzte aldatu baen dimentsioak nagusiaren ez lehengo banaketa eta konposizioa.</p> <p>Erantsitako elementuek tratamendu egokia izan beharko dute kanpotik estaltzeko, jatorrizko eraikinarekin bat etorritik.</p>			



## 23. FITXA – ALDATUA

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNE A	Betolatz
		BABES MAILA	
		3 (udal babesa)	
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA ETA KOKAPENA	Elementu katalogatua	Etxebizitza eraikina	
	Posta helbidea	Laguntza kalea, 1	
	Katastroko identifikazioa	2. poligonoa. 17. hiri lurzatia	
	Estiloa eta garaia	Arkitektura herrikoia	
			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK	DESKRIBAPENA:		
Kontserbatzea eta apaintzea, finkatzea.  Kultura ondasuna aztertu ondoren, eraberritze eta handitze kategorietan sartutako eraikuntzako esku hartzeren bat posible dela uste bada, alde zuzenetik txostena eskatu beharko zaio Arabako Foru Aldundiko Historia eta Arkitektura Ondarearen Zerbitzuari.	Oinplano angeluzuzeneko baserria, bi isurkiko estalkia duena. Bi solairuko altuera, beheko solairua, lehenengo solairua eta teilatupea. Fatxada harlangaitzkoa da, eta harlanduzko markoak eta ertzak ditu. Harlangaitz emokatuzko hormak, kanpotik margotuak.  Fatxada nagusian agerian geratzen da baion dimentsioak aldatu direla, xede guztiz praktikoarekin: argia bizitzeko geletan sartu ahal izatea.  Atzealdetik, eraikin nagusiak landa izaerako eranskin funtzionalak dauzka.		
	INTERES ARKITEKTONIKOA HISTORIARI ETA INGURUMENARI DAGOKIENEZ DUEN INTERESA INTERES FUNTZIONALA KONTSERBAZIO EGOERA BEREZKO ERABILERA	Ertaina Handia Ertaina Ona Bizitegia - Etxebizitza	
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA Onartutako esku hartzeek ematen dituzten aukerak gorabehera, fatxada nagusiko obrek ezingo dituzte aldatu baion dimentsioak nagusiaren ez lehengo banaketa eta konposizioa. Erantsitako elementuek tratamendu egokia izan beharko dute kanpotik estaltzeko, jatorrizko eraikinarekin bat etorritik.			


**25. FITXA – ALDATUA**

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNA	Dura
BABES MAILA		3 (udal babesa)	
Elementu katalogatua		Etxebizitza eraikina	
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA ETA KOKAPENA	Posta helbidea	Uribea kalea, 6	
	Katastroko identifikazioa	3. poligonoa. 388. hiri lurzatia	
	Estiloa eta garaia	Arkitektura herrikoia	
	 		
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK	DESKRIBAPENA:		
<p>Kontserbatzea eta apaintzea, finkatzea.</p> <p>Kultura ondasuna aztertu ondoren, eraberritze eta handitze kategorietan sartutako eraikuntzako esku hartzeren bat posible dela uste bada, alde aurretik txostena eskatu beharko zaio Arabako Foru Aldundiko Historia eta Arkitektura Ondarearen Zerbitzuari.</p>	<p>Oinplano angeluzuzeneko baserria, bi isurkiko estalkia duena. Bi solairuko altuera, beheko solairua, lehenengo solairua eta teilatupea. Fatxada nagusia harlangaitzekoa da, eta zurezko markoak eta harlanduzko ertzak ditu Harlangaitz emokatuzko hormak eta adreiluzkoak uztartu dira, zurezko egituretan bermatuta.</p> <p>Eraikin nagusiaren ondoan eranskin bat dago, txarto zainduta, hala ere eraikitako multzoarekin gatazkan egon gabe, batasunean sartzen dena.</p>		
	<p>INTERES ARKITEKTONIKOA</p> <p>HISTORIARI ETA INGURUMENARI</p> <p>DAGOKIENEZ DUEN INTERESA</p> <p>INTERES FUNTZIONALA</p> <p>KONTSERBAZIO EGOERA</p> <p>BEREZKO ERABILERA</p>	<p>Ertaina</p> <p>Ertaina</p> <p>Ertaina</p> <p>Ona</p> <p>Bizitegia - Etxebizitza</p>	
<p><b>BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA</b></p> <p>Onartutako esku hartzeek ematen dituzten aukerak gorabehera, fatxada nagusiko obrek ezingo dituzte aldatu baen dimentsioak nagusiaren ez lehengo banaketa eta konposizioa.</p> <p>Erantsitako elementuek tratamendu egokia izan beharko dute kanpotik estaltzeko, jatorrizko eraikinarekin bat etorritz.</p>			

## 26. FITXA – ALDATUA

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNEA	Dura
BABES MAILA		3 (udal babesa)	
Elementu katalogatua		Kontzejuaren etxea	
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA ETA KOKAPENA	Posta helbidea	Landa plaza, 3	
	Katastroko identifikazioa	3. poligonoa. 415. hiri lurzatia	
	Estiloa eta garaia	Arkitektura herrikoa	
	 		
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK	DESKRIBAPENA:		
<p>Kontserbatzea eta apaintzea, finkatzea.</p> <p>Kultura ondasuna aztertu ondoren, eraberritze eta handitze kategorietan sartutako eraikuntzako esku hartzeren bat posible dela uste bada, alde aurretik txostena eskatu beharko zaio Arabako Foru Aldundiko Historia eta Arkitektura Ondarearen Zerbitzuari.</p>	<p>Oinplano angeluzuzeneko eraikina, lau isurkiko estalkia duena. Hiru solairuko altuera, beheko solairua, lehenengo solairua eta estalkiarteko solairua. Fatxada harlangaitzekoa da, eta harlanduzko markoak eta ertzak ditu. Harlangaitz emokatuzko hormak, kanpotik margotuak.</p> <p>Fatxada nagusia dotoreagoa da eta landa baserri tradizioaletik aldentzen da, nobleen jauregi-etxeetara hurbilduta.</p> <p>Administrazio batzordearen egoitza bihurtu da eraikina.</p>		
	INTERES ARKITEKTONIKOA	Ertaina	
	HISTORIARI ETA INGURUMENARI	Handia	
	DAGOKIENEZ DUEN INTERESA	Ertaina	
	INTERES FUNTZIONALA	Ona	
	KONTSERBAZIO EGOERA	Gizarte ekipamendua; erakundeak	
	BEREZKO ERABILERA		
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA			
Onartutako esku hartzeek ematen dituzten aukerak gorabehera, fatxada nagusiko obrek ezingo dituzte aldatu baen dimentsioak nagusiaren ez lehengo banaketa eta konposizioa. Erantsitako elementuek tratamendu egokia izan beharko dute kanpotik estaltzeko, jatorrizko eraikinarekin bat etorritz.			

