

ORIOKO HIRI ANTOLAKETAKO PLAN OROKORRA

Hasierako onespeneren dokumentua. 2022

“2. HIRIGINTZA ARAUAK” dokumentua.

“2.2 HIRIGINTZA-ESPARRUETAKO HIRIGINTZA-ARAU PARTIKULARRAK”

AURKIBIDE OROKORRA

“1. MEMORIA” dokumentua

- 1.1. Hiri-antolamenduaren eta egikaritzearen justifikazio-memoria.
- 1.2. **Gehieneko eta gutxieneko eraikigarritasuna arautzen duten estandarrak betetzearen eta Plan Orokorra indarrean den lurralde plangintzara egokitzearen justifikazio memoria.**
- 1.3. Ingurumen azterketa estrategikoa.
- 1.4. Genero-eraginaren ebaluazioa.
- 1.5. Eragin linguistikoaren ebaluazioa.

“2. IRIGINTZA ARAUAK” dokumentua

- 2.1. Hirigintza Arau Orokorrak.
- 2.2. Hirigintza-esparruetako hirigintza-arau partikularrak
- 2.3. Katalogoa.

“3. AZTERKETA EKONOMIKOA” dokumentua

- 3.1. Bideragarritasun Ekonomikoaren Azterketa.
- 3.2. Jasagarritasun Ekonomikoaren Memoria.
- 3.3. Jarduketa-programa.

“4. PLANO OROKORRAK” dokumentua

“5. EGIKARITZE-LABURPENA” dokumentua

AURKIBIDEA

Or.

1. Hirigintza-esparrua. "Hirigune Historikoa"	1
2. Hirigintza-esparrua. "Mutiozabal"	12
3. Hirigintza-esparrua. "Zabalgunea"	21
4. Hirigintza-esparrua. "Aita Lertxundi"	34
5. Hirigintza-esparrua Aramendi. "Toki-Alai"	42
6. Hirigintza-esparrua. "Erribera"	50
7. Hirigintza-esparrua. "Bikamiota"	59
8. Hirigintza-esparrua. "Munto"	68
9. Hirigintza-esparrua. "Azkue"	76
10. Hirigintza-esparrua. "Hondartza"	84
11. Hirigintza-esparrua. "Kaia"	93
12. Hirigintza-esparrua. "Txurruka"	99
13. Hirigintza-esparrua. "Dikea"	105
14. Hirigintza-esparrua. "Arozena"	113
15. Hirigintza-esparrua. "Anibarko portua"	122
16. Hirigintza-esparrua "Ortzaika"	130
17. Hirigintza-esparrua. "Botaleku"	137
18. Hirigintza-esparrua. "Aizperro"	145

HIRIGINTZA-ESPARRUKO HIRIGINTZA ARAU PARTIKULARRAK

"1. HIRIGUNE HISTORIKOA"

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Esparru hau Orioko hirigunean dago, eta iparraldean lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lurrekin egiten du muga, hegoaldean Oria ibaiarekin, ekialdean "4. Aita Lertxundi" eta "5. Aramendi Toki-Alai" esparruekin, eta lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lurrekin, eta mendebaldean "3. Zabalgunea" esparruarekin.

Guztira 36.488 m²-ko azalera du.

II.- ANTOLAMENDUAREN HELBURU ETA IRIZPIDE OROKORRAK

- * 2007ko otsailaren 22ko Foru Aginduaren bidez behin betiko onartu zen Orioko Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Berezian ezarritako helburuak eta aurreikuspenak finkatzea, aurrerago aipatzen diren bi hirigintza-azpiesparruei eta partzelei dagokienez izan ezik. Hona hemen helburu horietako batzuk:

- Ondare Historiko Artistikoa babestu eta balioestea, Hirigune hori Monumentu Multzo izendatzeko uztailaren 28ko 338/1994 Dekretuan ezarritakoaren arabera.
- Hirigune historikorako sarbidea hobetzea, eta barruan ibiltzeko erraztasunak jartzea.
- Hirigune barruko eta inguruko espazio publikoak sortzea eta hobetzea.
- Lurpeko aparkalekuak egitea.
- Etxebizitzaren kalitatea hobetzea.

- *Birgaitzeko Plan Berezi horretan hirigintzako bi azpiesparruetarako eta ondoren aipatzen diren partzeletarako ezarritako hirigintza-araubidea birdoitzea, ondoren adierazten diren helburu eta irizpideetara egokitzeak:

- "1.1 Kofradia" azpiesparrua, 793 m²ko azalera duena.
Kofradiako eraikinak lehen okupatzen zuen partzelari dagokio. Orioko HAPOko aldaketa puntualean, behin betiko onartzeke dagoen Dike-Kofradia esparru etenari dagokionez, planteatutako helburuak, irizpideak eta proposamenak finkatu dira, eragin hauek dituztenak:
 - Ekipamendurako eraikin berri bat aurreikustea, publikoa zatirik handienez, eta pribatua gainerakoan.
 - Azpiesparru honek eta "13. Dike" esparruak osatzen duten jarduketa-eremu integratuan sartzea.
 - Aurreikusitako hirigintza-garapena uholde-arriskuekiko erantzun-irizpideetara egokitzea, 2019ko ekainean egindako eta 2012ko HAPOaren Aldaketa horretara gaineratutako Azterlan Hidraulikoan adierazitakoarekin bat etorritik (URA, Uraren Euskal Agentziak aldeko txostena emanaz, 2022ko martxoaren 28an egindako txostenaren bidez).

Osagarri gisa, HAPOko aldaketa puntual horretako zenbait proposamen berregokitu dira (azpiesparruaren mugaketarekin eta zonifikazio orokor eta xehatuarekin lotutakoak), Plan honetan horri buruz planteatutako aurreikuspenetara egokitzeak. Nolanahi ere, aldaketa formal hutsak dira, eta ez dute eraginik aldaketa horretan planteatutako hirigintzako eta eraikuntzako proposamenen eduki materialean, eta oso-osorik finkatzen dira. Birdoitze horiek azpiesparru hau alboko "3.2. Kaia kalea 5" azpiesparruarekin koordinatzeko premiari erantzuten diete, zehazki, inguru horretan Kaia kalea antolatu eta gauzatzeari dagokionez.

- "1.2 Sotoak" azpiesparrua, 298 m²ko azalera duena.

- . G etxesailaren zati bat da (1., 2., 3. eta 4. partzelak), Birgaitzeko Plan Berezi horretan mugatuta dagoena. Azpiesparru honetan eta "2.1 Aita Lertxundi 48-50" azpiesparruan aurreikusitako hirigintza-garapena elkarrekin antolatu eta gauzatzea aurreikusten da, bai eta Hiri Antolamendurako Plan Berezi bakarra egitea ere, multzo horren antolamendu xehatua eta hirigintza-egikaritzarako baldintzak zehazteko.
- . Eusko Gudarien kaleko 1. eta 2. zenbakietan eta Kaia kaleko 3. zenbakian dauden eraikinak edo horien ordeztzeak egin daitezkeenak ekipamendu publikorako erabiltzea aurreikusten da. Plan Berezi horretan zehatz-mehatz eta zehazki zehaztearen kalterik gabe, eraikuntzako parametroak (altuera, solairu kopurua...) lehendik dauden eraikuntzenak izanen dira.
Azpiesparruan dauden eraikinak edo horiek ordeztzekoak ekipamendu publikorako erabiltzea aurreikusten da. Plan Berezi horretan zehatz-mehatz eta zehazki zehaztearen kalterik gabe, eraikuntza-parametroak (altuera, solairu kopurua...) lehendik dauden eraikinenak izango dira.
Azpiesparruaren hirigintza-antolamenduaren garapena zein egikaritzea ("2.1 Aita Lertxundi 48-50" esparruarekin batera), gainera, helburu horrekin jabetzak eta Udalak sustatzeko hirigintza-hitzarmenean ezartzen diren aurreikuspenetara egokituko da.
Testuinguru horretan, eta Plan Berezian zehatz eta arauz zehaztearen kalterik gabe, aurreratu behar da Plan Orokor honetako "1.1. Hirigintza-antolamendua eta haren egikaritzea justifikatzeko memoria" dokumentuan (X epigrafeko "5.5") azaldutako arrazoiek multzoan zuzkidura-jarduketa modura aurreikusitako hirigintza-garapena egikaritzea justifikatzen dutela.
- Kaia kaleko 2. eta 4. zenbakietako partzelak eta eraikinak egungo hirigintza-baldintzekin finkatzea, sestra gaineko eraikigarritasunarekin eta eraikuntza-parametroekin zerikusia dutenak barne (oinplanoko okupazioa, altuera eta solairu kopurua, etab.).
- * Hirigintza-espedienteak finkatzea (Hirigintza Jarduneko Programak, Birpartzelazio Proiektuak, Urbanizazio Proiektua, etab.) 2012ko HAPOaren eta aipatutako Plan Berezian garapenean sustatuak.
- * Beharrezko neurriak sustatzea, esparruaren hirigintza-garapena, Planaren genero-ikuspegiari eta izaera inklusiboarekin lotuta, helburu eta irizpide hauetara egokitzeko:
 - Esparruaren kalitatea, segurtasuna eta inklusibitatea; horretarako, beharrezkotzat jotzen diren hiri-birsorkuntzako eta eraikinak birgaitzeko jarduerak sustatuko dira.
 - Elkarrekin bateragarriak diren hainbat erabilera mota (etxebizitzak, ekonomia-jarduerak, ekipamenduak, espazio libreak...) kualitatiboki eta kuantitatiboki agertzea, esparruaren hiri-ingurunea dibertsifikatu eta aberasten dutenak, gaur egungo dentsitate- eta trinkotasun-testuinguruan.
 - Lehendik dauden hurbileko zuzkidura eta zerbitzuei eustea (ekipamenduak, merkataritza, espazio libreak, etab.) eta komenigarritzat jotzen diren berriei osatzea.
 - Mugikortasun-sareak (batez ere oinezkoenak eta txirrindularienak) mantendu eta esparru osora zabaltzea, irisgarritasunari dagokionez beharrezko diren neurriak proiektatuz eta egikaritzuz (espazio publiko eta eraikinetara).
 - Hiri-ingurunearen eta hartako espazio publikoaren segurtasuna eta inklusibitatea, horien antolamendua eta urbanizazioa ikusi eta ikusia izateko helburuarekin eta, horretarako, era berean, honako hauekin ere lotuz: biziak eta joan-etorri askokoak diren kaleak, ibilbideak eta abar egokitzea, perspektiba eta ikus-horizonte ireki eta argikoak; argiztapen egokia ezartzea; hiri-ikuspegitik *hutsak* diren zoko, zoko-sare, ibilbide edo espazioak ezabatzea; partzeletara eta bizitegi-eraikuntzetara, zein horietan lekutzen diren etxebizitzetara sartzeko baldintzak zehaztea, aipatutako helburuarekin koherentzia mantenduz; gaur egun egon daitezkeen puntu kritikoak

ezabatzeko eta gehiagorik ez sortzeko beharrezkoak diren neurriak zehaztea; eta abar.

- * Arlo horretan indarrean dagoen legerian (Kostaldee buruzko Legea, 1988ko uztailaren 28koa, Itsasbazterren babes eta erabilera jasangarriari buruzko 2013ko maiatzaren 29ko Legeak aldatua, eta Kostaldee buruzko Erregelamendu Orokorra, 2014ko urriaren 10ekoa). xedatutakora egokituko da itsasoko zein lehorreko jabari publikoaren erabilera (hala obrak edo eraikuntzak egikaritzeko, nola erabilerak ezartzeko, bai lehendik dauden eraikuntzetan, bai berrietan) eta haren mugakide diren esparruetako esku-hartze oro, dagokion babes-zorgunea barne. Zehazki:
 - Itsasoko eta lehorreko jabari publikoko lurrek Kostaldee buruzko Legearen III. tituluan xedatutakoa bete beharko dute eta, edozein kasutan, bertan planteatzen diren jarduketek dagokion titulu gaitzailea izan beharko dute.
 - Babes-zortasuneko zonako erabilerak Kostaldee buruzko Legearen 24. eta 25. artikuluetan xedatutakora egokituko dira, eta zona horretan baimendutako erabilerak Autonomia Erkidegoko organo eskudunaren baimena izan beharko dute.
 - Kostaldee buruzko Legearen 27. eta 28. artikuluetan, hurrenez hurren, ezarritako bide-zortasunak eta itsasora sartzeko zortasunak errespetatzen direla bermatu beharko da.
 - Eragin-eremua Kostaldee buruzko Legearen 30. artikuluan ezarritakora egokituko da.
 - Hondakin urak tratatzeko instalazioak Kostaldee buruzko Legearen "44.6" artikuluan ezarritakoaren arabera txertatuko dira.
 - Kostaldee buruzko Legea indarrean sartzean zeuden obra eta instalazioak, jabari publikoko edo zortasuneko esparruan kokatuak, Laugarren Xedapen Iragankorrean zehazten denari jarraikiz arautuko dira.

III.- EGITURAZKO ANTOLAMENDUA.

1.- Kalifikazio orokorra

1.1.- "A. Bizitegi-erabilera" zona.

A.- Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra gainean:

Finkatu egiten da zona orokorrean, guztira, dagoen eraikigarritasuna, bertan dauden eta finkatzen diren eraikin multzoari eta haien eraikuntza-parametroei lotuta (lerrokadurak, solairu kopurua, etab.), hurrengo baldintzetan edota alderdi hauei dagokienez birdoitua edo osatua:

 - Emandako udal lizentzien xede diren eta garatzen eta egikaritzen ari diren eraikuntza-proiektuetan aurreikusitako eraikigarritasuna.
 - Plan honetan aurreikusitako garapen berrien xede diren 500 m²(s).
 - Kaia kaleko 2. zenbakiaren alboan, egun eraiki gabe dagoen lurlean aurreikusitako beheko solairuari dagokion eraikigarritasuna.

- * Sestrapean: Plan honetan ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa.

B.- Erabilera-baldintza orokorrak:

Baldintzak dira Plan honen "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan mota horretako zona orokorretarako ezarritakoak.

1.2.- "C.1.1." zona Bide Sarea (S.O.). (ILDPan dago)".

Zona orokor hori erabiltzeko eta bertan eraikitzeko baldintza orokorrak dira Plan Nagusi honen "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan oro har ezarritakoak.

1.3.- "C.1.3." zona Bide sarea (S.O.)

Zona orokor hori erabiltzeko eta bertan eraikitzeko baldintza orokorrak dira Plan Nagusi honen "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan oro har ezarritakoak.

1.4.- "D.1.2." zona Hiri espazio Libreak (SO) (ILDPan proposatuak)".

Zona orokor hori erabiltzeko eta bertan eraikitzeko baldintza orokorrak dira Plan Nagusi honen "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan oro har ezarritakoak.

Zona honetako espazio libre orokorrak ez dira kontuan hartzekoak gai horretan indarrean dagoen legeko hirigintza-estandarra betetzeko.

1.5.- "E. Ekipamendu komunitarioa (S.O.)" zona.

Zona orokor hori erabiltzeko eta bertan eraikitzeko baldintza orokorrak dira Plan Nagusi honen "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan oro har ezarritakoak.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko araubidea.

- * "1.1. Kofradia" azpiesparrua eta Kaia kaleko 2 eta 4 zenbakietako partzelak.
Azpiesparruko antolamendu xehatua Plan Orokor honetan ezarritakoa da.
- * "1.2. Sotoak" azpiesparrua.
Antolamendu xehatua Plan Orokor hau garatzeko sustatu beharreko Hiri Antolamendurako Plan Berezian zehaztuko izango da, azpiesparru horrek eta "2.1. Aita Lertxundi 48-50" esparruak osatzen duten multzoan.
- * Esparruko gainerako lurrak.
Antolamendu xehatua aurretiaz aipatu den Orioko Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Berezian (BBO: 2007ko otsailaren 22a) zehazten dena da; hala ere, hala badagokio, aldatu egin beharko da, indarrean dauden legeko xedapenetan eta Plan Orokor honetan ezarritako aurreikuspenetara egokitzeko.

4.- PROGRAMAZIO ETA EGIKARITZERAKO ARAUBIDE OROKORRA.

- * "1.2. Sotoak" eta "2.1. Aita Lertxundi 48-50" azpiesparruek osatutako multzoan sustatu beharreko Hiri Antolamendurako Plan Berezian dagozkionak.
 - Ekimena: pribatua.
 - Programazioa: Plan honen indarraldiko lehen bosturtekoan sustatu eta onetsiko da.
- * Ez da araubide hori arautzen duen beste aurreikuspen orokorrik ezarri.

IV.- ANTOLAMENDU XEHATUA.

1.- Kalifikazio xehatua.

1.1.- "1.1. Kofradia" azpiesparrua:

- * Azpiesparruaren zonifikazio xehatua Plan honetako "4. Planoak" dokumentuko "III.1" planoan islatzen dena da.
- * Eraikigarritasun fisikoa:
 - Sestra gainean:
 - . Ekipamendu pribatuko erabilera: 500 m²(s).
 - . Ekipamendu publikoko erabilera: 1.500 m²(s).
 - . Guztira: 2.000 m²(s).
 - Sestra azpian: Plan honetan ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa.
- * Antolatutako ekipamendurako partzelaren eraikuntza-parametroak (lerrokadurak, altuera, solairu kopurua...) Arau Partikular honetako grafikoetan islatzen direnak dira.
- * Azpiesparruan antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintzak Plan honetan horietako bakoitzerako ezarritakoak dira.

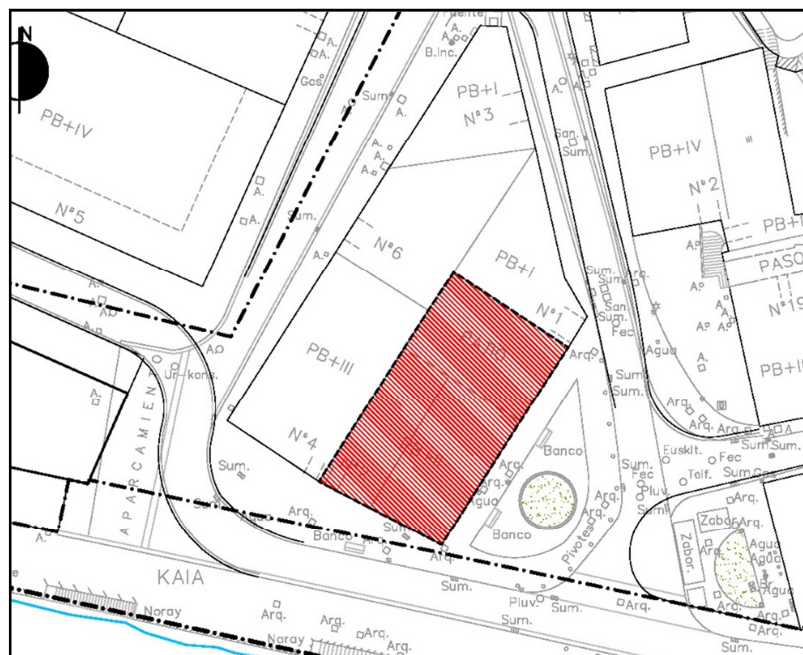
1.2.- "1.2. Sotoak" azpiesparrua:

- * Azpiesparruaren zonifikazio xehatua helburu horrekin sustatu beharreko Hiri Antolamendurako Plan Berezia zehaztuko da eta, Plan Orokor hau garatzeari dagokionez, azpiesparru honek eta "2.1. Aita Lertxundi 48-50" azpiesparruak osatzen duten multzoan.
- * Eraikigarritasun fisikoa: Plan Berezi horretan zehazten dena.
- * Antolatzen diren partzelen eraikuntza parametroak (lerrokadurak, altuera, solairu kopurua...) Plan Berezi horretan zehaztuko dira. Edozein kasutan, lehendik dauden eraikinetakoen baliokideak izango dira, behar bezala justifikatutako birdoikuntzen kalterik gabe.
- * Eusko Gudarien kaleko 1. eta 2. zenbakietan eta Kaia kaleko 3. zenbakian dauden eraikinak edo horien ordeztzeko ekipamendu publikorako erabiltzea aurreikusten da.
- * Azpiesparruan dauden eraikinak edo horiek ordeztzeko ekipamendu publikorako erabiltzea aurreikusten da.
- * Kostaldean arloan indarrean dauden legezko xedapenetan jasotako aurreikuspenetara egokitzeari dagokionez, Plan Berezi hori:

- Hirigintza-legerian ezarritakora egokituko da, eta pantaila arkitektonikoak edo bolumen-metaketa saihestu beharko da, proposatzen diren eraikinen kokapena eta altuera ingurunearekin harmonikoki egin dadin, ikus-eremua mugatu gabe eta itsasertzeko ikuspegia desitxuratu gabe.
- Kostaldean Legean aurreikusitako txostenei erreparatuko zaie ("112.1" eta 117. artikulua).

1.3.- Esparruko gainerako lurrak.

- * Antolamendu hori (zonifikazio xehatua; lursail-zatiketa; azpizona xehatu bakoitzaren eraikigarritasuna; eraikuntza-parametroak: lerrokatadak, altuera, solairu kopurua; erabiltzeko baldintzak; hiri-lurzoruaen kategorizazioa; etab.) arestian aipatutako eta finkatuta dagoen Orioko Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Berezi horretan (BBO: 2007ko otsailaren 22a) ezarritakoa da, lehen aipatutako azpiesparruei eta jarraian adierazten diren partzei dagokienez izan ezik.
- * Kaia kaleko 2. zenbakian eta haren alboan egun eraiki gabe dagoen lurrian kokatutako partzelari dagokionez:
 - Zonifikazio xehatua Plan honetako "4. Planoak" dokumentuko "III.1" planoan islatzen dena da.
 - Kaia kaleko 2. zenbakian dagoen partzelak eta, haren alboan, Eusko Gudarien kaleko 1. zenbakian dagoen lur edo eremuak, egun eraiki gabea eta Kaia kaleko 2. zenbakiko eraikineko beheko solairuko lokalean garatzen den merkataritza-jarduerari lotua (lehen egun eraitsita dagoen soto bati lotua), hirigintza-partzela bakarra osatzen dute. Haren mugaketa grafiko honetan islatzen dena da:



- Partzela horren hirigintza-eraikigarritasuna, sestra gainekoa, alde batetik, egun Kaia kaleko 2. zenbakian dagoen eraikinera lotutakoa eta, beste alde batetik, egun eraikuntzarik gabe dagoen haren alboko lurrian, sestra gainean, solairu bateko (beheko solairua) eraikuntza batzearen ondorio da.

- Kaia kaleko 2. zenbakiko partzelaren sestra gaineko eraikuntza-parametroak (lerroakadurak, altuera, solairu kopurua, etab.) egun dagoen eraikinari, finkatzen dena, dagozkio. Aldi berean, sestra gainean solairu bateko (1) eraikin bat (beheko solairua) eraikitzea onartzen da, egun eraikuntzarik gabe dagoen lur edo eremuan. Haren altuera Kaia kaleko 2. zenbakiko eraikinaren beheko solairuarena izango da.
- Aurrez adierazitako eraikigarritasuna eta eraikuntza-parametroak Plan honetan, sestrapean, oro har onartzen diren eraikigarritasunarekin eta sotoekin osatzen dira.
- Erabiltzeko baldintzak Plan honetan antolatutako azpizona xehatuen tipologietarako ezarritakoak dira.

* Kaia kaleko 4 zenbakiko partzelari dagokionez:-

- Zonifikazio xehatua Plan honetako "4. Planoak" dokumentuko "III.1" planoan islatzen dena da.
- Eraikigarritasuna:
 - . Sestra gainean, partzelan dagoen finkatutako eraikinari dagokiona da.
 - . Sestra azpian: Plan honetan ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa.
- Partzelan dagoen eraikina finkatzen da, bere lerrokadura eta sestekin eta eraikuntza-parametroekin (solairu kopurua, altuera...).
- Erabiltzeko baldintzak Plan honetan antolatutako azpizona xehatuen tipologietarako ezarritakoak dira.

* Lurpeko aparkalekuak eraikitzea aurreikusten da Kale Nagusiaren eta Antxiola kaleko 5. eta 7. zenbakietan dauden blokeen atzealdearen arteko espazioan (guztira 32 plaza inguru egokitzea aurreikusten da).

2.- Hiri-lurzoruaen kategorizazioa.

Esparruko lurren kategoriak horrela ezarriko dira:

- * "1.1. Kofradia" azpiesparrua: hiri-lurzoru finkatugabea, urbanizazio faltagatik edo aski ez izateagatik.
- * "1.2. Sotoak" azpiesparrua: lurren kategorizazioa azpiesparru honek eta "2.1.Aita Lertxundi 48-50" esparruak osatzen duten multzoaren antolamendu xehatua zehazteko Plan Orokorr hau garatzeko sustatu beharreko Hiri Antolamendurako Plan Berezian zehaztuko da.
- * Kaia kaleko 2 (Plan honetan hari lotzen zaion alboko lur edo eremua barne) eta 4 zenbakietako partzelak: hiri-lurzoru finkatua.
- * Esparruko gainerako lurak: lurren kategorizazioa arestian aipatutako eta finkatuta dagoen Orioko Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Berezian zehaztutakoa edo zehaztekoa da.

V.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Baldintzatzaile horiek Plan honetan araututakoak dira (Hirigintza Arau Orokorrak eta dagozkien planoetan islatuak).

VI.- KATALOGATZEKO BALDINTZAK.

Araubide hori Plan Orokorr honetako "2.3 Katalogoa" dokumentuan eta Birgaitzeko Plan Berezi horretan ezarritakoa da.

VII.- GAUZATZEKO ARAUBIDE XEHATUA.

1.- Jarduteko baldintzak.

- * "1.1. Kofradia" azpiesparrua: azpiesparru honek eta "13. Dike" azpiesparruak jarduketa-eremu integratu eten bakar bat osatzen dute
- * "1.2. Sotoak" azpiesparrua: hirigintza gauzatzeko baldintzak azpiesparru honek eta "2.1.Aita Lertxundi 48-50" esparruak osatzen duten multzoaren antolamendu xehatua zehazteko Plan Orokor hau garatzeko sustatu beharreko Hiri Antolamendurako Plan Berezian zehaztuko dira.
- * Kaia kaleko 2 zenbakiko partzela (Plan honetan hari lotzen zaion alboko lur edo eremua barne): jarduketa isolatua.
- * Kaia kaleko 4 zenbakiko partzela: jarduketa isolatua.
- * Esparruko gainerako lurak: arestian aipatutako eta finkatuta dagoen Orioko Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Berezian zehaztutakoak edo zehaztekoak.

Jarduketa horiek (modalitate guztiak) indarrean dauden legezko xedapenetan eta Plan Orokor honetan ("2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuaren Bosgarren Titulua) ezarritako irizpideetara egokituko dira.

2.- Urbanizazio-baldintzak.

- * Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoak.
- * Espazio publikoan sustatzen diren urbanizazio-obren proiektuetan zehaztuko dira kasu bakoitzean egokitzen jotzen diren neurriak (bai ikuspegi orokorretik, bai genero-ikuspegitik) argiztapen, hiri-altzari, bestelako zerbitzuen ezarpen edota haurren jolasguneen ezaugarri eta baldintzei dagokienez eta, azken batean, hiri-ingurunearen eta hartako espazio publikoaren kalitate, segurtasuna eta inklusibitateari dagokienez.

3.- Urbanizazio-kargak egikaritu eta finantzatzeko baldintzak.

Plan honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoak (bosgarren titulua).

4.- Erabilerak haztatzeko koefizienteak.

Plan Orokor honetan ezarritakoak ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua).

5.- Lehendik dauden eraikinen hirigintza-araubidea

- * "1.2 Sotoak" azpiesparruko eraikinak: antolamendu xehatuaren zain dauden eremuetan lehendik dauden eraikinen araubideari lotuta daude.
- * Kaia kaleko 2 eta 4 zenbakietako partzeletako eraikinak: antolamendukoak edo finkatuak.
- * Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Berezia finkatzen den esparruaren zatian kokatutako eraikinak: horien araubidea Plan Berezi horretan ezarritakoa da.

VIII.- INGURUMEN-NEURRIAK.

Neurri horiek Plan honetako "1.3. Ingurumen Ikerketa Estrategikoa" dokumentuan zehaztutakoak dira. Arlo honi dagokionez, honako hauek nabarmendu behar dira:

1.- Airearen kalitatea eta soinu-ingurunea babestearekin zerikusia dutenak.

- A.- Neurri orokorrak.
Proiektuak egiteko eta obrak gauzatzeko testuinguruan, hautsean partikula esekiak sortzen dituzten iturriak kontrolatzeko neurriak aurreikusiko dira, airearen kalitatea hobetzeko.
- B.- Neurri akustikoak eta dardara-mailen ebaluazioa.

Plan honetako Ikerketa Akustikoan zehaztutakoak.

2.- Hondakinen kudeaketarekin zerikusia dutenak.

- A.- Hondakinen kudeaketa, arlo horretan indarrean dagoen legeriarekin bat etorritz. Lehenetsuna emanen zaio minimizazioari, eta ondoren berrerabilpena edo birziklapenari, eta hondakinak baimendutako eta hondakin motaren arabera egokia den instalazio batean botatzea edo kudeatzaile baimenduari entregatzea aukeratuko da.
- B.- Konposta ekologikoaren erabilera sustatzea aisialdiko baratzeen erabiltzaileen artean.

3.- Ibai-sistemen babesarekin eta azaleko eta lurpeko uren kalitatearekin zerikusia dutenak.

- A.- Itsasoko eta lehorreko jabari publikora eta jabari hidraulikora hondakin-urak isurtzeko, organo eskudunaren dagokion baimena beharko da.
- B.- Ezpondetan eta lurzoru naturalaren eta betelanen arteko bideetan dabiltzan jariatze-urak bildu eta bideratzea, higadura hidrikoa saihesteko.

4.- Lurzorua babestarekin eta higadura-arriskuen eta arrisku geoteknikoen kontrolarekin zerikusia dutenak

- A.- Neurri orokorrak.
 - * Obrek ukitutako lurzorua birjartzea, okupatu beharreko lurrazaletik landare-luraren goiko geruza aterata; geruza hori kendu egingo da eta, ondoren, lurzoru eta bertako edo beste esparru bateko landaredia lehengoratzeko berrerabiliko da, kutsatuta edo aldatuta ez badaude.
 - * Hegalen sistemari eragiten dioten jarduketetan, landare-lurra babestea aurreikusiko da, lurlean banatzen diren diren arte, eta bereziki zainduko da aldatu gabeko lurretik lur-erazketetara eta plataformatik lubetetara egiten den jariatzea.
 - * Higatu daitezkeen edo higadura-arriskua duten eremuetan, lur-erazketak, lurrazaleko eta lurrazal azpiko drainatze-sareak aldatzea eta landaredia desagertzea saihestuko da, eta basoan zuhaitzik gabeko zonak sartzea sustatuko da.
- B.- Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruekin lotutako neurriak: arloan indarrean dauden legeko xedapenetan ezarritakoak (4/2015 Legea).

5.- Landaredia eta fauna babestearekin eta biodibertsitatea sustatzearekin zerikusia dutenak.

- A.- Espazio libre berrietan (berdeguneak), ahal dela, bertako zuhaitz- edota zuhaixka-espezieak sartuko dira. Plangintza xehatua eta urbanizazio-obren proiektuak prestatzen direnean, horiek antzeko ezaugarriak dituzten beste espazio batzuekin lotzea sustatuko da, lurraldearen biodibertsitatea bultzatzeko.
- B.- Udal-mugarte osoan dauden landare inbaditzaileak kentzea, batez ere, Panpako luma-mottoa, *Cortaderia selloana*; banbu japoniarra *Fallopia japonica*; sasiakazia, *Robinia pseudoacacia*; tximeleta zuhaixka, *Buddleja davidii*; eta kanabera arrunta, *Arundo donax*. Horri dagokionez, Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretako "28.4" artikuluan ezarritakoa aplikatuko da.
- C.- Landaredia lehengoratu behar den esparruetan, lehenik eta behin, alderdi funtzionalak aztertuko dira: morfologia, baldintza edafikoak, malda, drainatzea, paisaia-ingurunea edota lekuaren erabilera soziala, ondoren, hautatutako landaredia, ereintzak, landaketak edo biak ezartzeko.
- D.- Espezie Mehatxatuen EAEko Katalogoan dauden espezieen edozein ale edo espezie autoktono adierazgarriren (ehun urtetik gorakoak) bat hautemanenez gero, espezie horiek baztertzea saihestuko da trazadura aldetiko aldaketa txikiak eginez, eta ale horiek antzeko habitat bat hartzen duen ingurune batera aldatuko dira.
- E.- Hirigintza-plangintzako proposamenak egikaritzearekin lotuta, behar bezala justifikatutako arrazoiak direla eta, bertako zuhaitz-espezieak bota egin behar badira, Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretako "27.3" artikuluko aurreikuspenak izango dira aplikatzekoak.

6.- Paisaia babestearekin eta obrak eta horien ingurunean degradatutako edo gaizki txertatutako espazioak paisaian txertatzearekin zerikusia dutenak.

- A.- Diseinua zaintzea, proiektu mailan (antolamendua, trazadura, ezpondak, etab.), jarduketa bakoitza paisaian prebentzio-neurri eta neurri zuzentzaile zehatzekin hobeto txertatzeko, horrekin batera, kasuan kasuko esparruan aldatutako balizko elementuak berreskuratzea edota hobetzea ere balioetsiz, baita jarduketa hasi aurretik ere (ekintza positiboak eta onuragarriak bultzatzea).
- B.- Paisaia lehengoratzeko eta espazio libreak diseinatzeko proposamenak, ahal den neurrian, Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretako "28.5" eta 135. artikuluetako aurreikuspenetara egokituko dira.
- C.- Topografia aldatzen den kasu puntualetan, topografia birmoldatu egingo da, naturalera egokitzeko ahalik eta gehien. Hobe da ezpondetan profil irregularrak, uhinduak, zimurtsuak eta biribilduak hartzea, batez ere bazterretan, ertzak ekidinez eta, ahal den guztietan, ezpondaren gainazala material finekin eta trazaduratik erauzitako landare-lurrearekin estaltzea.
- D.- Proiektuek eta beren jarduketek ukitutako azalaren berrezarpen eta akabera xehetasunekoa, garbiketa sakona eta obren erremate egokia barne.

7.- Urbanizazioaren eta eraikuntzaren jasangarritasunarekin zerikusia dutenak

- A.- Urbanizazioaren jasangarritasunarekin zerikusia duten neurriak:
 - * Ahal den neurrian, iragazkorak ez diren eremuak mugatuko dira, lurraren iragazte-ahalmen naturalari eusteko eta, horrekin batera, ura aurrezten duten lorezaintzako diseinu-irizpideak erabiliko dira.
 - * Argiteria publikoan ahalik eta gehien aurreztu eta efizientzia handiena bilatzea. Horretarako, kontsumo txikiko argiztapen-sistemak erabiliko dira, argi-kutsadura ekiditekoak.
 - * Hiri-hondakinak gaika biltzeko egokitutako eremuak aurreikusiko dira.
- B.- Eraikuntzaren jasangarritasunarekin zerikusia duten neurriak:

- * Diseinuan eta antolamenduan kontuan hartuko dira eguzkialdia aprobetxatzea, aireztapena (ahal dela, gurutzatua) eta haize edo eurien aurkako babesa. Eraikin berrien orientazioetan kontuan izango dira energia-efizientzia irizpideak hartuko dituzte kontuan, isolamendu termiko eta akustikoa zainduz.
- * Eraikinak ahalik eta energia-efizientzia handiena lortu eta energia berritzagarriak aprobetxatzea bilatuz diseinatuko dira eta, ahal dela, ia energia-kontsumorik gabeko eraikinak eraikitzea sustatuko da.
- * Ingurumenaren aldetik Jasangarriak diren Eraikuntzari buruzko Gidetan jasotako neurriak eta jardunbide egokiak erabiliko dira, eraikinetan energia-aurrezpen eta -efizientzia sustatzeko eta energia berritzagarriak bultzatzeko eta, ahal den heinean eta besteak beste, alderdi hauetan eragiteko:
 - Materialak: lehengai berriztaezinen kontsumoa murriztea.
 - Energia: energia-kontsumoa murriztea edota energia iturri berriztaezinetatik abiatuz sortzea.
 - Edateko ura: kontsumoa murriztea.
 - Ur grisak: horien sorrera murriztea.
 - Atmosfera: gas, hauts, bero eta argiaren emisioak murriztea.
 - Barne kalitatea: barneko airearen, erosotasunaren eta osasunaren kalitatea hobetzea.
- * Etxebizitza kolektiborako eraikuntza-proiektuetan garajeetan ibilgailu elektrikoak kargatzeko behar diren aurreinstalazioak sartzeko edota gaineratzea, hala badagokio, komenigarritzat jotzen den guztietan.

C.- Urbanizazio- eta eraikuntza-lanak egikaritzearekin zerikusia dutenak.

Egikaritze hori Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretako "108.5" eta "135.14" artikuluetan azaldutako neurriak aplikatuz osatuko da.

8.- Jasangarritasunarekin zerikusia dutenak, mugikortasunari eta irisgarritasunari dagokionez.

A.- Oinezkoentzako espazio publikoak berreskuratu eta gehiago sortzea, sarean oinezkoentzako ibilbide gisa antolatuz.

B.- Mugikortasun eta irisgarritasun unibertsaleko planen proposamenak txertatzea.

9.- Uholde-arriskuekin zerikusia duten neurriak.

- * Arrisku mota horrek ukitzen dituen hirigintza-garapenak arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako aurreikuspenetara egokituko dira, Kantauri Ekialdeko Demarkazio Hidrografikoaren Plan Hidrologikoa barne.

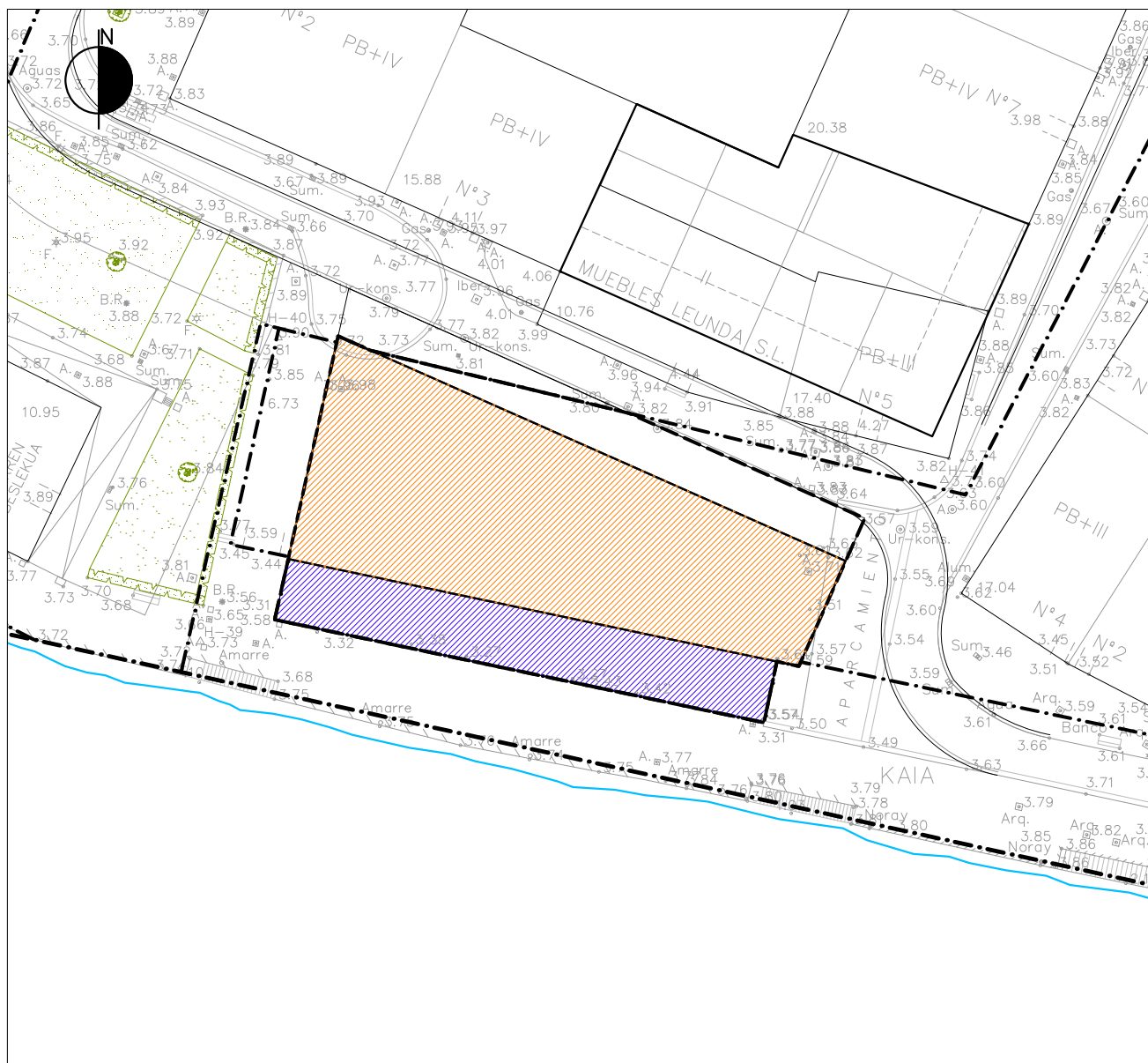
IX.- GRAFIKOAK.

- * "1.1. Kofradia" azpiesparruari dagozkion grafikoak:
 - 1.- Azpiesparruaren mugaketa.
 - 2.- Zonifikazio xehatua.
 - 3.- Eraikuntza- eta erabilera-baldintzak. Solairuak eta sekzioak.
 - 4.- Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.
- * "1.2 Sotoak" azpiesparruari dagozkion grafikoak:
 - 1.- Azpiesparruaren mugaketa.