**27. FITXA – ALDATUA**

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNE A	Dura
		BABES MAILA	
		3 (udal babesa)	
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA ETA KOKAPENA	Elementu katalogatua	Etxebizitza eraikina	
	Posta helbidea	Solozarra kalea, 1-3	
	Katastroko identifikazioa	3. poligonoa. 306. hiri lurzatia	
	Estiloa eta garaia	Arkitektura herrikoia	
			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK	DESKRIBAPENA:		
<p>Kontserbatzea eta apaintzea, finkatzea.</p> <p>Kultura ondasuna aztertu ondoren, eraberritze eta handitze kategorietan sartutako eraikuntzako esku hartzeren bat posible dela uste bada, alde zuzenetik txostena eskatu beharko zaio Arabako Foru Aldundiko Historia eta Arkitektura Ondarearen Zerbitzuari.</p>	<p>Oinplano angeluzuzeneko baserria, lau isurkiko estalkia duena. Hiru solairuko altuera, beheko solairua, lehenengo solairua eta estalkiarteko solairua. Fatxada nagusia harlangaitzekoa da, eta harlanduzko markoak eta ertzak ditu. Gainerako kanpoko hormak harlangaitz emokatuzkoak dira, kanpotik margotuak.</p> <p>Eraikin nagusiak zenbait eranskin dauzka, eta haietak batzuek multzoa itsusten dute, bai eraikuntzako materialengatik, bai kanpoko akaberengatik.</p>		
	<p>INTERES ARKITEKTONIKOA HISTORIARI ETA INGURUMENARI DAGOKIENEZ DUEN INTERESA INTERES FUNTZIONALA KONTSERBAZIO EGOERA BEREZKO ERABILERA</p>	<p>Ertaina Handia Ertaina Ona Bizitegia - Etxebizitza</p>	
<p><b>BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA</b></p> <p>Onartutako esku hartzeek ematen dituzten aukerak gorabehera, fatxada nagusiko obrek ezingo dituzte aldatu baen dimentsioak nagusiaren ez lehengo banaketa eta konposizioa. Erantsitako elementuek tratamendu egokia izan beharko dute kanpotik estaltzeko, jatorrizko eraikinarekin bat etorritik.</p>			

## 28. FITXA – ALDATUA

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNEA	Dura
BABES MAILA		3 (udal babesa)	
Elementu katalogatua		Etxebizitza eraikina	
Posta helbidea		Solozarra kalea, 7	
Katastroko identifikazioa		3. poligonoa. 299. hiri lurzatia	
Estiloa eta garaia		Arkitektura herrikoa	
			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK	DESKRIBAPENA:		
Kontserbatzea eta apaintzea, finkatzea.  Kultura ondasuna aztertu ondoren, eraberritze eta handitze kategorietan sartutako eraikuntzako esku hartzeren bat posible dela uste bada, alde aurretik txostena eskatu beharko zaio Arabako Foru Aldundiko Historia eta Arkitektura Ondarearen Zerbitzuari.	Oinplano angeluzuzeneko baserria, lau isurkiko estalkia duena. Hiru solairuko altuera, beheko solairua, lehenengo solairua eta estalkiarteko solairua. Fatxadak harlangaitzekoa dira, eta harlanduzko markoak eta ertzak dituzte.  Eraikin nagusiaren inguruan zenbait eranskin daude, gutxi gorabehera jatorrizko bolumenarekin bat datozenak.		
	INTERES ARKITEKTONIKOA	Handia	
	HISTORIARI ETA INGURUMENARI DAGOKIENEZ DUEN INTERESA	Handia	
	INTERES FUNTZIONALA	Ertaina	
	KONTSERBAZIO EGOERA	Ona	
	BEREZKO ERABILERA	Bizitegia - Etxebizitza	
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA			
Onartutako esku hartzeek ematen dituzten aukerak gorabehera, fatxada nagusiko obrek ezingo dituzte aldatu baen dimentsioak nagusiaren ez lehengo banaketa eta konposizioa. Erantsitako elementuek tratamendu egokia izan beharko dute kanpotik estaltzeko, jatorrizko eraikinarekin bat etorriz. Nolanahi ere, bat ez datozen eranskinak, erabilera nahiko justifikatua ez dutenak, eraitsi beharko dira eraikin nagusia ahalik eta gehien kontserbatzeko.			

## 29. FITXA – ALDATUA

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOEA		BIZTANLEGUNE A	Dura
		BABES MAILA	
		3 (udal babesa)	
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA ETA KOKAPENA	Elementu katalogatua	Etxebizitza eraikina	
	Posta helbidea	Bergara bidea, 4	
	Katastroko identifikazioa	3. poligonoa. 420. hiri lurzatia	
	Estiloa eta garaia	Arkitektura herrikoa	
			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK	DESKRIBAPENA:		
Kontserbatzea eta apaintzea, finkatzea.  Kultura ondasuna aztertu ondoren, eraberritze eta handitze kategorietan sartutako eraikuntzako esku hartzeren bat posible dela uste bada, alde zuzenetik txostena eskatu beharko zaio Arabako Foru Aldundiko Historia eta Arkitektura Ondarearen Zerbitzuari.	Oinplano angeluzuzeneko baserri handia, lau isurkiko estalkia duena. Hiru solairuko altuera, beheko solairua, lehenengo solairua eta estalkiarteko solairua. Fatxadak harlangaitzekoa dira, eta harlanduzko markoak eta ertzak dituzte. Harlangaitz emokatuzko hormak, kanpotik margotuak.  Eraikinaren atzealdea hondatuago dago eta ireki diren bao batzuk ez datoz bat etxebizitza tradizionalarekin.  Bergarako errepidearekin lerrotatuta dagoen alboaren kontrako horma beheko solairu bakarreko eranskinak daude, oro har txarto zainduta daudenak.		
	INTERES ARKITEKONIKOA HISTORIARI ETA INGURUMENARI DAGOKIENEZ DUEN INTERESA INTERES FUNTZIONALA KONTSERBAZIO EGOERA BEREZKO ERABILERA	Handia Ertaina Ertaina Ertaina Bizitegia - Etxebizitza	
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA Onartutako esku hartzeek ematen dituzten aukerak gorabehera, fatxada nagusiko obrek ezingo dituzte aldatu baen dimentsioak nagusiaren ez lehengo banaketa eta konposizioa. Erantsitako elementuek tratamendu egokia izan beharko dute kanpotik estaltzeko, jatorrizko eraikinarekin bat etorritik.			


TERCERA MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
DOCUMENTO B: NORMATIVA

AYUNTAMIENTO DE  
ARRATZUA-UBARRUNDIA

### 30. FITXA – ALDATUA


ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNA	Dura
BABES MAILA		3 (udal babesa)	
Elementu katalogatua		Etxebizitza eraikina	
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA ETA KOKAPENA		Posta helbidea Bergara bidea, 7	
Katastroko identifikazioa		3. poligonoa. 370. hiri lurzatia	
Estiloa eta garaia		Arkitektura herrikoia	
			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK	DESKRIBAPENA:		
Kontserbatzea eta apaintzea, finkatzea.  Kultura ondasuna aztertu ondoren, eraberritze eta handitze kategorietan sartutako eraikuntzako esku hartzeren bat posible dela uste bada, aldeaz aurretik txostena eskatu beharko zaio Arabako Foru Aldundiko Historia eta Arkitektura Ondarearen Zerbitzuari.	Oinplano angeluzuzeneko eraikina, hiru isurkiko estalkia duena. Hiru solairuko altuera, beheko solairua, lehenengo solairua eta estalkiarteko solairua. Fatxadak harlangaitzezkoak dira, eta harlanduzko markoak eta ertzak ditu.  Eraikina dotoreagoa da eta landa baserri tradizionaletik aldentzen da, nobleen jauregi-etxeetara hurbilduta.		
	INTERES ARKITEKTONIKOA	Handia	
	HISTORIARI ETA INGURUMENARI	Handia	
	DAGOKIENEZ DUEN INTERESA	Ertaina	
	INTERES FUNTZIONALA	Ona	
	KONTSERBAZIO EGOERA	Bizitegia - Etxebizitza	
	BEREZKO ERABILERA	Bizitegia - Etxebizitza	
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA			
Onartutako esku hartzeek ematen dituzten aukerak gorabehera, fatxada nagusiko obrek ezingo dituzte aldatu baioen dimentsioak nagusiaren ez lehengo banaketa eta konposizioa.			

**31. FITXA – ALDATUA**

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNE A	Dura
		BABES MAILA	
		3 (udal babesa)	
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA ETA KOKAPENA	Elementu katalogatua	Etxebizitza eraikina	
	Posta helbidea	Iturribero kalea, 10	
	Katastroko identifikazioa	3. poligonoa. 303. hiri lurzatia	
	Estiloa eta garaia	Arkitektura herrikoia	
			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK	DESKRIBAPENA:		
<p>Kontserbatzea eta apaintzea, finkatzea.</p> <p>Kultura ondasuna aztertu ondoren, eraberritze eta handitze kategorietan sartutako eraikuntzako esku hartzeren bat posible dela uste bada, aldeztatik txostena eskatu behar da Arabako Foru Aldundiko Historia eta Arkitektura Ondarearen Zerbitzuari.</p>	<p>Oinplano angeluzuzeneko baserri handia, bi isurkiko estalkia duena. Hiru solairuko altuera, beheko solairua, lehenengo solairua eta estalkiarteko solairua. Fatxadak harlangaitzekoa dira, eta harlanduzko markoak eta ertzak dituzte.</p> <p>Eraikinaren atzealderantz eranskin itsusgarriak daude, itxiturako eta atzeko tratamendurako trataera desegokiak dituena.</p>		
	<p>INTERES ARKITEKTONIKOA</p> <p>HISTORIARI ETA INGURUMENARI</p> <p>DAGOKIENEZ DUEN INTERESA</p> <p>INTERES FUNTZIONALA</p> <p>KONTSERBAZIO EGOERA</p> <p>BEREZKO ERABILERA</p>	<p>Handia</p> <p>Handia</p> <p>Ertaina</p> <p>Ona</p> <p>Bizitegia - Etxebizitza</p>	
<p>BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA</p> <p>Onartutako esku hartzeek ematen dituzten aukerak gorabehera, fatxada nagusiko obrek ezingo dituzte aldatu baion dimentsioak nagusiaren ez lehengo banaketa eta konposizioa.</p> <p>Erantsitako elementuek tratamendu egokia izan behar dute kanpotik estaltzeko, jatorrizko eraikinarekin bat etorritik.</p>			