AZPIESPARRUAREN MUGA - - - - - LIMITE DE SUBÁMBITO

GRÁFICO 1. GRAFIKOA
DELIMITACIÓN DE SUBÁMBITO
AZPIEREMUEN MUGAKETA

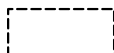
A.U. "1. CASCO HISTÓRICO"
SUBÁMBITO "1.1 Kofradia"



ESCALA 1/500 ESKALA

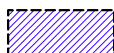
AZPIESPARRUAREN MUGA - - - - LIMITE DE SUBÁMBITO

BIDE-SAREA c.1.1



c.1.1 RED VIARIA

PORTUKO AZPIZONA c.2



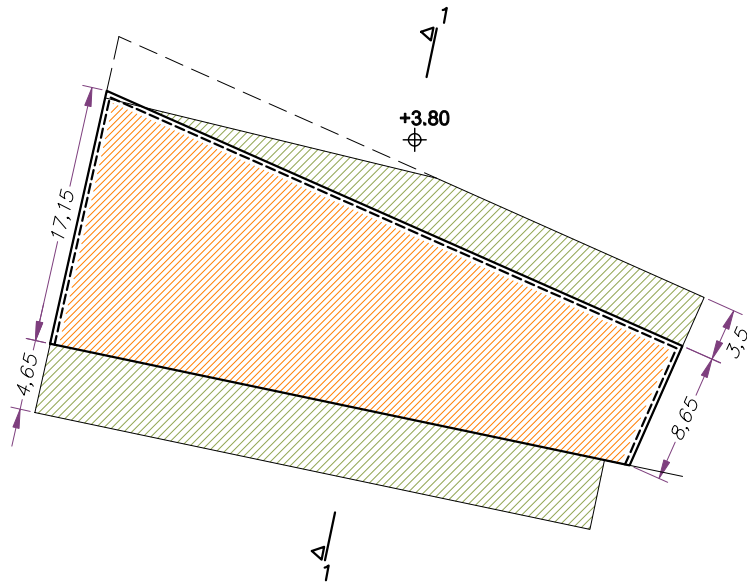
c.2 SUB ZONA PORTUARIA

KOMUNITATE EKIPAMENDUETARAKO PARTZELA e.

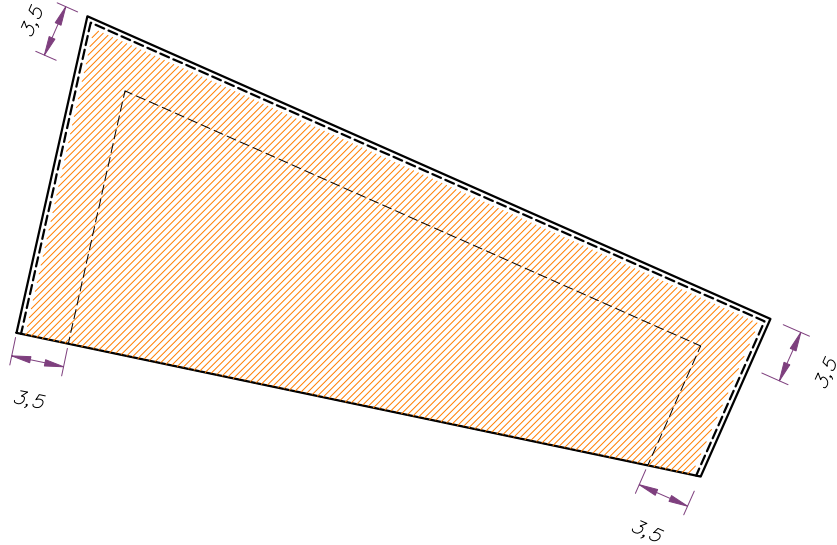


e. PARCELA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

GRÁFICO 2. GRAFIKOA
ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA
ANTOLAMENDU XEHATUA

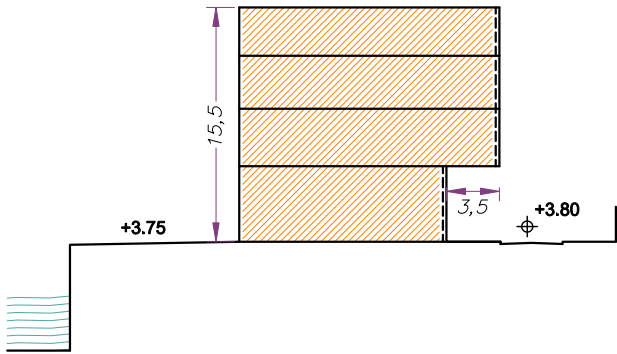


PLANTA BAJA
BEHEKO SOLAIRUA



PLANTAS I, II, III
I, II, III SOLAIRUAK

ESCALA 1/500
1/500 ESKALA



SECCIÓN 1

ESCALA 1/500
1/500 ESKALA

A.U "1. CASCO ANTIGUO"
SUBÁMBITO "1.1 Kofradia"

- Límite de parcela
- Alineación de sótanos (Máxima)
- Alineación obligatoria
- Alineación máxima
- Fachada con vuelos autorizados
- Vivienda
- Industrial
- Edificación en planta baja
- Usos terciarios
- Garaje y usos auxiliares
- Terraza descubierta (Uso privativo de las viviendas anejas)
- Porche de uso público en planta baja
- Edificable bajo rasante
- Parcela privada no edificable sobre rasante

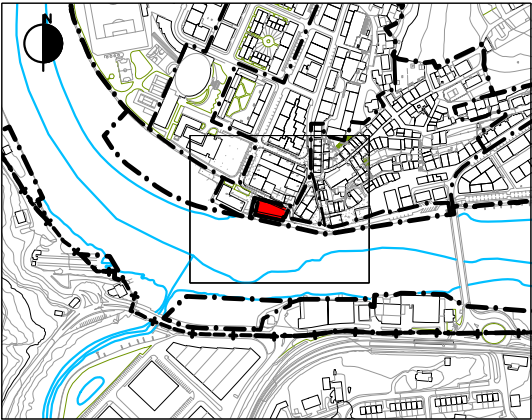
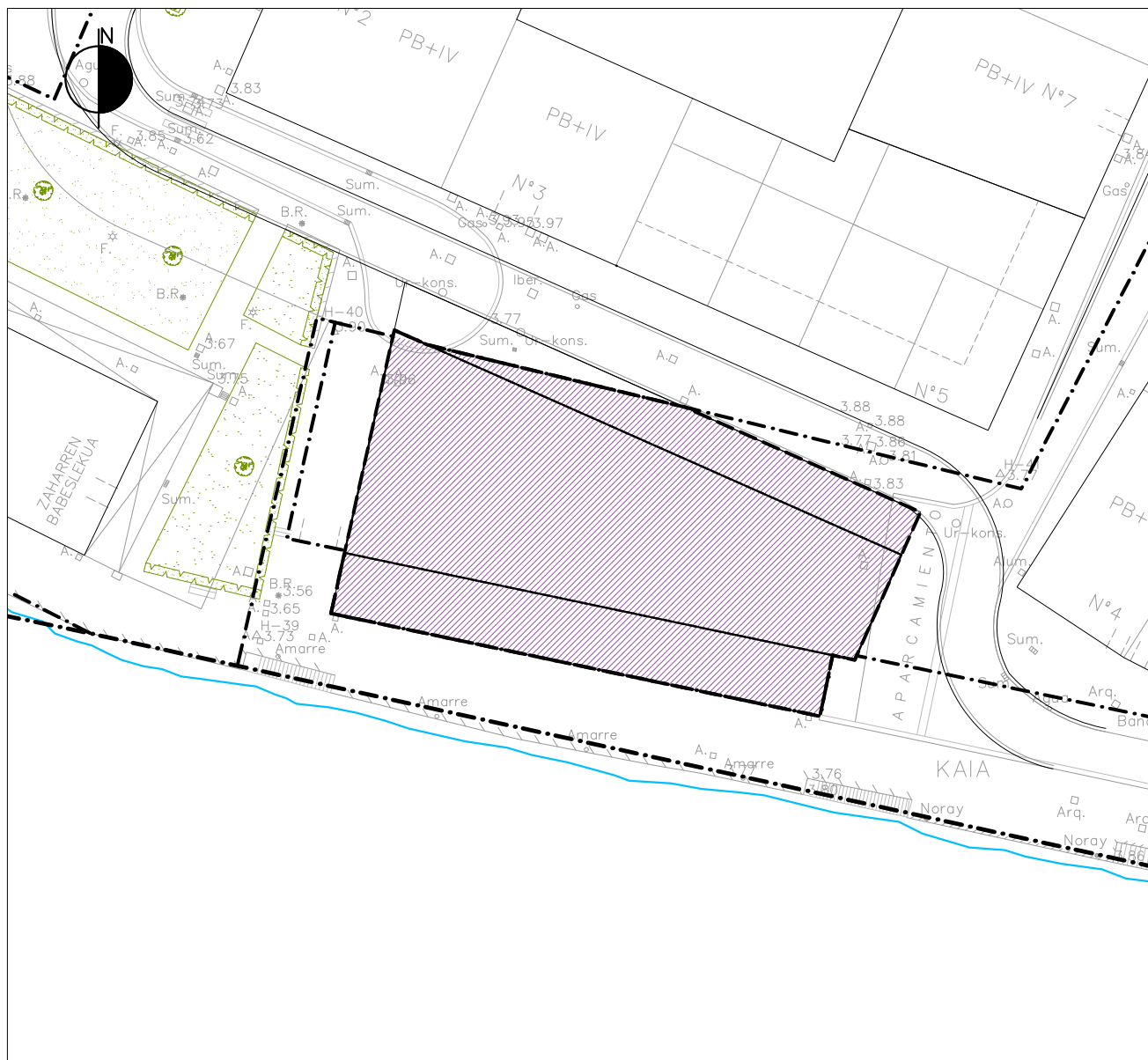


GRÁFICO 3. GRAFIKOA

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO. PLANTAS Y SECCIONES
ERAIKITZEKO ETA ERABILTZEKO BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK

A.U. "1. CASCO HISTÓRICO"
SUBÁMBITO "1.1 Kofradia"



AZPIESPARRUAREN MUGA — — — — LIMITE DE SUBÁMBITO

URBANIZAZIO FINKATUAREN GABEZIAGATIK ETA/EDO
URRITASUNAGATIK FINKATU EZ DEN HIRI-LURZORUA



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR CARENCIA Y/O
INSUFICIENCIA DE URBANIZACIÓN

GRÁFICO 4. GRAFIKOA
CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO
HIRI-LURZORUAREN KATEGORIZAZIOA

AZPIESPARRUAREN MUGA --- LIMITE DE SUBÁMBITO

GRÁFICO 1. GRAFIKOA
DELIMITACIÓN DE SUBÁMBITO
AZPIEREMUEN MUGAKETA

HIRIGINTZA-ESPARRUKO HIRIGINTZA ARAU PARTIKULARRAK **"2. MUTIOZABAL".**

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Oria ibaiaren ezkerreko ertzean dago (ibaiaren gora), udalerriko hirigunearen aurrean, eta ibai horrekin egiten du muga iparraldean, ekialdean eta mendebaldean, eta N-634 errepidearekin hegoaldean.

Guztira 14.791 m²-ko azalera du.

II.- ANTOLAMENDUAREN HELBURU ETA IRIZPIDE OROKORRAK.

- * Esparruko egungo baldintza orokorrak finkatzea, haren mendebaldeko muturrean dagoen eta jarraian aipatzen den azpiesparruan izan ezik.
- * Ahal dela, itsasadarraren ezkerreko ertza berreskuratzea, eraikinik gabe utziz eta ibaiartzeko pasealeku bat sortuz.
- * "2.1. Aita Lertxundi 48-50" azpiesparrua, 4.324 m²-koa, mugatzea, eta bertako hirigintza-araubidea zehaztea, irizpide hauei jarraikiz:
 - Aurretiaz zegoen eraikina eraistea.
 - Nagusiki, Bizitegi-erabilereara bideratzea, dagozkion zuzkidura publikoekin osatuta.
 - Haren hirigintza-garapena kostaldean arloan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako aurreikuspenetara egokitzea.
 - Plan hau garatzeko, Hiri Antolamendurako Plan Berezi bat egitea, azpiesparru honek eta "1.2. "Sotoak" azpiesparruak osatzen duten multzorako, multzo horren antolamendu xehatua eta egikaritze-baldintzak zehazte aldera.
 - Itsasadarraren ertzeko espazio libre publiko edo pasealeku publiko bat antolatzea, kostaldeei buruz indarrean dagoen legerian horri buruz ezarritako aurreikuspenak betez.
 - Antolatu beharreko eraikin berrien altuera eta solairu kopurua arautzeko eraikuntza-parametroak esparruko gainerako bizitegi-eraikuntzetakoen baliokideak izango dira, Plan Berezi horretan egindako birdoitze justifikatuaren kalterik gabe.
 - Azpiesparruaren hirigintza-antolamenduaren garapena zein egikaritzea ("1.2. Sotoak" esparruarekin batera), gainera, helburu horrekin jabetzak eta Udalak sustatzeko hirigintza-hitzaemenean ezartzen diren aurreikuspenetara egokituko da.

Testuinguru horretan, eta Plan Berezian zehatz eta arauz zehaztearen kalterik gabe, aurreratu behar da Plan Orokor honetako "1.1. Hirigintza-antolamendua eta haren egikaritzea justifikatzeko memoria" dokumentuan (X epigrafeko "5.5") azaldutako arrazoiek multzoan zuzkidura-jarduketa modura aurreikusitako hirigintza-garapena egikaritzea justifikatzen dutela.
- * Beharrezko neurriak sustatzea, esparruaren hirigintza-garapena, Planaren genero-ikuspegiari eta izaera inklusiboarekin lotuta, helburu eta irizpide hauetara egokitzeko:
 - Esparruaren kalitatea, segurtasuna eta inklusibitatea; horretarako, hiri-birsorkuntzako eta eraikinak birgaitzeko egokitzat jotzen diren jarduketak sustatuz.
 - Elkarrekin bateragarriak diren hainbat erabilera mota (etxebizitzak, ekonomia-jarduerak, ekipamenduak, espazio libreak...) kualitatiboki eta kuantitatiboki agertzea, esparruaren hiri-ingurunea dibertsifikatu eta aberasten dutenak, gaur egungo dentsitate- eta trinkotasun-testuinguruan.
 - Hurbileko zuzkidura eta zerbitzuak ezartzea (ekipamenduak, merkataritza, espazio libreak, etab.), komenigarritzat jotzen direnak.

- Mugikortasun-sareak (batez ere oinezkoenak eta txirrindularienak) mantendu eta esparru osora zabaltzea, irisgarritasunari dagokionez beharrezko diren neurriak proiektatuz eta egikaritzuz (espazio publikora eta eraikinetara).
- Hiri-ingurunearen eta hartako espazio publikoaren segurtasuna eta inklusibitatea, horien antolamendua eta urbanizazioa ikusi eta ikusia izateko helburuarekin eta, horretarako, era berean, honako hauekin ere lotuz: biziak eta joan-etorri askokoak diren espazioak eta abar egokitzea, perspektiba eta ikus-horizonte ireki eta argikoak; argiztapen egokia ezartzea; hiri-ikuspegitik *hutsak* diren zoko, zoko-sare, ibilbide edo espazioak ezabatzea; partzeletara eta bizitegi-eraikuntzetara, zein horietan lekutzen diren etxebizitzetara, sartzeko baldintzak zehaztea, aipatutako helburuarekin koherentzia mantenduz; gaur egun egon daitezkeen puntu kritikoak ezabatzeko eta gehiagorik ez sortzeko beharrezkoak diren neurriak zehaztea; eta abar.
Hiri bilbea Txurruka esparruarekin lotzeko espazio eta bidexketan bidezkoa da horrelako neurriak hedatu eta ezartzea.
- * Arlo horretan indarrean dagoen legerian (Kostaldee buruzko Legea, 1988ko uztailaren 28koa, Itsasbazterren babes eta erabilera jasangarriari buruzko 2013ko maiatzaren 29ko Legeak aldatua, eta Kostaldee buruzko Erregelamendu Orokorra, 2014ko urriaren 10ekoa). xedatutakora egokituko da itsasoko zein lehorreko jabari publikoaren erabilera (hala obrak edo eraikuntzak egikaritzeko, nola erabilerak ezartzeko, bai lehendik dauden eraikuntzetan, bai berrietan) eta haren mugakide diren esparruetako esku-hartze oro, dagokion babes-zorgunea barne. Zehazki:
 - Itsasoko eta lehorreko jabari publikoko lurrek Kostaldee buruzko Legearen III. tituluan xedatutakoa bete beharko dute eta, edozein kasutan, bertan planteatzen diren jarduketek dagokion titulu gaitzailea izan beharko dute.
 - Babes-zortasuneko zonako erabilerak Kostaldee buruzko Legearen 24. eta 25. artikuluetan xedatutakora egokituko dira, eta zona horretan baimendutako erabilerak Autonomia Erkidegoko organo eskudunaren baimena izan beharko dute.
 - Kostaldee buruzko Legearen 27. eta 28. artikuluetan, hurrenez hurren, ezarritako bide-zortasunak eta itsasora sartzeko zortasunak errespetatzen direla bermatu beharko da.
 - Eragin-eremua Kostaldee buruzko Legearen 30. artikuluan ezarritakora egokituko da.
 - Hondakin urak tratatzeko instalazioak Kostaldee buruzko Legearen "44.6" artikuluan ezarritakoaren arabera txertatuko dira.
 - Kostaldee buruzko Legea indarrean sartzean zeuden obra eta instalazioak, jabari publikoko edo zortasuneko esparruan kokatuak, Laugarren Xedapen Iragankorrean zehazten denari jarraikiz arautuko dira.

III.- EGITURAZKO ANTOLAMENDUA.

1. KALIFIKAZIO OROKORRA

1.1.- "A. Bizitegi-erabilera" zona.

A.- Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra gainean:
Finkatu egiten da zona orokorrean, guztira, dagoen eraikigarritasuna, bertan dauden eta finkatzen diren eraikin multzoari eta haien eraikuntza-parametroei lotuta (lerrokadurak, solairu kopurua, etab.), hurrengo baldintzetan edota alderdi hauei dagokienez birdoitua edo osatua:
 - Emandako udal lizentzien xede diren eta garatzen eta egikaritzen ari diren eraikuntza-proiektuetan aurreikusitako eraikigarritasuna.
 - Plan honetan aurreikusitako garapen berrien xede diren 5.300 m²(s).

- * Sestraperan: Plan honetan ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa.

B.- Erabilera-baldintza orokorrak:

Baldintza horiek Plan honen "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan mota horretako zona orokorretarako ezarritakoak dira, Plan honetan aurreikusitako garapen berrirako erabiliko diren 5.300 m²(s) horien hirigintza-araubide eta helburuak zehazteari dagokionez horrela osatuta.

- * Bizitegi erako hirigintza-erakigarritasuna:
 - Gizarte-babeseko etxebizitzaren araubideari lotutako eraikigarritasuna: 1.000 m²(s).
 - Etxebizitza babestu tasatuaren araubideari lotutako eraikigarritasuna: 1.000 m²(s).
 - Sustapen libreko etxebizitzaren araubideari lotutako eraikigarritasuna: 3.000 m²(s).
 - Guztira: 5.000 m²(s).
- * Beste erabilera batzuetarako (hirugarren sektoreko erabilera) hirigintza-erakigarritasuna: 300 m²(s).

1.2.- "C.1 Bide-sarea (SO. ILJPan dago)" zona.

Zona orokor hau eraikitze eta erabiltzeko baldintza orokorrak Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan zona honetarako oro har ezarritakoak dira.

1.3.- "C.1 Bide-sarea (SO)" zona.

Zona orokor hau eraikitze eta erabiltzeko baldintza orokorrak Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan zona honetarako oro har ezarritakoak dira.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko araubidea.

- * "2.1. Aita Lertxundi 48-50" azpiesparrua.
Antolamendu xehatua Plan Orokor hau garatzeko sustatu beharreko Hiri Antolamendurako Plan Bereziari zehaztuko da, azpiesparru horrek eta "1.2. Sotoak" azpiesparruak osatzen duten multzoan.
- * Esparruaren gainerakoa: antolamendu xehatua Plan honetan zehazten da.

4.- PROGRAMAZIO ETA EGIKARITZERAKO ARAUBIDE OROKORRA.

- * "2.1. Aita Lertxundi 48-50" eta "1.2. Sotoak" azpiesparruek osatutako multzoan sustatu beharreko Hiri Antolamendurako Plan Bereziari dagozkionak.
 - Ekimena: pribatua.
 - Programazioa: Plan honen indarraldiko lehen bosturtekoan sustatu eta onetsiko da.

- * Ez da araubide hori arautzen duen beste aurreikuspen orokorrik ezarri.

IV.- ANTOLAMENDU XEHATUA.

1.- Kalifikazio xehatua.

1.1.- "2.1. Aita Lertxundi 48-50" azpiesparrua:

Azpiesparruaren antolamendu xehatuaren araubidea [kalifikazio xehatua (partzelazio- eta eraikuntza-baldintzak, erabilera-baldintzak, hirigintza-kategorizazioa, etab.) azpiesparru honek eta "1.2. Sotoak" azpiesparruak osatzen duten multzoan sustatu beharreko Hiri Antolamendurako Plan Bereziak zehazten duena izango da. Edozein kasutan, antolamendu hori ondoko baldintzetara egokituko da:

- * Sestra gainean antolatu beharreko hirigintza-eraikigarritasuna: 5.300 m²(s): Eraikigarritasun hori erabileretara bideratuko da eta III. epigrafeko "1.1.B" atalean azaldutako araubide juridiko eta hirigintzakoetara lotuko da.
- * Sestra gainean antolatu beharreko eraikigarritasun fisikoa (irabazi asmorik gabekoa): Plan Berezi horrek zehazten duena.
- * Sestrapean antolatu beharreko eraikigarritasuna: Plan honetan ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa.
- * Antolatu beharreko eraikin berrien altuera eta solairu kopurua arautzeko eraikuntza-parametroak Plan Berezi horretan zehazten direnak izango dira.
- * Kostaldean arloan indarrean dauden legezko xedapenetan jasotako aurreikuspenetara egokitzeari dagokionez, Plan Berezi hori:
 - Itsasoko eta lurreko jabari publikoko lurren hirigintza-araubidea Lege horretan (III. titulua) ezarritakoarekin bat etortzeko neurri egokiak ezarriko ditu, eta hirigintza-kudeaketako edozein esparrutatik kanpo geratu beharko da.
 - Hirigintza-antolamendu xehatua xedapen horietan zortasunak arautzeko ezartzen diren diren aurreikuspenetara egokitzen dela bermatuko du, itsasorako sARBIDEARI eta hura grafikoki islatzeari dagokiona barne.
 - Hirigintza-legerian ezarritakora egokituko da, eta pantaila arkitektonikoak edo bolumen-metaketa saihestu beharko da, proposatzen diren eraikinen kokapena eta altuera ingurunearekin harmonikoki egin dadin, ikus-eremua mugatu gabe eta itsasertzeko ikuspegia desitxuratu gabe.
 - Kostaldean Legean aurreikusitako txostenei erreparatuko zaie ("112.1" eta 117. artikulua).

1.2.- Esparruko gainerako lurrak.

- * Zonifikazio xehatua.
Plan honetan jasotzen den "4. Planoak" dokumentuko "III.1. Zonifikazio xehatua (sestra gainean)" planoan islatzen dena.
- * Hirigintza-partzelazioaren baldintzak.
Gaur egungo partzelazioa finkatzen da, Plan honetan horri buruz ezarritako irizpide orokorren arabera birdoitzeko aukeraren kalterik gabe.
- * Eraikigarritasun-baldintzak.

- Sestra gainean
Partzela bakoitzean dagoen eraikigarritasuna finkatzen da, horietako bakoitzean dagoen eraikinaren formari lotua eta, emandako udal lizentzien xede diren eta garapen- eta egikaritze-prozesuan dauden eraikuntza-proiektuetan aurreikusten denarekin osatuta.
 - Sestrapean: Plan honetan (Hirigintza Arau Orokorrak) ezarritako irizpide orokorren arabera partzela bakoitzean ateratzen dena.
- * Eraikuntza-baldintzak.
- Lerrokadurak eta sestrak:
Lehendik dauden eta Plan honek baliozkotzen dituen eraikinak finkatzen dira, gaur egungo lerrokadura eta sestrekin, emandako udal lizentzien xede diren eta egikaritze-prozesuan dauden eraikuntza-proiektuetan aurreikusten direnekin osatuta.
 - Solairu kopurua eta gehieneko altuera:
 - Sestra gainean: partzela bakoitzean dauden eraikinak finkatzen dira, gaur egungo solairu kopuru eta altuerarekin, eta baita emandako udal lizentzien xede diren eta garapen- eta egikaritze-prozesuan dauden eraikuntza-proiektuetan aurreikusten direnak ere.
 - Sestrapean: partzela bakoitzean Plan honetan aurreikusitako solairu kopurua eraikitzea baimentzen da (Hirigintza Arau Orokorrak).
- * Erabilera-baldintzak.
Plan honetan antolatutako azpizona xehatuen tipologia bakoitzerako ezarritakoak.

2.- Hiri-lurzoruaaren kategorizazioa.

Esparruko lurren kategoriak horrela ezarriko dira:

- * “2.1. Aita Lertxundi 48-50” azpiesparrua: lurren kategorizazioa antolamendu xehatua zehazteko sustatu beharreko Hiri Antolamendurako Plan Berezian zehaztuko da.
- * Esparruko gainerakoa: hiri-lurzorua finkatu gisa kategorizatzen dira, hirigintza-jarduketan xede diren (erabilera-aldaketak...) partzela xehatuen eraikigarritasun haztatua handitzearen ondorioz hiri-lurzorua finkatugabearen kategoria ezartzeari dagozkion salbuespenekin, betiere, eraikigarritasun haztatua handitzea badakarte.

V.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILAK

Baldintzatzaile horiek Plan honetan araututakoak dira (Hirigintza Arau Orokorrak eta dagozkien planoetan islatuak).

VI.- KATALOGATZEKO BALDINTZAK.

Araubide hori Plan Orokor honetako “2.3 Katalogoa” dokumentuan ezarritakoa da.

VII.- GAUZATZEKO ARAUBIDE XEHATUA.

1.- Jarduteko baldintzak.

- * “2.1. Aita Lertxundi 48-50” azpiesparrua: hartako (eta “1.2. Sotoak” azpiesparruko) antolamendu xehatua zehazteko sustatu beharreko Hiri Antolamendurako Plan Berezian ezartzen direnak.

- * Esparruaren gainerakoa: Plan honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoak.

Jarduketa horien egikaritzea (modalitate ezberdinetan) indarrean dauden legezko xedapenetan eta Plan Orokor honetan ("2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) ezarritako irizpideetara egokituko da.

2.- Urbanizazio-baldintzak.

- * "2.1. Aita Lertxundi 48-50" azpiesparrua: hartako (eta "1.2. Sotoak" azpiesparruko) antolamendu xehatua zehazteko sustatu beharreko Hiri Antolamendurako Plan Berezian ezartzen direnak.
- * Esparruaren gainerakoa: Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoak.
- * Espazio publikoan sustatzen diren urbanizazio-obren proiektuetan zehaztuko dira kasu bakoitzean egokituz jotzen diren neurriak (bai ikuspegi orokorretik, bai genero-ikuspegitik) argiztapen, hiri-altzari, bestelako zerbitzuen ezarpen edota haurren jolasguneen ezaugarri eta baldintzei dagokienez eta, azken batean, hiri-ingurunearen eta hartako espazio publikoaren kalitate, segurtasuna eta inklusibitateari dagokienez.

3.- Urbanizazio-kargak egikaritu eta finantzatzeko baldintzak.

- * "2.1. Aita Lertxundi 48-50" azpiesparrua: hartako (eta "1.2. Sotoak" azpiesparruko) antolamendu xehatua zehazteko sustatu beharreko Hiri Antolamendurako Plan Berezian ezartzen direnak.
- * Esparruaren gainerakoa: Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoak.

4.- Erabilerak haztatzeko koefizienteak.

- * "2.1. Aita Lertxundi 48-50" azpiesparrua: hartako (eta "1.2. Sotoak" azpiesparruko) antolamendu xehatua zehazteko sustatu beharreko Hiri Antolamendurako Plan Berezian zehazten direnak.
- * Esparruaren gainerakoa: Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoak.

5.- Lehendik dauden eraikinen hirigintza-araubidea

- * "2.1. Aita Lertxundi 48-50" azpiesparrua:
 - Lehendik dauden eraikinen (Hirigintza Arau Orokorrak) araubideari lotuta dago egungo eraikuntza, bertan aurreikusitako Hiri Antolamendurako Plan Berezia sustatu eta onartu bitartean.
 - Berau onetsi ondoren, eraikuntza hori Plan Berezian zehazten den araubidera lotuta geratuko da.
- * Esparruan dauden gainerako eraikinak finkatu egingo dira, kostaldean arloan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako baldintzetara lotuta egotearen kalterik gabe.

VIII.- INGURUMEN-NEURRIAK.

Neurri horiek Plan honetako "1.3. Ingurumen Ikerketa Estrategikoa" dokumentuan zehaztutakoak dira. Arlo honi dagokionez, honako hauek nabarmendu behar dira:

1.- Airearen kalitatea eta soinu-ingurunea babestearekin zerikusia dutenak.

A.- Neurri orokorrak.

Proiektuak egiteko eta obrak gauzatzeko testuinguruan, hautsean partikula esekiak sortzen dituzten iturriak kontrolatzeko neurriak aurreikusiko dira, airearen kalitatea hobetzeko.

B.- Neurri akustikoak eta dardara-mailen ebaluazioa.

Plan honetako lerketa Akustikoan zehaztutakoak.

2.- Hondakinen kudeaketarekin zerikusia dutenak.

A.- Hondakinen kudeaketa, arlo horretan indarrean dagoen legeriarekin bat etorriz. Lehenetsuna emanen zaio minimizazioari, eta ondoren berrerabilpena edo birziklapenari, eta hondakinak baimendutako eta hondakin motaren arabera egokia den instalazio batean botatzea edo kudeatzaile baimenduari entregatzea aukeratuko da.

B.- Konposta ekologikoaren erabilera sustatzea aisialdiko baratzeen erabiltzaileen artean.

3.- Ibai-sistemen babesarekin eta azaleko eta lurpeko uren kalitatearekin zerikusia dutenak.

A.- Itsasoko eta lehorreko jabari publikora eta jabari hidraulikora hondakin-urak isurtzeko, organo eskudunaren dagokion baimena beharko da.

B.- Ezpondetan eta lurzoru naturalaren eta betelanen arteko bideetan dabilzan jariatze-urak bildu eta bideratzea, higadura hidrikoa saihesteko.

4.- Lurzoruaren babesarekin eta higadura-arriskuen eta arrisku geoteknikoen kontrolarekin zerikusia dutenak

A.- Neurri orokorrak.

- * Obrek ukitutako lurzoruak birjartzea, okupatu beharreko lurrazaletik landare-lurraren goiko geruza aterata; geruza hori kendu egingo da eta, ondoren, lurzoru eta bertako edo beste esparru bateko landaredia lehengoratzeko berrerabiliko da, kutsatuta edo aldatuta ez badaude.
- * Hegalen sistemari eragiten dioten jarduketetan, landare-lurra babestea aurreikusiko da, lurlean banatzen direnetik ereiten diren arte, eta bereziki zainduko da aldatu gabeko lurretik lur-erazketetara eta plataformatik lubetetara egiten den jariatzea.
- * Higatu daitezkeen edo higadura-arriskua duten eremuetan, lur-erazketak, lurrazaleko eta lurrazal azpiko drainatze-sareak aldatzea eta landaredia desagertzea saihestuko da, eta basoan zuhaitzik gabeko zonak sartzeko sustatuko da.

B.- Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruekin lotutako neurriak: arloan indarrean dauden legeko xedapenetan ezarritakoak (4/2015 Legea).

5.- Landaredia eta fauna babestearekin eta biodibertsitatea sustatzearekin zerikusia dutenak.

A.- Espazio libre berrietan (berdeguneak), ahal dela, bertako zuhaitz- edota zuhaixka-espezieak sartuko dira. Plangintza xehatua eta urbanizazio-obren proiektuak prestatzen direnean, horiek antzeko ezaugarriak dituzten beste espazio batzuekin lotzea sustatuko da, lurraldearen biodibertsitatea bultzatzeko.

B.- Udal-mugarte osoan dauden landare inbaditzaileak kentzea, batez ere, Panpako luma-mottoa, *Cortaderia selloana*; banbu japoniarra *Fallopia japonica*; sasiakazia, *Robinia pseudoacacia*; tximeleta zuhaixka, *Buddleja davidii*; eta kanabera arrunta, *Arundo donax*.

Horri dagokionez, Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretako "28.4" artikuluan ezarritakoa aplikatuko da.

- C.- Landaredia lehengoratu behar den esparruetan, lehenik eta behin, alderdi funtzionalak aztertuko dira: morfologia, baldintza edafikoak, malda, drainatzea, paisaia-ingurunea edota lekuaren erabilera soziala, ondoren, hautatutako landaredia, ereintzak, landaketak edo biak ezartzeko.
- D.- Espezie Mehatxatuen EAEko Katalogoan dauden espezieen edozein ale edo espezie autoktono adierazgarriren (ehun urtetik gorakoak) bat hautemanenez gero, espezie horiek baztertzea saihestuko da trazadura aldetik aldaketa txikiak eginez, eta ale horiek antzeko habitat bat hartzen duen ingurune batera aldatuko dira.
- E.- Hirigintza-plangintzako proposamenak egikaritzearekin lotuta, behar bezala justifikatutako arrazoiak direla eta, bertako zuhaitz-espezieak bota egin behar badira, Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretako "27.3" artikuluko aurreikuspenak izango dira aplikatzekoak.

6.- Paisaia babestearekin eta obrak eta horien ingurunean degradatutako edo gaizki txertatutako espazioak paisaian txertatzearekin zerikusia dutenak.

- A.- Diseinua zaintzea, proiektu mailan (antolamendua, trazadura, ezpondak, etab.), jarduketa bakoitza paisaian prebentzio-neurri eta neurri zuzentzaile zehatzekin hobeto txertatzeko, horrekin batera, kasuan kasuko esparruan aldatutako balizko elementuak berreskuratzea edota hobetzea ere balioetsiz, baita jarduketa hasi aurretik ere (ekintza positiboak eta onuragarriak bultzatzea).
- B.- Paisaia lehengoratzeko eta espazio libreak diseinatzeko proposamenak, ahal den neurrian, Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretako "28.5" eta 135. artikuluetako aurreikuspenetara egokituko dira.
- C.- Topografia aldatzen den kasu puntualetan, topografia birmoldatu egingo da, naturalera egokitzeko ahalik eta gehien. Hobe da ezpondetan profil irregularrak, uhinduak, zimurtsuak eta biribilduak hartzea, batez ere bazterretan, ertzak ekidinez eta, ahal den guztietan, ezpondaren gainazala material finekin eta trazaduratik erauzitako landare-lurrekin estaltzea.
- D.- Proiektuek eta beren jarduketek ukitutako azalaren berrezarpen eta akabera xehetasunekoa, garbiketa sakona eta obren erremate egokia barne.

7.- Urbanizazioaren eta eraikuntzaren jasangarritasunarekin zerikusia dutenak

- A.- Urbanizazioaren jasangarritasunarekin zerikusia duten neurriak:
 - * Ahal den neurrian, iragazkorak ez diren eremuak mugatuko dira, lurraren iragazte-ahalmen naturalari eusteko eta, horrekin batera, ura aurrezten duten lorezaintzako diseinu-irizpideak erabiliko dira.
 - * Argiteria publikoan ahalik eta gehien aurreztu eta efizientzia handiena bilatzea. Horretarako, kontsumo txikiko argiztapen-sistemak erabiliko dira, argi-kutsadura ekiditekoak.
 - * Hiri-hondakinak gaika biltzeko egokitutako eremuak aurreikusiko dira.
- B.- Eraikuntzaren jasangarritasunarekin zerikusia duten neurriak:
 - * Diseinuan eta antolamenduan kontuan hartuko dira eguzkialdia aprobetxatzea, aireztapena (ahal dela, gurutzatua) eta haize edo eurien aurkako babesa. Eraikin berrien orientazioetan kontuan izango dira energia-efizientzia irizpideak hartuko dituzte kontuan, isolamendu termiko eta akustikoa zainduz.
 - * Eraikinak ahalik eta energia-efizientzia handiena lortu eta energia berriztagarriak aprobetxatzea bilatuz diseinatuko dira eta, ahal dela, ia energia-kontsumorik gabeko eraikinak eraikitzea sustatuko da.
 - * Ingurumenaren aldetik Jasangarriak diren Eraikuntzari buruzko Gidetan jasotako neurriak eta jardunbide egokiak erabiliko dira, eraikinetan energia-aurrezpen eta -

efizientzia sustatzeko eta energia berriztagarriak bultzatzeko eta, ahal den heinean eta besteak beste, alderdi hauetan eragiteko:

- Materialak: lehengai berriztaezinen kontsumoa murriztea.
- Energia: energia-kontsumoa murriztea edota energia iturri berriztaezinetatik abiatuz sortzea.
- Edateko ura: kontsumoa murriztea.
- Ur grisak: horien sorrera murriztea.
- Atmosfera: gas, hauts, bero eta argiaren emisioak murriztea.
- Barne kalitatea: barneko airearen, erosotasunaren eta osasunaren kalitatea hobetzea.

- * Etxebizitza kolektiborako eraikuntza-proiektuetan garajeetan ibilgailu elektrikoak kargatzeko behar diren aurreinstalazioak sartzeari edota gaineratzea, hala badagokio, komenigarritzat jotzen den guztietan.

C.- Urbanizazio- eta eraikuntza-lanak egikaritzearekin zerikusia dutenak.

Egikaritze hori Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretako "108.5" eta "135.14" artikuluetan azaldutako neurriak aplikatuz osatuko da.

8.- Jasangarritasunarekin zerikusia dutenak, mugikortasunari eta irisgarritasunari dagokionez.

A.- Oinezkoentzako espazio publikoak berreskuratu eta gehiago sortzea, sarean oinezkoentzako ibilbide gisa antolatuz.

B.- Mugikortasun eta irisgarritasun unibertsaleko planen proposamenak txertatzea.

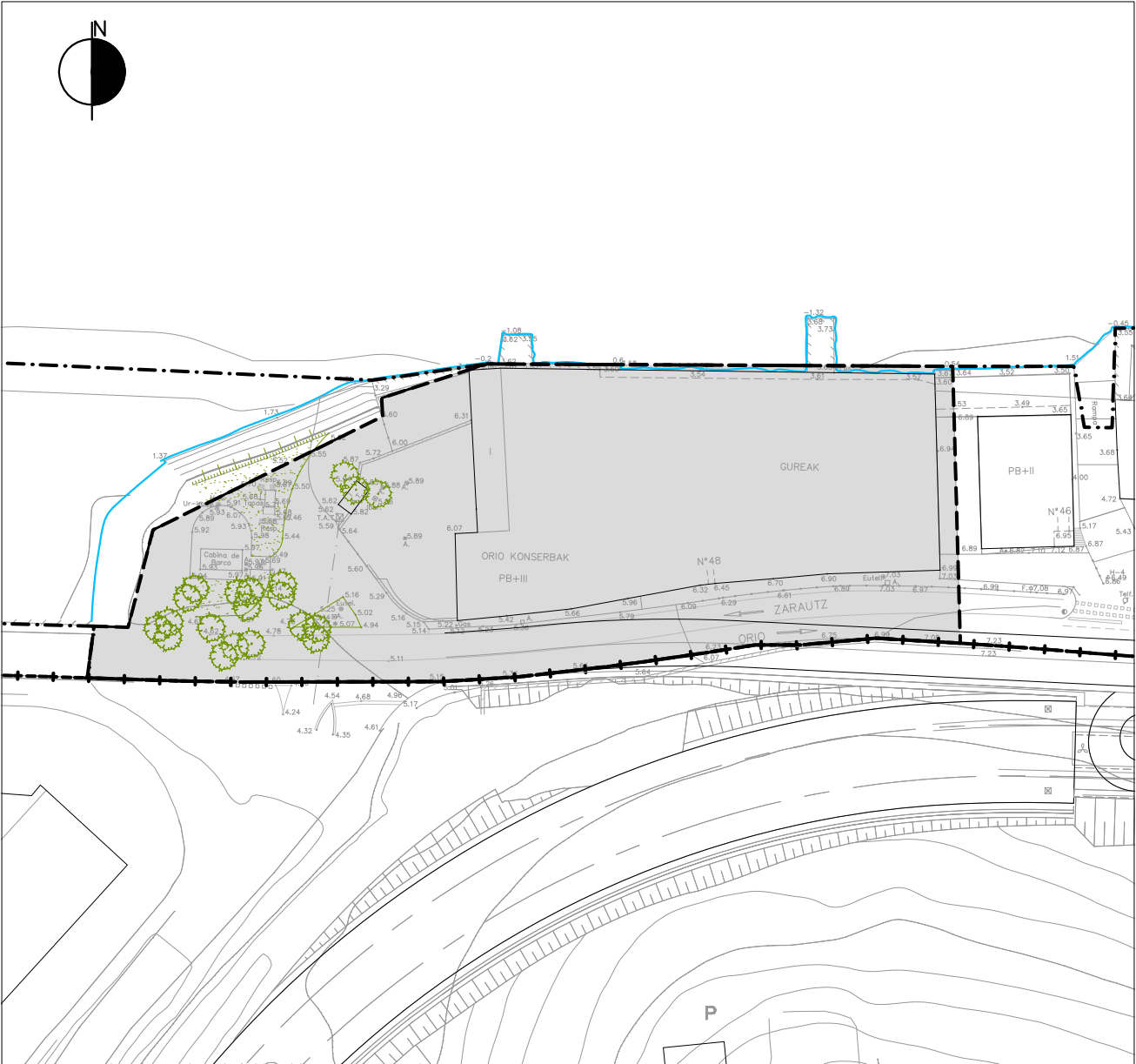
9.- Uholde-arriskuekin zerikusia duten neurriak.

- * Arrisku mota horrek ukitzen dituen hirigintza-garapenak arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako aurreikuspenetara egokituko dira, Kantauri Ekialdeko Demarkazio Hidrografikoaren Plan Hidrologikoa barne.

IX.- GRAFIKOAK.

- * 1. "2.1. Aita Lertxundi 48-50" azpiesparruaren mugaketa.

A.U "2. MUTIOZABAL"
SUBÁMBITO "2.1 Aita Lertxundi 48-50"



ESCALA 1/1.000 ESKALA

AZPIESPARRUAREN MUGA - - - - LIMITE DE SUBÁMBITO

GRÁFICO 1. GRAFIKOA
DELIMITACIÓN DE SUBÁMBITO
AZPIEREMUEN MUGAKETA

HIRIGINTZA-ESPARRUKO ARAU PARTIKULARRAK

"3. ZABALGUNEA".

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Orioko hirigunearen erdian dagoen esparrua da eta honako muga hauek ditu: iparraldean "7. Bikamiota" esparrua, ekialdean "1. Hirigune historikoa" esparrua eta lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lurrak, mendebaldean "6. Erribera" eta "7. Bikamiota" esparruak eta lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lursailak, eta hegoaldean Oria ibaia eta "1. Hirigune historikoa" esparrua.

Guztira 56.364 m²-ko azalera du.

II.- ANTOLAMENDUAREN HELBURU ETA IRIZPIDE OROKORRAK.