**32. FITXA – ALDATUA**

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNA	Landa
BABES MAILA		3 (udal babesa)	
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA ETA KOKAPENA	Elementu katalogatua	San Bartolomeren eliza	
	Posta helbidea	Bergara bidea, 8	
	Katastroko identifikazioa	1. poligonoa. 547. hiri lurzatia	
	Estiloa eta garaia	Herri arkitektura, XX. mendea	
			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK	DESKRIBAPENA:		
Kontserbatzea eta apaintzea, finkatzea.  Kultura ondasuna aztertu ondoren, eraberritze eta handitze kategorietan sartutako eraikuntzako esku hartzeren bat posible dela uste bada, aldez aurretik txostena eskatu beharko zaio Arabako Foru Aldundiko Historia eta Arkitektura Ondarearen Zerbitzuari.	<p>XX. mendearen erdialdera eraikia, Zadorrako urtegiko uretatik libre.</p> <p>Harrizko lau pilastratan bermatutako arkupea. Oinplano angeluzuzeneko fabrika, burualdea hiru tarteko nabea baino estuagoa duena. Presbiterioak ganga dauka, erliebe geometrikoduna.</p> <p>Trudi modernoez gain, Errenazimendu erromanistako Kristo gurutziltzatu on bat dauka, XVI.-XVII. mendeen artekoa.</p> <p>Sakristian, San Isidroren tailla, XVIII. mende amaierakoa, seguruenik "Pagoetako santugile"en lantegikoa. Urregintza interesgarria.</p> <p>Marmol beltzezko bataiarria, urtegiak estalitako Urizar herri hustutik eramana.</p> <p>Kanpai-horma kanpaia arku birekin. Aleroiak eta, muturretan, bolak pinakuluen gainean.</p>		
	INTERES ARKITEKTONIKOA HISTORIARI ETA INGURUMENARI DAGOKIENEZ DUEN INTERESA INTERES FUNTZIONALA KONTSERBAZIO EGOERA	Ertaina Handia Handia Ona	
	BEREZKO ERABILERA	Gizarte ekipamendua; erlijioa	
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA			

TERCERA MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
DOCUMENTO B: NORMATIVA

AYUNTAMIENTO DE  
ARRATZUA-UBARRUNDIA


### 33. FITXA – ALDATUA

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNA	Mendibil
BABES MAILA		3 (udal babesia)	
Elementu katalogatua		Etxebizitza eraikina	
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA ETA KOKAPENA		Bergara bidea, 19	
Posta helbidea		Bergara bidea, 19	
Katastroko identifikazioa		3. poligonoa. 2. hiri lurzatia	
Estiloa eta garaia		Arkitektura herrikoa	
			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK		DESKRIBAPENA:	
<p>Kontserbatzea eta apaintzea, finkatzea.</p> <p>Kultura ondasuna aztertu ondoren, eraberritze eta handitze kategorietan sartutako eraikuntzako esku hartzeren bat posible dela uste bada, aldeaz aurretik txostena eskatu beharko zaio Arabako Foru Aldundiko Historia eta Arkitektura Ondarearen Zerbitzuari.</p>		<p>Oinplano angeluzuzeneko baserri handia, hiru isurkiko estalkia duena. Hiru solairuko altuera, beheko solairua, lehenengo solairua eta estalkiarteko solairua. Fatxada harlangaitzekoa da, eta harlanduzko markoak eta ertzak ditu. Harlangaitz emokatuzko hormak, kanpotik margotuak.</p>	
INTERES ARKITEKTONIKOA		Handia	
HISTORIARI ETA INGURUMENARI		Handia	
DAGOKIENEZ DUEN INTERESA		Ertaina	
INTERES FUNTZIONALA		Txarra	
KONTSERBAZIO EGOERA		Bizitegia - Etxebizitza	
BEREZKO ERABILERA		Bizitegia - Etxebizitza	
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA			
Onartutako esku hartzeek ematen dituzten aukerak gorabehera, fatxada nagusiko obrek ezingo dituzte aldatu baioen dimentsioak nagusiaren ez lehengo banaketa eta konposizioa.			

**34. FITXA – ALDATUA**

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNA	Mendibil
BABES MAILA		3 (udal babesa)	
Elementu katalogatua		Etxebizitza eraikina	
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA ETA KOKAPENA		Bergara bidea, 23	
Posta helbidea		Bergara bidea, 23	
Katastroko identifikazioa		3. poligonoa. 1. hiri lurzatia	
Estiloa eta garaia		Arkitektura herrikoa	
			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK	DESKRIBAPENA:		
<p>Kontserbatzea eta apaintzea, finkatzea.</p> <p>Kultura ondasuna aztertu ondoren, eraberritze eta handitze kategorietan sartutako eraikuntzako esku hartzeren bat posible dela uste bada, alde aurretik txostena eskatu beharko zaio Arabako Foru Aldundiko Historia eta Arkitektura Ondarearen Zerbitzuari.</p>	<p>Oinplano angeluzuzeneko baserria, lau isurkiko estalkia duena. Hiru solairuko altuera, beheko solairua, lehenengo solairua, bigarren solairua eta teilatupea. Fatxadak harlangaitzekoa dira, eta zurezko markoak dituzte. Harlangaitz emokatuzko hormak, kanpotik margotuak.</p> <p>Eraikinak ez dauka garrantzi bereziko balio arkitektonikorik, baina ondare eraikiaren elementu interesgarria da, ikuspuntu tipologikotik esanguratsua baita; izan ere, izaera oso hiritarra da, landa baserri tradizioaletik aldentuta.</p>		
	<p>INTERES ARKITEKTONIKOA</p> <p>HISTORIARI ETA INGURUMENARI</p> <p>DAGOKIENEZ DUEN INTERESA</p> <p>INTERES FUNTZIONALA</p> <p>KONTSERBAZIO EGOERA</p> <p>BEREZKO ERABILERA</p>	<p>Ertaina</p> <p>Ertaina</p> <p>Ertaina</p> <p>Ona</p> <p>Bizitegia - Etxebizitza</p>	
<p><b>BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA</b></p> <p>Onartutako esku hartzeek ematen dituzten aukerak gorabehera, fatxada nagusiko obrek ezingo dituzte aldatu baen dimentsioak nagusiaren ez lehengo banaketa eta konposizioa.</p> <p>Erantsitako elementuek tratamendu egokia izan beharko dute kanpotik estaltzeko, jatorrizko eraikinarekin bat etorritik.</p>			

**36. FITXA – ALDATUA**

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNE A	Langara Ganboa
		BABES MAILA	
		3 (udal babesa)	
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA ETA KOKAPENA	Elementu katalogatua	Etxebizitza eraikina	
	Posta helbidea	Kale Bakarra, 7	
	Katastroko identifikazioa	1. poligonoa. 123. hiri lurzatia	
	Estiloa eta garaia	Arkitektura herrikoa	
			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK	DESKRIBAPENA:		
<p>Kontserbatzea eta apaintzea, finkatzea.</p> <p>Kultura ondasuna aztertu ondoren, eraberritze eta handitze kategorietan sartutako eraikuntzako esku hartzeren bat posible dela uste bada, aldeztu aurretik txostena eskatu behar da Arabako Foru Aldundiko Historia eta Arkitektura Ondarearen Zerbitzuari.</p>	<p>Oinplano angeluzuzeneko baserria, bi isurkiko estalkia duena. Bi solairuko altuera, beheko solairua, lehenengo solairua eta teilatupeko solairua. Fatxadak harlangaitzekoa dira, eta harlanduzko markoak dituzte. Harlangaitz emokatuzko hormak, kanpotik margotuak, ia guztiz galdu dituenak.</p> <p>Eraikin nagusiari solairu bakarreko zenbait bolumen atxiki zaizkio bere sargunea eratuz, etxebizitzara sartu aurreko patio gisa.</p>		
	<p>INTERES ARKITEKTONIKOA</p> <p>HISTORIARI ETA INGURUMENARI</p> <p>DAGOKIENEZ DUEN INTERESA</p> <p>INTERES FUNTZIONALA</p> <p>KONTSERBAZIO EGOERA</p> <p>BEREZKO ERABILERA</p>	<p>Ertaina</p> <p>Ertaina</p> <p>Ertaina</p> <p>Ertaina</p> <p>Bizitegia - Etxebizitza</p>	
<p>BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA</p> <p>Onartutako esku hartzeek ematen dituzten aukerak gorabehera, fatxada nagusiko obrek ezingo dituzte aldatu baen dimentsioak nagusiaren ez lehengo banaketa eta konposizioa. Erantsitako elementuek tratamendu egokia izan behar dute kanpotik estaltzeko, jatorrizko eraikinarekin bat etorritik.</p>			

**37. FITXA – ALDATUA**

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOEA		BIZTANLEGUNE A	Langara Ganboa
		BABES MAILA	
		3 (udal babesa)	
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA ETA KOKAPENA	Elementu katalogatua	Etxebizitza eraikina	
	Posta helbidea	Kale Bakarra, 13	
	Katastroko identifikazioa	1. poligonoa. 112. hiri lurzatia	
	Estiloa eta garaia	Arkitektura herrikoa	
			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK	DESKRIBAPENA:		
<p>Kontserbatzea eta apaintzea, finkatzea.</p> <p>Kultura ondasuna aztertu ondoren, eraberritze eta handitze kategorietan sartutako eraikuntzako esku hartzeren bat posible dela uste bada, aldeztu aurretik txostena eskatu behar da Arabako Foru Aldundiko Historia eta Arkitektura Ondarearen Zerbitzuari.</p>	<p>Oinplano angeluzuzeneko baserri handia, bi isurkiko estalkia duena. Hiru solairuko altuera, beheko solairua, lehenengo solairua eta teilatupeko solairua. Fatxadak harlangaitzekoa dira, eta harlanduzko markoak dituzte. Harlangaitz emokatuzko hormak, kanpotik margotuak.</p> <p>Eraikin nagusiari atxikita zenbait bolumen dauzka, txarto zainduta; haietako batzuetan jatorrizko zurezko bilbeak ikus daitezke, egiturazkoak eta historiaren, arkitekturaren eta eraikuntzaren ikuspuntutik interes handikoak.</p>		
	<p>INTERES ARKITEKTONIKOA</p> <p>HISTORIARI ETA INGURUMENARI</p> <p>DAGOKIENEZ DUEN INTERESA</p> <p>INTERES FUNTZIONALA</p> <p>KONTSERBAZIO EGOERA</p> <p>BEREZKO ERABILERA</p>	<p>Ertaina</p> <p>Handia</p> <p>Ertaina</p> <p>Ona</p> <p>Bizitegia - Etxebizitza</p>	
<p>BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA</p> <p>Onartutako esku hartzeek ematen dituzten aukerak gorabehera, fatxada nagusiko obrek ezingo dituzte aldatu baen dimentsioak nagusiaren ez lehengo banaketa eta konposizioa. Erantsitako elementuek tratamendu egokia izan behar dute kanpotik estaltzeko, jatorrizko eraikinarekin bat etorritik.</p>			

**38. FITXA – ALDATUA**

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNE A	Langara Ganboa
		BABES MAILA	
		3 (udal babesa)	
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA ETA KOKAPENA	Elementu katalogatua		Etxebizitza eraikina
	Posta helbidea		Kale Bakarra, 11
	Katastroko identifikazioa		1. poligonoa. 114. hiri lurzatia
	Estiloa eta garaia		Arkitektura herrikoa
			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK	DESKRIBAPENA:		
Kontserbatzea eta apaintzea, finkatzea.  Kultura ondasuna aztertu ondoren, eraberritze eta handitze kategorietan sartutako eraikuntzako esku hartzeren bat posible dela uste bada, alde zuzenetik txostena eskatu beharko zaio Arabako Foru Aldundiko Historia eta Arkitektura Ondarearen Zerbitzuari.	Oinplano angeluzuzeneko baserria, bi isurkiko estalkia duena. Bi solairuko altuera, beheko solairua, lehenengo solairua. Fatxadak harlangaitzekoa dira, eta zurezko eta harlanduzko markoak dituzte.  Harlangaitz emokatuzko hormak, kanpotik margotuak, akabera ia desagertuta badago ere.  Solairu bakarreko bolumen bat dauka atxikita, eraikin nagusiarekiko batasunari eusten diona.  Sumatzen da bao batzuk zelan manipulatu diren, haien tamaina murriztuz, hormatzeko sistemaren bidez, harlanduzko jatorrizko markoa utziz.		
	INTERES ARKITEKTONIKOA HISTORIARI ETA INGURUMENARI DAGOKIENEZ DUEN INTERESA INTERES FUNTZIONALA KONTSERBAZIO EGOERA BEREZKO ERABILERA	Ertaina Handia Ertaina Ertaina Bizitegia - Etxebizitza	
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA Onartutako esku hartzeek ematen dituzten aukerak gorabehera, fatxada nagusiko obrek ezingo dituzte aldatu baen dimentsioak nagusiaren ez lehengo banaketa eta konposizioa. Erantsitako elementuek tratamendu egokia izan beharko dute kanpotik estaltzeko, jatorrizko eraikinarekin bat etorritik.			