- * Esparruan sartzen dira honako eremu hauek: Hiri-zabalgunea Iparraldea, Hiri-zabalgunea Mendebaldea eta Hiri-zabalgunea Pilotaleku-ingurua.
- * Oro har, esparrua gaur egun dagoen bezala finkatzen da. Ia osorik beteta dago, salbuespen jakin batzuk izan ezik, Plan honetan mugatzen diren "3.1 Eusko Gudari 36-38-40-42", "3.2 Kaia Kalea 5", "3.3. Arrantzale Kalea. 1. orubea" eta "3.4. Arrantzale kalea. 2. orubea" azpiesparruetan eragina duteak.

Azpiesparru horien mugaketa Arau Partikular hauetako grafikoetan islatzen dena da.

- * "3.1. Eusko Gudari 36-38-40-42" azpiesparrua, 1.961 m²ko azalera duena, Eusko Gudari kaleko 36, 38, 40 eta 42 zenbakietan dauden partzelei dagokie, bai eta pilotalekuari ere, Iturbide kalera iritsi arte. Bertan planteatzen diren jarduketek irizpide eta helburu hauek dituzte:
 - Eusko Gudarien kalean eraikinen lerrokatzea arautzea, egungo eraikinen ordeztuak eraikuntza lerrokatu berri bat egitea ahalbidetuz, sotoan aparkaleku handi batekin.
 - Egun dagoen pilotalekuaren ordeztuak kirol- eta jolas-jardueretarako espazio misto bat jartzea: pilotaleku estali txiki bat eta espazio osagarri ireki eta estaliak, eraikin berriaren etxabeko arkupearekin osatuta.
 - Eusko Gudarien kalea eta Iturbide kalea lotzen dituen oinezko bidea zabaltzea, eta Iturbide kaleko espaloia erregularizatzea, azpiesparru hori dagokion tartean.
 - Osagarri gisa, espazio libre ireki bat antolatuko da, esparruan horrelako zuzkidura gutxi dagoela kontuan hartuta, egoera hori arintzeko.

Finkatu egingo da azpiesparruan sustatutako Xehetasun Azterlana, 2019ko maiatzaren 13ko udal ebazpen bidez behin betiko onetsia. Gainera, Birpartzelazio Proiektu bat egingo da, egun izapidean dena.

Aurreko irizpideak osatzeko, gainjarritako hirigintzako zonifikazio xehatuko araubide bat zehaztuko da. Haren arabera, sestra gainean, bizitegi-partzela hainbat motako zuzkidura publikorekin osatuko da (bideak, ekipamendua eta espazio libreak), eta sestrapean, bizitegi-partzela (eta dagozkion sotoak) ekipamendu eta espazio libre horien zorupean hedatuko da.

- * "3.2. Kaia kalea 5" azpiesparruak 1.006 m²ko azalera du eta Kaia kaleko 5. zenbakiko partzelari, (Muebles Leunda S.L.ren orubea), kale bereko 5 eta 7. zenbakien artean

dagoen espazio libreari eta inguruko lur publikoei dagokie. Bertan planteatzen diren jarduketek irizpide eta helburu hauek dituzte:

- Azpiesparruan lehendik dauden eraikinak ordezkatzeara, eta proiektatutako eraikinak lerrokatzea, Kaia kaleko 3. eta 7. zenbakietako eraikinei dagokien lerroaren jarraipen gisa.
- Zokogunea kentzea, Arrantzale kalea eta Eusko Gudarien kalea lotzeko bidea egin eta gero zubiari lotzea ahalbidetuz.

Finkatu egingo da azpiesparruan sustatutako Xehetasun Azterlana, 2021eko apirilaren 27ko udal ebazpen bidez behin betiko onetsia.

Aurreikusitako eraikin berria egikaritzen ari dira, 2022ko urtarrilaren 13ko udal ebazpen bidez eraikuntzako udal lizentzia eman ondoren. Eraikin hori lizentzia horretan aurreikusitako moduan finkatzen da.

Aurreko irizpideak osatzeko, gainjarritako hirigintzako zonifikazio xehatuko araubide bat zehaztuko da. Haren arabera, bizitegi-partzela bide mugakidearen sestraren azpian hedatzen da.

- * "3.3. Arrantzale Kalea. 1. orubea" azpiesparruan, 402 m²-ko azalerakoa, planteatutako helburua inguru horretan dagoen eraikuntzen bilbea osatzea da, Arrantzale kaleko 4. zenbakiko eta Abeslari kaleko 6. zenbakiaren artean dauden eraikinen arteko orubean eraikuntza berri bat antolatuta, eraikuntza horietako lehenengoaren lerroari jarraipena emanez.

Aurreikusitako eraikin berria (uharte-patioan aurreikusitako beheko solairuaren zatian izan ezik) egikaritzen ari dira, 2022ko apirilaren 4ko udal ebazpen bidez eraikuntza lizentzia eman ondoren.

Nolanahi ere, Plan honetan eraikigarritasuna handitzea aurreikusten da (lizentzia horren xede zenari dagokionez), hau da, uharte-patioko beheko solairuari dagokiona.

- * "3.4. Arrantzale Kalea. 2. orubea" Eusko Gudarien kaleko 11. zenbakian dagoen eraikinaren atzealdeko espazioari dagokio. Lehendik dauden eraikin osagarrien ordeza eraikin berria egitea aurreikusten da, eraikin mugakideek zehazten duten eraikuntza-lerroa osatzeko.

Osagarri gisa, azpiesparru horretan eta Eusko Gudarien kaleko 11. zenbakiko partzelan batera jarduteko baimena ematen da.

- * Beharrezko neurriak sustatzea, esparruaren hirigintza-garapena, Planaren genero-ikuspegiari eta izaera inklusiboarekin lotuta, helburu eta irizpide hauetara egokitzeko:

- Esparruaren kalitatea, segurtasuna eta inklusibitatea; horretarako, beharrezkotzat jotzen diren hiri-birsorkuntzako eta eraikinak birgaitzeko jarduerak sustatuko dira.
- Elkarrekin bateragarriak diren hainbat erabilera mota (etxebizitzak, ekonomia-jarduerak, ekipamenduak, espazio libreak...) kualitatiboki eta kuantitatiboki agertzea, esparruaren hiri-ingurunea dibertsifikatu eta aberasten dutenak, gaur egungo dentsitate- eta trinkotasun-testuinguruan.
- Lehendik dauden hurbileko zuzkidura eta zerbitzuei eustea (ekipamenduak, merkataritza, espazio libreak, etab.) eta komenigarritzat jotzen diren berriekin osatzea.
- Mugikortasun-sareak (batez ere oinezkoenak eta txirrindularienak) mantendu eta esparru osora zabaltzea, irisgarritasunari dagokionez beharrezko diren neurriak proiektatuz eta egikaritzuz (espazio publiko eta eraikinetara).
- Hiri-ingurunearen eta hartako espazio publikoaren segurtasuna eta inklusibitatea, horien antolamendua eta urbanizazioa ikusi eta ikusia izateko helburuarekin eta, horretarako, era berean, honako hauekin ere lotuz: biziak eta joan-etorri askokoak

diren kaleak, ibilbideak eta abar egokitzea, perspektiba eta ikus-horizonte ireki eta argikoak; argiztapen egokia ezartzea; hiri-ikuspegitik *hutsak* diren zoko, zoko-sare, ibilbide edo espazioak ezabatzea; partzeletara eta bizitegi-eraikuntzetara, zein horietan lekutzen diren etxebizitzetara sartzeko baldintzak zehaztea, aipatutako helburuarekin koherentzia mantenduz; gaur egun egon daitezkeen puntu kritikoak ezabatzeko eta gehiagorik ez sortzeko beharrezkoak diren neurriak zehaztea; eta abar.

- * Arlo horretan indarrean dagoen legerian (Kostaldee buruzko Legea, 1988ko uztailaren 28koa, Itsasbazterren babes eta erabilera jasangarriari buruzko 2013ko maiatzaren 29ko Legeak aldatua, eta Kostaldee buruzko Erregelamendu Orokorra, 2014ko urriaren 10ekoa). xedatutakora egokituko da itsasoko zein lehorreko jabari publikoaren erabilera (hala obrak edo eraikuntzak egikaritzeko, nola erabilerak ezartzeko, bai lehendik dauden eraikuntzetan, bai berrietan) eta haren mugakide diren esparruetako esku-hartze oro, dagokion babes-zorgunea barne. Zehazki:

- Itsasoko eta lehorreko jabari publikoko lurrek Kostaldee buruzko Legearen III. tituluan xedatutakoa bete beharko dute eta, edozein kasutan, bertan planteatzen diren jarduketek dagokion titulu gaitzailea izan beharko dute.
- Babes-zortasuneko zonako erabilerak Kostaldee buruzko Legearen 24. eta 25. artikuluetan xedatutakora egokituko dira, eta zona horretan baimendutako erabilerek Autonomia Erkidegoko organo eskudunaren baimena izan beharko dute.
- Kostaldee buruzko Legearen 27. eta 28. artikuluetan, hurrenez hurren, ezarritako bide-zortasunak eta itsasora sartzeko zortasunak errespetatzen direla bermatu beharko da.
- Eragin-eremua Kostaldee buruzko Legearen 30. artikuluan ezarritakora egokituko da.
- Hondakin urak tratatzeko instalazioak Kostaldee buruzko Legearen "44.6" artikuluan ezarritakoaren arabera txertatuko dira.
- Kostaldee buruzko Legea indarrean sartzean zeuden obra eta instalazioak, jabari publikoko edo zortasuneko esparruan kokatuak, Laugarren Xedapen Iragankorrean zehazten denari jarraikiz arautuko dira.

Itsas Etxea (Arrantzale kalea 1) dagoen ekipamendua Marira Gizarte Institutuak (Lan eta Gizarte Segurantzaren Ministerioa) sustatu eta eraiki zuen. Eraikuntza-proiektua 1982. urtean egin zen.

- * Bestalde, esparruaren gainerakoa gaur egungo egoeran finkatzeko, helburu hauek aurreikusten dira:
- Eusko Gudarien kalearen eta Iturbide kalearen zenbaki bikoitien artean dagoen uharte-patioan kokatutako espazioen urbanizazioa hobetzea, Kultur Etxearen atzealdetik "3.1" azpiesparrura pasabide bat irekiz.
 - Eusko Gudarien kaleko, Pelotari kaleko eta Iturbide kaleko zenbaki bikoitietako eraikinak ordezkatzeko baldintzak zehaztea. Horien sekzioak ezingo du gainditu, sestra gainean, BS + 4 + TP profila.
 - Zein kuotan kokaturik dauden kontuan izanik, Arantzazuko Andra Mari multzoko eraikinek uholde-arriskua dute eta, horiek ordeztuz gero, zuzendu egin beharko lirateke, "6. Erribera" esparruan kokatutako eraikinen lerroan dagoen goragoko kuota batean kokatuz.
 - Espaloari jarraipena eman ahal izateko, lerrokadura berriak proposatzen dira Iturbide kaleko 4. zenbakian dagoen eraikinerako, egungo eraikina ordeztuz gero aplikatzekoak.

III.- EGITURAZKO ANTOLAMENDUA.

1. KALIFIKAZIO OROKORRA

1.1.- "A. Bizitegi-erabilera" zona.

A.- Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra gainean:
Finkatu egiten da zona orokorrean, guztira, dagoen eraikigarritasuna, bertan dauden eta finkatzen diren eraikin multzoari eta haien eraikuntza-parametroei lotuta (lerrokadurak, solairu kopurua, etab.), hurrengo baldintzetan edota alderdi hauei dagokienez birdoitua edo osatua:
 - Emandako udal lizentzien xede diren eta garatzen eta egikaritzen ari diren eraikuntza-proiektuetan aurreikusitako eraikigarritasuna.
 - Plan honetan aurreikusitako garapen berrien xede diren 7.879 m²(s).
- * Sestraperan: Plan honetan ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa.

B.- Erabilera-baldintza orokorrak:

Baldintzak dira Plan honen "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan mota horretako zona orokorretarako ezarritakoak.

1.2.- "D.1.2. Hiri-espazio libreak (SO. ILDPan proposatutakoak)" zona.

Zona orokor hori erabiltzeko eta bertan eraikitzeko baldintza orokorrak dira Plan Nagusi honen "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan oro har ezarritakoak.

Zona honetako espazio libre orokorrak ez dira kontuan hartzekoak gai horretan indarrean dagoen legezko hirigintza-estandarra betetzeko.

1.3.- "E. Ekipamendu komunitarioa (SO. ILDPan dago)" zona.

Zona orokor hau eraikitzeko eta erabiltzeko baldintza orokorrak Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan zona honetarako oro har ezarritakoak dira.

1.4.- "E. Ekipamendu komunitarioa (SO)" zona.

Zona orokor hau eraikitzeko eta erabiltzeko baldintza orokorrak Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan zona honetarako oro har ezarritakoak dira.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko araubidea.

Araubide hori Plan Orokor honetan bertan ezarritakoa da.

4.- Programazio eta egikaritzerako araubide orokorra.

Ez da araubide hori arautzen duen beste aurreikuspen orokorrik ezarri.

IV.- ANTOLAMENDU XEHATUA.

1.- Kalifikazio xehatua.

1.1.- "3.1. Eusko Gudari 36-38-40-42" azpiesparrua:

- * Sestra gaineke azpiesparruaren zonifikazio xehatua Plan honetako "4. Planoak" dokumentuko "III.1" planoan islatzen dena da.
 - * Sestrapeko azpiesparruaren zonifikazio xehatua Plan honetako "4. Planoak" dokumentuko "III.2" planoan islatzen dena da.
 - * Sestraren gainean antolatutako azpizona xehatuaren mugaketa birdoitu ahal izango da, bizitegi-partzelan sustatu beharreko eraikuntza-proiektua egiteko eta dagokion eraikuntza-lizentzia emateko testuinguruan.
 - * Eraikigarritasun fisikoa:
 - Sestra gainean:

. Bizitoki erabilera:	2.673 m ² (s).
. Hirugarren sektoreko erabilera:	378 m ² (s).
. Guztira:	3.051 m ² (s).
 - Sestra azpian: Plan honetan ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa.
 - * Hauek dira azpiesparruan antolatutako bizitegi-partzelaren eraikuntza-parametroak (lerrokadurak, altuera, solairu kopurua...):
 - Solairu-kopurua BS + 4 + teilatupea.
 - Eraikinaren gehieneko altuera teilatu-hegal horizontalean: 15,00 m.

2019ko maiatzaren 13ko udal ebazpen bidez behin betiko onetsi zen Xehetasun Azterlana finkatzen da.

Parametro horiek Arau Partikular hauetako "3. Eraikuntza-baldintzak" grafikoan islatzen direnak dira.

Azpiesparruan planteatutako hirigintza-zonifikazio xehatuaren proposamenarekin bat etorriz (sestra gainean eta sestrapean) eta aurreko grafikoan islatutakoarekin bat etorriz, bizitegi-partzelaren sotoa ekipamenduaren sestrapean, espazio libreen azpian eta abar zabaltzen da, sestra gainean antolatuak.
 - * Azpiesparruan antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintzak Plan honetan horietako bakoitzerako ezarritakoak dira.
- Aurreikusitako etxebizitzak sustapen libreko etxebizitzaren araubideari lotuta geratuko dira.

1.2.- "3.2. Kaia kalea 5" azpiesparrua:

- * Sestra gaineke azpiesparruaren zonifikazio xehatua Plan honetako "4. Planoak" dokumentuko "III.1" planoan islatzen dena da.
- * Sestrapeko azpiesparruaren zonifikazio xehatua Plan honetako "4. Planoak" dokumentuko "III.2" planoan islatzen dena da.
- * Eraikigarritasun fisikoa:
 - Sestra gainean:

. Bizitoki erabilera:	2.452 m ² (s).
. Hirugarren sektoreko erabilera:	291 m ² (s).
. Guztira:	2.743 m ² (s).
 - Sestra azpian: Plan honetan ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa.

- * Azpiesparruan antolatutako bizitegi-partzelaren eraikuntza-parametroak (lerrokadurak, altuera, solairu kopurua...) Xehetasun Azterlanean (2021eko apirilaren 27ko udal ebazpen bidez behin betiko onartua) eta eraikuntza udal lizentzian (2022ko urtarilaren 13ko udal ebazpen bidez emandakoa) ezarritakoak dira.
- * Azpiesparruan antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintzak Plan honetan horietako bakoitzerako ezarritakoak dira.
Aurreikusitako etxebizitzak sustapen libreko etxebizitzaren araubideari lotuta geratuko dira.

1.3.- "3.3. Arrantzale kalea. 1. orubea" azpiesparrua:

- * Azpiesparruaren zonifikazio xehatua Plan honetako "4. Planoak" dokumentuko "III.1" planoan islatzen dena da.
- * Eraikigarritasun fisikoa:
 - Sestra gainean:
 - . Bizitoki erabilera: 612 m²(s).
 - . Hirugarren sektoreko erabilera: 390 m²(s).
 - . Guztira: 1.002 m²(s).
 - Sestra azpian: Plan honetan ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa.
- * Azpiesparruan antolatutako bizitegi-partzelaren eraikuntza-parametroak (lerrokadurak, altuera, solairu kopurua...) udal eraikuntza-lizentzian (2022ko apirilaren 4ko udal ebazpen bidez emandakoa) ezarritakoak dira, eraikina hartzen duen eraikuntza-patioko beheko solairua handitzeko berezko lizentziekin osatuta (solairu horri dagokion altuerarekin).
- * Azpiesparruan antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintzak Plan honetan horietako bakoitzerako ezarritakoak dira.
Aurreikusitako etxebizitzak sustapen libreko etxebizitzaren araubideari lotuta geratuko dira.

1.4.- "3.4. Arrantzale kalea. 2. orubea" azpiesparrua:

- * Azpiesparruaren zonifikazio xehatua Plan honetako "4. Planoak" dokumentuko "III.1" planoan islatzen dena da.
 - * Azpiesparruan antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintzak Plan honetan horietako bakoitzerako ezarritakoak dira.
Aurreikusitako etxebizitzak sustapen libreko etxebizitzaren araubideari lotuta geratuko dira.
 - * Gainerako aurreikuspenak, hirigintza-antolamendu xehatuaren araubidea arautzen dutenak, honako hauek dira:
 - Azpiesparruan modu autonomoan eta berezitan jarduteko:
 - . Eraikigarritasun fisikoa:
 - * Sestra gainean:
 - . Bizitoki erabilera: 861 m²(s).
 - . Hirugarren sektoreko erabilera: 222 m²(s).
 - . Guztira: 1.083 m²(s).
 - * Sestra azpian: Plan honetan ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa.
 - . Azpiesparruan antolatutako bizitegi-partzelaren eraikuntza-parametroak (lerrokadurak, altuera, solairu kopurua...) Arau Partikular hauetako dagokion grafikoan islatzen direnak dira. Hor adierazitakoaren arabera:
 - * Sestra gaineko solairu kopurua: beheko solairua + 3 + teilatupea.
 - * Sestra gaineko eraikinaren altuera: solairu horiei lotutakoa, eta ezin izango da, inola ere, eraikin mugakideena gainditu.
- Era berean, Plan honetan oro har aurreikusitako solairu kopurua sestrapean eraikitzea baimenduko da.

-Azpiesparruan eta Eusko Gudarien kaleko 11. zenbakiaren alboko partzelan batera jarduteko:

. Eraikigarritasun fisikoa:

* Sestra gainean:

- . Bizitoki erabilera: 2.195 m²(s).
- . Hirugarren sektoreko erabilera: 555 m²(s).
- . Guztira: 2.750 m²(s).

Eraikigarritasun horretatik, 1.083 m²(s) azpiesparruan aurreikusitakoa da, eta gainerakoa, 1.667 m²(s), Eusko Gudarien kaleko 11. zenbakian dagoenari dagokio.

* Sestra azpian: Plan honetan ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa.

. Antolatutako bizitegi-partzelako eraikuntza-parametroak honako hauek dira:

- * Sestra gaineko solairu kopurua: beheko solairua + 3 + teilatupea.
- * Sestra gaineko eraikinaren altuera: solairu horiei lotutakoa, eta ezin izango da, inola ere, eraikin mugakideena gainditu.
- * Sestrapeko solairu kopurua: Plan honetan oro ohar baimendutakoa.

1.5.- Esparruko gainerako lurrak.

* Zonifikazio xehatua.

Plan honetako "4. Planoak" dokumentuko "III.1. Zonifikazio xehatua" planoan islatzen dena.

* Hirigintza-partzelazioaren baldintzak.

Gaur egungo partzelazioa finkatzen da, Plan honetan horri buruz ezarritako irizpide orokorren arabera birdoitzeko aukeraren kalterik gabe.

* Eraikigarritasun-baldintzak.

- Sestra gainean

Partzela bakoitzean dagoen eraikigarritasuna finkatzen da, horietako bakoitzean dagoen eraikinaren formari lotua eta, emandako udal lizentzien xede diren eta garapen- eta egikaritze-prozesuan dauden eraikuntza-proiektuetan aurreikusten denarekin osatuta.

- Sestrapean: Plan honetan (Hirigintza Arau Orokorrak) ezarritako irizpide orokorren arabera partzela bakoitzean ateratzen dena.

* Eraikuntza-baldintzak.

- Lerrokadurak eta sestrak:

Lehendik dauden eta Plan honek baliozkotzen dituen eraikinak finkatzen dira, gaur egungo lerrokadura eta sestrekin, emandako udal lizentzien xede diren eta egikaritze-prozesuan dauden eraikuntza-proiektuetan aurreikusten direnekin osatuta.

- Solairu kopurua eta gehieneko altuera:

. Sestra gainean: partzela bakoitzean dauden eraikinak finkatzen dira, gaur egungo solairu kopuru eta altuerarekin, eta baita emandako udal lizentzien xede diren eta garapen- eta egikaritze-prozesuan dauden eraikuntza-proiektuetan aurreikusten direnak ere.

- Sestrapean: partzela bakoitzean Plan honetan aurreikusitako solairu kopurua eraikitzea baimentzen da (Hirigintza Arau Orokorrak).

* Erabilera-baldintzak.

Plan honetan antolatutako azpizona xehatuen tipologia bakoitzerako ezarritakoak.

2.- Hiri-lurzorua kategorizatzea.

Esparruko lurren kategoriak horrela ezarriko dira:

- * "3.1. Eusko Gudari 36-38-40-42" azpiesparrua: eraikigarritasuna gehitzearen ondorioz finkatugabeko hiri-lurzorua.
- * "3.2. Kaia kalea 5" azpiesparrua: eraikigarritasuna gehitzearen ondorioz finkatugabeko hiri-lurzorua.
- * "3.3. Arrantzale kalea. 1. orubea" azpiesparrua: eraikigarritasuna gehitzearen ondorioz finkatugabeko hiri-lurzorua.
- * "3.4. Arrantzale kalea. 4. orubea" azpiesparrua : eraikigarritasuna gehitzearen ondorioz finkatugabeko hiri-lurzorua.
- * Esparruko gainerakoa: hiri-lurzoru finkatu gisa kategorizatzen dira, hirigintza-jarduketan xede diren (erabilera-aldaketak...) partzela xehatuena eraikigarritasun haztatua handitzearen ondorioz hiri-lurzoru finkatugabearen kategoria ezartzeari dagozkion salbuespenekin, betiere, eraikigarritasun haztatua handitzea badakarte.

V.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Baldintzatzaile horiek Plan honetan araututakoak dira (Hirigintza Arau Orokorrak eta dagozkien planoetan islatuak).

VI.- KATALOGATZEKO BALDINTZAK.

Araubide hori Plan Orokor honetako "2.3 Katalogoa" dokumentuan ezarritakoa da.

VII.- GAUZATZEKO ARAUBIDE XEHATUA.

1.- Jarduteko baldintzak.

- * "3.1. Eusko Gudari 36-38-40-42" azpiesparrua: zuzkidura-jarduera.
Azpiesparruan sustatutako Birpartzelazio Proiektu ezarritako aurreikuspenak finkatzen dira.
- * "3.2. Kaia kalea 5" azpiesparrua: zuzkidura-jarduera.
2012ko HAPOaren testuinguruan ezarritako aurreikuspenak finkatzen dira, 2022ko urtarilaren 13an emandako eraikuntza-lizentzia barne.
- * "3.3. Arrantzale kalea- 1" azpiesparrua. zuzkidura-jarduera.
Berez, bi zuzkidura-esparru hauek bereizten dira:
 - 1.BBO. 2022ko apirilaren 4an emandako udal eraikuntza-lizentziaren xede den garapenari lotutako eremua da.
 - 2.BBO. Plan honetan aurreikusitako garapen berriaren xede den eremua da (sestrapean + sestra gaineko beheko solairu bat).2012ko HAPOaren testuinguruan ezarritako aurreikuspenak finkatzen dira, 2022ko apirilaren 4an emandako eraikuntza-lizentzia barne. Osagarri gisa, orain aurreikusten

den eraikigarritasunaren gehikuntzari dagokionez (lizentzia horren xede izan zenarekin alderatuz), Plan honetan ezarritakoari jarraituko zaio. Testuinguru horretan:

- Azpiesparruan aurreikusitako garapenei dagozkien tokiko sistema-sarearekin lotutako zuzkidura-betebeharrak betetzerakoan, legezko hirigintza-estandarrak barne, Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretan ezarritako aurreikuspenetara egokituko dira.
- Tokiko sistema-sareko hirigintza-estandarrak betetzearekin lotutako zuzkidura-betebeharrak haien balio ekonomikoa ordainduz beteko dira, Plan Orokor honetan ezarritako moduan (Hirigintza Arau Orokorrak eta Bideragarritasun Ekonomikoaren Azterlana).
- * "3.4. Arrantzale kalea- 2" azpiesparrua. zuzkidura-jarduera.
- * Esparruaren gainerakoa: Plan honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoak.

Jarduketa horien egikaritzea (modalitate ezberdinetan) indarrean dauden legezko xedapenetan eta Plan Orokor honetan ("2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) ezarritako irizpideetara egokituko da.

2.- Urbanizazio-baldintzak.

- * "3.1. Eusko Gudari 36-38-40-42" azpiesparrua: 2012ko HAPOaren testuinguruan ezarritakoak, sustatutako Birpartzelazio Proiektua barne.
- * "3.2. Kaia kalea 5" azpiesparrua: 2012ko HAPOaren testuinguruan ezarritakoak, Xehetasun Azterlana (2021eko apirilaren 27ko udal ebazpen bidez behin betiko onartua) eta udal eraikuntza-lizentzia barne (2022ko urtarrilaren 13ko udal ebazpen bidez emana).
- * "3.3. Arrantzale kalea. 1. orubea" azpiesparrua: 2012ko HAPOaren testuinguruan ezarritakoak, udal eraikuntza-lizentzia barne (2022ko apirilaren 4ko udal ebazpen bidez emana).
- * "3.4. Arrantzale kalea. 2. orubea" azpiesparrua: hala badagokio, bertan sustatzeko eraikuntza-proiektuaren testuinguruan edota proiektu horren osagarri gisa zehazten direnak.
- * Esparruaren gainerakoa: Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoak.
- * Espazio publikoan sustatzen diren urbanizazio-obren proiektuetan zehaztuko dira kasu bakoitzean egokitutako jotzen diren neurriak (bai ikuspegi orokorretik, bai genero-ikuspegitik) argiztapen, hiri-altzari, bestelako zerbitzuen ezarpen edota haurren jolasguneen ezaugarri eta baldintzei dagokienez eta, azken batean, hiri-ingurunearen eta hartako espazio publikoaren kalitate, segurtasuna eta inklusibitateari dagokienez.

3.- Urbanizazio-kargak egikaritu eta finantzatzeko baldintzak.

- * "3.1. Eusko Gudari 36-38-40-42" azpiesparrua: 2012ko HAPOaren testuinguruan ezarritakoak, sustatutako Birpartzelazio Proiektua barne.
- * "3.2. Kaia kalea 5" azpiesparrua: 2012ko HAPOaren testuinguruan ezarritakoak, Xehetasun Azterlana (2021eko apirilaren 27ko udal ebazpen bidez behin betiko onartua) eta udal eraikuntza-lizentzia barne (2022ko urtarrilaren 13ko udal ebazpen bidez emana).

- * "3.3. Arrantzale kalea. 1. orubea" azpiesparrua: 2012ko HAPOaren testuinguruan ezarritakoak, udal eraikuntza-lizentzia barne (2022ko apirilaren 4ko udal ebazpen bidez emana).
- * "3.4. Arrantzale kalea. 2. orubea" azpiesparrua: Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoak.
- * Esparruaren gainerakoa: Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoak.

4.- Erabilerak haztatzeko koefizienteak.

- * "3.1. Eusko Gudari 36-38-40-42" azpiesparrua: 2012ko HAPOaren testuinguruan ezarritakoak, sustatutako Birpartzelazio Proiektua barne.
- * "3.2. Kaia kalea 5" azpiesparrua: 2012ko HAPOaren testuinguruan ezarritakoak.
- * "3.3. Arrantzale kalea. 1. orubea" azpiesparrua: 2012ko HAPOaren testuinguruan ezarritakoak.
- * "3.4. Arrantzale kalea. 4. orubea" azpiesparrua: Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoak.
- * Esparruaren gainerakoa: Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoak.

5.- Lehendik dauden eraikinen hirigintza-araubidea

- * "3.1. Eusko Gudari 36-38-40-42" azpiesparrua: antolamenduz kanpo.
- * "3.4. Arrantzale kalea. 2. orubea" azpiesparrua: antolamenduz kanpo.
- * Eremuan gainerakoan dauden beste eraikinak finkatzen dira.

VIII.- INGURUMEN-NEURRIAK.

Neurri horiek Plan honetako "1.3. Ingurumen Ikerketa Estrategikoa" dokumentuan zehaztutakoak dira. Arlo honi dagokionez, honako hauek nabarmendu behar dira:

1.- Airearen kalitatea eta soinu-ingurunea babestearekin zerikusia dutenak.

A.- Neurri orokorrak.
Proiektuak egiteko eta obrak gauzatzeko testuinguruan, hautsean partikula esekiak sortzen dituzten iturriak kontrolatzeko neurriak aurreikusiko dira, airearen kalitatea hobetzeko.

B.- Neurri akustikoak eta dardara-mailen ebaluazioa.

Plan honetako Ikerketa Akustikoan zehaztutakoak.

2.- Hondakinen kudeaketarekin zerikusia dutenak.

A.- Hondakinen kudeaketa, arlo horretan indarrean dagoen legeriarekin bat etorritz. Lehenetsuna emanen zaio minimizazioari, eta ondoren berrerabilpena edo birziklapenari, eta hondakinak baimendutako eta hondakin motaren arabera egokia den instalazio batean botatzea edo kudeatzaile baimenduari entregatzea aukeratuko da.

B.- Konposta ekologikoaren erabilera sustatzea aisialdiko baratzeen erabiltzaileen artean.

3.- Ibai-sistemen babesarekin eta azaleko eta lurpeko uren kalitatearekin zerikusia dutenak.

- A.- Itsasoko eta lehorreko jabari publikora eta jabari hidraulikora hondakin-urak isurtzeko, organo eskudunaren dagokion baimena beharko da.
- B.- Ezpondetan eta lurzoru naturalaren eta betelanen arteko bideetan dabiltzan jariatze-urak bildu eta bideratzea, higadura hidrikoa saihesteko.

4.- Lurzoruaren babesarekin eta higadura-arriskuen eta arrisku geoteknikoen kontrolarekin zerikusia dutenak

- A.- Neurri orokorrak.
 - * Obrek ukitutako lurzoruak birjartzea, okupatu beharreko lurrazaletik landare-lurraren goiko geruza aterata; geruza hori kendu egingo da eta, ondoren, lurzoru eta bertako edo beste esparru bateko landaredia lehengoratzeko berrerabiliko da, kutsatuta edo aldatuta ez badaude.
 - * Hegalen sistemari eragiten dioten jarduketetan, landare-lurra babestea aurreikusiko da, lurrean banatzen direnetik ereiten diren arte, eta bereziki zainduko da aldatu gabeko lurretik lur-erazketetara eta plataformatik lubetetara egiten den jariatzea.
 - * Higatu daitezkeen edo higadura-arriskua duten eremuetan, lur-erazketak, lurrazaleko eta lurrazal azpiko drainatze-sareak aldatzea eta landaredia desagertzea saihestuko da, eta basoan zuhaitzik gabeko zonak sartzea sustatuko da.
- B.- Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruekin lotutako neurriak: arloan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritakoak (4/2015 Legea).

5.- Landaredia eta fauna babestearekin eta biodibertsitatea sustatzearekin zerikusia dutenak.

- A.- Espazio libre berrietan (berdeguneak), ahal dela, bertako zuhaitz- edota zuhaixka-espezieak sartuko dira. Plangintza xehatua eta urbanizazio-obren proiektuak prestatzen direnean, horiek antzeko ezaugarriak dituzten beste espazio batzuekin lotzea sustatuko da, lurraldearen biodibertsitatea bultzatzeko.
- B.- Udal-mugarte osoan dauden landare inbaditzaileak kentzea, batez ere, Panpako luma-mottoa, *Cortaderia selloana*; banbu japoniarra *Fallopia japonica*; sasiakazia, *Robinia pseudoacacia*; tximeleta zuhaixka, *Buddleja davidii*; eta kanabera arrunta, *Arundo donax*. Horri dagokionez, Plan honetako Hirigintza Arau Orokorrerako "28.4" artikuluan ezarritakoa aplikatuko da.
- C.- Landaredia lehengoratu behar den esparruetan, lehenik eta behin, alderdi funtzionalak aztertuko dira: morfologia, baldintza edafikoak, malda, drainatzea, paisaia-ingurunea edota lekuaren erabilera soziala, ondoren, hautatutako landaredia, ereintzak, landaketak edo biak ezartzeko.
- D.- Espezie Mehatxatuen EAEko Katalogoan dauden espezieen edozein ale edo espezie autoktono adierazgarriren (ehun urtetik gorakoak) bat hautemanenez gero, espezie horiek baztertzea saihestuko da trazadura aldetiko aldaketa txikiak eginez, eta ale horiek antzeko habitat bat hartzen duen ingurune batera aldatuko dira.
- E.- Hirigintza-plangintzako proposamenak egikaritzearekin lotuta, behar bezala justifikatutako arrazoiak direla eta, bertako zuhaitz-espezieak bota egin behar badira, Plan honetako Hirigintza Arau Orokorrerako "27.3" artikuluko aurreikuspenak izango dira aplikatzekoak.

6.- Paisaia babestearekin eta obrak eta horien ingurunean degradatutako edo gaizki txertatutako espazioak paisaian txertatzearekin zerikusia dutenak.

- A.- Diseinua zaintzea, proiektu mailan (antolamendua, trazadura, ezpondak, etab.), jarduketa bakoitza paisaian prebentzio-neurri eta neurri zuzentzaile zehatzekin hobeto txertatzeko, horrekin batera, kasuan kasuko esparruan aldatutako balizko elementuak berreskuratzea edota hobetzea ere balioetsiz, baita jarduketa hasi aurretik ere (ekintza positiboak eta onuragarriak bultzatzea).
- B.- Paisaia lehengoratzeko eta espazio libreak diseinatzeko proposamenak, ahal den neurrian, Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretako "28.5" eta 135. artikuluetako aurreikuspenetara egokituko dira.
- C.- Topografia aldatzen den kasu puntualetan, topografia birmoldatu egingo da, naturalera egokitzeko ahalik eta gehien. Hobe da ezpondetan profil irregularrak, uhinduak, zimurtsuak eta biribilduak hartzea, batez ere bazterretan, ertzak ekidinez eta, ahal den guztietan, ezpondaren gainazala material finekin eta trazaduratik erauzitako landare-lurrearekin estaltzea.
- D.- Proiektuek eta beren jarduketek ukitutako azalaren berrezarpen eta akabera xehetasunekoa, garbiketa sakona eta obren erremate egokia barne.

7.- Urbanizazioaren eta eraikuntzaren jasangarritasunarekin zerikusia dutenak

- A.- Urbanizazioaren jasangarritasunarekin zerikusia duten neurriak:
 - * Ahal den neurrian, iragazkorak ez diren eremuak mugatuko dira, lurraren iragazte-ahalmen naturalari eusteko eta, horrekin batera, ura aurrezten duten lorezaintzako diseinu-irizpideak erabiliko dira.
 - * Argiteria publikoan ahalik eta gehien aurreztu eta efizientzia handiena bilatzea. Horretarako, kontsumo txikiko argiztapen-sistemak erabiliko dira, argi-kutsadura ekiditekoak.
 - * Hiri-hondakinak gaika biltzeko egokitutako eremuak aurreikusiko dira.
- B.- Eraikuntzaren jasangarritasunarekin zerikusia duten neurriak:
 - * Diseinuan eta antolamenduan kontuan hartuko dira eguzkialdia aprobetxatzea, aireztapena (ahal dela, gurutzatua) eta haize edo eurien aurkako babesa. Eraikin berrien orientazioetan kontuan izango dira energia-efizientzia irizpideak hartuko dituzte kontuan, isolamendu termiko eta akustikoa zainduz.
 - * Eraikinak ahalik eta energia-efizientzia handiena lortu eta energia berriztagarriak aprobetxatzea bilatuz diseinatuko dira eta, ahal dela, ia energia-kontsumorik gabeko eraikinak eraikitzea sustatuko da.
 - * Ingurumenaren aldetik Jasangarriak diren Eraikuntzari buruzko Gidetan jasotako neurriak eta jardunbide egokiak erabiliko dira, eraikinetan energia-aurrezpen eta -efizientzia sustatzeko eta energia berriztagarriak bultzatzeko eta, ahal den heinean eta besteak beste, alderdi hauetan eragiteko:
 - Materialak: lehengai berriztaezinen kontsumoa murriztea.
 - Energia: energia-kontsumoa murriztea edota energia iturri berriztaezinetatik abiatuz sortzea.
 - Edateko ura: kontsumoa murriztea.
 - Ur grisak: horien sorrera murriztea.
 - Atmosfera: gas, hauts, bero eta argiaren emisioak murriztea.
 - Barne kalitatea: barneko airearen, erosotasunaren eta osasunaren kalitatea hobetzea.
 - * Etxebizitza kolektiborako eraikuntza-proiektuetan garajeetan ibilgailu elektrikoak kargatzeko behar diren aurreinstalazioak sartzea edota gaineratzea, hala badagokio, komenigarritzat jotzen den guztietan.
- C.- Urbanizazio- eta eraikuntza-lanak egikaritzearekin zerikusia dutenak.

Egikaritze hori Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretako "108.5" eta "135.14" artikuluetan azaldutako neurriak aplikatuz osatuko da.

8.- Jasangarritasunarekin zerikusia dutenak, mugikortasunari eta irisgarritasunari dagokionez.

- A.- Oinezkoentzako espazio publikoak berreskuratu eta gehiago sortzea, sarean oinezkoentzako ibilbide gisa antolatuz.
- B.- Mugikortasun eta irisgarritasun unibertsaleko planen proposamenak txertatzea.

9.- Uholde-arriskuekin zerikusia duten neurriak.

- * Arrisku mota horrek ukitzen dituen hirigintza-garapenak arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako aurreikuspenetara egokituko dira, Kantauri Ekialdeko Demarkazio Hidrografikoaren Plan Hidrologikoa barne.

IX.- GRAFIKOAK.

- * "3.1. Eusko Gudari 36-38-40-42" azpiesparruari dagozkion grafikoak:
 - 1.- Azpiesparruaren mugaketa.
 - 2.- Zonifikazio xehatua.
 - 3.- Eraikuntza- eta erabilera-baldintzak. Solairuak eta sekzioak.
 - 4.- Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.
 - 5.- Egikaritze-baldintzak.
- * "3.2. Kaia kalea 5" azpiesparruari dagozkion grafikoak:
 - 1.- Azpiesparruaren mugaketa.
 - 2.- Zonifikazio xehatua.
 - 3.- Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.
 - 4.- Egikaritze-baldintzak.
- * "3.3. Arrantzale kalea. 1. orubea" azpiesparruari dagozkion grafikoak:
 - 1.- Azpiesparruaren mugaketa.
 - 2.- Eraikuntza- eta erabilera-baldintzak. Solairuak eta sekzioak.
 - 3.- Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.
 - 4.- Egikaritze-baldintzak.
- * "3.4. Arrantzale kalea. 2. orubea" azpiesparruari dagozkion grafikoak:
 - 1.- Azpiesparruaren mugaketa.
 - 2.- Zonifikazio xehatua.
 - 3.- Eraikuntza- eta erabilera-baldintzak. Solairuak eta sekzioak.
 - 4.- Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.
 - 5.- Egikaritze-baldintzak.

A.U. "3. ENSANCHE"

SUBÁMBITO "3.1 Eusko Gudari 36-38-40-42",



ESCALA 1/500 ESKALA

AZPIESPARRUAREN MUGA - - - - - LIMITE DE SUBÁMBITO

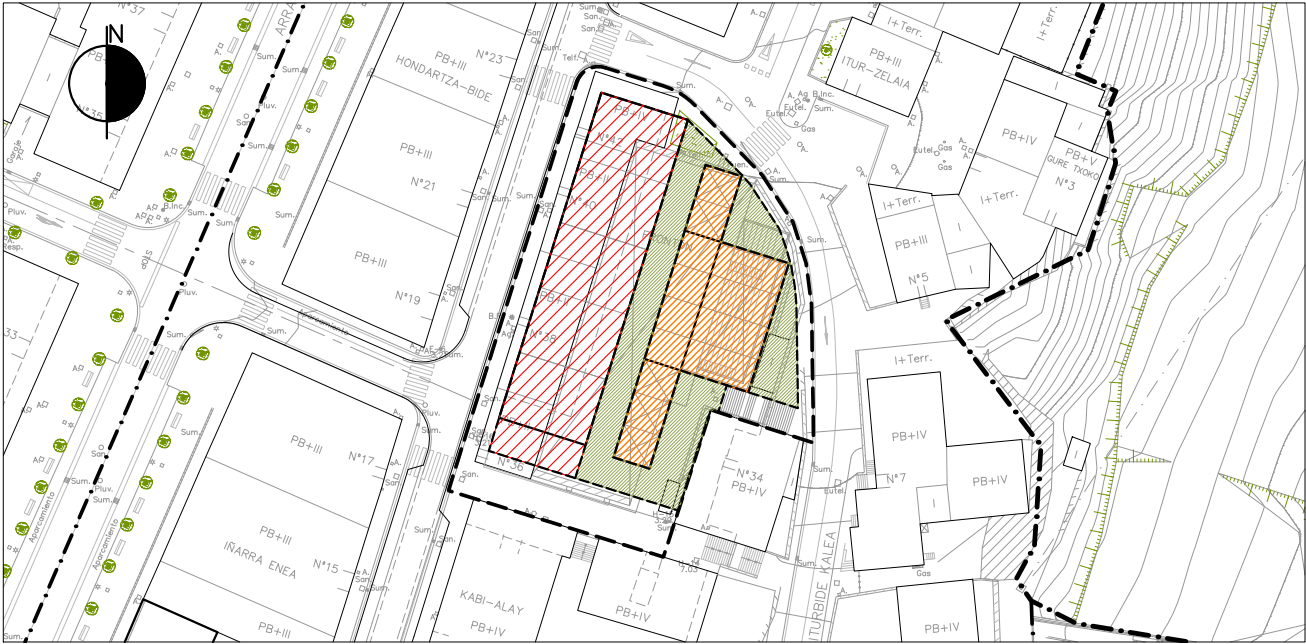
GRÁFICO 1. GRAFIKOA

DELIMITACIÓN DE SUBÁMBITO

AZPIEREMUEN MUGAKETA

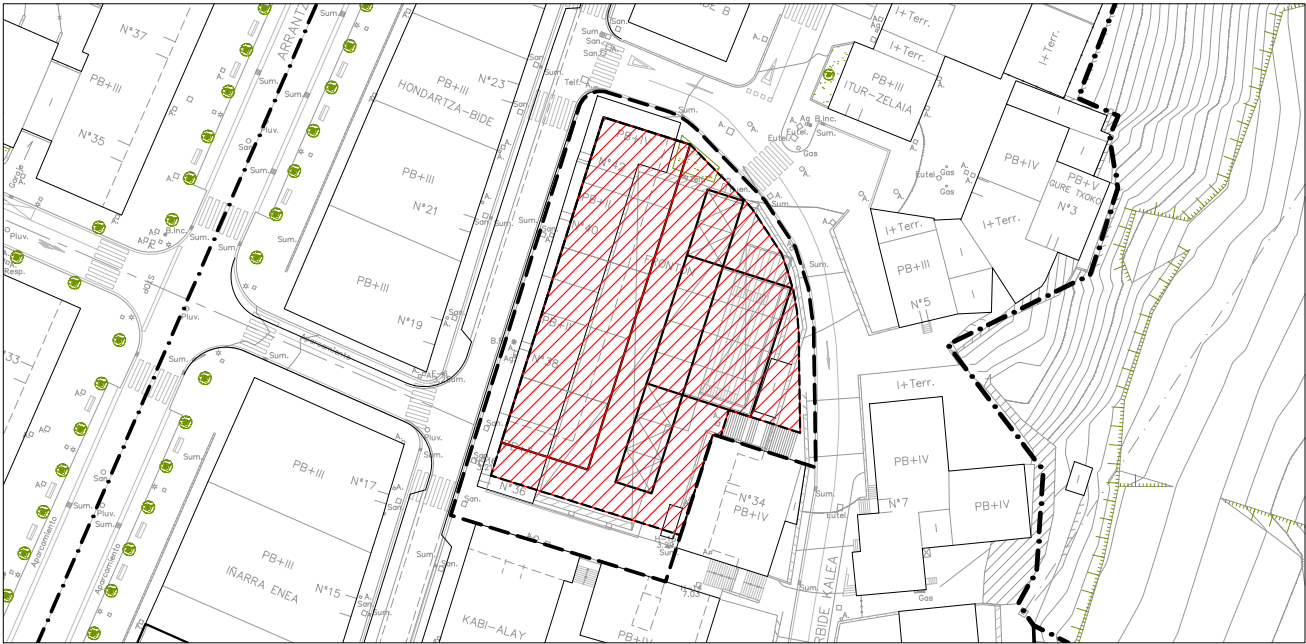
A.U. "3. ENSANCHE"

SUBÁMBITO "3.1 Eusko Gudari 36-38-40-42"



ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA SOBRE RASANTE

ESCALA 1/1000 ESKALA



ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA BAJO RASANTE

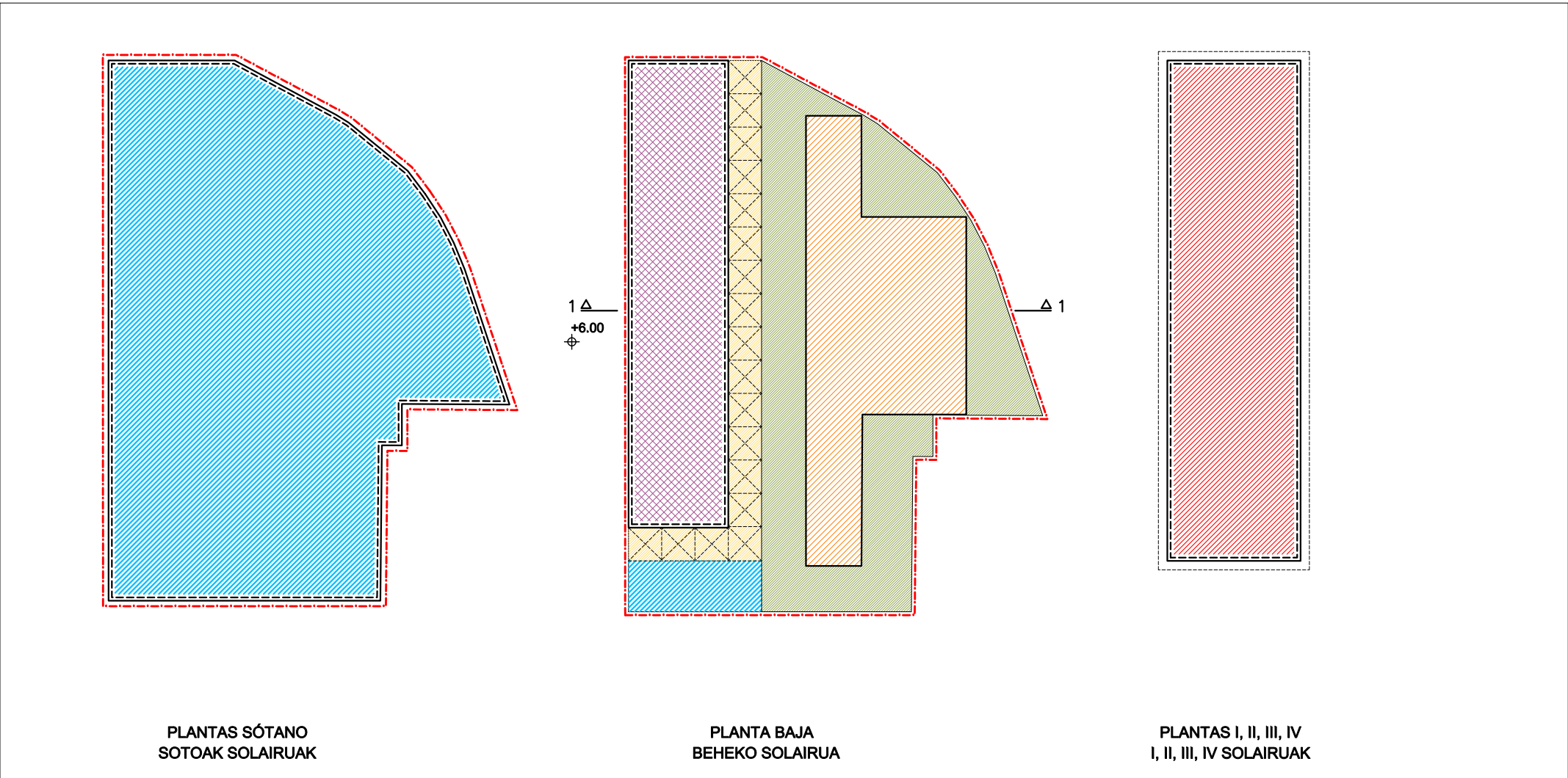
ESCALA 1/1000 ESKALA

AZPIESPARRUAREN MUGA		---	LIMITE DE SUBÁMBITO	
BIZITEGI ARRUNTA	a.2		a.2	RESIDENCIAL COMÚN
BIDE-SAREA	c.1.1		c.1.1	RED VIARIA
TOKIKO ESPAZIO LIBREAK (SL)	d.2		d.1.	ESPACIOS LIBRES URBANOS (SL)
KOMUNITATE EKIPAMENDUETARAKO PARTZELA	e.		e.	PARCELA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

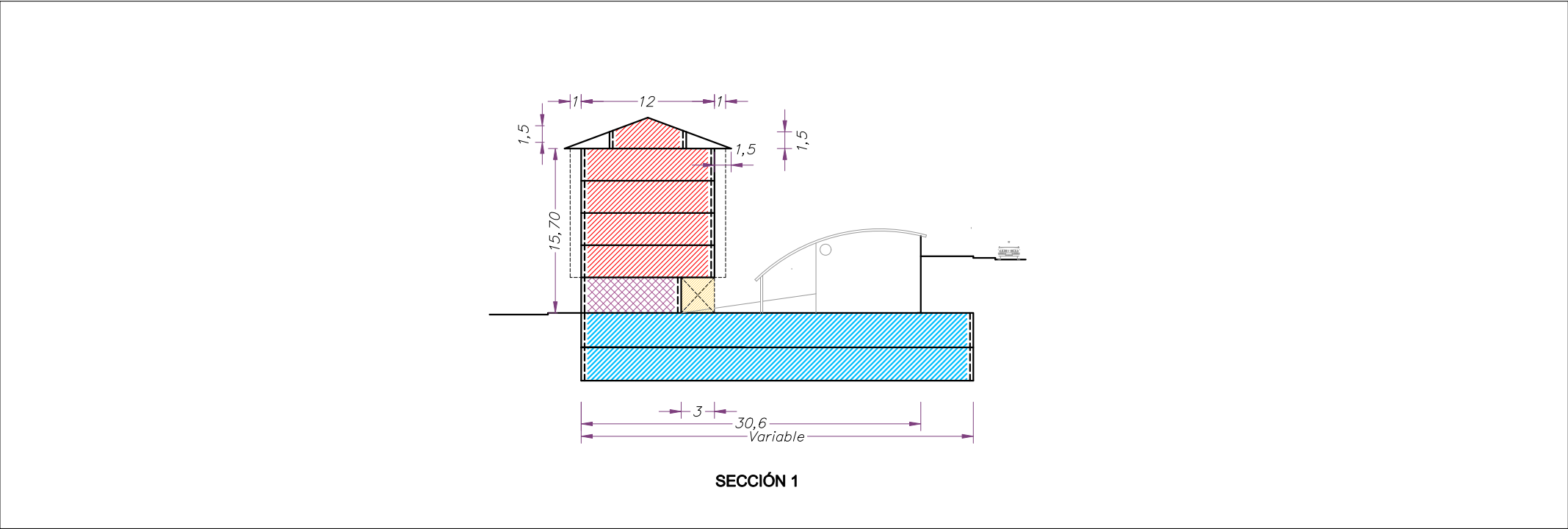
GRÁFICO 2. GRAFIKOA

ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA

ANTOLAMENDU XEHATUA



ESCALA 1/500
1/500 ESKALA



ESCALA 1/500
1/500 ESKALA

A.U. "3. ENSANCHE"
SUBÁMBITO "3.1 Eusko Gudari 36-38-40-42"

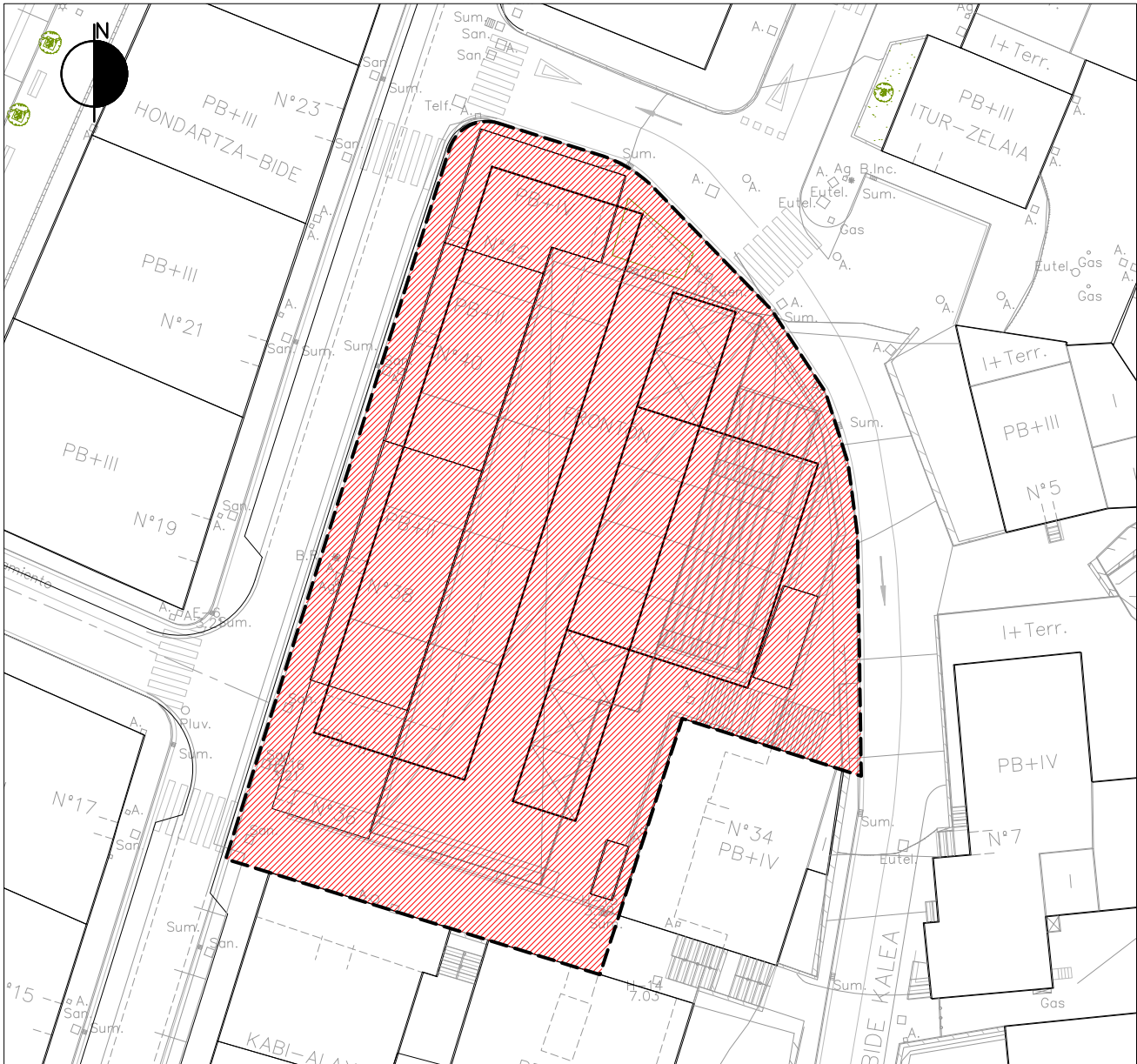
- Límite de parcela
- Alineación de sótanos (Máxima)
- Alineación obligatoria
- Alineación máxima
- Fachada con vuelos autorizados
- Vivienda
- Industrial
- Edificación en planta baja
- Usos terciarios
- Garaje y usos auxiliares
- Terraza descubierta (Uso privativo de las viviendas anejas)
- Porche de uso público en planta baja
- Edificable bajo rasante
- Parcela privada no edificable sobre rasante



GRÁFICO 3. GRAFIKOA

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO. PLANTAS Y SECCIONES
ERAIKITZEKO ETA ERABILTZEKO BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK

A.U. "3. ENSANCHE"
SUBÁMBITO "3.1 Eusko Gudari 36-38-40-42"



ESCALA 1/500 ESKALA

AZPIESPARRUAREN MUGA - - - - - LIMITE DE SUBÁMBITO

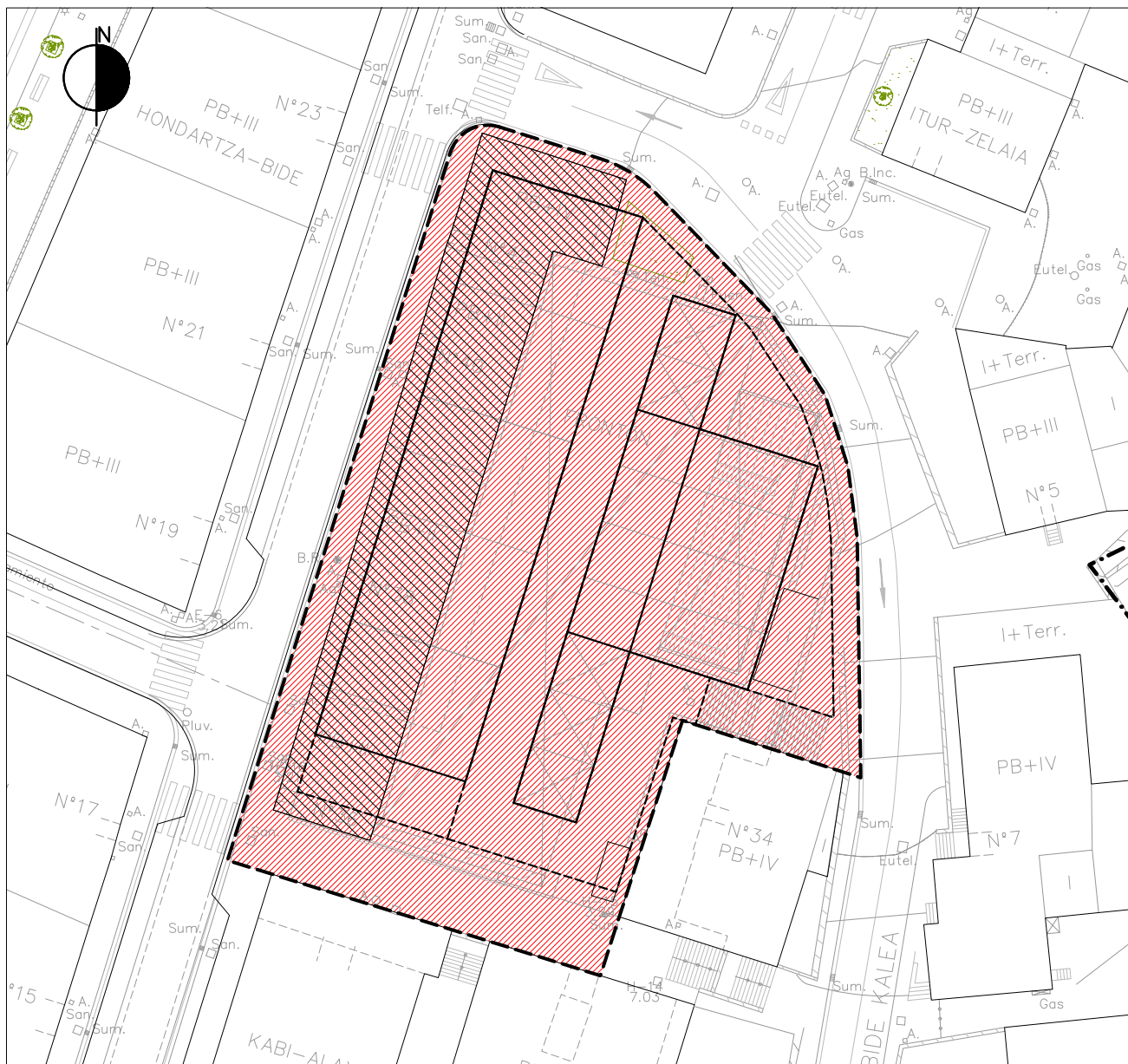
ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA GEHITZEAREN
ONDORIOZ FINKATU GABEKO HIRI-LURZORUA



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO
DE EDIFICABILIDAD PONDERADA

GRÁFICO 4. GRAFIKOA
CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO
HIRI-LURZORUAREN KATEGORIZAZIOA

A.U. "3. ENSANCHE"
SUBÁMBITO "3.1 Eusko Gudari 36-38-40-42"



ESCALA 1/500 ESKALA

AZPIESPARRUAREN MUGA



LIMITE DE SUBÁMBITO

PLANGINTZAREN KONTRAKO -
EREMUZ KANPOKO ERAIKINAK



EDIFICIOS DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO -
FUERA DE ORDENACIÓN

ZUZKIDURA-JARDUKETA EREMUA



ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

GRÁFICO 5. GRAFIKOA
**CONDICIONES DE EJECUCIÓN
GAUZATZEKO BALDINTZAK**

A.U. "3. ENSANCHE"
SUBÁMBITO "3.2 Kala kalea 5"

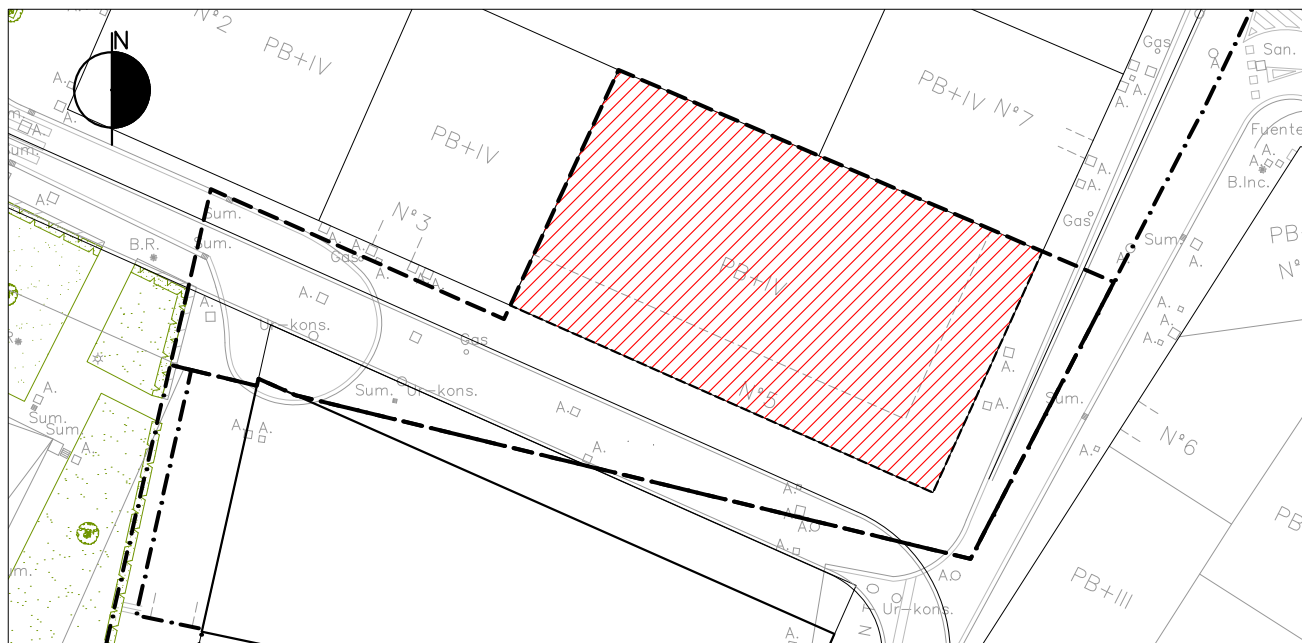


ESCALA 1/500 ESKALA

AZPIESPARRUAREN MUGA - - - - - LIMITE DE SUBÁMBITO

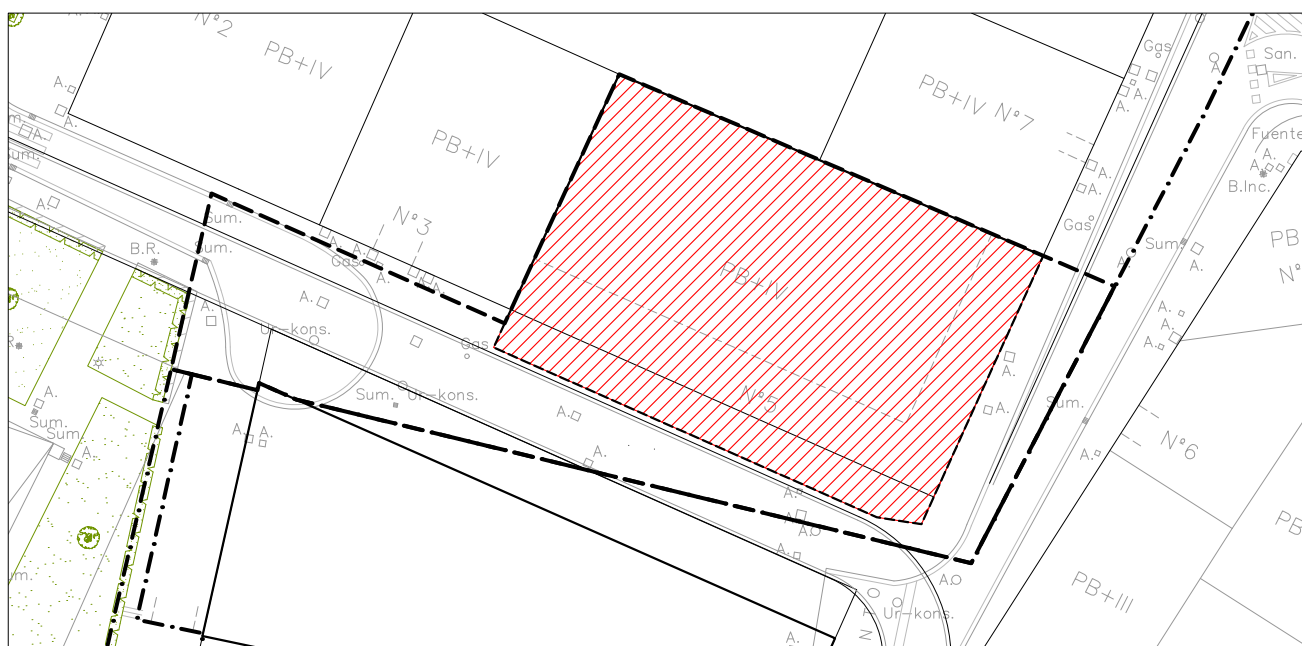
GRÁFICO 1. GRAFIKOA
DELIMITACIÓN DE SUBÁMBITO
AZPIEREMUEN MUGAKETA

A.U. "3. ENSANCHE"
SUBÁMBITO "3.2 Kala kalea 5"



ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA SOBRE RASANTE

ESCALA 1/1000 ESKALA



ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA BAJO RASANTE

ESCALA 1/1000 ESKALA

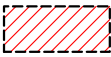
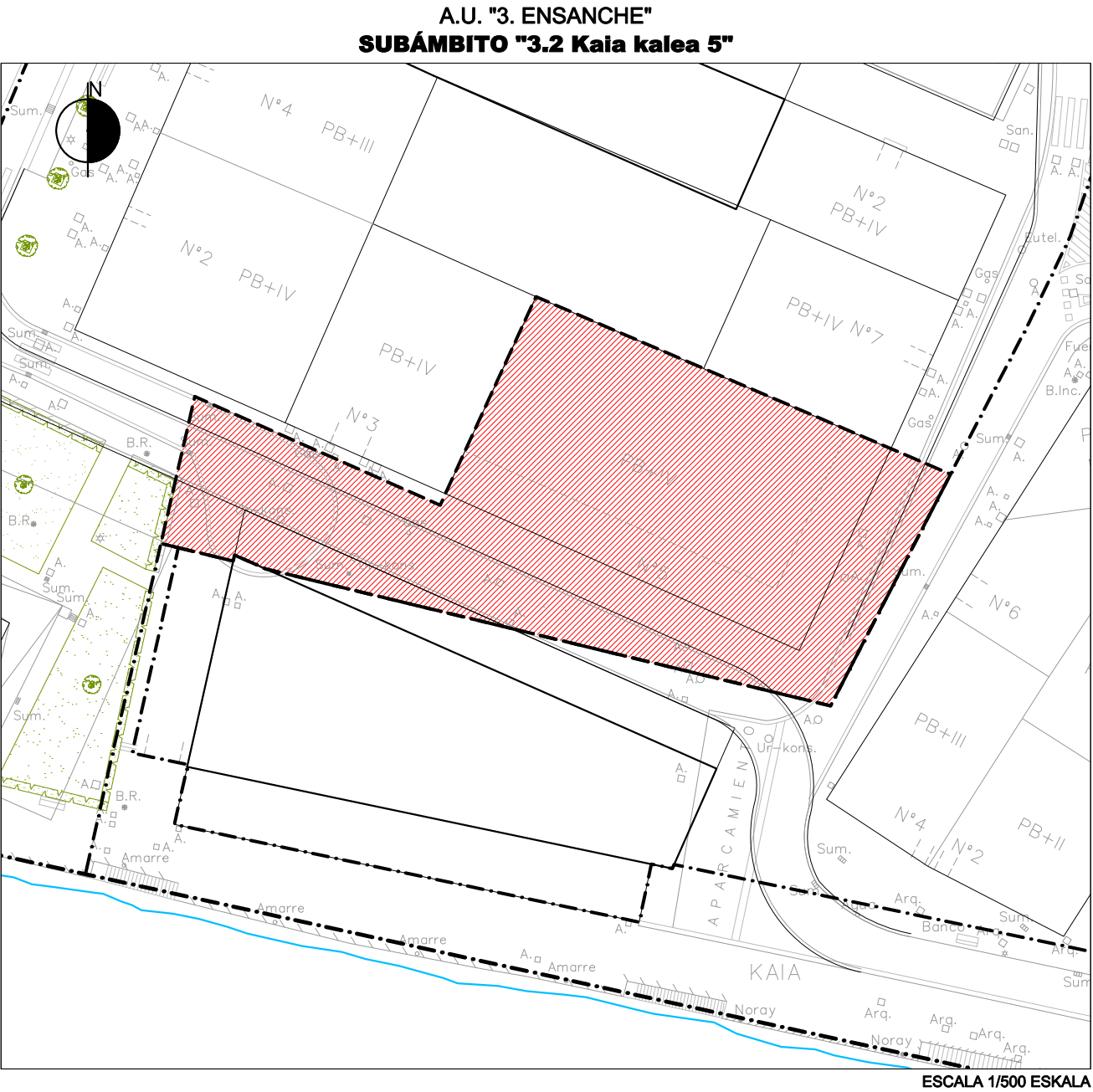
AZPIESPARRUAREN MUGA		---	LIMITE DE SUBÁMBITO
BIZITEGI ARRUNTA	a.2		a.2 RESIDENCIAL COMÚN
BIDE-SAREA	c.1.1		c.1.1 RED VIARIA

GRÁFICO 2. GRAFIKOA
ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA
ANTOLAMENDU XEHATUA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD PONDERADA

GRÁFICO 3. GRAFIKOA
CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO
HIRI-LURZORUAREN KATEGORIZAZIOA



- AZPIESPARRUAREN MUGA

LIMITE DE SUBÁMBITO
- ZUZKIDURA-JARDUKETA EREMUA

ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

GRÁFICO 4. GRAFIKOA

CONDICIONES DE EJECUCIÓN
GAUZATZEKO BALDINTZAK

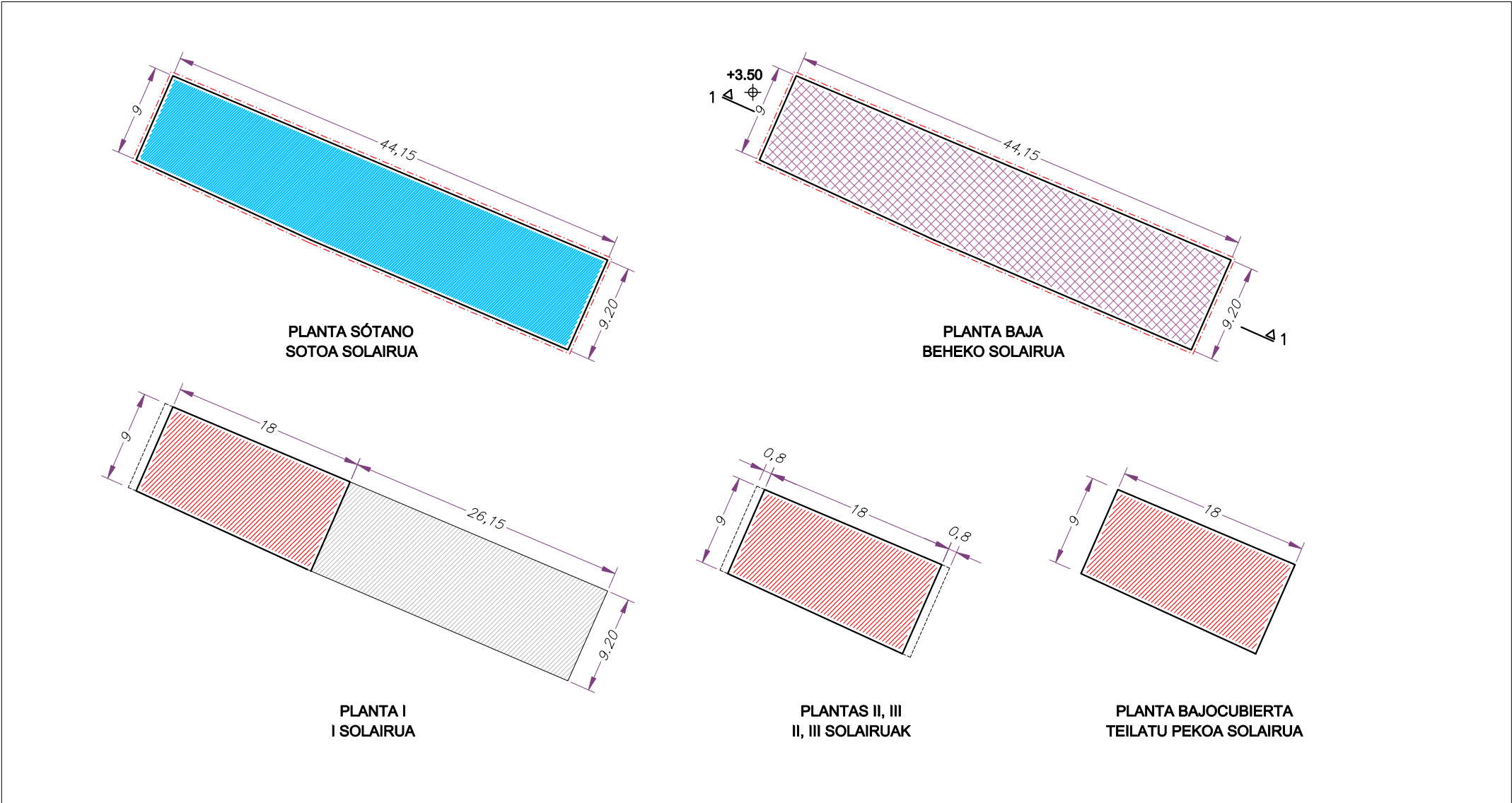
A.U. "3. ENSANCHE"
SUBÁMBITO "3.3 Arrantzale kalea. Solar 1"



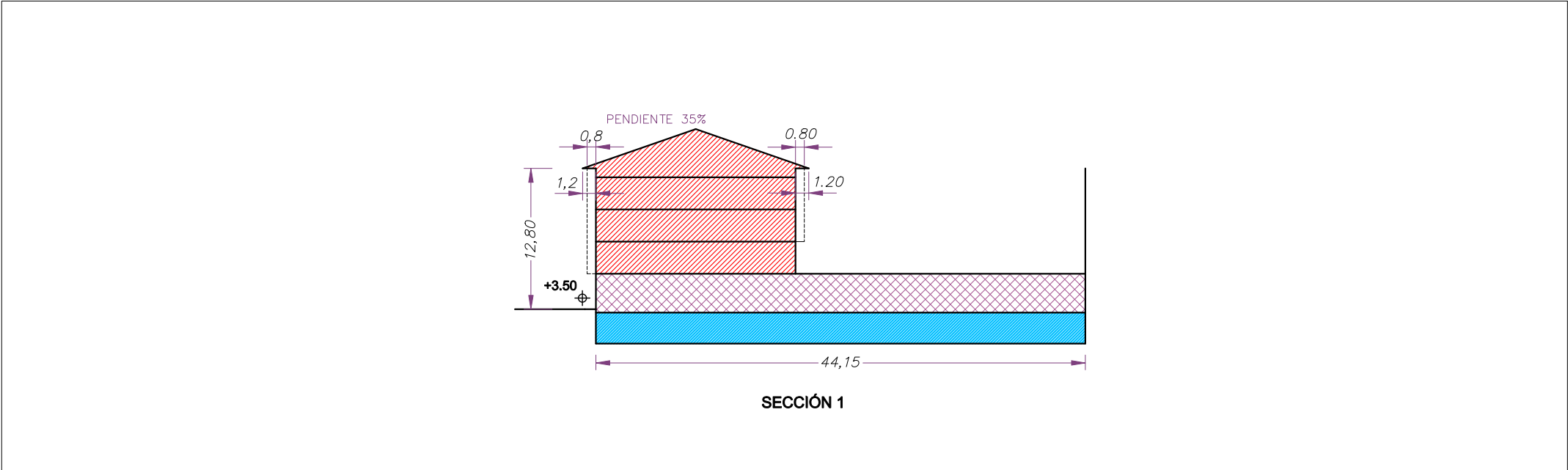
ESCALA 1/500 ESKALA

AZPIESPARRUAREN MUGA - - - - - LIMITE DE SUBÁMBITO

GRÁFICO 1. GRAFIKOA
DELIMITACIÓN DE SUBÁMBITO
AZPIEREMUEN MUGAKETA



ESCALA 1/500
1/500 ESKALA



ESCALA 1/500
1/500 ESKALA

A.U. "3. ENSANCHE"
SUBÁMBITO "3.3 Arrantzale kalea. Solar 1"

- Límite de parcela
- Alineación de sótanos (Máxima)
- Alineación obligatoria
- Alineación máxima
- Fachada con vuelos autorizados
- Vivienda
- Industrial
- Edificación en planta baja
- Usos terciarios
- Garaje y usos auxiliares
- Terraza descubierta (Uso privativo de las viviendas anejas)
- Porche de uso público en planta baja
- Edificable bajo rasante
- Parcela privada no edificable sobre rasante

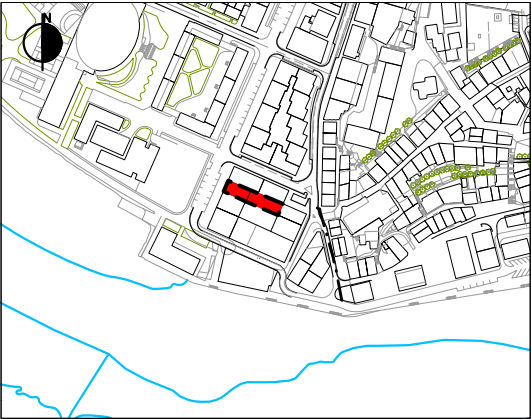
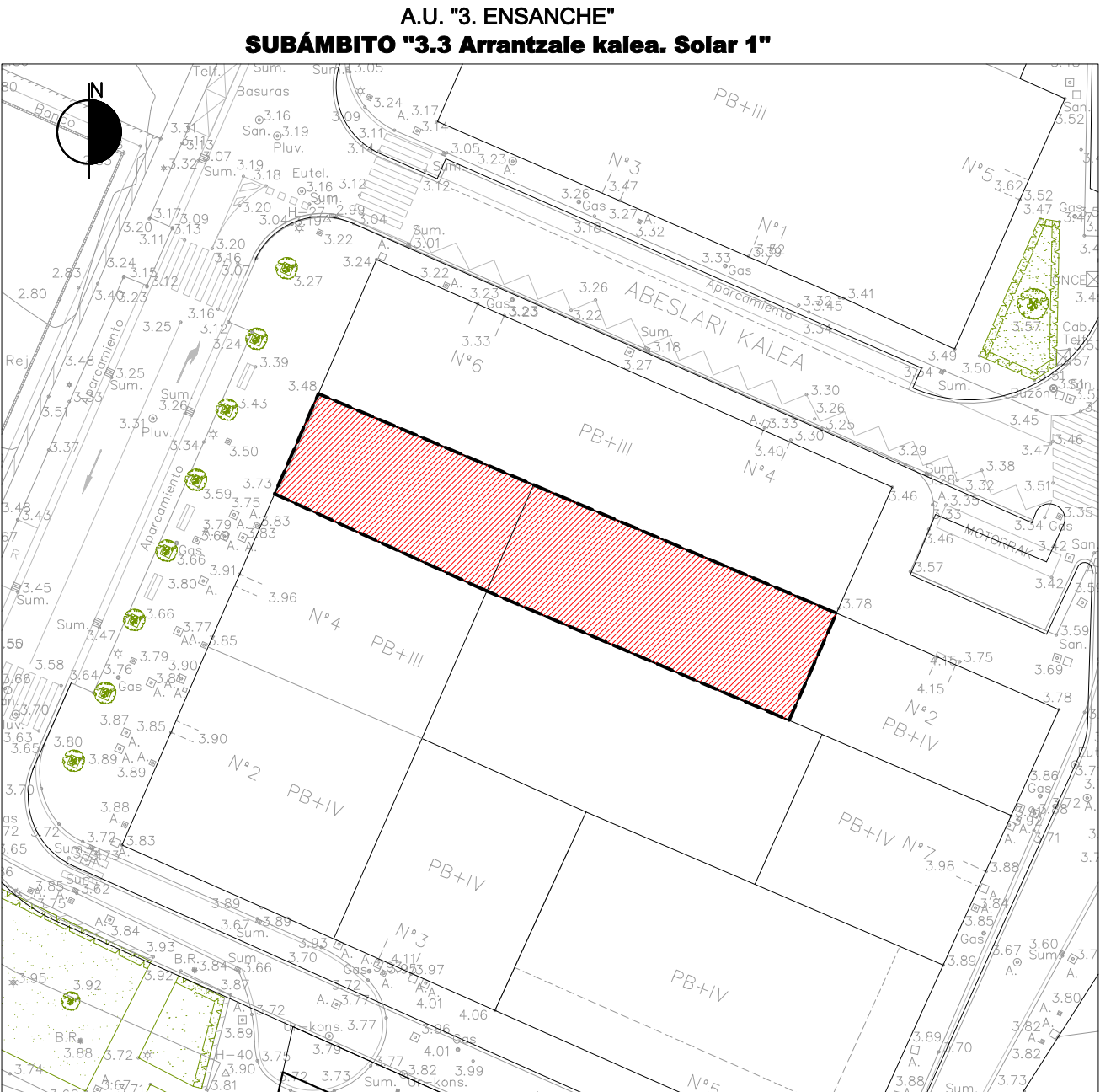


GRÁFICO 2. GRAFIKOA

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO. PLANTAS Y SECCIONES
ERAIKITZEKO ETA ERABILTZEKO BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK



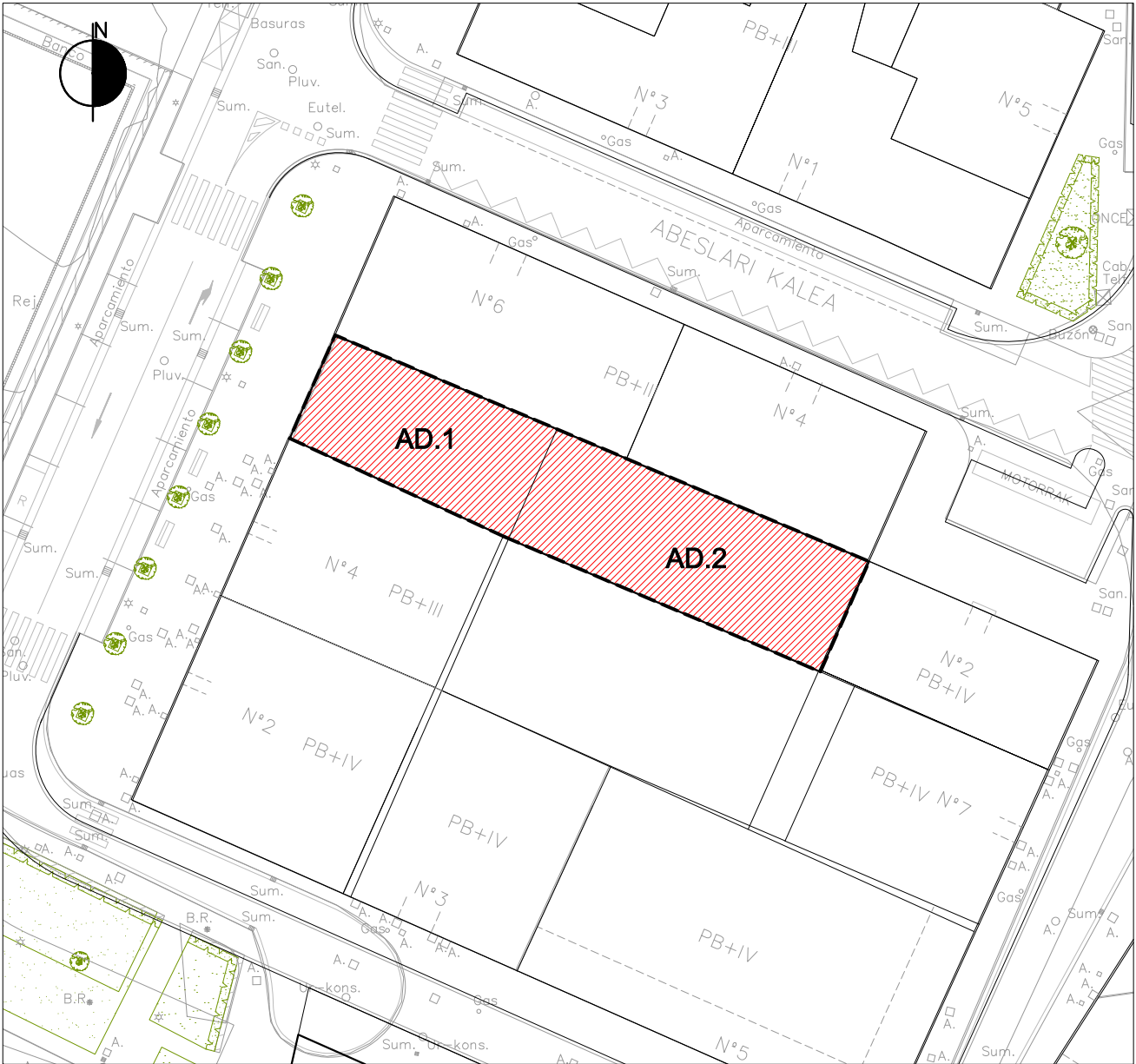
AZPIESPARRUAREN MUGA - - - - LIMITE DE SUBÁMBITO

ERAIGIGARRITASUN HAZTATUA GEHITZEAREN
ONDORIOZ FINKATU GABEKO HIRI-LURZORUA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO
DE EDIFICABILIDAD PONDERADA

GRÁFICO 3. GRAFIKOA
CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO
HIRI-LURZORUAREN KATEGORIZAZIOA

A.U. "3. ENSANCHE"
SUBÁMBITO "3.3 Arrantzale kalea. Solar 1"



AZPIESPARRUAREN MUGA

LIMITE DE SUBÁMBITO

ZUZKIDURA-JARDUKETA EREMUA

AD.1

AD.2

ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

OBJETO DE LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN DE 4-4-2022.