**40. FITXA - ALDATUA**

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNA	Uribarri Ganboa
BABES MAILA		3 (udal babesa)	
Elementu katalogatua		Etxebizitza eraikina	
Posta helbidea		Erpidea auzoa, 6	
Katastroko identifikazioa		1. poligonoa. 39. hiri lurzatia	
Estiloa eta garaia		Arkitektura herrikoa	
			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK	DESKRIBAPENA:		
<p>Kontserbatzea eta apaintzea, finkatzea.</p> <p>Kultura ondasuna aztertu ondoren, eraberritze eta handitze kategorietan sartutako eraikuntzako esku hartzeren bat posible dela uste bada, aldeaz aurretik txostena eskatu beharko zaio Arabako Foru Aldundiko Historia eta Arkitektura Ondarearen Zerbitzuari.</p>	<p>Oinplano irregularreko baserria, eraikitako zenbait bolumen atxikita osatuta, zenbait isurkitako estalkiarekin. Bi solairuko altuera, beheko solairua eta lehenengo solairua bolumen nagusian. Fatxadak harlangaitzetzkoa dira, eta zurezko eta harrizko markoak dituzte. Harlangaitz emokatuzko hormak, kanpotik margotuak.</p> <p>Uribarri Ganboako urtegiaren ertzean dago.</p>		
	INTERES ARKITEKTONIKOA	Ertaina	
	HISTORIARI ETA INGURUMENARI	Handia	
	DAGOKIENEZ DUEN INTERESA	Ertaina	
	INTERES FUNTZIONALA	Ertaina	
	KONTSERBAZIO EGOERA	Ertaina	
	BEREZKO ERABILERA	Bizitegia - Etxebizitza	
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA			
<p>Onartutako esku hartzeek ematen dituzten aukerak gorabehera, fatxada nagusiko obrek ezingo dituzte aldatu baen dimentsioak nagusiaren ez lehenengo banaketa eta konposizioa.</p> <p>Erantsitako elementuek tratamendu egokia izan beharko dute kanpotik estaltzeko, jatorrizko eraikinarekin bat etorritik.</p>			

**41. FITXA – ALDATUA**

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNE A	Uribarri Ganboa
		BABES MAILA	
		3 (udal babesa)	
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA ETA KOKAPENA	Elementu katalogatua	Etxebizitza eraikina	
	Posta helbidea	Zelandia auzoa, 7	
	Katastroko identifikazioa	1. poligonoa. 32. hiri lurzatia	
	Estiloa eta garaia	Arkitektura herrikoa	
			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK	DESKRIBAPENA:		
<p>Kontserbatzea eta apaintzea, finkatzea.</p> <p>Kultura ondasuna aztertu ondoren, eraberritze eta handitze kategorietan sartutako eraikuntzako esku hartzeren bat posible dela uste bada, aldeztu aurretik txostena eskatu beharko zaio Arabako Foru Aldundiko Historia eta Arkitektura Ondarearen Zerbitzuari.</p>	<p>Oinplano angeluzuzeneko baserria, lau isurkiko estalkia duena. Hiru solairuko altuera, beheko solairua, lehenengo solairua, bigarren solairua eta teilatupea. Fatxadak harlangaitzekoa dira, eta harrizko markoak dituzte. Harlangaitz emokatuzko hormak, kanpotik margotuak.</p> <p>Eraikin nagusia exentu badago ere, ingurua multzoa itsusten duen akabera baterantz bilakatu da.</p>		
	<p>INTERES ARKITEKTONIKOA</p> <p>HISTORIARI ETA INGURUMENARI</p> <p>DAGOKIENEZ DUEN INTERESA</p> <p>INTERES FUNTZIONALA</p> <p>KONTSERBAZIO EGOERA</p> <p>BEREZKO ERABILERA</p>	<p>Ertaina</p> <p>Handia</p> <p>Ertaina</p> <p>Txarra</p> <p>Bizitegia - Etxebizitza</p>	
<p><b>BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA</b></p> <p>Onartutako esku hartzeek ematen dituzten aukerak gorabehera, fatxada nagusiko obrek ezingo dituzte aldatu baen dimentsioak nagusiaren ez lehengo banaketa eta konposizioa. Erantsitako elementuek eta lurzatiaren itxizturek tratamendu egokia izan beharko dute kanpotik estaltzeko, jatorrizko eraikinarekin bat etorritik.</p>			




## 42. FITXA – ALDATUA

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNE A	Uribarri Ganboa
		BABES MAILA	
		3 (udal babesa)	
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA ETA KOKAPENA	Elementu katalogatua	Etxebizitza eraikina	
	Posta helbidea	Zelandia auzoa, 4	
	Katastroko identifikazioa	1. poligonoa. 19. hiri lurzatia	
	Estiloa eta garaia	Arkitektura herrikoia	
			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK	DESKRIBAPENA:		
Kontserbatzea eta apaintzea, finkatzea.  Kultura ondasuna aztertu ondoren, eraberritze eta handitze kategorietan sartutako eraikuntzako esku hartzeren bat posible dela uste bada, aldeztu aurretik txostena eskatu beharko zaio Arabako Foru Aldundiko Historia eta Arkitektura Ondarearen Zerbitzuari.	Oinplano angeluzuzeneko baserri handia, bi isurkiko estalkia duena. Bi solairuko altuera, beheko solairua eta lehenengo solairua. Fatxadak harlangaitzkoa dira, eta zurezko markoak dituzte. Harlangaitz emokatuzko hormak, kanpotik margotuak.  Eraikinak ez dauka garrantzi bereziko balio arkitektonikorik, baina ondare eraikiaren elementu interesgarria da, ikuspuntu tipologikotik esanguratsua baita. Eraikinaren bilakaera susmatzen da, nekazaritzarako eta/edo biltegiarako erabileratik etxebizitza gisa finkatu arte.		
	INTERES ARKITEKTONIKOA HISTORIARI ETA INGURUMENARI DAGOKIENEZ DUEN INTERESA INTERES FUNTZIONALA KONTSERBAZIO EGOERA BEREZKO ERABILERA	Ertaina Handia Ertaina Ona Bizitegia - Etxebizitza	
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA			
Onartutako esku hartzeek ematen dituzten aukerak gorabehera, fatxada nagusiko obrek ezingo dituzte aldatu baen dimentsioak nagusiaren ez lehengo banaketa eta konposizioa. Erantsitako elementuek tratamendu egokia izan beharko dute kanpotik estaltzeko, jatorrizko eraikinarekin bat etorritik.			