OBJETO DEL NUEVO DESARROLLO PREVISTO BAJO RASANTE Y SOBRE RASANTE (1 PLANTA) EN ESTE PLAN.

GRÁFICO 4. GRAFIKOA
CONDICIONES DE EJECUCIÓN
GAUZATZEKO BALDINTZAK

A.U. "3. ENSANCHE"
SUBÁMBITO "3.4 Arrantzale kalea. Solar 2"



ESCALA 1/500 ESKALA

AZPIESPARRUAREN MUGA - - - - - LIMITE DE SUBÁMBITO

GRÁFICO 1. GRAFIKOA
DELIMITACIÓN DE SUBÁMBITO
AZPIEREMUEN MUGAKETA

A.U. "3. ENSANCHE"
SUBÁMBITO "3.4 Arrantzale kalea. Solar 2"



ESCALA 1/500 ESKALA

AZPIESPARRUAREN MUGA - - - - LIMITE DE SUBÁMBITO

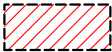
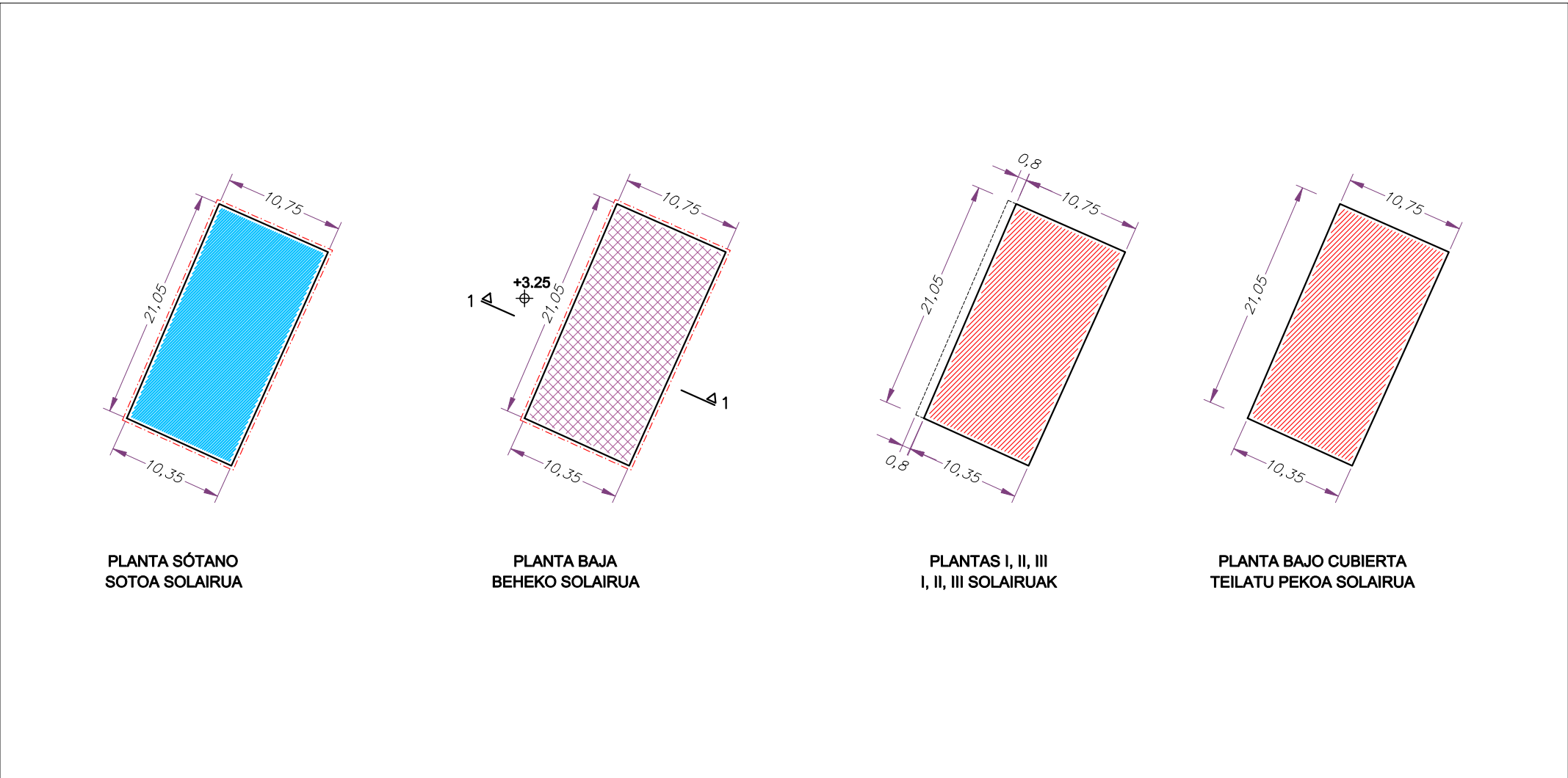
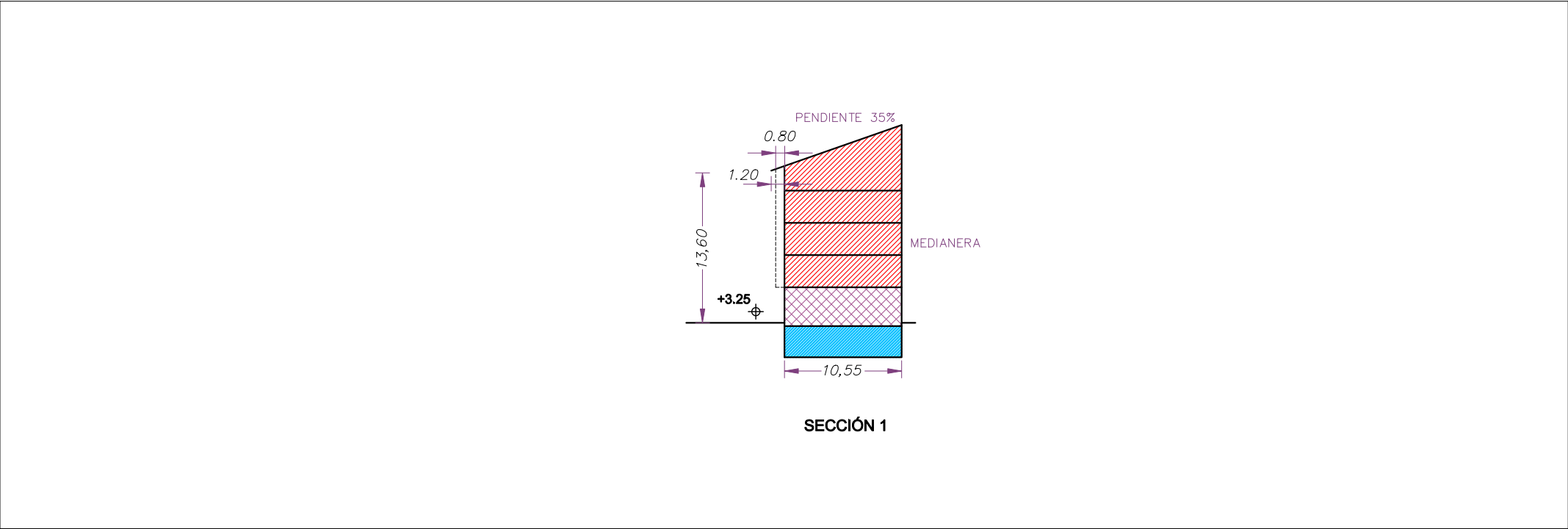
BIZITEGI ARRUNTA a.2  a.2 RESIDENCIAL COMÚN

GRÁFICO 2. GRAFIKOA
ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA
ANTOLAMENDU XEHATUA



ESCALA 1/500
1/500 ESKALA



ESCALA 1/500
1/500 ESKALA

A.U. "3. ENSANCHE"
SUBÁMBITO "3.4 Arrantzale kalea. Solar 2"

- Límite de parcela
- Alineación de sótanos (Máxima)
- Alineación obligatoria
- Alineación máxima
- Fachada con vuelos autorizados
- Vivienda
- Industrial
- Edificacion en planta baja
- Usos terciarios
- Garaje y usos auxiliares
- Terraza descubierta (Uso privativo de las viviendas anejas)
- Porche de uso público en planta baja
- Edificable bajo rasante
- Parcela privada no edificable sobre rasante

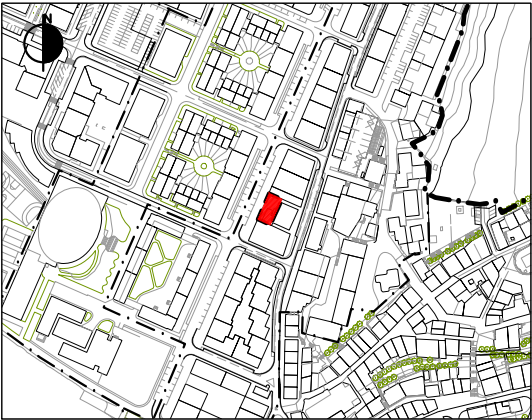
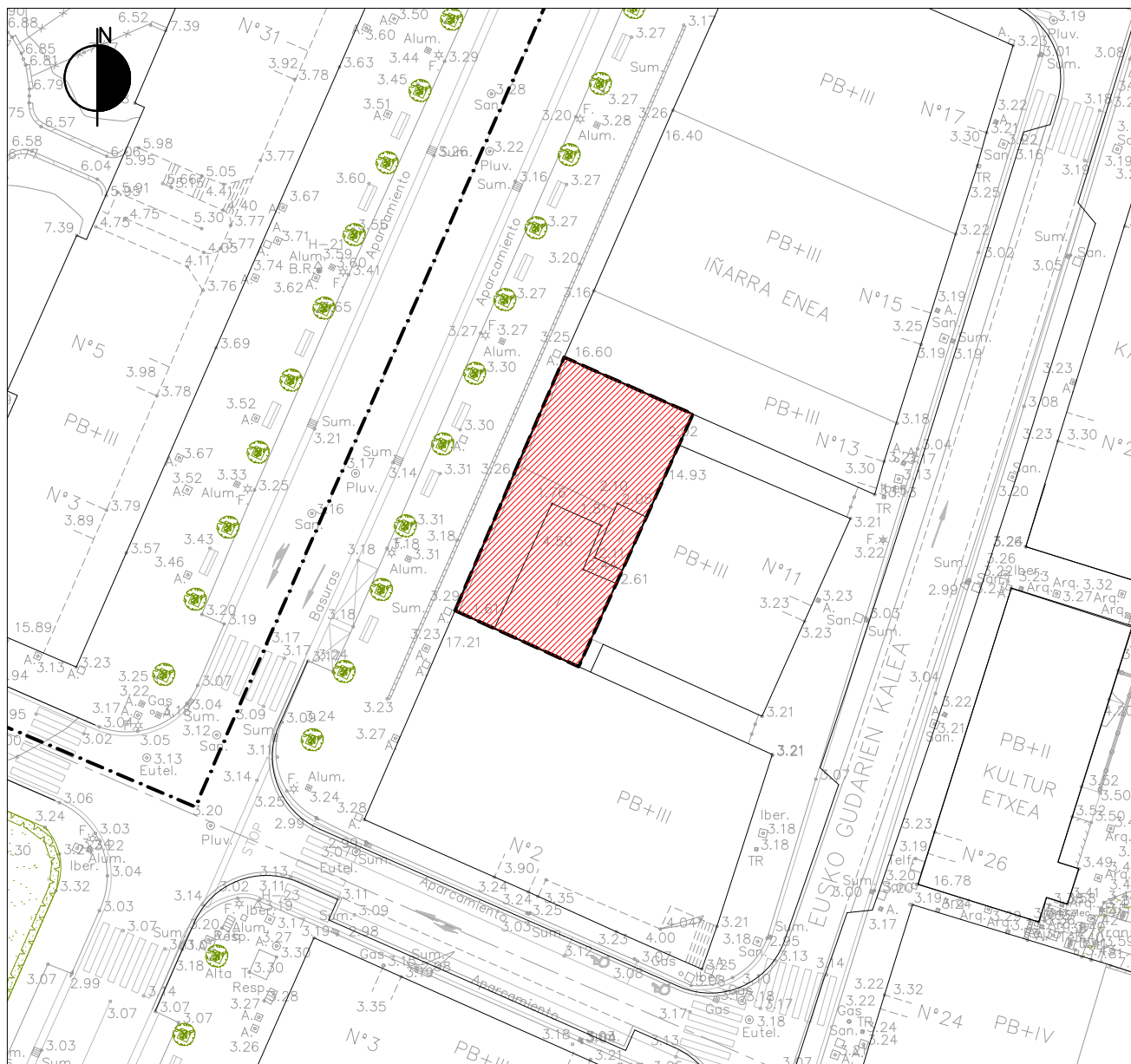


GRÁFICO 3. GRAFIKOA
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO. PLANTAS Y SECCIONES
ERAIKITZEKO ETA ERABILTZEKO BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK

A.U. "3. ENSANCHE"
SUBÁBITO "3.4 Arrantzale kalea. Solar 2"



ESCALA 1/500 ESKALA

AZPIESPARRUAREN MUGA - - - - - LIMITE DE SUBÁBITO

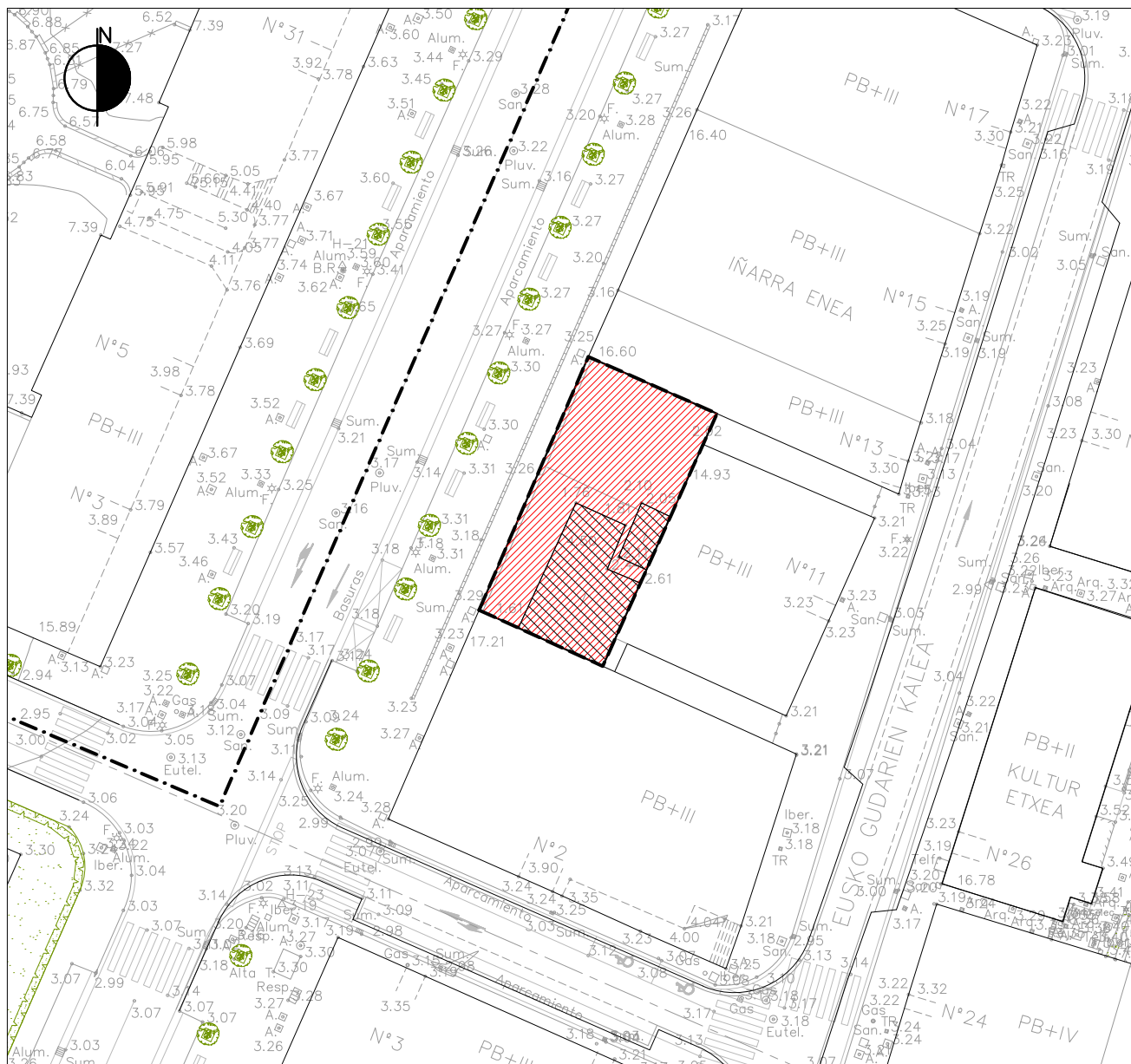
ERAIGARRITASUN HAZTATUA GEHITZEAREN
ONDORIOZ FINKATU GABEKO HIRI-LURZORUA



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO
DE EDIFICABILIDAD PONDERADA

GRÁFICO 4. GRAFIKOA
CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO
HIRI-LURZORUAREN KATEGORIZAZIOA

A.U. "3. ENSANCHE"
SUBÁMBITO "3.4 Arrantzale kalea. Solar 2"



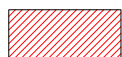
ESCALA 1/500 ESKALA

AZPIESPARRUAREN MUGA



LIMITE DE SUBÁMBITO

ZUZKIDURA-JARDUKETA EREMUA



ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

PLANGINTZAREN KONTRAKO -
EREMUZ KANPOKO ERAIKINAK



EDIFICIOS DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO -
FUERA DE ORDENACIÓN

GRÁFICO 5. GRAFIKOA
CONDICIONES DE EJECUCIÓN
GAUZATZEKO BALDINTZAK

HIRIGINTZA-ESPARRUKO HIRIGINTZA ARAU PARTIKULARRAK

"4. AITA LERTXUNDI"

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Orioko hirigunearen inguruan dagoen esparrua da eta honako muga hauek ditu: iparraldean eta ekialdean lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lurak, hegoaldean "5. Aramendi - Toki Alai"

eta "13. Dike" esparruak, eta mendebaldean "1. Hirigune historikoa" esparrua,

Guztira 11.441 m²-ko azalera du.

II.- ANTOLAMENDUAREN HELBURU ETA IRIZPIDE OROKORRAK.

- * Lehendik dagoen hirigintza-garapena finkatzea, "4.1. Aita Lertxundi 16" azpiesparruko eraikina berriz kokatzeko proposamenari dagokion salbuespenarekin, eraikina eraitsi eta beste eraikin batekin ordeztuz gero.

Aita Lertxundi kalea eta, zehazki, inguru horretako espaloia erregularizatzek justifikatzen du proposamen hori.

- * Beharrezko neurriak sustatzea, esparruaren hirigintza-garapena, Planaren genero-ikuspegiari eta izaera inklusiboarekin lotuta, helburu eta irizpide hauetara egokitzeak:
 - Esparruaren kalitatea, segurtasuna eta inklusibitatea; horretarako, beharrezkotzat jotzen diren hiri-birsorkuntzako eta eraikinak birgaitzeko jarduerak sustatuko dira.
 - Elkarrekin bateragarriak diren hainbat erabilera mota (etxebizitzak, ekonomia-jarduerak, ekipamenduak, espazio libreak...) kualitatiboki eta kuantitatiboki agertzea, esparruaren hiri-ingurunea dibertsifikatu eta aberasten dutenak, gaur egungo dentsitate- eta trinkotasun-testuinguruan.
 - Lehendik dauden hurbileko zuzkidura eta zerbitzuei eustea (ekipamenduak, merkataritza, espazio libreak, etab.) eta komenigarritzat jotzen diren berriekin osatzea.
 - Mugikortasun-sareak (batez ere oinezkoenak eta txirrindularienak) mantendu eta esparru osora zabaltzea, irisgarritasunari dagokionez beharrezko diren neurriak proiektatuz eta egikarituz (espazio publikora eta eraikinetara).
 - Hiri-ingurunearen eta hartako espazio publikoaren segurtasuna eta inklusibitatea, horien antolamendua eta urbanizazioa ikusi eta ikusia izateko helburuarekin eta, horretarako, era berean, honako hauekin ere lotuz: biziak eta joan-etorri askokoak diren kaleak, ibilbideak eta abar egokitzea, perspektiba eta ikus-horizonte ireki eta argikoak; argiztapen egokia ezartzea; hiri-ikuspegitik *hutsak* diren zoko, zoko-sare, ibilbide edo espazioak ezabatzea; partzeletara eta bizitegi-eraikuntzetara, zein horietan lekutzen diren etxebizitzetara sartzeko baldintzak zehaztea, aipatutako helburuarekin koherentzia mantenduz; gaur egun egon daitezkeen puntu kritikoak ezabatzeko eta gehiagorik ez sortzeko beharrezkoak diren neurriak zehaztea; eta abar.
- * Arlo horretan indarrean dagoen legerian (Kostaldeei buruzko Legea, 1988ko uztailaren 28koa, Itsasbazterraren babes eta erabilera jasangarriari buruzko 2013ko maiatzaren 29ko

Legeak aldatua, eta Kostaldeei buruzko Erregelamendu Orokorra, 2014ko urriaren 10ekoa). xedatutakora egokituko da itsasoko zein lehorreko jabari publikoaren erabilera (hala obrak edo eraikuntzak egikaritzeko, nola erabilerak ezartzeko, bai lehendik dauden eraikuntzetan, bai berrietan) eta haren mugakide diren esparruetako esku-hartze oro, dagokion babes-zorgunea barne. Zehazki:

- Itsasoko eta lehorreko jabari publikoko lurrek Kostaldeei buruzko Legearen III. tituluan xedatutakoa bete beharko dute eta, edozein kasutan, bertan planteatzen diren jarduketek dagokion titulu gaitzailea izan beharko dute.
- Babes-zortasuneko zonako erabilerak Kostaldeei buruzko Legearen 24. eta 25. artikuluetan xedatutakora egokituko dira, eta zona horretan baimendutako erabilerek Autonomia Erkidegoko organo eskudunaren baimena izan beharko dute.
- Kostaldeei buruzko Legearen 27. eta 28. artikuluetan, hurrenez hurren, ezarritako bide-zortasunak eta itsasora sartzeko zortasunak errespetatzen direla bermatu beharko da.
- Eragin-eremua Kostaldeei buruzko Legearen 30. artikuluan ezarritakora egokituko da.
- Hondakin urak tratatzeko instalazioak Kostaldeei buruzko Legearen "44.6" artikuluan ezarritakoaren arabera txertatuko dira.
- Kostaldeei buruzko Legea indarrean sartzean zeuden obra eta instalazioak, jabari publikoko edo zortasuneko esparruan kokatuak, Laugarren Xedapen Iragankorrean zehazten denari jarraikiz arautuko dira.

III.- EGITURAZKO ANTOLAMENDUA.

1. KALIFIKAZIO OROKORRA

1.1.- "A. Bizitegi-erabilera" zona.

A.- Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra gainean:
Finkatu egiten da zona orokorraren multzoan dagoen eraikigarritasuna, bertan dauden eta finkatzen diren eraikinen multzoari eta haien eraikuntza-parametroei lotua (lerrokadurak, solairu kopurua, etab.), emandako udal lizentzien xede diren eta garapen- eta egikaritze-prozesuan dauden eraikuntza-proiektu guztietan aurreikusitako eraikigarritasunari dagokionez, berregokitua edo osatua.
- * Sestrapean: Plan honetan ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa.

B.- Erabilera-baldintza orokorrak:

Baldintzak dira Plan honen "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan mota horretako zona orokorretarako ezarritakoak.

1.2.- "C.1.3. Bide-sarea (SO)" zona.

Zona orokor hori erabiltzeko eta bertan eraikitzeko baldintza orokorrak dira Plan Nagusi honen "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan oro har ezarritakoak.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko araubidea.

Araubide hori Plan Orokor honetan bertan ezarritakoa da.

4.- PROGRAMAZIO ETA EGIKARITZERAKO ARAUBIDE OROKORRA.

Ez da araubide hori arautzen duen beste aurreikuspen orokorrik ezarri.

IV.- ANTOLAMENDU XEHATUA.

1.- Kalifikazio xehatua.

1.1.- "4.1. Aita Lertxundi 16" azpiesparrua.

- * Azpiesparruaren zonifikazio xehatua Plan honetako "4. Planoak" dokumentuko "III.1" planoan islatzen dena da.
- * Eraikigarritasun fisikoa:
 - Sestra gainean:
Finkatu egiten da partzelan dagoen eraikigarritasuna, bertan dagoen eraikinaren formari lotua.
 - Sestra azpian: Plan honetan ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa.
- * Azpiesparruan antolatutako bizitegi-partzelako eraikuntza-parametroak honako hauek dira:
 - Oinplanoko eraikuntza-lerroak eta baldintzak: Arau Partikular hauetara atxikitako "2. Eraikigarritasun-baldintzak" grafikoan islatzen direnak.
Zehazki, lehendik dagoen eraikina ordeztuz gero, egungo lerroak aldatu egingo dira, kale horretako espaloia 3,00 metroko zabalera batekin erregularizatzeko.
 - Eraikin berriak beheko solairuz eta goiko bi solairuz osatutako sestra gaineko profila izango du.
 - Eraikin berriaren altuera solairu kopuru horretarako behar dena edo baliokidea izango da, eta ezin izango da alboko eraikinena gainditu.
 - Eraikin berriak oinplanoan 200 m²-ko okupazioa izango du, atzealdean beste 60 m²-rekin handitzeko aukerarekin, beheko solairuan, sotoan eta erdisotoan eskusiboki garatzekoa.
- * Azpiesparruan antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintzak Plan honetan horietako bakoitzerako ezarritakoak dira.
Aurreikusitako etxebizitzak sustapen libreko etxebizitzaren araubideari lotuta geratuko dira.

1.2.- Esparruko gainerako lurrak.

- * Zonifikazio xehatua.
Plan honetan jasotzen den "4. Planoak" dokumentuko "III.1. Zonifikazio xehatua (sestra gainean)" planoan islatzen dena.
- * Hirigintza-partzelazioaren baldintzak.
Gaur egungo partzelazioa finkatzen da, Plan honetan horri buruz ezarritako irizpide orokorren arabera berraztertzea aukeraren kalterik gabe.
- * Eraikigarritasun-baldintzak.
 - Sestra gainean
Partzela bakoitzean dagoen eraikigarritasuna finkatzen da, horietako bakoitzean dagoen eraikinaren formari lotua eta, emandako udal lizentzien xede diren eta

- garapen- eta egikaritze-prozesuan dauden eraikuntza-proiektuetan aurreikusten denarekin osatuta.
- Sestrapean: Plan honetan (Hirigintza Arau Orokorrak) ezarritako irizpide orokorren arabera partzela bakoitzean ateratzen dena.
- * Eraikuntza-baldintzak.
 - Lerrokadurak eta sestrak:
Lehendik dauden eta Plan honek baliozkotzen dituen eraikinak finkatzen dira, gaur egungo lerrokadura eta sestrekin, emandako udal lizentzien xede diren eta egikaritze-prozesuan dauden eraikuntza-proiektuetan aurreikusten direnekin osatuta.
 - Solairu kopurua eta gehieneko altuera:
 - Sestra gainean: partzela bakoitzean dauden eraikinak finkatzen dira, gaur egungo solairu kopuru eta altuerarekin, eta baita emandako udal lizentzien xede diren eta garapen- eta egikaritze-prozesuan dauden eraikuntza-proiektuetan aurreikusten direnak ere.
 - Sestrapean: partzela bakoitzean Plan honetan aurreikusitako solairu kopurua eraikitzea baimentzen da (Hirigintza Arau Orokorrak).
- * Erabilera-baldintzak.
Plan honetan antolatutako azpizona xehatuen tipologia bakoitzerako ezarritakoak.
Testuinguru horretan, goiko solairuak, teilatupea barne, etxebizitza gisa erabiliko dira. Salbuetsirik daude sestra gaineko 4 solairu baino gehiagoko profila duten eraikinak, horietan teilatupeko solairua trasteleku edo eraikinetako baterako instalazioetarako erabiliko baita.

2.- Hiri-lurzoruaen kategorizazioa.

Esparruko lurrak, "4.1. Aita Lertxundi 16" azpiesparruan daudenak barne, hiri-lurzoru finkatu gisa sailkatzen dira, eraikigarritasun haztatua gehitzea dakarten hirigintza-jarduketan xede diren (erabilera-aldaketak...) partzela xehatuen eraikigarritasun haztatua gehitzearen ondorioz hiri-lurzoru finkatugabearen kategorizazioari dagozkionak salbu.

V.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Baldintzatzaile horiek Plan honetan araututakoak dira (Hirigintza Arau Orokorrak eta dagozkien planoetan islatuak).

VI.- KATALOGATZEKO BALDINTZAK.

Araubide hori Plan Orokor honetako "2.3 Katalogoa" dokumentuan ezarritakoa da.

VII.- GAUZATZEKO ARAUBIDE XEHATUA.

1.- Jarduteko baldintzak.

- * "4.1. Aita Lertxundi 16" azpiesparrua:
Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoak.
- * Esparruaren gainerakoa.
Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoak.

2.- Urbanizazio-baldintzak.

- * "4.1. Aita Lertxundi 16" azpiesparrua:
 - Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoak.
 - Ordezko eraikin berria eraikitzeko proiektua urbanizazio-lan osagarrien proiektu batekin osatuko da, aurreikusitako espaloi-tarte berriari dagokiona.
- * Esparruaren gainerakoa.
Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoak.
- * Espazio publikoan sustatzen diren urbanizazio-obren proiektuetan zehaztuko dira kasu bakoitzean egokitzen jotzen diren neurriak (bai ikuspegi orokorretik, bai genero-ikuspegitik) argiztapen, hiri-altzari, bestelako zerbitzuen ezarpen edota haurren jolasguneen ezaugarri eta baldintzei dagokienez eta, azken batean, hiri-ingurunearen eta hartako espazio publikoaren kalitate, segurtasuna eta inklusibitateari dagokienez.

3.- Urbanizazio-kargak egikaritu eta finantzatzeko baldintzak.

- * "4.1. Aita Lertxundi 16" azpiesparrua:
 - Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoak.
 - Egungo eraikinaren ordezko eraikin berriaren proiektzioa eta egikaritzea azpiesparruan aurreikusitako espaloi-tarte berriaren proiektzioarekin osatuko da, eta azpiesparruan aurreikusitako hirigintza-eskubideen titularrek egikaritu eta ordainduko dute.
- * Esparruaren gainerakoa.
 - Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoak.
 - Testuinguru horretan, Udalak aztertuko du egokia ote den urbanizazioa eta esparruan dauden zerbitzuen sare orokorrak hobetzeko obrak egitea, hala badagokio, aldez aurretik ohiko urbanizazioko obren proiektuak prestatuta. Jabe partikularren konturakoak izango dira azpiegitura orokor horietarako harguneak eta sarbideak egin eta mantentzeari dagozkion kostuak, eta baita zerbitzuko barne-sareak udal jarraibideei egokitzekoak ere.

4.- Erabilerak haztatzeko koefizienteak.

Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoak.

5.- Lehendik dauden eraikinen hirigintza-araubidea

- * "4.1. Aita Lertxundi 16" azpiesparrua:
Finkatu egiten da azpiesparruan aurretik dagoen eraikuntza, ordenazioan dauden eta ordezko eraikuntza-parametroen baitan dauden eraikinen araubideari lotuta geratzen dena.
- * Esparruaren gainerakoa.
Gainerako esparruan dauden eraikinak finkatzen dira.

VIII.- INGURUMEN-NEURRIAK.

Neurri horiek Plan honetako "1.3. Ingurumen Ikerketa Estrategikoa" dokumentuan zehaztutakoak dira. Arlo honi dagokionez, honako hauek nabarmendu behar dira:

1.- Airearen kalitatea eta soinu-ingurunea babestearekin zerikusia dutenak.

A.- Neurri orokorrak.
Proiektuak egiteko eta obrak gauzatzeko testuinguruan, hautsean partikula esekiak sortzen dituzten iturriak kontrolatzeko neurriak aurreikusiko dira, airearen kalitatea hobetzeko.

B.- Neurri akustikoak eta dardara-mailen ebaluazioa.

Plan honetako lerketa Akustikoan zehaztutakoak.

2.- Hondakinen kudeaketarekin zerikusia dutenak.

A.- Hondakinen kudeaketa, arlo horretan indarrean dagoen legeriarekin bat etorriz. Lehentasuna emanen zaio minimizazioari, eta ondoren berrerabilpena edo birziklapenari, eta hondakinak baimendutako eta hondakin motaren arabera egokia den instalazio batean botatzea edo kudeatzaile baimenduari entregatzea aukeratuko da.

B.- Konposta ekologikoaren erabilera sustatzea aisialdiko baratzeen erabiltzaileen artean.

3.- Ibai-sistemen babesarekin eta azaleko eta lurpeko uren kalitatearekin zerikusia dutenak.

A.- Itsasoko eta lehorreko jabari publikora eta jabari hidraulikora hondakin-urak isurtzeko, organo eskudunaren dagokion baimena beharko da.

B.- Ezpondetan eta lurzoru naturalaren eta betelanen arteko bideetan dabilzan jariatze-urak bildu eta bideratzea, higadura hidrikoa saihesteko.

4.- Lurzoruaren babesarekin eta higadura-arriskuen eta arrisku geoteknikoen kontrolarekin zerikusia dutenak

A.- Neurri orokorrak.

* Obrek ukitutako lurzorua birjartzea, okupatu beharreko lurrazaletik landare-lurraren goiko geruza aterata; geruza hori kendu egingo da eta, ondoren, lurzoria eta bertako edo beste esparru bateko landaredia lehengoratzeko berrerabiliko da, kutsatuta edo aldatuta ez badaude.

* Hegalen sistemari eragiten dioten jarduketetan, landare-lurra babestea aurreikusiko da, lurlean banatzen diren arteen arte, eta bereziki zainduko da aldatu gabeko lurretik lur-erazketetara eta plataformatik lubetetara egiten den jariatzea.

* Higatu daitezkeen edo higadura-arriskua duten eremuetan, lur-erazketak, lurrazaleko eta lurrazal azpiko drainatze-sareak aldatzea eta landaredia desagertzea saihestuko da, eta basoan zuhaitzik gabeko zonak sartzeko sustatuko da.

B.- Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruekin lotutako neurriak: arloan indarrean dauden legeko xedapenetan ezarritakoak (4/2015 Legea).

5.- Landaredia eta fauna babestearekin eta biodibertsitatea sustatzearekin zerikusia dutenak.

A.- Espazio libre berrietan (berdeguneak), ahal dela, bertako zuhaitz- edota zuhaixka-espezieak sartuko dira. Plangintza xehatua eta urbanizazio-obren proiektuak prestatzen direnean, horiek antzeko ezaugarriak dituzten beste espazio batzuekin lotzea sustatuko da, lurraldearen biodibertsitatea bultzatzeko.

B.- Udal-mugarte osoan dauden landare inbaditzaileak kentzea, batez ere, Panpako luma-mottoa, *Cortaderia selloana*; banbu japoniarra *Fallopia japonica*; sasiakazia, *Robinia pseudoacacia*; tximeleta zuhaixka, *Buddleja davidii*; eta kanabera arrunta, *Arundo donax*.

Horri dagokionez, Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretako "28.4" artikuluan ezarritakoa aplikatuko da.

- C.- Landaredia lehengoratu behar den esparruetan, lehenik eta behin, alderdi funtzionalak aztertuko dira: morfologia, baldintza edafikoak, malda, drainatzea, paisaia-ingurunea edota lekuaren erabilera soziala, ondoren, hautatutako landaredia, ereintzak, landaketak edo biak ezartzeko.
- D.- Espezie Mehatxatuen EAEko Katalogoan dauden espezieen edozein ale edo espezie autoktono adierazgarriren (ehun urtetik gorakoak) bat hautemanenez gero, espezie horiek baztertzea saihestuko da trazadura aldetiko aldaketa txikiak eginez, eta ale horiek antzeko habitat bat hartzen duen ingurune batera aldatuko dira.
- E.- Hirigintza-plangintzako proposamenak egikaritzearekin lotuta, behar bezala justifikatutako arrazoiak direla eta, bertako zuhaitz-espezieak bota egin behar badira, Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretako "27.3" artikuluko aurreikuspenak izango dira aplikatzekoak.

6.- Paisaia babestearekin eta obrak eta horien ingurunean degradatutako edo gaizki txertatutako espazioak paisaian txertatzearekin zerikusia dutenak.

- A.- Diseinua zaintzea, proiektu mailan (antolamendua, trazadura, ezpondak, etab.), jarduketa bakoitza paisaian prebentzio-neurri eta eta neurri zuzentzaile zehatzekin hobeto txertatzeko, horrekin batera, kasuan kasuko esparruan aldatutako balizko elementuak berreskuratzea edota hobetzea ere balioetsiz, baita jarduketa hasi aurretik ere (ekintza positiboak eta onuragarriak bultzatzea).
- B.- Paisaia lehengoratzeko eta espazio libreak diseinatzeko proposamenak, ahal den neurrian, Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretako "28.5" eta 135. artikuluetako aurreikuspenetara egokituko dira.
- C.- Topografia aldatzen den kasu puntualetan, topografia birmoldatu egingo da, naturalera egokitzeko ahalik eta gehien. Hobe da ezpondetan profil irregularrak, uhinduak, zimurtsuak eta biribilduak hartzea, batez ere bazterretan, ertzak ekidinez eta, ahal den guztietan, ezpondaren gainazala material finekin eta trazaduratik erauzitako landare-lurrearekin estaltzea.
- D.- Proiektuek eta beren jarduketek ukitutako azalaren berrezarpen eta akabera xehetasunekoa, garbiketa sakona eta obren erremate egokia barne.

7.- Urbanizazioaren eta eraikuntzaren jasangarritasunarekin zerikusia dutenak

- A.- Urbanizazioaren jasangarritasunarekin zerikusia duten neurriak:
 - * Ahal den neurrian, iragazkorak ez diren eremuak mugatuko dira, lurraren iragazte-ahalmen naturalari eusteko eta, horrekin batera, ura aurrezten duten lorezaintzako diseinu-irizpideak erabiliko dira.
 - * Argiteria publikoan ahalik eta gehien aurreztu eta efizientzia handiena bilatzea. Horretarako, kontsumo txikiko argiztapen-sistemak erabiliko dira, argi-kutsadura ekiditekoak.
 - * Hiri-hondakinak gaika biltzeko egokitutako eremuak aurreikusiko dira.
- B.- Eraikuntzaren jasangarritasunarekin zerikusia duten neurriak:
 - * Diseinuan eta antolamenduan kontuan hartuko dira eguzkialdia aprobetxatzea, aireztapena (ahal dela, gurutzatua) eta haize edo eurien aurkako babesa. Eraikin berrien orientazioetan kontuan izango dira energia-efizientzia irizpideak hartuko dituzte kontuan, isolamendu termiko eta akustikoa zainduz.
 - * Eraikinak ahalik eta energia-efizientzia handiena lortu eta energia berriztagarriak aprobetxatzea bilatuz diseinatuko dira eta, ahal dela, ia energia-kontsumorik gabeko eraikinak eraikitzea sustatuko da.
 - * Ingurumenaren aldetik Jasangarriak diren Eraikuntzari buruzko Gidetan jasotako neurriak eta jardunbide egokiak erabiliko dira, eraikinetan energia-aurrezpen eta -

efizientzia sustatzeko eta energia berriztagarriak bultzatzeko eta, ahal den heinean eta besteak beste, alderdi hauetan eragiteko:

- Materialak: lehengai berriztaezinen kontsumoa murriztea.
- Energia: energia-kontsumoa murriztea edota energia iturri berriztaezinetatik abiatuz sortzea.
- Edateko ura: kontsumoa murriztea.
- Ur grisak: horien sorrera murriztea.
- Atmosfera: gas, hauts, bero eta argiaren emisioak murriztea.
- Barne kalitatea: barneko airearen, erosotasunaren eta osasunaren kalitatea hobetzea.

- * Etxebizitza kolektiborako eraikuntza-proiektuetan garajeetan ibilgailu elektrikoak kargatzeko behar diren aurreinstalazioak sartzeara edota gaineratzea, hala badagokio, komenigarritzat jotzen den guztietan.

C.- Urbanizazio- eta eraikuntza-lanak egikaritzearekin zerikusia dutenak.

Egikaritze hori Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretako "108.5" eta "135.14" artikuluetan azaldutako neurriak aplikatuz osatuko da.

8.- Jasangarritasunarekin zerikusia dutenak, mugikortasunari eta irisgarritasunari dagokionez.

A.- Oinezkoentzako espazio publikoak berreskuratu eta gehiago sortzea, sarean oinezkoentzako ibilbide gisa antolatuz.

B.- Mugikortasun eta irisgarritasun unibertsaleko planen proposamenak txertatzea.

9.- Uholde-arriskuekin zerikusia duten neurriak.

- * Arrisku mota horrek ukitzen dituen hirigintza-garapenak arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako aurreikuspenetara egokituko dira, Kantauri Ekialdeko Demarkazio Hidrografikoaren Plan Hidrologikoa barne.

IX.- GRAFIKOAK.

- * "4.1. Aita Lertxundi 16" azpiesparruari dagozkion grafikoak.
 1. "4.1. Aita Lertxundi 16" azpiesparruaren mugaketa.
 2. "4.1. Aita Lertxundi 16" azpiesparruko eraikuntza-baldintzak.
 3. "4.1. Aita Lertxundi 16" azpiesparruko egikaritze-baldintzak.

AZPIESPARRUAREN MUGA - - - - - LIMITE DE SUBÁMBITO

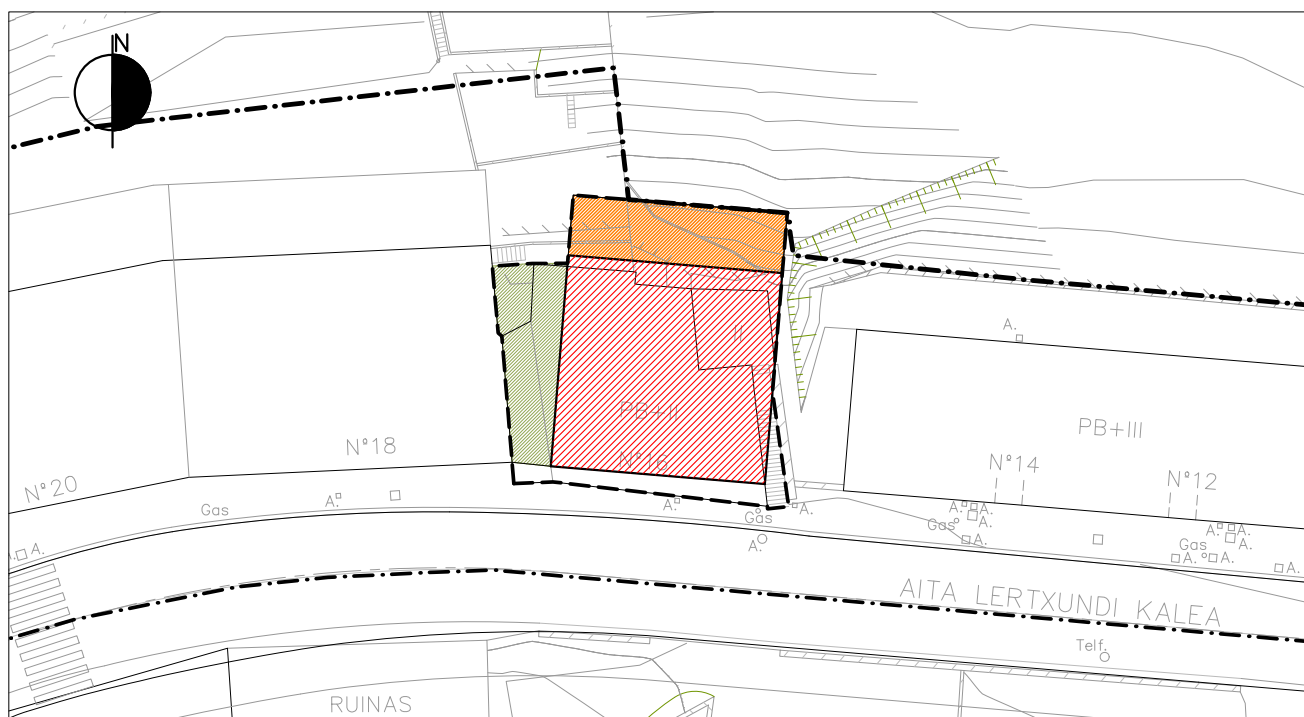
GRÁFICO 1. GRAFIKOA
DELIMITACIÓN DE SUBÁMBITO
AZPIEREMUEN MUGAKETA

A.U. "4. AITA-LERTXUNDI"
SUBÁMBITO "4.1 Alta Lertxundi 16"



CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN PLANTA BAJA

ESCALA 1/500 ESKALA



CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN PLANTAS ALTAS

ESCALA 1/500 ESKALA

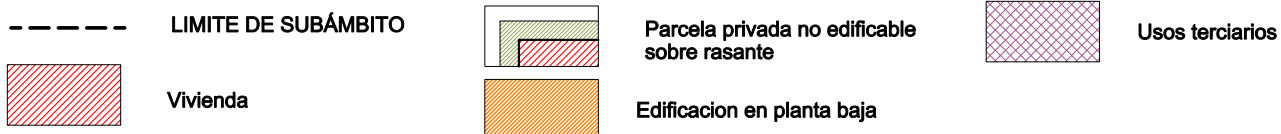


GRÁFICO 2. GRAFIKOA
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN
ERAIKITZEKO BALDINTZAK

A.U. "4. AITA-LERTXUNDI"
SUBÁMBITO "4.1 Aita Lertxundi 16"



ESCALA 1/500 ESKALA

AZPIESPARRUAREN MUGA	-----	LIMITE DE SUBÁMBITO
JARDUKETA ISOLATUAK (GAINERAKO HIRITARRA)		ACTUACIONES AISLADAS (RESTO URBANO)
ALDAKETA-ORDENANTZA		ORDENANZA DE SUSTITUCIÓN

GRÁFICO 3. GRAFIKOA
CONDICIONES DE EJECUCIÓN
GAUZATZEKO BALDINTZAK

HIRIGINTZA-ESPARRUKO HIRIGINTZA ARAU PARTIKULARRAK

"5. ARAMENDI TOKI-ALAI".

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Orioko hirigunearen inguruan dagoen esparrua da eta honako muga hauek ditu: iparraldean "1. Hirigune historikoa" eta "4. Aita Lertxundi" esparruak, hegoaldean Oria ibaia, ekialdean "13. Dike" esparrua, eta mendebaldean lehen aipatutako 1. esparrua

Guztira 12.835 m²-ko azalera du.

II.- ANTOLAMENDUAREN HELBURU ETA IRIZPIDE OROKORRAK.

- * Lehendik dagoen hirigintza-garapena finkatzea.
- * Aita Lertxundi kaleko 21., 23. eta 25. zenbakiko eta Ibaiondo ibilbideko 5., 6., 7. eta 8. zenbakiko bloke paraleloen arteko espazioaren urbanizazioa hobetzeko ekintzak sustatzea, egungo kotak aldatzea barne hartuta.
- * Egoki irizitako zerbitzuen sare orokorrak hobetzeko ekintzak sustatzea.
- * "13. Dike" esparruan planteatutako jarduketek bideratuko dute bide arruntean aparkaleku berriak egitea.
- * Beharrezko neurriak sustatzea, esparruaren hirigintza-garapena, Planaren genero-ikuspegiari eta izaera inklusiboarekin lotuta, helburu eta irizpide hauetara egokitzeak:
 - Esparruaren kalitatea, segurtasuna eta inklusibitatea; horretarako, beharrezkotzat jotzen diren hiri-birsorkuntzako eta eraikinak birgaitzeko jarduerak sustatuko dira.
 - Elkarrekin bateragarriak diren hainbat erabilera mota (etxebizitzak, ekonomia-jarduerak, ekipamenduak, espazio libreak...) kualitatiboki eta kuantitatiboki agertzea, esparruaren hiri-ingurunea dibertsifikatu eta aberasten dutenak, gaur egungo dentsitate- eta trinkotasun-testuinguruan.
 - Lehendik dauden hurbileko zuzkidura eta zerbitzuei eustea (ekipamenduak, merkataritza, espazio libreak, etab.) eta komenigarritzat jotzen diren berriekin osatzea.
 - Mugikortasun-sareak (batez ere oinezkoenak eta txirrindularienak) mantendu eta esparru osora zabaltzea, irisgarritasunari dagokionez beharrezko diren neurriak proiektatuz eta egikituz (espazio publikora eta eraikinetara).
 - Hiri-ingurunearen eta hartako espazio publikoaren segurtasuna eta inklusibitatea, horien antolamendua eta urbanizazioa ikusi eta ikusia izateko helburuarekin eta, horretarako, era berean, honako hauekin ere lotuz: biziak eta joan-etorri askokoak diren kaleak, ibilbideak eta abar egokitzea, perspektiba eta ikus-horizonte ireki eta argikoak; argiztapen egokia ezartzea; hiri-ikuspegitik *hutsak* diren zoko, zoko-sare, ibilbide edo espazioak ezabatzea; partzeletara eta bizitegi-eraikuntzetara, zein horietan lekutzen diren etxebizitzetara sartzeko baldintzak zehaztea, aipatutako helburuarekin koherentzia mantenduz; gaur egun egon daitezkeen puntu kritikoak ezabatzeko eta gehiagorik ez sortzeko beharrezkoak diren neurriak zehaztea; eta abar.

- * Arlo horretan indarrean dagoen legerian (Kostaldee buruzko Legea, 1988ko uztailaren 28koa, Itsasbazterren babes eta erabilera jasangarriari buruzko 2013ko maiatzaren 29ko Legeak aldatua, eta Kostaldee buruzko Erregelamendu Orokorra, 2014ko urriaren 10ekoa). xedatutakora egokituko da itsasoko zein lehorreko jabari publikoaren erabilera (hala obrak edo eraikuntzak egikaritzeko, nola erabilerak ezartzeko, bai lehendik dauden eraikuntzetan, bai berrietan) eta haren mugakide diren esparruetako esku-hartze oro, dagokion babes-zorgunea barne. Zehazki:
 - Itsasoko eta lehorreko jabari publikoko lurrek Kostaldee buruzko Legearen III. tituluan xedatutakoa bete beharko dute eta, edozein kasutan, bertan planteatzen diren jarduketek dagokion titulu gaitzailea izan beharko dute.
 - Babes-zortasuneko zonako erabilerak Kostaldee buruzko Legearen 24. eta 25. artikuluetan xedatutakora egokituko dira, eta zona horretan baimendutako erabilerak Autonomia Erkidegoko organo eskudunaren baimena izan beharko dute.
 - Kostaldee buruzko Legearen 27. eta 28. artikuluetan, hurrenez hurren, ezarritako bide-zortasunak eta itsasora sartzeko zortasunak errespetatzen direla bermatu beharko da.
 - Eragin-eremua Kostaldee buruzko Legearen 30. artikuluan ezarritakora egokituko da.
 - Hondakin urak tratatzeko instalazioak Kostaldee buruzko Legearen “44.6” artikuluan ezarritakoaren arabera txertatuko dira.
 - Kostaldee buruzko Legea indarrean sartzean zeuden obra eta instalazioak, jabari publikoko edo zortasuneko esparruan kokatuak, Laugarren Xedapen Iragankorrean zehazten denari jarraikiz arautuko dira.

III.- EGITURAZKO ANTOLAMENDUA.

1. KALIFIKAZIO OROKORRA

1.1.- “A. Bizitegi-erabilera” zona.

A.- Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra gainean:
Finkatu egiten da zona orokorraren multzoan dagoen eraikigarritasuna, bertan dauden eta finkatzen diren eraikinen multzoari eta haien eraikuntza-parametroei lotua (lerrokadurak, solairu kopurua, etab.), emandako udal lizentzien xede diren eta garapen- eta egikaritze-prozesuan dauden eraikuntza-proiektu guztietan aurreikusitako eraikigarritasunari dagokionez, berregokitua edo osatua.
- * Sestrapean: Plan honetan ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa.

B.- Erabilera-baldintza orokorrak:

Baldintzak dira Plan honen “2.1. Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuan mota horretako zona orokorretarako ezarritakoak.

1.2.- “C.1.1. Bide-sarea (SO. ILJPan dago)” zona.

Zona orokor hori erabiltzeko eta bertan eraikitzeko baldintza orokorrak dira Plan Nagusi honen “2.1. Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuan oro har ezarritakoak.

1.3.- C.1.3. Bide-sarea (SO) zona.

Zona orokor hori erabiltzeko eta bertan eraikitzeko baldintza orokorrak dira Plan Nagusi honen "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan oro har ezarritakoak.

1.4.- "D.1.1. Hiri-espazio Libreak (SO. ILDPan daudenak)" zona.

Zona orokor hori erabiltzeko eta bertan eraikitzeko baldintza orokorrak dira Plan Nagusi honen "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan oro har ezarritakoak.

Zona honetako espazio libre orokorrak ez dira kontuan hartzekoak gai horretan indarrean dagoen legezko hirigintza-estandarra betetzeko.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko araubidea.

Araubide hori Plan Orokor honetan bertan ezarritakoa da.

4.- PROGRAMAZIO ETA EGIKARITZERAKO ARAUBIDE OROKORRA.

Ez da araubide hori arautzen duen beste aurreikuspen orokorrik ezarri.

IV.- ANTOLAMENDU XEHATUA.**1.- Kalifikazio xehatua.**

- * Zonifikazio xehatua.
Plan honetan jasotzen den "4. Planoak" dokumentuko "III.1. Zonifikazio xehatua (sestra gainean)" planoan islatzen dena.
- * Hirigintza-partzelazioaren baldintzak.
Gaur egungo partzelazioa finkatzen da, Plan honetan horri buruz ezarritako irizpide orokorren arabera birdoitzeko aukeraren kalterik gabe.
- * Eraikigarritasun-baldintzak.
 - Sestra gainean
Partzela bakoitzean dagoen eraikigarritasuna finkatzen da, horietako bakoitzean dagoen eraikinaren formari lotua eta, emandako udal lizentzien xede diren eta garapen- eta egikaritze-prozesuan dauden eraikuntza-proiektuetan aurreikusten denarekin osatuta.
 - Sestrapean: Plan honetan (Hirigintza Arau Orokorrak) ezarritako irizpide orokorren arabera partzela bakoitzean ateratzen dena.
- * Eraikuntza-baldintzak.
 - Lerrokadurak eta sestrak:
Lehendik dauden eta Plan honek baliozkotzen dituen eraikinak finkatzen dira, gaur egungo lerrokadura eta sestrekin, emandako udal lizentzien xede diren eta egikaritze-prozesuan dauden eraikuntza-proiektuetan aurreikusten direnekin osatuta.
 - Solairu kopurua eta gehieneko altuera:
 - Sestra gainean: partzela bakoitzean dauden eraikinak finkatzen dira, gaur egungo solairu kopuru eta altuerarekin, eta baita emandako udal lizentzien xede

- diren eta garapen- eta egikaritze-prozesuan dauden eraikuntza-proiektuetan aurreikusten direnak ere.
 - Sestrapean: partzela bakoitzean Plan honetan (Hirigintza Arau Orokorrak) aurreikusitako solairu kopurua eraikitzea baimentzen da.
- Baldintza bereziak.
 - Esparruaren mendealdean dagoen eta Kostaldeei buruzko Legea (22/88 Legea) indarrean sartu ondoren eraikitako eraikuntzaren zati txiki bat babes-zortasunak ukitzen du. Esparruaren ekialdean dagoen beste zati txiki bat jabari publikoko lurretan dago; beraz, lege horren Laugarren Xedapen Iragankorra aplikatuko da. Eraikin horiek osorik edo zati batean eraitsiz gero, eta oin berriko eraikinak eraikiz gero, eraikuntza berriak babes-zortasuneko eremutik kanpo kokatu beharko dira, Kostaldeei buruzko Legearen xedapenetara erabat egokituta, Laugarren Xedapen Iragankorrean ("2.c") ezarritakoarekin bat etorritik. Testuinguru horretan, sestrapean aurreikusitako eraikinak ez dira, inolaz ere, jabari publikoko itsasoko edo lurreko eremuan kokatuko, ezta hura babesteko zortasun-eremuan ere.
 - Sestra gainean eta sestrapean eraikitzeko baldintzak Arau Partikular hauetan jasotzen den "1. "Eraikuntza-baldintzak" grafikoan adierazitakoak dira, aurreko lerroaldetan adierazitakora egokitzeak aukeraren kalterik gabe.
 - Eraikin finkatu bat desagertu edo eraistearen kasu hipotetikoan, ordezkoko eraikin berria lehendik zegoen eraikinaren baldintza eta ezaugarrietara egokituko da, baita eraikigarritasunari dagokionez ere. Nolanahi ere, ingurunearen antolamendu hobe bati begira justifikatutzat jotzen bada, Udalak lerrokadurak eta finkatutako gainerako hirigintza parametroak berriz aztertzea proposatu ahal izango du, betiere baimendutako eraikigarritasuna errespetatuz. Hirigintza-proposamen berriak formalizatze aldera, Plan Berezi bat edo Xehetasun Azterlan bat egitea adostu ahal izango da, planteatutako egokitzapenen izaera eta irismena kontuan izanik.
- * Erabilera-baldintzak.
Plan honetan antolatutako azpizona xehatuen tipologia bakoitzerako ezarritakoak.
- * Jabariaren baldintza partikularrak.
Sestrapeko eraikinak hartzen dituen jabetza pribatuko lurzoruak, baina ez sestra gainekoak, erabilera publikoko zortasunari lotuta daude lurrazalean, Arau Partikular hauetan jasotzen den "2. Jabari-baldintzak" grafikoan adierazten den moduan.

2.- Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Esparruko lurrak hiri-lurzoru finkatu gisa sailkatuko dira, eraikigarritasun haztatua gehitzearen ondorioz indarrean dagoen legerian hiri-lurzoru finkatugabe gisa kategorizatzeak ezarritako baldintzak betetzen dituztenak izan ezik.

V.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Baldintzatzaile horiek Plan honetan araututakoak dira (Hirigintza Arau Orokorrak eta dagozkien planoetan islatuak).

VI.- KATALOGATZEKO BALDINTZAK.

Araubide hori Plan Orokor honetako "2.3 Katalogoa" dokumentuan ezarritakoa da.

VII.- GAUZATZEKO ARAUBIDE XEHATUA.

1.- Jarduteko baldintzak.

Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoak.

2.- Urbanizazio-baldintzak.

- * Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoak.
- * Espazio publikoan sustatzen diren urbanizazio-obren proiektuetan zehaztuko dira kasu bakoitzean egokitzen jotzen diren neurriak (bai ikuspegi orokorretik, bai genero-ikuspegitik) argiztapen, hiri-altzari, bestelako zerbitzuen ezarpen edota hurren jolasguneen ezaugarri eta baldintzei dagokienez eta, azken batean, hiri-ingurunearen eta hartako espazio publikoaren kalitate, segurtasuna eta inklusibitateari dagokienez.

3.- Urbanizazio-kargak egikaritu eta finantzatzeko baldintzak.

Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoak.

4.- Erabilerak haztatzeko koefizienteak.

Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoak.

5.- Lehendik dauden eraikinen hirigintza-araubidea

Esparruan dauden eraikinak finkatzen dira. Eraitsi eta ordeztu badira, ordezkoko eraikin berriak Hirigintza Arau Partikular hauetan horri buruz ezarritako aurreikuspenetara egokituko dira.

VIII.- INGURUMEN-NEURRIAK.

Neurri horiek Plan honetako "1.3. Ingurumen Ikerketa Estrategikoa" dokumentuan zehaztutakoak dira. Arlo honi dagokionez, honako hauek nabarmendu behar dira:

1.- Airearen kalitatea eta soinu-ingurunea babestearekin zerikusia dutenak.

A.- Neurri orokorrak.

Proiektuak egiteko eta obrak gauzatzeko testuinguruan, hautsean partikula esekiak sortzen dituzten iturriak kontrolatzeko neurriak aurreikusiko dira, airearen kalitatea hobetzeko.

B.- Neurri akustikoak eta dardara-mailen ebaluazioa.

Plan honetako Ikerketa Akustikoan zehaztutakoak.

2.- Hondakinen kudeaketarekin zerikusia dutenak.

A.- Hondakinen kudeaketa, arlo horretan indarrean dagoen legeriarekin bat etorriz.

Lehentasuna emanen zaio minimizazioari, eta ondoren berrerabilpena edo birziklapenari, eta hondakinak baimendutako eta hondakin motaren arabera egokia den instalazio batean botatzea edo kudeatzaile baimenduari entregatzea aukeratuko da.

B.- Konposta ekologikoaren erabilera sustatzea aisialdiko baratzeen erabiltzaileen artean.

3.- Ibai-sistemen babesarekin eta azaleko eta lurpeko uren kalitatearekin zerikusia dutenak.

- A.- Itsasoko eta lehorreko jabari publikora eta jabari hidraulikora hondakin-urak isurtzeko, organo eskudunaren dagokion baimena beharko da.
- B.- Ezpondetan eta lurzoru naturalaren eta betelanen arteko bideetan dabilizan jariatze-urak bildu eta bideratzea, higadura hidrikoa saihesteko.

4.- Lurzoruaren babesarekin eta higadura-arriskuen eta arrisku geoteknikoen kontrolarekin zerikusia dutenak

- A.- Neurri orokorrak.
 - * Obrek ukitutako lurzoruak birjartzea, okupatu beharreko lurrazaletik landare-lurraren goiko geruza aterata; geruza hori kendu egingo da eta, ondoren, lurzoru eta bertako edo beste esparru bateko landaredia lehengoratzeko berrerabiliko da, kutsatuta edo aldatuta ez badaude.
 - * Hegalen sistemari eragiten dioten jarduketetan, landare-lurra babestea aurreikusiko da, lurrean banatzen diren arte, eta bereziki zainduko da aldatu gabeko lurretik lur-erazketetara eta plataformatik lubetetara egiten den jariatzea.
 - * Higatu daitezkeen edo higadura-arriskua duten eremuetan, lur-erazketak, lurrazaleko eta lurrazal azpiko drainatze-sareak aldatzea eta landaredia desagertzea saihestuko da, eta basoan zuhaitzik gabeko zonak sartzea sustatuko da.
- B.- Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruekin lotutako neurriak: arloan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritakoak (4/2015 Legea).

5.- Landaredia eta fauna babestearekin eta biodibertsitatea sustatzearekin zerikusia dutenak.

- A.- Espazio libre berrietan (berdeguneak), ahal dela, bertako zuhaitz- edota zuhaixka-espezieak sartuko dira. Plangintza xehatua eta urbanizazio-obren proiektuak prestatzen direnean, horiek antzeko ezaugarriak dituzten beste espazio batzuekin lotzea sustatuko da, lurraldearen biodibertsitatea bultzatzeko.
- B.- Udal-mugarte osoan dauden landare inbaditzaileak kentzea, batez ere, Panpako luma-mottoa, *Cortaderia selloana*; banbu japoniarra *Fallopia japonica*; sasiakazia, *Robinia pseudoacacia*; tximeleta zuhaixka, *Buddleja davidii*; eta kanabera arrunta, *Arundo donax*. Horri dagokionez, Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretako "28.4" artikuluan ezarritakoa aplikatuko da.
- C.- Landaredia lehengoratu behar den esparruetan, lehenik eta behin, alderdi funtzionalak aztertuko dira: morfologia, baldintza edafikoak, malda, drainatzea, paisaia-ingurunea edota lekuaren erabilera soziala, ondoren, hautatutako landaredia, ereintzak, landaketak edo biak ezartzeko.
- D.- Espezie Mehatxatuen EAEko Katalogoan dauden espezieen edozein ale edo espezie autoktono adierazgarriren (ehun urtetik gorakoak) bat hautemanen gero, espezie horiek baztertua saihestuko da trazadura aldetiko aldaketa txikiak eginez, eta ale horiek antzeko habitat bat hartzen duen ingurune batera aldatuko dira.
- E.- Hirigintza-plangintzako proposamenak egikaritzearekin lotuta, behar bezala justifikatutako arrazoiak direla eta, bertako zuhaitz-espezieak bota egin behar badira, Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretako "27.3" artikuluko aurreikuspenak izango dira aplikatzekoak.

6.- Paisaia babestearekin eta obrak eta horien ingurunean degradatutako edo gaizki txertatutako espazioak paisaian txertatzearekin zerikusia dutenak.

- A.- Diseinua zaintzea, proiektu mailan (antolamendua, trazadura, ezpondak, etab.), jarduketa bakoitza paisaian prebentzio-neurri eta neurri zuzentzaile zehatzekin hobeto txertatzeko, horrekin batera, kasuan kasuko esparruan aldatutako balizko elementuak berreskuratzea edota hobetzea ere balioetsiz, baita jarduketa hasi aurretik ere (ekintza positiboak eta onuragarriak bultzatzea).
- B.- Paisaia lehengoratzeko eta espazio libreak diseinatzeko proposamenak, ahal den neurrian, Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretako "28.5" eta 135. artikuluetako aurreikuspenetara egokituko dira.
- C.- Topografia aldatzen den kasu puntualetan, topografia birmoldatu egingo da, naturalera egokitzeko ahalik eta gehien. Hobe da ezpondetan profil irregularrak, uhinduak, zimurtsuak eta biribilduak hartzea, batez ere bazterretan, ertzak ekidinez eta, ahal den guztietan, ezpondaren gainazala material finekin eta trazaduratik erauzitako landare-lurrearekin estaltzea.
- D.- Proiektuek eta beren jarduketek ukitutako azalaren berrezarpen eta akabera xehetasunekoa, garbiketa sakona eta obren erremate egokia barne.

7.- Urbanizazioaren eta eraikuntzaren jasangarritasunarekin zerikusia dutenak

- A.- Urbanizazioaren jasangarritasunarekin zerikusia duten neurriak:
 - * Ahal den neurrian, iragazkorak ez diren eremuak mugatuko dira, luraren iragazte-ahalmen naturalari eusteko eta, horrekin batera, ura aurrezten duten lorezaintzako diseinu-irizpideak erabiliko dira.
 - * Argiteria publikoan ahalik eta gehien aurreztu eta efizientzia handiena bilatzea. Horretarako, kontsumo txikiko argiztapen-sistemak erabiliko dira, argi-kutsadura ekiditekoak.
 - * Hiri-hondakinak gaika biltzeko egokitutako eremuak aurreikusiko dira.
- B.- Eraikuntzaren jasangarritasunarekin zerikusia duten neurriak:
 - * Diseinuan eta antolamenduan kontuan hartuko dira eguzkialdia aprobetxatzea, aireztapena (ahal dela, gurutzatua) eta haize edo eurien aurkako babesa. Eraikin berrien orientazioetan kontuan izango dira energia-efizientzia irizpideak hartuko dituzte kontuan, isolamendu termiko eta akustikoa zainduz.
 - * Eraikinak ahalik eta energia-efizientzia handiena lortu eta energia berriztagarriak aprobetxatzea bilatuz diseinatuko dira eta, ahal dela, ia energia-kontsumorik gabeko eraikinak eraikitzea sustatuko da.
 - * Ingurumenaren aldetik Jasangarriak diren Eraikuntzari buruzko Gidetan jasotako neurriak eta jardunbide egokiak erabiliko dira, eraikinetan energia-aurrezpen eta -efizientzia sustatzeko eta energia berriztagarriak bultzatzeko eta, ahal den heinean eta besteak beste, alderdi hauetan eragiteko:
 - Materialak: lehengai berriztaezinen kontsumoa murriztea.
 - Energia: energia-kontsumoa murriztea edota energia iturri berriztaezinetatik abiatuz sortzea.
 - Edateko ura: kontsumoa murriztea.
 - Ur grisak: horien sorrera murriztea.
 - Atmosfera: gas, hauts, bero eta argiaren emisioak murriztea.
 - Barne kalitatea: barneko airearen, erosotasunaren eta osasunaren kalitatea hobetzea.
 - * Etxebizitza kolektiborako eraikuntza-proiektuetan garajeetan ibilgailu elektrikoak kargatzeko behar diren aurreinstalazioak sartzea edota gaineratzea, hala badagokio, komenigarritzat jotzen den guztietan.
- C.- Urbanizazio- eta eraikuntza-lanak egikaritzearekin zerikusia dutenak.

Egikaritze hori Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretako "108.5" eta "135.14" artikuluetan azaldutako neurriak aplikatuz osatuko da.

8.- Jasangarritasunarekin zerikusia dutenak, mugikortasunari eta irisgarritasunari dagokionez.

- A.- Oinezkoentzako espazio publikoak berreskuratu eta gehiago sortzea, sarean oinezkoentzako ibilbide gisa antolatuz.
- B.- Mugikortasun eta irisgarritasun unibertsaleko planen proposamenak txertatzea.

9.- Uholde-arriskuekin zerikusia duten neurriak.

- * Arrisku mota horrek ukitzen dituen hirigintza-garapenak arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako aurreikuspenetara egokituko dira, Kantauri Ekialdeko Demarkazio Hidrografikoaren Plan Hidrologikoa barne.

IX.- GRAFIKOAK.

- * 1. Esparruko eraikuntza-baldintzak.
- * 2. Esparruko jabari-baldintzak.



ESCALA 1/1.000 ESKALA

A.U. "5. ARAMENDI TOKI-ALAI"

-  OCUPACIÓN DE LA EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE
-  OCUPACIÓN BAJO RASANTE

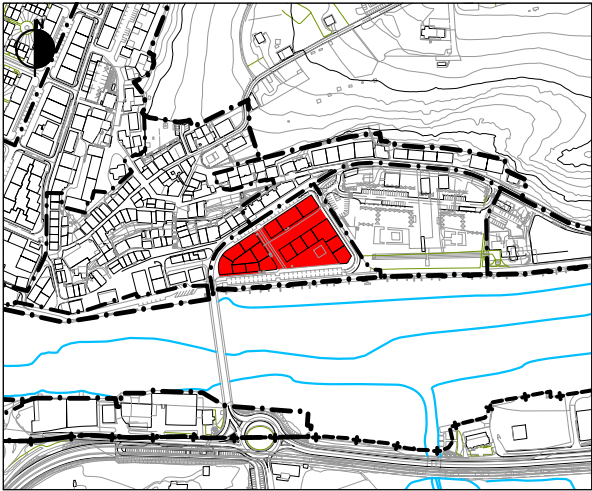


GRÁFICO 1. GRAFIKOA
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN
ERAIKITZEKO BALDINTZAK



ESCALA 1/1.000 ESKALA

A.U. "5. ARAMENDI TOKI-ALAI"

-  SERVIDUMBRES DE USO PÚBLICO SOBRE RASANTE
-  SERVIDUMBRES DE USO PÚBLICO EN PORCHES

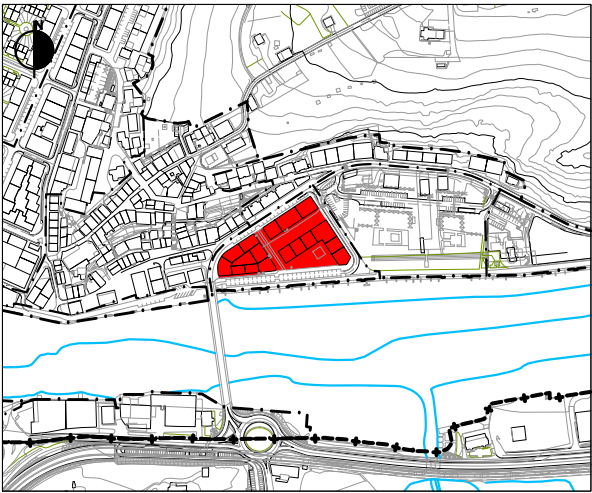


GRÁFICO 2. GRAFIKOA
CONDICIONES DE DOMINIO
JABETZA-BALDINTZAK

HIRIGINTZA-ESPARRUKO HIRIGINTZA ARAU PARTIKULARRAK

"6. ERIBERA".

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Orioko hirigunearen inguruan dagoen esparrua da eta honako muga hauek ditu: iparraldean lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lurrak, mendebaldean "8. Munto" eta "9. Azkue" esparruak, ekialdean "3. Zabalgunea" esparrua, eta hegoaldean Oria ibaia.

Guztira 41.377 m²-ko azalera du.

II.- ANTOLAMENDUAREN HELBURU ETA IRIZPIDE OROKORRAK.

- * Lehendik dagoen hirigintza-garapena finkatzea.
- * Lur gaineko urbanizazioa eta zerbitzu-sare orokorrak hobetzeko komenigarriak izan daitezkeen ekintzak sustatzea.
- * Erribera kalea Arrantzale kalea, Hondartza bidea, Estropalari kalea eta Eusko Gudarien kalea lotzeko biribilguneraino handitzea, horrela, inguru horretako tokiko bide-sarearen konfigurazio egokia osatu eta errematatzeke.
Osagarri gisa, bide hori irizpide horien arabera konfiguratzeak espazio bat sorrarazten du, eta espazio hori, bertako hirigintza-baldintzatzaileak kontuan izanik, ekipamendu publikorako da.
Proposamen horiek ukitzen dituzten lurrak "6.1 Erribera kalearen luzapena" azpiesparruan sartzen dira, 3.344 m²-ko azalera duena.
- * Beharrezko neurriak sustatzea, esparruaren hirigintza-garapena, Planaren genero-ikuspegiari eta izaera inklusiboarekin lotuta, helburu eta irizpide hauetara egokitzeko:
 - Esparruaren kalitatea, segurtasuna eta inklusibitatea; horretarako, beharrezkotzat jotzen diren hiri-birsorkuntzako eta eraikinak birgaitzeko jarduerak sustatuko dira.
 - Elkarrekin bateragarriak diren hainbat erabilera mota (etxebizitzak, ekonomia-jarduerak, ekipamenduak, espazio libreak...) kualitatiboki eta kuantitatiboki agertzea, esparruaren hiri-ingurunea dibertsifikatu eta aberasten dutenak, gaur egungo dentsitate- eta trinkotasun-testuinguruan.
 - Lehendik dauden hurbileko zuzkidura eta zerbitzuei eustea (ekipamenduak, merkataritza, espazio libreak, etab.) eta komenigarritzat jotzen diren berriekin osatzea.
 - Mugikortasun-sareak (batez ere oinezkoenak eta txirrindularienak) mantendu eta esparru osora zabaltzea, irisgarritasunari dagokionez beharrezko diren neurriak proiektatuz eta egikaritzuz (espazio publikora eta eraikinetara).
 - Hiri-ingurunearen eta hartako espazio publikoaren segurtasuna eta inklusibitatea, horien antolamendua eta urbanizazioa ikusi eta ikusia izateko helburuarekin eta, horretarako, era berean, honako hauekin ere lotuz: biziak eta joan-etorri askokoak diren kaleak, ibilbideak eta abar egokitzea, perspektiba eta ikus-horizonte ireki eta argikoak; argiztapen egokia ezartzea; hiri-ikuspegitik *hutsak* diren zoko, zoko-sare, ibilbide edo espazioak ezabatzea; partzeletara eta bizitegi-eraikuntzetara, zein horietan lekutzen diren etxebizitzetara sartzeko baldintzak zehaztea, aipatutako

helburuarekin koherentzia mantenduz; gaur egun egon daitezkeen puntu kritikoak ezabatzeko eta gehiagorik ez sortzeko beharrezkoak diren neurriak zehaztea; eta abar.

- * Arlo horretan indarrean dagoen legerian (Kostaldeei buruzko Legea, 1988ko uztailaren 28koa, Itsasbazterraren babes eta erabilera jasangarriari buruzko 2013ko maiatzaren 29ko Legeak aldatua, eta Kostaldeei buruzko Erregelamendu Orokorra, 2014ko urriaren 10ekoa). xedatutakora egokituko da itsasoko zein lehorreko jabari publikoaren erabilera (hala obrak edo eraikuntzak egikaritzeko, nola erabilerak ezartzeko, bai lehendik dauden eraikuntzetan, bai berrietan) eta haren mugakide diren esparruetako esku-hartze oro, dagokion babes-zorgunea barne. Zehazki:
 - Itsasoko eta lehorreko jabari publikoko lurrek Kostaldeei buruzko Legearen III. tituluan xedatutakoa bete beharko dute eta, edozein kasutan, bertan planteatzen diren jarduketek dagokion titulu gaitzailea izan beharko dute.
 - Babes-zortasuneko zonako erabilerak Kostaldeei buruzko Legearen 24. eta 25. artikuluetan xedatutakora egokituko dira, eta zona horretan baimendutako erabilerek Autonomia Erkidegoko organo eskudunaren baimena izan beharko dute.
 - Kostaldeei buruzko Legearen 27. eta 28. artikuluetan, hurrenez hurren, ezarritako bide-zortasunak eta itsasora sartzeko zortasunak errespetatzen direla bermatu beharko da.
 - Eragin-eremua Kostaldeei buruzko Legearen 30. artikuluan ezarritakora egokituko da.
 - Hondakin urak tratatzeko instalazioak Kostaldeei buruzko Legearen "44.6" artikuluan ezarritakoaren arabera txertatuko dira.
 - Kostaldeei buruzko Legea indarrean sartzean zeuden obra eta instalazioak, jabari publikoko edo zortasuneko esparruan kokatuak, Laugarren Xedapen Iragankorrean zehazten denari jarraikiz arautuko dira.

III.- EGITURAZKO ANTOLAMENDUA.

1. KALIFIKAZIO OROKORRA

1.1.- "A. Bizitegi-erabilera" zona.

A.- Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra gainean:
Finkatu egiten da zona orokorraren multzoan dagoen eraikigarritasuna, bertan dauden eta finkatzen diren eraikinen multzoari eta haien eraikuntza-parametroei lotua (lerrokadurak, solairu kopurua, etab.), emandako udal lizentzien xede diren eta garapen- eta egikaritze-prozesuan dauden eraikuntza-proiektu guztietan aurreikusitako eraikigarritasunari dagokionez, berregokitua edo osatua.
- * Sestrapean: Plan honetan ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa.

B.- Erabilera-baldintza orokorrak:

Baldintzak dira Plan honen "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan mota horretako zona orokorretarako ezarritakoak.

1.2.- "D.1.1. Hiri-espazio Libreak (SO. ILDPan daudenak)" zona.

Zona orokor hori erabiltzeko eta bertan eraikitzeko baldintza orokorrak dira Plan Nagusi honen "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan oro har ezarritakoak.

Zona honetako espazio libre orokorrak ez dira kontuan hartzekoak gai horretan indarrean dagoen legezko hirigintza-estandarra betetzeko.

1.3.- "D.1.3. Hiri-espazio libreak (SO)" zona.

Zona orokor hori erabiltzeko eta bertan eraikitzeko baldintza orokorrak dira Plan Nagusi honen "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan oro har ezarritakoak.

Zona honetako espazio libre orokorrak kontuan hartzekoak dira gai horretan indarrean dagoen hirigintza-estandarra betetzeko.

1.4.- "E. Ekipamendu komunitarioa (SO)" zona.

Zona orokor hori erabiltzeko eta bertan eraikitzeko baldintza orokorrak dira Plan Nagusi honen "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan oro har ezarritakoak.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko araubidea.

Araubide hori Plan Orokor honetan bertan ezarritakoa da.

4.- Programazio eta EGIKARITZERAKO araubide orokorra.

Ez da araubide hori arautzen duen beste aurreikuspen orokorrik ezarri.

IV.- ANTOLAMENDU XEHATUA.

1.- Kalifikazio xehatua.

1.1.- "6.1. Erribera kalearen luzapena" azpiesparrua:

- * Azpiesparruaren zonifikazio xehatua Plan honetako "4. Planoak" dokumentuko "III.1" planoan islatzen dena da.
- * Eraikigarritasun fisikoa:
 - Sestra gainean (ekipamendu publikoko erabilera): 4.200 m²(s).
 - Sestra azpian: Plan honetan ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa.
- * Azpiesparruan antolatutako bizitegi-partzelaren eraikuntza-parametroak (lerrokadurak, altuera, solairu kopurua...) horretarako sustatuko den Xehetasun Azterlanean zehazten direnak izango dira.

Kostaldeen arloan indarrean dauden legezko xedapenetan jasotako aurreikuspenetara egokitzearen testuinguruan, Xehetasun Azterlan hori:

 - Hirigintza-legerian ezarritakora egokituko da, eta pantaila arkitektonikoak edo bolumen-metaketa saihestu beharko da, proposatzen diren eraikinen kokapena eta altuera ingurunearekin harmonikoki egin dadin, ikus-eremua mugatu gabe eta itsasertzeko ikuspegia desitxuratu gabe.
 - Kostaldeen Legean aurreikusitako txostenei erreparatuko zaie ("112.1" eta 117. artikulua).

- * Azpiesparruan antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintzak Plan honetan horietako bakoitzerako ezarritakoak dira.
- * Azpiesparruan aurreikusitako ekipamendua tratamendu bereiziko eta independenteko ekipamendua izan daiteke, edo haren mugakidea (Kosta tailerrak) handitu daiteke.

1.2.- Esparruko gainerako lurrak.