**43. FITXA – ALDATUA**

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNE A	Uribarri Ganboa
		BABES MAILA	
		3 (udal babesa)	
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA ETA KOKAPENA	Elementu katalogatua	Barrakoi zaharrak	
	Posta helbidea	Santiagolarra auzoa	
	Katastroko identifikazioa	1. poligonoa. 98-99-101-102-103-104-105-106-107-108 hiri lurzatiak	
	Estiloa eta garaia	Arkitektura herrikoa	
			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK	DESKRIBAPENA:		
Kontserbatzea eta apaintzea, finkatzea.  Kultura ondasuna aztertu ondoren, eraberritze eta handitze kategorietan sartutako eraikuntzako esku hartzeren bat posible dela uste bada, aldez aurretik txostena eskatu beharko zaio Arabako Foru Aldundiko Historia eta Arkitektura Ondarearen Zerbitzuari.	Santiagolarra auzoa etxalde batek osatzen du. Ulibarri Ganboako urtegiko presaren obrak egiteko eraiki ziren barrakoi zaharretatik dator etxalde hori.		
	INTERES ARKITEKTONIKOA HISTORIARI ETA INGURUMENARI DAGOKIENEZ DUEN INTERESA	Handia Handia	
	INTERES FUNTZIONALA KONTSERBAZIO EGOERA	Handia Oso ona	
	BEREZKO ERABILERA	Bizitegia - Etxebizitza eta gizarte zerbitzuetako gizarte ekipamendua	
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA			

## 49. FITXA – ALDATUA

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNEA	Dura
BABES MAILA		1 (Ondasun kalifikatua)	
Elementu katalogatua		Duranako zubia	
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA ETA KOKAPENA	Posta helbidea	A-4027 errepidea, Zadorra ibaiaren gainean	
	Katastroko identifikazioa	Katastroko erreferentziarik gabe	
	Estiloa eta garaia	Herri arkitektura zibila	
			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK	DESKRIBAPENA:		
Zadorra ibaiaren arroko zubiak monumentu-multzo kategoriarekin Kultura Ondasun Kalifikatu deklaratzeko irailaren 19ko 222/2017 Dekretuan ezarritako babes araubidea aplikatuko da.	<p>Planoetan J.1.2-01 zonari dagokio.</p> <p>Zubiari buruzko lehen erreferentzia historikoa 1587koa da. Urte horretan, eta egoera txarrean zegoela egiaztatu ondoren, konpontzeko izapideak hasi ziren. Hala ere, garai hartako konponketarako izapideetan zein ondorengo aukeretan arazoak egon ziren, erakundeak, zenbait arrazoiz zirela eta, ados jartzen ez zirelako.</p> <p>1798ko agirietan ikus daiteke hasierako zubia ez dela egungo bera; izan ere, honela deskribatzen zen garai hartan: "lau arku handi eta hiru txikiarekin", eta egungoak, urtebete geroago erabat berreraikita, bost arku beheratu dauzka, trazadura berekoak, dimentsioetan alde oso txikiak dituztenak. Pilareen diseinuak, hala nola beren ardatz-itxurako salmen-hormek eta zubi-brankek, berretsi egiten dute, artean dokumentatu gabe zegoen baina XIX. mendearen hasiera aldera kokatu behar den berreraikuntza hori. Horregatik, bada, diseinu biziki kontserbadoreko obra baten aurrean gaude, gutxi behar ditugun arku erdizirkularrekin, oinplano ojibaleko salmen-hormekin eta branka angeluzuzenarekin, sestraren eta aparailuaren lerroraino iritsiz, zeina, hari eta izkinetan izan ezik, harlangaitzekoa baita funtsean. Gaur egun galduak dauzka bere jatorrizko karelak, eta zementuzko eskudelak daramatza haien orde.</p> <p>OHARRA: ondasun hau babes ertaineko banakako mailarekin kalifikatuta dago, Zadorra ibaiaren arroko zubien monumentu multzoaren zati gisa.</p>		
	INTERES ARKITEKTONIKOA HISTORIARI ETA INGURUMENARI DAGOKIENEZ DUEN INTERESA INTERES FUNTZIONALA KONTSERBAZIO EGOERA BEREZKO ERABILERA	Ertaina Ertaina Handia Ona Komunikazioen azpiegitura	
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA			
Bat ere ez.			