- * Zonifikazio xehatua.
Plan honetan jasotzen den “4. Planoak” dokumentuko “III.1. Zonifikazio xehatua (sestra gainean)” planoan islatzen dena.
- * Hirigintza-partzelazioaren baldintzak.
Gaur egungo partzelazioa finkatzen da, Plan honetan horri buruz ezarritako irizpide orokorren arabera birdoitzeko aukeraren kalterik gabe.
- * Eraikigarritasun-baldintzak.
 - Sestra gainean
Partzela bakoitzean dagoen eraikigarritasuna finkatzen da, horietako bakoitzean dagoen eraikinaren formari lotua eta, emandako udal lizentzien xede diren eta garapen- eta egikaritze-prozesuan dauden eraikuntza-proiektuetan aurreikusten denarekin osatuta.
 - Sestrapean: Plan honetan (Hirigintza Arau Orokorrak) ezarritako irizpide orokorren arabera partzela bakoitzean ateratzen dena.
- * Eraikuntza-baldintzak.
 - Lerrokadurak eta sestrak:
Lehendik dauden eta Plan honek baliozkotzen dituen eraikinak finkatzen dira, gaur egungo lerrokadura eta sestrekin, emandako udal lizentzien xede diren eta egikaritze-prozesuan dauden eraikuntza-proiektuetan aurreikusten direnekin osatuta.
 - Solairu kopurua eta gehieneko altuera:
 - . Sestra gainean: partzela bakoitzean dauden eraikinak finkatzen dira, gaur egungo solairu kopuru eta altuerarekin, eta baita emandako udal lizentzien xede diren eta garapen- eta egikaritze-prozesuan dauden eraikuntza-proiektuetan aurreikusten direnak ere.
 - . Sestrapean: partzela bakoitzean Plan honetan (Hirigintza Arau Orokorrak) aurreikusitako solairu kopurua eraikitzea baimentzen da.
 - Baldintza bereziak.
 - . Sestra gainean eta sestrapean eraikitzeko baldintzak Arau Partikular hauetan jasotzen den “2. Eraikuntza-baldintzak” grafikoan adierazitakoak dira, aurreko lerroaldetan adierazitakora egokitzeo aukeraren kalterik gabe.
 - . Eraikin finkatu bat desagertu edo eraistearen kasu hipotetikoan, ordezko eraikin berria lehendik zegoen eraikinaren baldintza eta ezaugarrietara egokituko da, baita eraikigarritasunari dagokionez ere.
Nolanahi ere, ingurunearen antolamendu hobe bati begira justifikatutzat jotzen bada, Udalak lerrokadurak eta finkatutako gainerako hirigintza parametroak berriz aztertzea proposatu ahal izango du, betiere baimendutako eraikigarritasuna errespetatuz. Hirigintza-proposamen berriak formalizatzeko aldera, Plan Berezi bat edo Xehetasun Azterlan bat egitea adostu ahal izango da, planteatutako egokitzeapenen izaera eta irismena kontuan izanik.
- * Erabilera-baldintzak.
Plan honetan antolatutako azpizona xehatuaren tipologia bakoitzerako ezarritakoak.

- * Jabariaren baldintza partikularrak.
Baldintza horiek Arau Partikular hauetako “3. Jabari-baldintzak” grafikoan islatzen direnak dira. Bertan ezarritakoarekin bat, ukituriko lurak erabilera publikoko zortasunera lotuta geratuko dira lurrazalean, grafiko horretan adierazitako moduan eta irismenarekin.

2.- Hiri-lurzoruaen kategorizazioa.

Esparruko lurren kategoriak horrela ezarriko dira:

- * “6.1. Erribera kalearen luzapena” azpiesparrua: hiri-lurzorua finkatugabea (zuzkidura publikoetarako).
- * Esparruko gainerakoa: hiri-lurzorua finkatu gisa kategorizatzen dira, hirigintza-jarduketan xede diren (erabilera-aldaketak...) partzela xehatuena eraikigarritasun haztatua handitzearen ondorioz hiri-lurzorua finkatugabearen kategoria ezartzeari dagozkion salbuespenekin, betiere, eraikigarritasun haztatua handitzea badakarte.

V.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Baldintzatzaile horiek Plan honetan araututakoak dira (Hirigintza Arau Orokorrak eta dagozkien planoetan islatuak).

VI.- KATALOGATZEKO BALDINTZAK.

Araubide hori Plan Orokor honetako “2.3 Katalogoa” dokumentuan ezarritakoa da.

VII.- GAUZATZEKO ARAUBIDE XEHATUA.

1.- Jarduteko baldintzak.

- * “6.1. Erribera kalearen luzapena” azpiesparrua: azpiesparruan antolatutako tokiko sistema-sareen zuzkidura publikoa egikaritzeko jarduketa.
Ukitutako lurak lortu eta planteatutako proposamenak egikaritze aldera, Udalak desjabetze bidez jardungo du.
- * Esparruaren gainerakoa: Plan honetako “2.1. Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuan ezarritakoak.

2.- Urbanizazio-baldintzak.

- * “6.1. Erribera kalearen luzapena” azpiesparrua: obra publikoko proiektuan edota Udalak sustatu beharreko tokiko zuzkidurak egikaritzeko proiektuan zehazten direnak.
- * Esparruaren gainerakoa: Plan honetako “2.1. Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuan ezarritakoak.
- * Espazio publikoan sustatzen diren urbanizazio-obren proiektuetan zehaztuko dira kasu bakoitzean egokitzen diren neurriak (bai ikuspegi orokorretik, bai genero-ikuspegitik) argiztapen, hiri-altzari, bestelako zerbitzuen ezarpen edota haurren jolasguneen ezaugarri eta baldintzei dagokienez eta, azken batean, hiri-ingurunearen eta hartako espazio publikoaren kalitate, segurtasuna eta inklusibitateari dagokienez.

3.- Urbanizazio-kargak egikaritu eta finantzatzeko baldintzak.

- * "6.1. Erribera kalearen luzapena" azpiesparrua: Udalak ordainduko ditu azpiesparruko lurak lortzeko eta planteatutako proposamenak egikaritzeko kostuak. Hori, Plan honetan aurreikusitako hirigintza-garapenei dagozkien zuzkidura-betebeharrak betetzetik sortzen diren diru-sarrera ekonomikoak xede horretarako erabiltzearen kalterik gabe, haien balio ekonomikoa ordainduz.
- * Esparruaren gainerakoa: Plan honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoak.

4.- Erabilerak haztatzeko koefizienteak.

Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoak.

5.- Lehendik dauden eraikinen hirigintza-araubidea

Esparruan dauden eraikinak finkatzen dira. Eraitsi eta ordeztan badira, ordeztako eraikin berriak Hirigintza Arau Partikular hauetan horri buruz ezarritako aurreikuspenetara egokituko dira.

VIII.- INGURUMEN-NEURRIAK.

Neurri horiek Plan honetako "1.3. Ingurumen Ikerketa Estrategikoa" dokumentuan zehaztutakoak dira. Arlo honi dagokionez, honako hauek nabarmendu behar dira:

1.- Airearen kalitatea eta soinu-ingurunea babestearekin zerikusia dutenak.**A.- Neurri orokorrak.**

Proiektuak egiteko eta obrak gauzatzeko testuinguruan, hautsean partikula esekiak sortzen dituzten iturriak kontrolatzeko neurriak aurreikusiko dira, airearen kalitatea hobetzeko.

B.- Neurri akustikoak eta dardara-mailen ebaluazioa.

Plan honetako Ikerketa Akustikoan zehaztutakoak.

2.- Hondakinen kudeaketarekin zerikusia dutenak.**A.- Hondakinen kudeaketa, arlo horretan indarrean dagoen legeriarekin bat etorriz.**

Lehentasuna emanen zaio minimizazioari, eta ondoren berrerabilpena edo birziklapenari, eta hondakinak baimendutako eta hondakin motaren arabera egokia den instalazio batean botatzea edo kudeatzaile baimenduari entregatzea aukeratuko da.

B.- Konposta ekologikoaren erabilera sustatzea aisialdiko baratzeen erabiltzaileen artean.**3.- Ibai-sistemen babesarekin eta azaleko eta lurpeko uren kalitatearekin zerikusia dutenak.****A.- Itsasoko eta lehorreko jabari publikora eta jabari hidraulikora hondakin-urak isurtzeko, organo eskudunaren dagokion baimena beharko da.**

- B.- Ezpondetan eta lurzoru naturalaren eta betelanen arteko bideetan dabilzan jariatze-urak bildu eta bideratzea, higadura hidrikoa saihesteko.

4.- Lurzoruaren babesarekin eta higadura-arriskuen eta arrisku geoteknikoen kontrolarekin zerikusia dutenak

- A.- Neurri orokorrak.

- * Obrek ukitutako lurzoruak birjartzea, okupatu beharreko lurrazaletik landare-lurraren goiko geruza aterata; geruza hori kendu egingo da eta, ondoren, lurzoria eta bertako edo beste esparru bateko landaredia lehengoratzeko berrerabiliko da, kutsatuta edo aldatuta ez badaude.
- * Hegalen sistemari eragiten dioten jarduketetan, landare-lurra babestea aurreikusiko da, lurlean banatzen direnetik ereiten diren arte, eta bereziki zainduko da aldatu gabeko lurretik lur-erazketetara eta plataformatik lubetetara egiten den jariatzea.
- * Higatu daitezkeen edo higadura-arriskua duten eremuetan, lur-erazketak, lurrazaleko eta lurrazal azpiko drainatze-sareak aldatzea eta landaredia desagertzea saihestuko da, eta basoan zuhaitzik gabeko zonak sartzea sustatuko da.

- B.- Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruekin lotutako neurriak: arloan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritakoak (4/2015 Legea).

5.- Landaredia eta fauna babestearekin eta biodibertsitatea sustatzearekin zerikusia dutenak.

- A.- Espazio libre berrietan (berdeguneak), ahal dela, bertako zuhaitz- edota zuhaixka-espezieak sartuko dira. Plangintza xehatua eta urbanizazio-obren proiektuak prestatzen direnean, horiek antzeko ezaugarriak dituzten beste espazio batzuekin lotzea sustatuko da, lurraldearen biodibertsitatea bultzatzeko.
- B.- Udal-mugarte osoan dauden landare inbaditzaileak kentzea, batez ere, Panpako luma-mottoa, *Cortaderia selloana*; banbu japoniarra *Fallopia japonica*; sasiakazia, *Robinia pseudoacacia*; tximeleta zuhaixka, *Buddleja davidii*; eta kanabera arrunta, *Arundo donax*. Horri dagokionez, Plan honetako Hirigintza Arau Orokorrerako "28.4" artikuluan ezarritakoa aplikatuko da.
- C.- Landaredia lehengoratu behar den esparruetan, lehenik eta behin, alderdi funtzionalak aztertuko dira: morfologia, baldintza edafikoak, malda, drainatzea, paisaia-ingurunea edota lekuaren erabilera soziala, ondoren, hautatutako landaredia, ereintzak, landaketak edo biak ezartzeko.
- D.- Espezie Mehatxatuen EAEko Katalogoan dauden espezieen edozein ale edo espezie autoktono adierazgarriren (ehun urtetik gorakoak) bat hautemanenez gero, espezie horiek baztertzea saihestuko da trazadura aldetiko aldaketa txikiak eginez, eta ale horiek antzeko habitat bat hartzen duen ingurune batera aldatuko dira.
- E.- Hirigintza-plangintzako proposamenak egikaritzearekin lotuta, behar bezala justifikatutako arrazoiak direla eta, bertako zuhaitz-espezieak bota egin behar badira, Plan honetako Hirigintza Arau Orokorrerako "27.3" artikuluko aurreikuspenak izango dira aplikatzekoak.

6.- Paisaia babestearekin eta obrak eta horien ingurunean degradatutako edo gaizki txertatutako espazioak paisaian txertatzearekin zerikusia dutenak.

- A.- Diseinua zaintzea, proiektu mailan (antolamendua, trazadura, ezpondak, etab.), jarduketa bakoitza paisaian prebentzio-neurri eta eta neurri zuzentzaile zehatzekin hobeto txertatzeko, horrekin batera, kasuan kasuko esparruan aldatutako balizko elementuak berreskuratzea edota hobetzea ere balioetsiz, baita jarduketa hasi aurretik ere (ekintza positiboak eta onuragarriak bultzatzea).

- B.- Paisaia lehengoratzeko eta espazio libreak diseinatzeko proposamenak, ahal den neurrian, Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretako "28.5" eta 135. artikuluetako aurreikuspenetara egokituko dira.
- C.- Topografia aldatzen den kasu puntualetan, topografia birmoldatu egingo da, naturalera egokitzeko ahalik eta gehien. Hobe da ezpondetan profil irregularrak, uhinduak, zimurtsuak eta biribilduak hartzea, batez ere bazterretan, ertzak ekidinez eta, ahal den guztietan, ezpondaren gainazala material finekin eta trazaduratik erauzitako landare-lurrearekin estaltzea.
- D.- Proiektuek eta beren jarduketek ukitutako azalaren berrezarpen eta akabera xehetasunekoa, garbiketa sakona eta obren erremate egokia barne.

7.- Urbanizazioaren eta eraikuntzaren jasangarritasunarekin zerikusia dutenak

- A.- Urbanizazioaren jasangarritasunarekin zerikusia duten neurriak:
 - * Ahal den neurrian, iragazkorak ez diren eremuak mugatuko dira, lurraren iragazte-ahalmen naturalari eusteko eta, horrekin batera, ura aurrezten duten lorezaintzako diseinu-irizpideak erabiliko dira.
 - * Argiteria publikoan ahalik eta gehien aurreztu eta efizientzia handiena bilatzea. Horretarako, kontsumo txikiko argiztapen-sistemak erabiliko dira, argi-kutsadura ekiditekoak.
 - * Hiri-hondakinak gaika biltzeko egokitutako eremuak aurreikusiko dira.
- B.- Eraikuntzaren jasangarritasunarekin zerikusia duten neurriak:
 - * Diseinuan eta antolamenduan kontuan hartuko dira eguzkialdia aprobetxatzea, aireztapena (ahal dela, gurutzatua) eta haize edo eurien aurkako babesa. Eraikin berrien orientazioetan kontuan izango dira energia-efizientzia irizpideak hartuko dituzte kontuan, isolamendu termiko eta akustikoa zainduz.
 - * Eraikinak ahalik eta energia-efizientzia handiena lortu eta energia berriztagarriak aprobetxatzea bilatuz diseinatuko dira eta, ahal dela, ia energia-kontsumorik gabeko eraikinak eraikitzea sustatuko da.
 - * Ingurumenaren aldetik Jasangarriak diren Eraikuntzari buruzko Gidetan jasotako neurriak eta jardunbide egokiak erabiliko dira, eraikinetan energia-aurrezpen eta -efizientzia sustatzeko eta energia berriztagarriak bultzatzeko eta, ahal den heinean eta besteak beste, alderdi hauetan eragiteko:
 - Materialak: lehengai berriztaezinen kontsumoa murriztea.
 - Energia: energia-kontsumoa murriztea edota energia iturri berriztaezinetatik abiatuz sortzea.
 - Edateko ura: kontsumoa murriztea.
 - Ur grisak: horien sorrera murriztea.
 - Atmosfera: gas, hauts, bero eta argiaren emisioak murriztea.
 - Barne kalitatea: barneko airearen, erosotasunaren eta osasunaren kalitatea hobetzea.
 - * Etxebizitza kolektiborako eraikuntza-proiektuetan garajeetan ibilgailu elektrikoak kargatzeko behar diren aurreinstalazioak sartzeari edota gaineratzea, hala badagokio, komenigarritzat jotzen den guztietan.
- C.- Urbanizazio- eta eraikuntza-lanak egikaritzearekin zerikusia dutenak.

Egikaritze hori Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretako "108.5" eta "135.14" artikuluetan azaldutako neurriak aplikatuz osatuko da.

8.- Jasangarritasunarekin zerikusia dutenak, mugikortasunari eta irisgarritasunari dagokionez.

A.- Oinezkoentzako espazio publikoak berreskuratu eta gehiago sortzea, sarean oinezkoentzako ibilbide gisa antolatuz.

B.- Mugikortasun eta irisgarritasun unibertsaleko planen proposamenak txertatzea.

9.- Uholde-arriskuekin zerikusia duten neurriak.

- * Arrisku mota horrek ukitzen dituen hirigintza-garapenak arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako aurreikuspenetara egokituko dira, Kantauri Ekialdeko Demarkazio Hidrografikoaren Plan Hidrologikoa barne.

IX.- GRAFIKOAK

- * "6.1. Erribera kalearen luzapena" azpiesparruari dagozkion grafikoak:
 - 1. Azpiesparruaren mugaketa.
- * Esparruari buruzko grafiko orokorrak:
 - 2. Esparruko eraikuntza-baldintzak.
 - 3. Esparruko jabari-baldintzak.

A.U. "6. ERIBERA"
SUBÁMBITO "6.1 Erribera kalearen luzapena"



ESCALA 1/1.000 ESKALA

AZPIESPARRUAREN MUGA - - - - - LIMITE DE SUBÁMBITO

GRÁFICO 1. GRAFIKOA
DELIMITACIÓN DE SUBÁMBITO
AZPIEREMUEN MUGAKETA



ESCALA 1/1.000 ESKALA

A.U. "6. ERRIBERA"

- OCUPACIÓN DE LA EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE
- OCUPACIÓN BAJO RASANTE

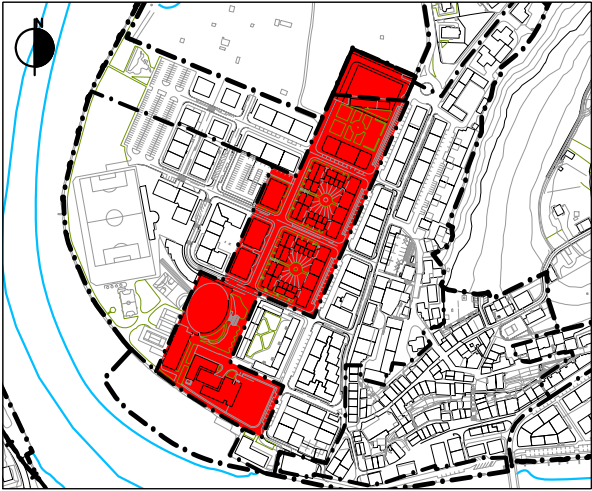


GRÁFICO 2. GRAFIKOA
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN
JABETZA-BALDINTZAK



A.U. "6. ERRIBERA"

- SERVIDUMBRES DE USO PÚBLICO EN PORCHES
- PROPIEDAD PRIVADA CON SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO SOBRE RASANTE

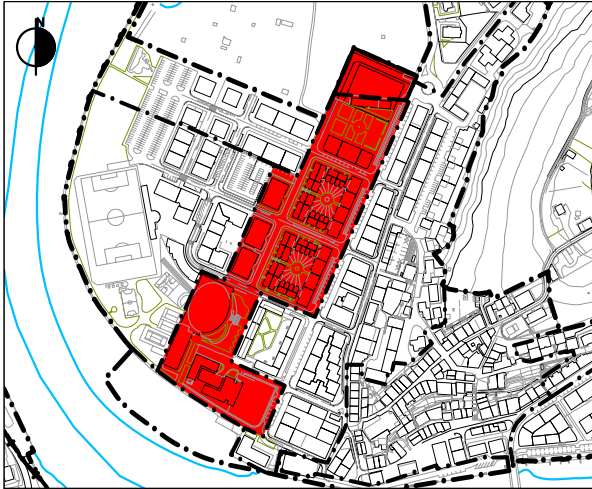


GRÁFICO 3. GRAFIKOA
CONDICIONES DE DOMINIO
JABETZA-BALDINTZAK

HIRIGINTZA-ESPARRUKO HIRIGINTZA ARAUAK

"7. BIKAMIOTA".

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

A-8 autopistaren inguruan dagoen esparrua da, eta honako muga hauek ditu: iparraldean aipatu autopista eta "10. Hondartza" esparrua, hegoaldean "3. Zabalgunea" esparrua, mendebaldean lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lurrak, eta ekialdean lehen aipatutako 3. esparrua eta lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lurrak

Guztira 37.506 m²-ko azalera du.

II.- ANTOLAMENDUAREN HELBURU ETA IRIZPIDE OROKORRAK.

- * Esparruko hirigintza-garapena finkatzea, agiri hauen ondorioz zehaztutako baldintzak kontuan hartuta: batetik, bere garaian esparruan sustatutako Plan Partziala (1991ko apirilaren 24ko foru ebazpen bidez behin betiko onetsia); eta, bestetik egun dauden eraikinak egiteko emandako lizentziak.

Plan Partzial horretan aurreikusitako bizitegi-eraikinak eraikita edo egikaritzen ari dira, Bikamiota kaleko 3. zenbakiko (katastroko erreferentzia: 7192084) eta Hondartza bidea 10W (katastroko erreferentzia: 7092042) partzelena izan ezik, Plan horretan zehaztutako hirigintza-araubidearekin finkatzen direnak.

- * Plan partzial horrek ukitzen ez dituen lurrak ere sartzen dira esparruan, egungo hirigintza-baldintzekin finkatzen direnak, Plan honetan mugatutako "7.1. Kabi Alay/Uri Berri" azpiesparruko partzelak izan ezik, 4.320 m²-ko azalerakoa, helburu eta irizpide hauetara egokitzeko:
 - Estropalari kalea zabaltzea eta hobetzea azpiesparruaren aurrean.
 - Azpiesparruko bizitegi-partzelen hirigintza-araubidea zehaztea (partzelazioa, eraikigarritasuna, altuera eta eraikinen solairu kopurua, etab.) esparruko dentsitate txikiko bizitegi-partzelen baliokide diren baldintzetan.
Horrela, araubide hori bat dator Plan honen jasagarritasuneko helburu orokorrekin, aurretiaz dagoen hiri-ingurunearen eta bertako lurzoru eta eraikinen erabilera kualitatiboki eta kuantitatiboki optimizatzea barne.
- * Beharrezko neurriak sustatzea, esparruaren hirigintza-garapena, Planaren genero-ikuspegiari eta izaera inklusiboarekin lotuta, helburu eta irizpide hauetara egokitzeko:
 - Esparruaren kalitatea, segurtasuna eta inklusibitatea.
 - Elkarrekin bateragarriak diren hainbat erabilera mota (etxebizitzak, ekonomia-jarduerak, ekipamenduak, espazio libreak...) kualitatiboki eta kuantitatiboki agertzea, esparruaren hiri-ingurunea dibertsifikatu eta aberasten dutenak, gaur egungo dentsitate- eta trinkotasun-testuinguruan.
 - Lehendik dauden hurbileko zuzkidura eta zerbitzuei eustea (ekipamenduak, merkataritza, espazio libreak, etab.) eta komenigarritzat jotzen diren berriekin osatzea.
 - Mugikortasun-sareak (batez ere oinezkoenak eta txirrindularienak) mantendu eta esparru osora zabaltzea, irisgarritasunari dagokionez beharrezko diren neurriak proiektatuz eta egikarituz (espazio publiko eta eraikinetara).
 - Hiri-ingurunearen eta hartako espazio publikoaren segurtasuna eta inklusibitatea, horien antolamendua eta urbanizazioa ikusi eta ikusia izateko helburuarekin eta,

horretarako, era berean, honako hauekin ere lotuz: biziak eta joan-etorri askokoak diren kaleak, ibilbideak eta abar egokitzea, perspektiba eta ikus-horizonte ireki eta argikoak; argiztapen egokia ezartzea; hiri-ikuspegitik *hutsak* diren zoko, zoko-sare, ibilbide edo espazioak ezabatzea; partzeletara eta bizitegi-eraikuntzetara, zein horietan lekutzen diren etxebizitzetara sartzeko baldintzak zehaztea, aipatutako helburuarekin koherentzia mantenduz; gaur egun egon daitezkeen puntu kritikoak ezabatzeko eta gehiagorik ez sortzeko beharrezkoak diren neurriak zehaztea; eta abar.

- * Arlo horretan indarrean dagoen legerian (Kostaldee buruzko Legea, 1988ko uztailaren 28koa, Itsasbazterren babes eta erabilera jasangarriari buruzko 2013ko maiatzaren 29ko Legeak aldatua, eta Kostaldee buruzko Erregelamendu Orokorra, 2014ko urriaren 10ekoa). xedatutakora egokituko da itsasoko zein lehorreko jabari publikoaren erabilera (hala obrak edo eraikuntzak egikaritzeko, nola erabilerak ezartzeko, bai lehendik dauden eraikuntzetan, bai berrietan) eta haren mugakide diren esparruetako esku-hartze oro, dagokion babes-zorgunea barne. Zehazki:
- Itsasoko eta lehorreko jabari publikoko lurrek Kostaldee buruzko Legearen III. tituluan xedatutakoa bete beharko dute eta, edozein kasutan, bertan planteatzen diren jarduketek dagokion titulu gaitzailea izan beharko dute.
 - Babes-zortasuneko zonako erabilerak Kostaldee buruzko Legearen 24. eta 25. artikuluetan xedatutakora egokituko dira, eta zona horretan baimendutako erabilerak Autonomia Erkidegoko organo eskudunaren baimena izan beharko dute.
 - Kostaldee buruzko Legearen 27. eta 28. artikuluetan, hurrenez hurren, ezarritako bide-zortasunak eta itsasora sartzeko zortasunak errespetatzen direla bermatu beharko da.
 - Eragin-eremua Kostaldee buruzko Legearen 30. artikuluan ezarritakora egokituko da.
 - Hondakin urak tratatzeko instalazioak Kostaldee buruzko Legearen "44.6" artikuluan ezarritakoaren arabera txertatuko dira.
 - Kostaldee buruzko Legea indarrean sartzean zeuden obra eta instalazioak, jabari publikoko edo zortasuneko esparruan kokatuak, Laugarren Xedapen Iragankorrean zehazten denari jarraikiz arautuko dira.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA-ARAU BIDEA.

1. KALIFIKAZIO OROKORRA.

1.1.- "A. Bizitegi-erabilera" zona.

A.- Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra gainean:
Zona orokor osoan dagoen eraikigarritasuna, lehendik dauden eta bertan finkatzen diren eraikinen multzoari eta haien eraikuntza-parametroei lotuta (lerroakadurak, solairu kopurua, etab.) finkatzen da, eta ondoren aipatzen diren gaiei dagokienez, berregokitu edo osatuta, ondoren adierazten den moduan:
- Emandako udal lizentzien xede diren eta garatzen eta egikaritzen ari diren eraikuntza-proiektuetan aurreikusitako eraikigarritasuna.
 - Aurreikusitako eta egikaritzeke dauden garapen berrien xede diren 1.625 m2(s).
- * Sestraperan: Plan honetan ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa.

B.- Erabilera-baldintza orokorrak:

Baldintzak dira Plan honen "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan mota horretako zona orokorretarako ezarritakoak.

1.2.- "D.1.3. Hiri-espazio libreak (SO)" zona.

Zona orokor hori erabiltzeko eta bertan eraikitzeko baldintza orokorrak dira Plan Nagusi honen "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan oro har ezarritakoak.

Zona honetako espazio libre orokorrak kontuan hartzekoak dira gai horretan indarrean dagoen hirigintza-estandarra betetzeko.

1.3.- "E. Ekipamendu komunitarioa (SO)" zona.

Zona orokor hori erabiltzeko eta bertan eraikitzeko baldintza orokorrak dira Plan Nagusi honen "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan oro har ezarritakoak.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko araubidea.

Araubide hori Plan Orokor honetan bertan ezarritakoa da.

4.- PROGRAMAZIO ETA EGIKARITZERAKO ARAUBIDE OROKORRA.

Ez da araubide hori arautzen duen beste aurreikuspen orokorrik ezarri.

IV.- ANTOLAMENDU XEHATUA.

1.- Kalifikazio xehatua.

1.1.- "7.1. Kabi Alay/Uri Berri" azpiesparrua.

* Azpiesparruaren zonifikazio xehatua Plan honetako "4. Planoak" dokumentuko "III.1. Zonifikazio xehatua (sestra gainean)" planoan islatzen dena da.

B.- Azpiesparruaren partzelazio-baldintzak Arau Partikular hauetako 2. grafikoan islatzen direnak dira.

C.- Eraikigarritasun fisikoa:

- * Sestra gainean (guztira): 1.659 m²(s).
Eraikigarritasun hori Arau Partikular hauetako grafikoetan mugatutako azpiesparruko bost partzeletan banatzen da, honela:
 - 1. partzela (Uri Berri 1):.....332 m²(s).
 - 2. partzela (Uri Berri 2):.....332 m²(s).
 - 3. partzela (Kabi Alay 1):.....332 m²(s).
 - 4. partzela (Kabi Alay 2):.....332 m²(s).
 - 5. partzela (Kabi Alay 3):.....331 m²(s).

Kalkuluen arabera, aipatutako kopuru horretatik 684 m²(s) egungo eraikigarritasunari dagozkio, eta gainerako 975 m²(s) Plan honetan aurreikusitako eraikigarritasun berriari edo gehikuntzari.

* Sestra azpian: Plan honetan ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa.

D Eraikuntza-parametroak:

- * Sestra gaineko eraikinen gehieneko lerrokadurak: Arau Partikular hauetako 2. grafikoan ezarritakoak.
- * Gehieneko altuera: 7 m teilatu-hegal horizontalera.
- * *Sestra gaineko solairu kopurua: beheko solairua + 1 + teilatupea.

E.- Azpiesparruan antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintzak Plan honetan horietako bakoitzerako ezarritakoak dira.
Sestra gaineko eraikigarritasun hori guztiori sustapen libreko bizitegi-erabilerarako da.

F.- Jabariaren baldintza partikularrak.

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako 2. grafikoan islatzen direnak dira.

1.2.- Esparruko gainerako lurrak.

A.- Zonifikazio xehatua Plan honetako "4. Planoak" dokumentuko "III.1. Zonifikazio xehatua" planoan islatzen dena da.

B.- Gaur egungo partzelazioa finkatzen da, Plan honetan horri buruz ezarritako irizpide orokorren arabera birdoitzeko aukeraren kalterik gabe.

C.- Eraikigarritasun fisikoa:

- * Sestra gainean:
 - Finkatu egiten da partzela bakoitzean dagoen eraikigarritasuna, aurretiaz dagoen eraikinen formari lotua eta horietako bakoitzean baliozkotua.
 - Bikamioa kaleko 3. zenbakian eta Hondartza bidea 10W zenbakian dauden egikaritu gabeko partzelen eraikigarritasuna II. epigrafean aipatutako Plan Partzialean horietako bakoitzerako aurreikusitakoa da. Horietako bakoitzean aurreikusitako eraikigarritasuna 325 m2(s) da.
- * Sestra azpian: Plan honetan ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa.

D.- Eraikuntza-parametroak:

- * Lerrokadurak eta sestrak:
 - Lehendik dauden eta Plan honek baliozkotzen dituen eraikinak egungo lerrokadura eta sestekin finkatzen dira.
 - Aurreikusitako eta egikaritzeke dauden eraikinen lerrokadurak eta sestrak II. epigrafean aipatutako Plan Partzialean ezarritakoak dira.
- * Altuera eta solairu kopurua:
 - Sestra gainean
 - . Lehendik dauden eta Plan honek partzela bakoitzean baliozkotzen dituen eraikinak egungo altuerarekin eta solairu kopuruarekin finkatzen dira.
 - . Aurreikusitako eta egikaritzeke dauden eraikinen altuera eta solairu kopurua II. epigrafean aipatutako Plan Partzialean ezarritakoak dira.
 - Sestra azpian: Plan honek oro har baimendutakoak.

E.- Erabilera-baldintzak:

- * Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintzak Plan honetan horietako bakoitzerako ezarritakoak dira.
- * Plan Partzial horrek proiektatutako familia bakarreko eraikinak bi bizitzako eraikinetarako erabili ahal izango dira.
- * 1991ko Plan Partzialean antolatutako familia bakarreko bizitegi-partzelak bi bizitzako eraikinetarako erabili ahal izango dira.

- * Teilatupeko espazioan terrazak jartzeko baimena ematen da, Hirigintza Arau Orokorretan ezarritako baldintzetan.

F.- Jabariaren baldintza partikularrak.

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako "3. Jabari-baldintzak" grafikoa islatzen direnak dira. Bertan ezarritakoaren arabera, grafiko horretan ageri diren titulartasun pribatuko lur edota eraikinek erabilera publikoko zortasunera lotuta daude, bertan adierazitako moduan eta irismenarekin.

2.- HIRI-LURZORUAREN KATEGORIZAZIOA.

Esparruko lurren kategoriak horrela ezarriko dira:

- * "7.1. Kabi Alay/Uri Berri" azpiesparrua: eraikigarritasuna gehitzearen ondorioz finkatugabeko hiri-lurzorua.
- * Esparruaren gainerakoa.
Gainerako esparruko lurak hiri-lurzoru finkatu gisa kategorizatzen dira, hirigintza-jarduketan xede diren (erabilera-aldaketak...) partzela xehatuen eraikigarritasuna handitzearen ondorioz hiri-lurzoru finkatugabearen kategoria ezartzeari dagozkion salbuespenekin, betiere, eraikigarritasun mota hori handitzea badakarte.

V.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILAK

Baldintzatzaille horiek Plan honetan araututakoak dira (Hirigintza Arau Orokorak eta dagozkien planoetan islatuak).

VI.- KATALOGATZEKO BALDINTZAK.

Esparru honetan ez dago elementu edo eraikin katalogaturik.

VII.- GAUZATZEKO ARAUBIDE XEHATUA.

1.- Jarduteko baldintzak.

- * "7.1. Kabi Alay/Uri Berri" azpiesparrua: zuzkidura-jarduera.
 - Azpiesparruan antolatutako eta hirigintza-eraikigarritasuna aurreikusten den bizitegi-partzela bakoitza zuzkidura-esparru bereizi eta independentetzat hartuko da.
 - Zuzkidura-esparru horietako bakoitzean aurreikusitako antolamendua indarrean dauden legeko xedapenetan eta Plan Orokor honetan ezarritako irizpideetara egokituko da. Testuinguru horretan:
 - . Azpiesparruan aurreikusitako garapenei dagozkien tokiko sistema-sarearekin lotutako zuzkidura-betebeharrak, legeko hirigintza-estandarrek barne, Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretan ezarritako aurreikuspenetara egokituko dira.
 - . Toki sistema-sareko hirigintza-estandarrek betetzearekin zerikusia duten zuzkidura-betebeharrak haien balio ekonomikoa ordainduz beteko dira, Plan Orokor honetan ezarritako moduan (Hirigintza Arau Orokorak eta Bideragarritasun Ekonomikoaren Azterlana).

- * Esparruaren gainerakoa: Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoak.

2.- Urbanizazio-baldintzak.

- * "7.1. Kabi Alay/Uri Berri" azpiesparrua:
 - Azpiesparruan eta, zehazki, 3. (Kabi Alay 1), 4. (Kabi Alay 2) eta 5. (Kabi Alay 3) partzelek osatutako zuzkidura-jarduketetan, planteatutako proposamenak egikaritzeko azpiesparruaren barnean zuzkidura publikora bideratutako lurak Udalari laga beharko zaizkio, behar bezala urbanizatuta.
 - Urbanizatutako lagapen hori honela formalizatuko da:
 - . Aldez aurretik edo osagarri gisa:
 - * Azpiesparruko lurren partzelaziora lotuta, planteatutako helburuetara egokitzeko.
 - * Eskatzen den lehen eraikuntza-lizentzia ematearekin (eraikin berria egiteko edo aurretiaz zegoena handitzeko) lotuta.
 - . Eskatzen den lehen eraikuntza-lizentzia ematean eraikin berria egiteko edo aurretiaz zegoena handitzeko) Udalak ezartzen dituen baldintzetan.
- * Esparruaren gainerakoa: Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoak.
- * Espazio publikoan sustatzen diren urbanizazio-obren proiektuetan zehaztuko dira kasu bakoitzean egokitzen jotzen diren neurriak (bai ikuspegi orokorretik, bai genero-ikuspegitik) argiztapen, hiri-altzari, bestelako zerbitzuen ezarpen edota hurren jolasguneen ezaugarri eta baldintzei dagokienez eta, azken batean, hiri-ingurunearen eta hartako espazio publikoaren kalitate, segurtasuna eta inklusibitateari dagokienez.

3.- Urbanizazio-kargak egikaritu eta finantzatzeko baldintzak.

- * "7.1. Kabi Alay/Uri Berri" azpiesparrua: azpiesparruan aurreikusitako urbanizazio-lanak jabe pribatuek egikaritu eta ordainduko dituzte.
- * Esparruaren gainerakoa: Plan honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoak.
Gainera, Udalak zerbitzuen sare orokorrak hobetzeko lanen egikaritzea sustatzeko egokitasuna aztertuko du.
Jabe partikularren konturakoak izango dira azpiegitura orokor horietarako harguneak eta sarbideak egin eta mantentzeko dagozkion kostuak, eta baita zerbitzuko barne-sareak udal jarraibideei egokitzekoak ere.

4.- Erabilerak haztatzeko koefizienteak.

Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoak.

5.- Lehendik dauden eraikinen hirigintza-araubidea

Esparruan dauden eraikinak finkatzen dira. Eraitsi eta ordeztu badira, ordeztu eraikin berriak Hirigintza Arau Partikular hauetan horri buruz ezarritako aurreikuspenetara egokituko dira.

VIII.- INGURUMEN-NEURRIAK.

Neurri horiek Plan honetako "1.3. Ingurumen Ikerketa Estrategikoa" dokumentuan zehaztutakoak dira. Arlo honi dagokionez, honako hauek nabarmendu behar dira:

1.- Airearen kalitatea eta soinu-ingurunea babestearekin zerikusia dutenak.

- A.- Neurri orokorrak.
Proiektuak egiteko eta obrak gauzatzeko testuinguruan, hautsean partikula esekiak sortzen dituzten iturriak kontrolatzeko neurriak aurreikusiko dira, airearen kalitatea hobetzeko.
- B.- Neurri akustikoak eta dardara-mailen ebaluazioa.
Plan honetako lerketa Akustikoan zehaztutakoak.

2.- Hondakinen kudeaketarekin zerikusia dutenak.

- A.- Hondakinen kudeaketa, arlo horretan indarrean dagoen legeriarekin bat etorritz. Lehenetsuna emanen zaio minimizazioari, eta ondoren berrerabilpena edo birziklapenari, eta hondakinak baimendutako eta hondakin motaren arabera egokia den instalazio batean botatzea edo kudeatzaile baimenduari entregatzea aukeratuko da.
- B.- Konposta ekologikoaren erabilera sustatzea aisialdiko baratzeeen erabiltzaileen artean.

3.- Ibai-sistemen babesarekin eta azaleko eta lurpeko uren kalitatearekin zerikusia dutenak.

- A.- Itsasoko eta lehorreko jabari publikora eta jabari hidraulikora hondakin-urak isurtzeko, organo eskudunaren dagokion baimena beharko da.
- B.- Ezpondetan eta lurzoru naturalaren eta betelanen arteko bideetan dabilzan jariatze-urak bildu eta bideratzea, higadura hidrikoa saihesteko.

4.- Lurzoruaren babesarekin eta higadura-arriskuen eta arrisku geoteknikoen kontrolarekin zerikusia dutenak

- A.- Neurri orokorrak.
- * Obrek ukitutako lurzoruak birjartzea, okupatu beharreko lurrazaletik landare-lurraren goiko geruza aterata; geruza hori kendu egingo da eta, ondoren, lurzoru eta bertako edo beste esparru bateko landaredia lehengoratzeko berrerabiliko da, kutsatuta edo aldatuta ez badaude.
 - * Hegalen sistemari eragiten dioten jarduketetan, landare-lurra babestea aurreikusiko da, lurlean banatzen direnetik ereiten diren arte, eta bereziki zainduko da aldatu gabeko lurretik lur-erazketetara eta plataformatik lubetetara egiten den jariatzea.
 - * Higatu daitezkeen edo higadura-arriskua duten eremuetan, lur-erazketak, lurrazaleko eta lurrazal azpiko drainatze-sareak aldatzea eta landaredia desagertzea saihestuko da, eta basoan zuhaitzik gabeko zonak sartzea sustatuko da.
- B.- Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruekin lotutako neurriak: arloan indarrean dauden legeko xedapenetan ezarritakoak (4/2015 Legea).

5.- Landaredia eta fauna babestearekin eta biodibertsitatea sustatzearekin zerikusia dutenak.

- A.- Espazio libre berrietan (berdeguneak), ahal dela, bertako zuhaitz- edota zuhaixka-espezieak sartuko dira. Plangintza xehatua eta urbanizazio-obren proiektuak prestatzen direnean, horiek antzeko ezaugarriak dituzten beste espazio batzuekin lotzea sustatuko da, lurraldearen biodibertsitatea bultzatzeko.

- B.- Udal-mugarte osoan dauden landare inbaditzaileak kentzea, batez ere, Panpako luma-mottoa, *Cortaderia selloana*; banbu japoniarra *Fallopia japonica*; sasiakazia, *Robinia pseudoacacia*; tximeleta zuhaixka, *Buddleja davidii*; eta kanabera arrunta, *Arundo donax*. Horri dagokionez, Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretako "28.4" artikuluan ezarritakoa aplikatuko da.
- C.- Landaredia lehengoratu behar den esparruetan, lehenik eta behin, alderdi funtzionalak aztertuko dira: morfologia, baldintza edafikoak, malda, drainatzea, paisaia-ingurunea edota lekuaren erabilera soziala, ondoren, hautatutako landaredia, ereintzak, landaketak edo biak ezartzeko.
- D.- Espezie Mehatxatuen EAEko Katalogoan dauden espezieen edozein ale edo espezie autoktono adierazgarriren (ehun urtetik gorakoak) bat hautemanenez gero, espezie horiek baztertzeko saihestuko da trazadura aldetiko aldaketa txikiak eginez, eta ale horiek antzeko habitat bat hartzen duen ingurune batera aldatuko dira.
- E.- Hirigintza-plangintzako proposamenak egikaritzearekin lotuta, behar bezala justifikatutako arrazoiak direla eta, bertako zuhaitz-espezieak bota egin behar badira, Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretako "27.3" artikuluko aurreikuspenak izango dira aplikatzekoak.

6.- Paisaia babestearekin eta obrak eta horien ingurunean degradatutako edo gaizki txertatutako espazioak paisaian txertatzearekin zerikusia dutenak.

- A.- Diseinua zaintzea, proiektu mailan (antolamendua, trazadura, ezpondak, etab.), jarduketa bakoitza paisaian prebentzio-neurri eta neurri zuzentzaile zehatzekin hobeto txertatzeko, horrekin batera, kasuan kasuko esparruan aldatutako balizko elementuak berreskuratzea edota hobetzea ere balioetsiz, baita jarduketa hasi aurretik ere (ekintza positiboak eta onuragarriak bultzatzea).
- B.- Paisaia lehengoratzeko eta espazio libreak diseinatzeko proposamenak, ahal den neurrian, Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretako "28.5" eta 135. artikuluetako aurreikuspenetara egokituko dira.
- C.- Topografia aldatzen den kasu puntualetan, topografia birmoldatu egingo da, naturalera egokitzeko ahalik eta gehien. Hobe da ezpondetan profil irregularrak, uhinduak, zimurtsuak eta biribilduak hartzea, batez ere bazterretan, ertzak ekidinez eta, ahal den guztietan, ezpondaren gainazala material finekin eta trazaduratik erauzitako landare-lurrarekin estaltzea.
- D.- Proiektuek eta beren jarduketek ukitutako azalaren berrezarpen eta akabera xehetasunekoa, garbiketa sakona eta obren erremate egokia barne.