**56. FITXA – ALDATUA**

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNE A	Mendibil
BABES MAILA		1 (Ondasun kalifikatua)	
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA ETA KOKAPENA	Elementu katalogatua	Mendibilgo zubia	
	Posta helbidea	A-4010 errepidea, Zadorra ibaiaren gainean	
	Katastroko identifikazioa	Katastroko erreferentziarik gabe	
	Estiloa eta garaia	Herri arkitektura zibila	
			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK	DESKRIBAPENA:		
Zadorra ibaiaren arroko zubiak monumentu-multzo kategoriarekin Kultura Ondasun Kalifikatu deklaratzeko irailaren 19ko 222/2017 Dekretuan ezarritako babes araubidea aplikatuko da.	<p>Planoetan J.1.1.2-01 zonari dagokio.</p> <p>XVII.-XIX. mendeen artean eraikitako zubia. Mende horietan bultzada handia izan zuen eraikuntzak, eta Arabako probintziako zubi gehienak eraiki ziren.</p> <p>Begi bakarreko zubia da, arku beheratua duena, argi urrikoa, gangarako harlanduzko aparailua duena eta harlangaitza horma-ataletarako eta karek bizkardunen profiletarako.</p> <p>A-4010 errepideari eustek oso hondatu du, jatorrizko egoeraren aldean, funtzionaltasunaren alde.</p> <p>OHARRA: ondasun hau oinarrizko babeseko banakako mailarekin kalifikatuta dago, Zadorra ibaiaren arroko zubien monumentu multzoaren zati gisa.</p>		
	INTERES ARKITEKTONIKOA HISTORIARI ETA INGURUMENARI DAGOKIENEZ DUEN INTERESA INTERES FUNTZIONALA KONTSERBAZIO EGOERA BEREZKO ERABILERA	<p>Ertaina</p> <p>Ertaina</p> <p>Handia</p> <p>Ertaina</p> <p>Komunikazioen azpiegitura</p>	
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA	Bat ere ez.		

**61. FITXA – ALDATUA**

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNE A	Zurbao
		1 (Ondasun kalifikatua)	
BABES MAILA		Elementu katalogatua	
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA ETA KOKAPENA		Andureako zubia	
		Posta helbidea	
		A-4001 errepidea, Otxategi auzoa	
		Katastroko identifikazioa	
		Katastroko erreferentziarik gabe	
		Estiloa eta garaia	
		Herri arkitektura zibila	
			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK	DESKRIBAPENA:		
Zadorra ibaiaren arroko zubiak monumentu-multzo kategoriarekin Kultura Ondasun Kalifikatu deklaratzeko irailaren 19ko 222/2017 Dekretuan ezarritako babes araubidea aplikatuko da.	<p>Planoetan J.1.2-01 zonari dagokio.</p> <p>XVII.-XIX. mendeen artean eraikitako zubia. Mende horietan bultzada handia izan zuen eraikuntzak, eta Arabako probintziako zubi gehienak eraiki ziren.</p> <p>Begi bakarreko zubia da, arku beheratua duena, argi urrikoa, gangarako harlanduzko aparailua duena eta harlangaitza horma-ataletarako eta karek bizkardunen profiletarako.</p> <p>A-4001 errepideari eusteak oso hondatu du, jatorrizko egoeraren aldean, funtzionaltasunaren alde.</p> <p>OHARRA: ondasun hau oinarrizko babeseko banakako mailarekin kalifikatuta dago, Zadorra ibaiaren arroko zubien monumentu multzoaren zati gisa.</p>		
	INTERES ARKITEKTONIKOA HISTORIARI ETA INGURUMENARI DAGOKIENEZ DUEN INTERESA INTERES FUNTZIONALA KONTSERBAZIO EGOERA BEREZKO ERABILERA	<p>Ertaina</p> <p>Handia</p> <p>Handia</p> <p>Txarra</p> <p>Komunikazioen azpiegitura</p>	
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA			
Bat ere ez.			

## 64. FITXA – BERRIA

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA	BIZTANLEGUNE A	Luku
	BABES MAILA	
	Elementu katalogatua	
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA ETA KOKAPENA	Elementu katalogatua	Errozaiako zubia
	Posta helbidea	A-4016 errepidea, Luku eta Urbina artean
	Katastroko identifikazioa	Katastroko erreferentziarik gabe
	Estiloa eta garaia	Herri arkitektura zibila. XIX. mendea
		
ONARTUTAKO ESKU HARTZEAK	DESKRIBAPENA	
Zadorra ibairen arroko zubiak monumentu-multzo kategoriarekin Kultura Ondasun Kalifikatu deklaratzeko irailaren 19ko 222/2017 Dekretuan ezarritako babes araubidea aplikatuko da.	<p>Planoetan J.1.2-01 zonari dagokio.</p> <p>Urbina 1 zubiaren alboan ia eta bera ere Durangotik igarota Gasteiztik Bilbora zihon antzinako errege bidearen barruan.</p> <p>Martin Saracibar arkitektoa da zubi honen planoaren eta baldintzen egilea. Gordetako dokumentuaren data 1839koa da eta haren bidez jakin dugu zubi berriak aurreko beste bat ordeztzen zuela. Haren kontrahormen inpostak eta manguardiak mantendu ziren. Obraren gainerakoa -pilarea, gangak, tinpanoak eta karelak- eraikuntza berrikoak izan zen, harlangaitzez egina obrarentzat oro har eta harlanduz zubi bularrentzat, ahokadurentzat eta eskantzuentzat.</p> <p>Zubi honek bi arkadura erdizirkular ditu, eta haien salmerrak zubiaren oinarrian hasten dira. Ibaian gora pilarea ardatz formako zubi bular batek babesten du, txapel erdikoniko zapal batez errematatuta. Zalantzarik gabe, bera eraikitzeko Saracibar ondoko zubiaren zubi bularrean inspiratu zen.</p> <p>Gaur egun ez dauka karelik, galduta oholtzak jasan zuen zabaltzearen ondoren. Fabrika ibilgu lehortu baten gainean dago gaur egun, eta oraindik du harlangaitzez eraikitako zubi gehienen fabrika babestu ohi zen emokadura. Oso kontserbazio-egoera penagarrian dago, sastrakak estalita alegia ia erabat".</p> <p><i>OHARRA: ondasun hau oinarrizko babeseko banakako mailarekin kalifikatuta dago, Zadorra ibaiaren arroko zubien monumentu multzoaren zati gisa.</i></p>	
	INTERES ARKITEKTONIKOA HISTORIARI ETA INGURUMENARI DAGOKIENEZ DUEN INTERESA INTERES FUNTZIONALA KONTSERBAZIO EGOERA BEREZKO ERABILERA	Ertaina Handia Handia Eskasa Komunikazioen azpiegitura
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA	Bat ere ez.	