7.- Urbanizazioaren eta eraikuntzaren jasangarritasunarekin zerikusia dutenak

- A.- Urbanizazioaren jasangarritasunarekin zerikusia duten neurriak:
 - * Ahal den neurrian, iragazkorak ez diren eremuak mugatuko dira, luraren iragazte-ahalmen naturalari eusteko eta, horrekin batera, ura aurrezten duten lorezaintzako diseinu-irizpideak erabiliko dira.
 - * Argiteria publikoan ahalik eta gehien aurreztu eta efizientzia handiena bilatzea. Horretarako, kontsumo txikiko argiztapen-sistemak erabiliko dira, argi-kutsadura ekiditekoak.
 - * Hiri-hondakinak gaika biltzeko egokitutako eremuak aurreikusiko dira.
- B.- Eraikuntzaren jasangarritasunarekin zerikusia duten neurriak:
 - * Diseinuan eta antolamenduan kontuan hartuko dira eguzkialdia aprobetxatzea, aireztapena (ahal dela, gurutzatua) eta haize edo eurien aurkako babesa. Eraikin berrien orientazioetan kontuan izango dira energia-efizientzia irizpideak hartuko dituzte kontuan, isolamendu termiko eta akustikoa zainduz.

- * Eraikinak ahalik eta energia-efizientzia handiena lortu eta energia berriztagarriak aprobetxatzea bilatuz diseinatuko dira eta, ahal dela, ia energia-kontsumorik gabeko eraikinak eraikitzea sustatuko da.
- * Ingurumenaren aldetik Jasangarriak diren Eraikuntzari buruzko Gidetan jasotako neurriak eta jardunbide egokiak erabiliko dira, eraikinetan energia-aurrezpen eta -efizientzia sustatzeko eta energia berriztagarriak bultzatzeko eta, ahal den heinean eta besteak beste, alderdi hauetan eragiteko:
 - Materialak: lehengai berriztaezinen kontsumoa murriztea.
 - Energia: energia-kontsumoa murriztea edota energia iturri berriztaezinetatik abiatuz sortzea.
 - Edateko ura: kontsumoa murriztea.
 - Ur grisak: horien sorrera murriztea.
 - Atmosfera: gas, hauts, bero eta argiaren emisioak murriztea.
 - Barne kalitatea: barneko airearen, erosotasunaren eta osasunaren kalitatea hobetzea.
- * Etxebizitza kolektiborako eraikuntza-proiektuetan garajeetan ibilgailu elektrikoak kargatzeko behar diren aurreinstalazioak sartzeari edota gaineratzea, hala badagokio, komenigarritzat jotzen den guztietan.

C.- Urbanizazio- eta eraikuntza-lanak egikaritzearekin zerikusia dutenak.

Egikaritze hori Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretako "108.5" eta "135.14" artikuluetan azaldutako neurriak aplikatuz osatuko da.

8.- Jasangarritasunarekin zerikusia dutenak, mugikortasunari eta irisgarritasunari dagokionez.

- A.- Oinezkoentzako espazio publikoak berreskuratu eta gehiago sortzea, sarean oinezkoentzako ibilbide gisa antolatuz.
- B.- Mugikortasun eta irisgarritasun unibertsaleko planen proposamenak txertatzea.

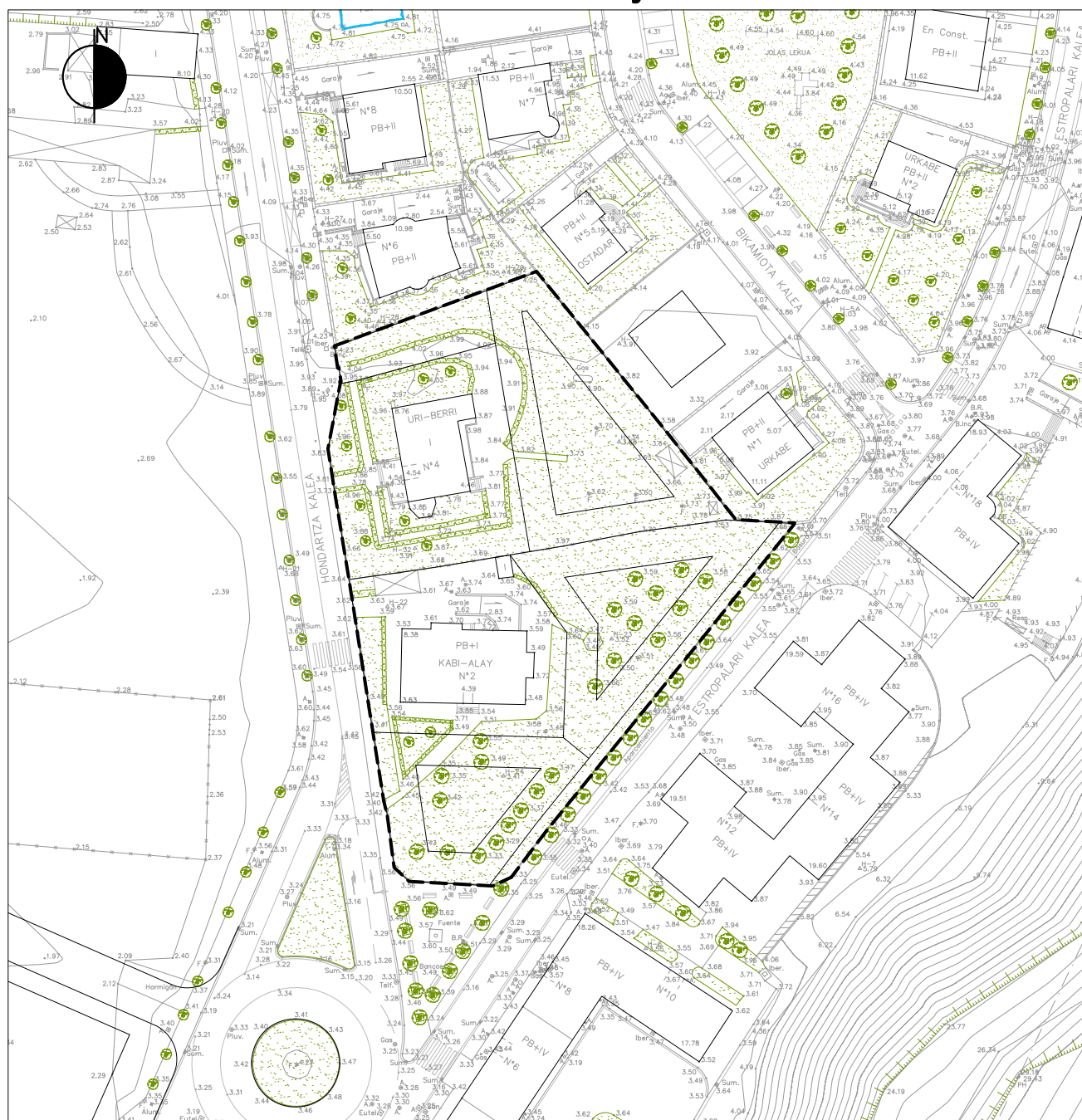
9.- Uholde-arriskuekin zerikusia duten neurriak.

- * Arrisku mota horrek ukitzen dituen hirigintza-garapenak arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako aurreikuspenetara egokituko dira, Kantauri Ekialdeko Demarkazio Hidrografikoaren Plan Hidrologikoa barne.

IX.- GRAFIKOAK.

- * "7.1. Kabi-alay / Uri berri" azpiesparruari dagozkion grafikoak.
 - 1. Azpiesparruaren mugaketa.
 - 2. Zonifikazio xehatua
 - 3. Lur-zatiketarako zein jabari-baldintzak. Sestra gaineko eraikin berrien lerroakadurak.
- * Esparruari buruzko grafiko orokorrak:
 - 3. Esparruko jabari-baldintzak.

A.U. "7. BIKAMIOTA"
SUBÁMBITO "7.1 Kabi-alay / Uri berri"



ESCALA 1/1.000 ESKALA

AZPIESPARRUAREN MUGA - - - - - LIMITE DE SUBÁMBITO

GRÁFICO 1. GRAFIKOA
DELIMITACIÓN DE SUBÁMBITO
AZPIEREMUEN MUGAKETA



ESCALA 1/500 ESKALA

A.U. "7. BIKAMIOTA"
SUBÁMBITO "7.1 Kabi-alay / Uri berri"

- LIMITE DE SUBÁMBITO
AZPIESPARRUAREN MUGA
- a.3 RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD
DENTSITATE TXIKIKO ERAIKUNTZA-BIZITEGI
- c.1.1 RED VIARIA
BIDE-SAREA
(A CEDER AL AYUNTAMIENTO)

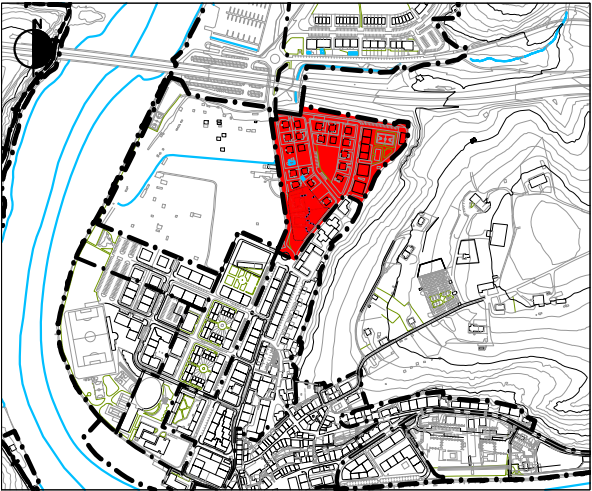
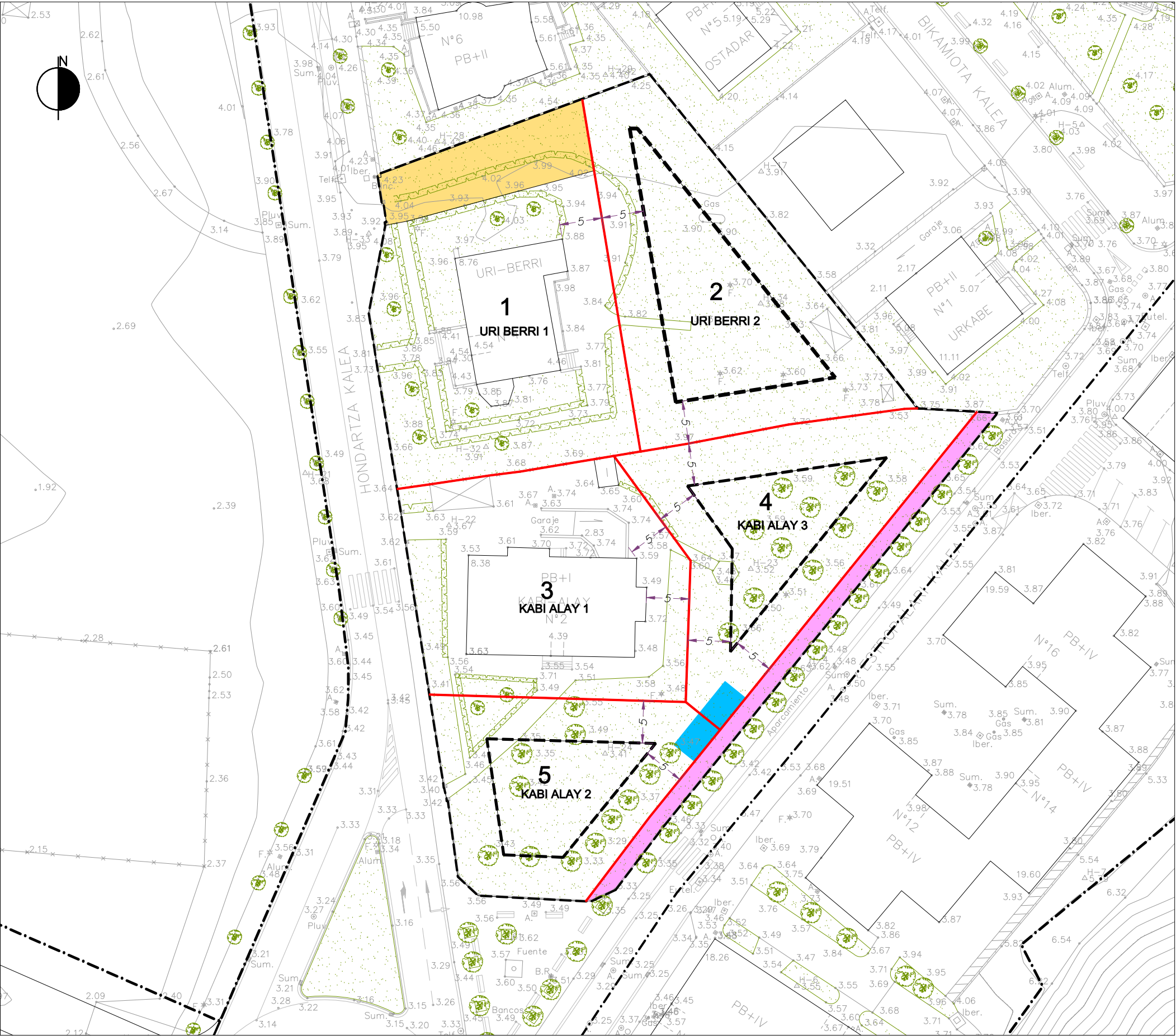


GRÁFICO 2. GRAFIKOA
ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA
ANTOLAMENDU XEHATUA



ESCALA 1/1.000 ESKALA

A.U. "7. BIKAMIOTA"
SUBÁMBITO "7.1 Kabi-alay / Uri berri"

- DELIMITACIÓN PARCELAS
- ALINEACIÓN MÁXIMA EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE
- SERVIDUMBRE DE PASO SOBRE LA PARCELA 1 A FAVOR DE LA PARCELA 2.
- ACCESO RODADO A PARCELAS
- TERRENO DESTINADO A RED VIARIA PÚBLICA A CEDER AL AYUNTAMIENTO.

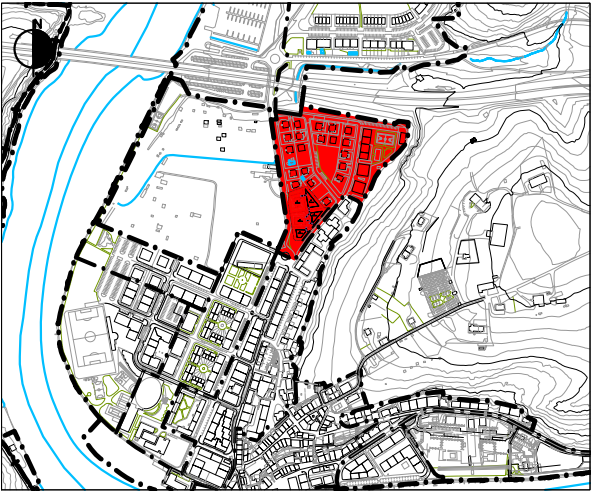


GRÁFICO 3. GRAFIKOA

CONDICIONES DE PARCELACIÓN Y DE DOMINIO.
ALINEACIONES Y RASANTES DE LAS NUEVAS
EDIFICACIONES SOBRE RASANTE.

A.U. "7. BIKAMIOTA"

- SERVIDUMBRES DE USO PÚBLICO SOBRE RASANTE
- SERVIDUMBRES DE USO PÚBLICO EN PORCHES



ESCALA 1/1.000 ESKALA

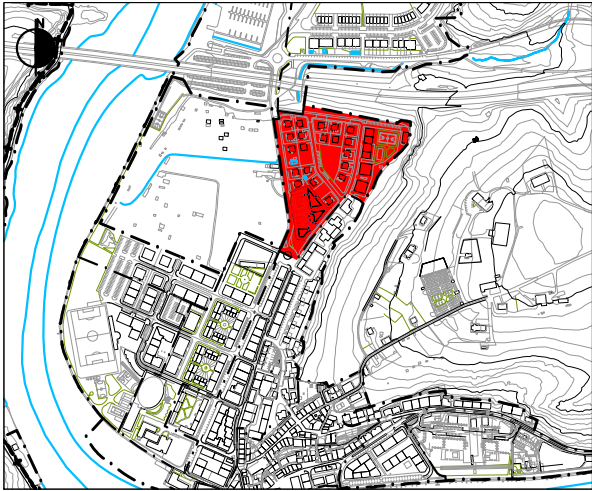


GRÁFICO 4. GRAFIKOA
CONDICIONES DE DOMINIO
JABETZA-BALDINTZAK

HIRIGINTZA-ESPARRUKO HIRIGINTZA ARAU PARTIKULARRAK

"8. MUNTO"

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Oria ibaiaren bokalearen inguruan dagoen esparrua da, eta muga hauek ditu: iparraldean "9. Azkue" esparrua, ekialdean eta hegoaldean Oria ibaia, eta mendebaldean "6. Erribera" esparrua Guztira 42.926 m²-ko azalera du.

II.- ANTOLAMENDUAREN HELBURU ETA IRIZPIDE OROKORRAK.

- * Esparruan sustatutako Plan Partziala, 2008ko martxoaren 4ko ebazpen bidez behin betiko onartutakoa, eta hura aldatu, garatu edota egikaritzeko sustatutako gainerako hirigintza-proiektuak finkatzea, honako hauek barne:
 - Hirigintzako Jarduketa Programa (2008ko ekainaren 24ko ebazpen bidez behin betiko onartua).
 - Urbanizazio Proiektua (2008ko azaroaren 1ko udal ebazpen bidez behin betiko onartua).
 - Egikaritze-unitatean sustatutako Birpartzelazio Proiektua (2008ko azaroaren 21eko udal ebazpen bidez behin betiko onetsia).
- * Horren guztiorren ondorioz egun dagoen garapena finkatzea, aurrekoak garatzeko edo aldatzeko eratu eta onartutako dokumentuak eta eraikinak eraikitzeke emandako lizentzien baldintzak finkatzeaz batera.
- * "8.1 Munto P2" azpiesparruaren mugaketa, baliozkotutako Plan Partzialaren arabera esparruan egikaritzeke geratzen den partzelan eragina duena. Nolanahi ere, 2021eko uztailaren 13an udal lizentzia eman ondoren egikaritzen ari da.
- * Beharrezko neurriak sustatzea, esparruaren hirigintza-garapena, Planaren genero-ikuspegiari eta izaera inklusiboarekin lotuta, helburu eta irizpide hauetara egokitzeke:
 - Esparruaren kalitatea, segurtasuna eta inklusibitatea.
 - Elkarrekin bateragarriak diren hainbat erabilera mota (etxebizitzak, ekonomia-jarduerak, ekipamenduak, espazio libreak...) kualitatiboki eta kuantitatiboki agertzea, esparruaren hiri-ingurunea dibertsifikatu eta aberasten dutenak, gaur egungo dentsitate- eta trinkotasun-testuinguruan.
 - Lehendik dauden hurbileko zuzkidura eta zerbitzuei eustea (ekipamenduak, merkataritza, espazio libreak, etab.) eta komenigarritzat jotzen diren berriei osatzea.
 - Mugikortasun-sareak (batez ere oinezkoenak eta txirrindularienak) mantendu eta esparru osora zabaltzea, irisgarritasunari dagokionez beharrezko diren neurriak proiektatuz eta egikarituz (espazio publikora eta eraikinetara).
 - Hiri-ingurunearen eta hartako espazio publikoaren segurtasuna eta inklusibitatea, horien antolamendua eta urbanizazioa ikusi eta ikusia izateko helburuarekin eta, horretarako, era berean, honako hauekin ere lotuz: biziak eta joan-etorri askokoak diren kaleak, ibilbideak eta abar egokitzea, perspektiba eta ikus-horizonte ireki eta argikoak; argiztapen egokia ezartzea; hiri-ikuspegitik *hutsak* diren zoko, zoko-sare, ibilbide edo espazioak ezabatzea; partzeletara eta bizitegi-eraikuntzetara, zein horietan lekutzen diren etxebizitzetara sartzeko baldintzak zehaztea, aipatutako helburuarekin koherentzia mantenduz; gaur egun egon daitezkeen puntu kritikoak ezabatzeko eta gehiagorik ez sortzeko beharrezkoak diren neurriak zehaztea; eta abar.

- * Arlo horretan indarrean dagoen legerian (Kostaldee buruzko Legea, 1988ko uztailaren 28koa, Itsasbazterren babes eta erabilera jasangarriari buruzko 2013ko maiatzaren 29ko Legeak aldatua, eta Kostaldee buruzko Erregelamendu Orokorra, 2014ko urriaren 10ekoa). xedatutakora egokituko da itsasoko zein lehorreko jabari publikoaren erabilera (hala obrak edo eraikuntzak egikaritzeko, nola erabilerak ezartzeko, bai lehendik dauden eraikuntzetan, bai berrietan) eta haren mugakide diren esparruetako esku-hartze oro, dagokion babes-zorgunea barne. Zehazki:
- Itsasoko eta lehorreko jabari publikoko lurrek Kostaldee buruzko Legearen III. tituluan xedatutakoa bete beharko dute eta, edozein kasutan, bertan planteatzen diren jarduketek dagokion titulu gaitzailea izan beharko dute.
 - Babes-zortasuneko zonako erabilerak Kostaldee buruzko Legearen 24. eta 25. artikuluetan xedatutakora egokituko dira, eta zona horretan baimendutako erabilerak Autonomia Erkidegoko organo eskudunaren baimena izan beharko dute.
 - Kostaldee buruzko Legearen 27. eta 28. artikuluetan, hurrenez hurren, ezarritako bide-zortasunak eta itsasora sartzeko zortasunak errespetatzen direla bermatu beharko da.
 - Eragin-eremua Kostaldee buruzko Legearen 30. artikuluan ezarritakora egokituko da.
 - Hondakin urak tratatzeko instalazioak Kostaldee buruzko Legearen "44.6" artikuluan ezarritakoaren arabera txertatuko dira.
 - Kostaldee buruzko Legea indarrean sartzean zeuden obra eta instalazioak, jabari publikoko edo zortasuneko esparruan kokatuak, Laugarren Xedapen Iragankorrean zehazten denari jarraikiz arautuko dira.

III.- EGITURAZKO ANTOLAMENDUA.

1. KALIFIKAZIO OROKORRA

1.1.- "A. Bizitegi-erabilera" zona.

A.- Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra gainean: 22.230 m²(s).
Edonola ere, lehendik dauden edo egikaritzen ari diren eraikinei dagokien eraikigarritasuna finkatzen da, haien eraikuntza-parametroei lotuta (oinplanoko okupazioa, solairu kopurua eta altuera).
- * Sestrapean: Plan honetan ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa.

B.- Erabilera-baldintza orokorrak:

- * Bizitegi-eraikigarritasunaren araubide juridiko eta hirigintzakoa:
 - Etxebizitza babestuaren araubidera lotutako eraikigarritasuna: 4.273,60 m²(s).
 - Sustapen libreko eraikigarritasuna: 17.094,40 m²(s).
 - Bizitegi-eraikigarritasun osoa: 21.368 m²(s).
- * Plan honetan "A. Bizitegi erakoa" motako zona orokorrerako ezarritakoak.

1.2.- "D.1.1. Hiri-espazio Libreak (SO. ILDPan daudenak)" zona.

Zona orokor hori erabiltzeko eta bertan eraikitzeko baldintza orokorrak dira Plan Nagusi honen "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan oro har ezarritakoak.

Zona honetako espazio libre orokorrak ez dira kontuan hartzekoak gai horretan indarrean dagoen legezko hirigintza-estandarra betetzeko.

1.3.- "D.1.3. Hiri-espazio libreak (SO)" zona.

Zona orokor hori erabiltzeko eta bertan eraikitzeko baldintza orokorrak dira Plan Nagusi honen "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan oro har ezarritakoak.

Zona honetako espazio libre orokorrak kontuan hartzekoak dira gai horretan indarrean dagoen hirigintza-estandarra betetzeko.

1.4.- "E. Ekipamendu komunitarioa (SO)" zona.

Zona orokor hori erabiltzeko eta bertan eraikitzeko baldintza orokorrak dira Plan Nagusi honen "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan oro har ezarritakoak.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko araubidea.

Araubide hori Plan Orokor honetan bertan ezarritakoa da, finkatutako Plan Partzialaren zehaztapenekin bat etorritz.

4.- Programazio eta EGIKARITZERAKO araubide orokorra.

Ez da araubide hori arautzen duen beste aurreikuspen orokorrik ezarri.

IV.- ANTOLAMENDU XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

Kalifikazio xehatuaren araubidea (azpizona xehatuak mugatzeko baldintzak; antolatutako partzelen eraikigarritasun fisikoa; eraikitzeko eta lur-zatiketarako baldintza partikularrak; antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak; jabari-baldintza partikularrak; etab.) esparruan sustatutako Plan Partzialean ezarri (behin betiko onespina: 2008ko martxoak 4) eta Plan Orokor honek finkatzen duena da, azken horretan planteatutako egokitzapenen kalterik gabe (sestrapean baimendutako eraikigarritasuna zehaztearekin lotutakoak, esaterako). Testuinguru horretan:

- * Zonifikazio xehatua Plan honetako "4. Planoak" dokumentuko "III.1. Zonifikazio xehatua (sestra gainean)" planoan islatzen dena da.
- * Gaur egungo partzelazioa finkatzen da, Plan honetan horri buruz ezarritako irizpide orokorren arabera birdoitzeko aukeraren kalterik gabe.
- * Eraikigarritasun fisikoa:
 - Sestra gainean:
 - Finkatu egiten da partzela bakoitzean dagoen eraikigarritasuna, aurretiaz dagoen eraikinaren formari lotua eta horietako bakoitzean baliozkotua.
 - "8.1. Munto P.2" azpiesparruko bizitegi-partzelaren eraikigarritasuna 3.877 m2(s) da, eta osorik bizitegitarako erabilia.
 - Sestra azpian: Plan honetan ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa.
- * Eraikuntza-parametroak:
 - Lerrokadurak eta sestrak:
 - Lehendik dauden eta Plan honek baliozkotzen dituen eraikinak egungo lerrokadura eta sestrekin finkatzen dira.

jolasguneen ezaugarri eta baldintzei dagokienez eta, azken batean, hiri-ingurunearen eta hartako espazio publikoaren kalitate, segurtasuna eta inklusibitateari dagokienez.

4.- Erabilerak haztatzeko koefizienteak.

Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoak.

VIII.- INGURUMEN-NEURRIAK.

Neurri horiek Plan honetako "1.3. Ingurumen Ikerketa Estrategikoa" dokumentuan zehaztutakoak dira. Arlo honi dagokionez, honako hauek nabarmendu behar dira:

1.- Airearen kalitatea eta soinu-ingurunea babestearekin zerikusia dutenak.

A.- Neurri orokorrak.

Proiektuak egiteko eta obrak gauzatzeko testuinguruan, hautsean partikula esekiak sortzen dituzten iturriak kontrolatzeko neurriak aurreikusiko dira, airearen kalitatea hobetzeko.

B.- Neurri akustikoak eta dardara-mailen ebaluazioa.

Plan honetako Ikerketa Akustikoan zehaztutakoak.

2.- Hondakinen kudeaketarekin zerikusia dutenak.

A.- Hondakinen kudeaketa, arlo horretan indarrean dagoen legeriarekin bat etorriz. Lehentasuna emanen zaio minimizazioari, eta ondoren berrerabilpena edo birziklapenari, eta hondakinak baimendutako eta hondakin motaren arabera egokia den instalazio batean botatzea edo kudeatzaile baimenduari entregatzea aukeratuko da.

B.- Konposta ekologikoaren erabilera sustatzea aisialdiko baratzeen erabiltzaileen artean.

3.- Ibai-sistemen babesarekin eta azaleko eta lurpeko uren kalitatearekin zerikusia dutenak.

A.- Itsasoko eta lehorreko jabari publikora eta jabari hidraulikora hondakin-urak isurtzeko, organo eskudunaren dagokion baimena beharko da.

B.- Ezpondetan eta lurzoru naturalaren eta betelanen arteko bideetan dabiltzan jariatze-urak bildu eta bideratzea, higadura hidrikoa saihesteko.

4.- Lurzoruaren babesarekin eta higadura-arriskuen eta arrisku geoteknikoen kontrolarekin zerikusia dutenak

A.- Neurri orokorrak.

* Obrek ukitutako lurzoruak birjartzea, okupatu beharreko lurrazaletik landare-lurraren goiko geruza aterata; geruza hori kendu egingo da eta, ondoren, lurzoru eta bertako edo beste esparru bateko landaredia lehengoratzeko berrerabiliko da, kutsatuta edo aldatuta ez badaude.

* Hegalen sistemari eragiten dioten jarduketetan, landare-lurra babestea aurreikusiko da, lurrean banatzen direnetik ereiten diren arte, eta bereziki zainduko da aldatu gabeko lurretik lur-erazketetara eta plataformatik lubetetara egiten den jariatzea.

- * Higatu daitezkeen edo higadura-arriskua duten eremuetan, lur-erazketak, lurrazaleko eta lurrazal azpiko drainatze-sareak aldatzea eta landaredia desagertzea saihestuko da, eta basoan zuhaitzik gabeko zonak sartzea sustatuko da.

- B.- Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruekin lotutako neurriak: arloan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritakoak (4/2015 Legea).

5.- Landaredia eta fauna babestearekin eta biodibertsitatea sustatzearekin zerikusia dutenak.

- A.- Espazio libre berrietan (berdeguneak), ahal dela, bertako zuhaitz- edota zuhaixka-espezieak sartuko dira. Plangintza xehatua eta urbanizazio-obren proiektuak prestatzen direnean, horiek antzeko ezaugarriak dituzten beste espazio batzuekin lotzea sustatuko da, lurraldearen biodibertsitatea bultzatzeko.
- B.- Udal-mugarte osoan dauden landare inbaditzaileak kentzea, batez ere, Panpako luma-mottoa, *Cortaderia selloana*; banbu japoniarra *Fallopia japonica*; sasiakazia, *Robinia pseudoacacia*; tximeleta zuhaixka, *Buddleja davidii*; eta kanabera arrunta, *Arundo donax*. Horri dagokionez, Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretako "28.4" artikuluan ezarritakoa aplikatuko da.
- C.- Landaredia lehengoratu behar den esparruetan, lehenik eta behin, alderdi funtzionalak aztertuko dira: morfologia, baldintza edafikoak, malda, drainatzea, paisaia-ingurunea edota lekuaren erabilera soziala, ondoren, hautatutako landaredia, ereintzak, landaketak edo biak ezartzeko.
- D.- Espezie Mehatxatuen EAEko Katalogoan dauden espezieen edozein ale edo espezie autoktono adierazgarriren (ehun urtetik gorakoak) bat hautemanenez gero, espezie horiek baztertua saihestuko da trazadura aldetik aldaketa txikiak eginez, eta ale horiek antzeko habitat bat hartzen duen ingurune batera aldatuko dira.
- E.- Hirigintza-plangintzako proposamenak egikaritzearekin lotuta, behar bezala justifikatutako arrazoiak direla eta, bertako zuhaitz-espezieak bota egin behar badira, Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretako "27.3" artikuluko aurreikuspenak izango dira aplikatzekoak.

6.- Paisaia babestearekin eta obrak eta horien ingurunean degradatutako edo gaizki txertatutako espazioak paisaian txertatzearekin zerikusia dutenak.

- A.- Diseinua zaintzea, proiektu mailan (antolamendua, trazadura, ezpondak, etab.), jarduketa bakoitza paisaian prebentzio-neurri eta eta neurri zuzentzaile zehatzekin hobeto txertatzeko, horrekin batera, kasuan kasuko esparruan aldatutako balizko elementuak berreskuratzea edota hobetzea ere balioetsiz, baita jarduketa hasi aurretik ere (ekintza positiboak eta onuragarriak bultzatzea).
- B.- Paisaia lehengoratzeko eta espazio libreak diseinatzeko proposamenak, ahal den neurrian, Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretako "28.5" eta 135. artikuluetako aurreikuspenetara egokituko dira.
- C.- Topografia aldatzen den kasu puntualetan, topografia birmoldatu egingo da, naturalera egokitzeko ahalik eta gehien. Hobe da ezpondetan profil irregularrak, uhinduak, zimurtsuak eta biribilduak hartzea, batez ere bazterretan, ertzak ekidinez eta, ahal den guztietan, ezpondaren gainazala material finekin eta trazaduratik erauzitako landare-lurraekin estaltzea.
- D.- Proiektuek eta beren jarduketek ukitutako azalaren berrezarpen eta akabera xehetasunekoa, garbiketa sakona eta obren erremate egokia barne.

7.- Urbanizazioaren eta eraikuntzaren jasangarritasunarekin zerikusia dutenak

- A.- Urbanizazioaren jasangarritasunarekin zerikusia duten neurriak:

- * Ahal den neurrian, iragazkorak ez diren eremuak mugatuko dira, lurraren iragazte-ahalmen naturalari eusteko eta, horrekin batera, ura aurrezten duten lorezaintzako diseinu-irizpideak erabiliko dira.
- * Argiteria publikoan ahalik eta gehien aurreztu eta efizientzia handiena bilatzea. Horretarako, kontsumo txikiko argiztapen-sistemak erabiliko dira, argi-kutsadura ekiditekoak.
- * Hiri-hondakinak gaika biltzeko egokitutako eremuak aurreikusiko dira.

B.- Eraikuntzaren jasangarritasunarekin zerikusia duten neurriak:

- * Diseinuan eta antolamenduan kontuan hartuko dira eguzkialdia aprobetxatzea, aireztapena (ahal dela, gurutzatua) eta haize edo eurien aurkako babesa. Eraikin berrien orientazioetan kontuan izango dira energia-efizientzia irizpideak hartuko dituzte kontuan, isolamendu termiko eta akustikoa zainduz.
- * Eraikinak ahalik eta energia-efizientzia handiena lortu eta energia berriztagarriak aprobetxatzea bilatuz diseinatuko dira eta, ahal dela, ia energia-kontsumorik gabeko eraikinak eraikitzea sustatuko da.
- * Ingurumenaren aldetik Jasangarriak diren Eraikuntzari buruzko Gidetan jasotako neurriak eta jardunbide egokiak erabiliko dira, eraikinetan energia-aurrezpen eta -efizientzia sustatzeko eta energia berriztagarriak bultzatzeko eta, ahal den heinean eta besteak beste, alderdi hauetan eragiteko:
 - Materialak: lehengai berriztaezinen kontsumoa murriztea.
 - Energia: energia-kontsumoa murriztea edota energia iturri berriztaezinetatik abiatuz sortzea.
 - Edateko ura: kontsumoa murriztea.
 - Ur grisak: horien sorrera murriztea.
 - Atmosfera: gas, hauts, bero eta argiaren emisioak murriztea.
 - Barne kalitatea: barneko airearen, erosotasunaren eta osasunaren kalitatea hobetzea.
- * Etxebizitza kolektiborako eraikuntza-proiektuetan garajeetan ibilgailu elektrikoak kargatzeko behar diren aurreinstalazioak sartzeari edota gaineratzea, hala badagokio, komenigarritzat jotzen den guztietan.

C.- Urbanizazio- eta eraikuntza-lanak egikaritzearekin zerikusia dutenak.

Egikaritze hori Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretako "108.5" eta "135.14" artikuluetan azaldutako neurriak aplikatuz osatuko da.

8.- Jasangarritasunarekin zerikusia dutenak, mugikortasunari eta irisgarritasunari dagokionez.

- A.- Oinezkoentzako espazio publikoak berreskuratu eta gehiago sortzea, sarean oinezkoentzako ibilbide gisa antolatuz.
- B.- Mugikortasun eta irisgarritasun unibertsaleko planen proposamenak txertatzea.

9.- Uholde-arriskuekin zerikusia duten neurriak.

- * Arrisku mota horrek ukitzen dituen hirigintza-garapenak arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako aurreikuspenetara egokituko dira, Kantauri Ekialdeko Demarkazio Hidrografikoaren Plan Hidrologikoa barne.

IX.- GRAFIKOAK

- * 1. “8.1. Munto P.2” azpiesparruaren mugaketa.
- * 2. Esparruko jabari-baldintzak

[illegible]

AZPIESPARRUAREN MUGA - - - - - LIMITE DE SUBÁMBITO

GRÁFICO 1. GRAFIKOA
DELIMITACIÓN DE SUBÁMBITO
AZPIEREMUEN MUGAKETA

A.U. "8. MUNTO"

- ESPCIO PEATONAL PRIVADO DE USO PÚBLICO
- PARCELA PRIVADA CON APARCAMIENTO EN SUBSUELO Y USO PÚBLICO EN SUPERFICIE
- PARCELA DE TITULARIDAD PRIVADA (APARCAMIENTO PRIVADO EN SUBSUELO) CON SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO EN SUPERFICIE (PARA LA IMPLANTACIÓN Y DESARROLLOS DE INSTALACIONES Y ACTIVIDADES DEPORTIVAS).

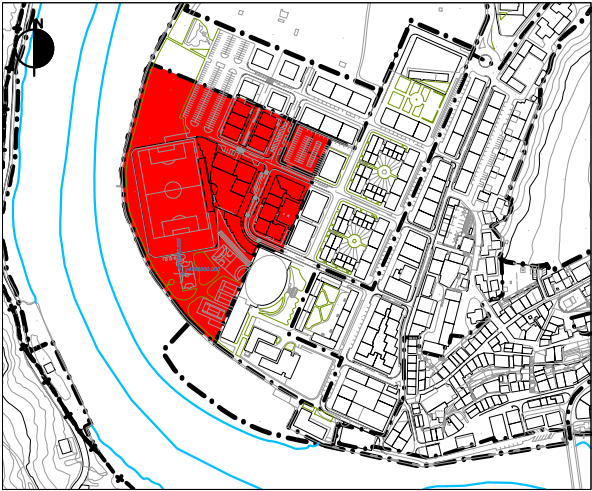
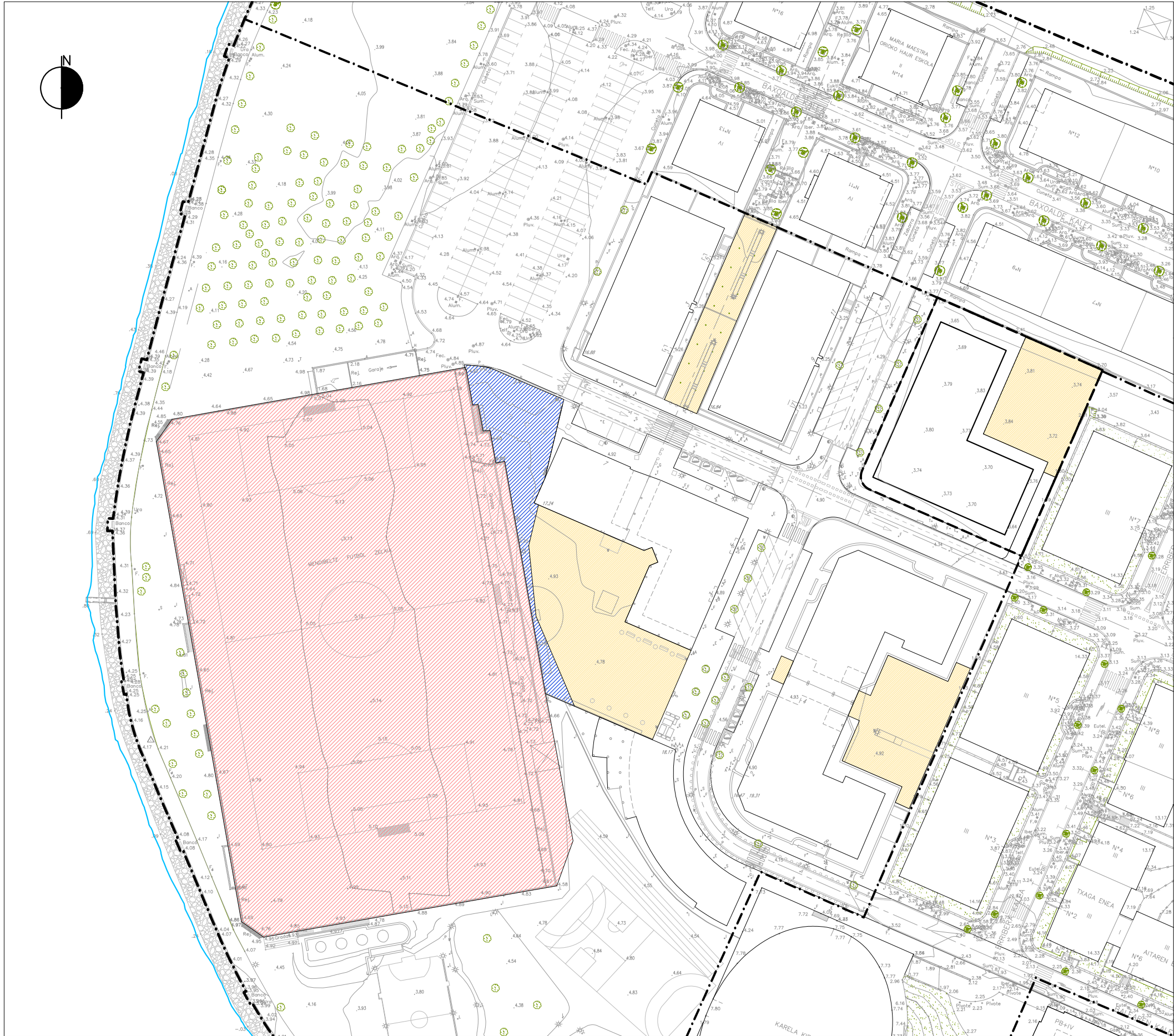


GRÁFICO 2. GRAFIKOA
CONDICIONES DE DOMINIO
JABETZA-BALDINTZAK

HIRIGINTZA-ESPARRUKO HIRIGINTZA ARAU PARTIKULARRAK

"9. AZKUE".

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Oria ibaiaren bokalearen inguruan dagoen esparrua da, eta muga hauek ditu: iparraldean "11. Kaia" esparrua lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lurrak, hegoaldean "6. Erribera" eta "8. Munto" esparruak, ekialdean "6. Erribera" esparrua eta hiri-lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lurrak, eta mendebaldean Oria ibaia.

Guztira 19.005 m²-ko azalera du.

II.- ANTOLAMENDUAREN HELBURU ETA IRIZPIDE OROKORRAK.

- * Aurretiaz dagoen antolamendua finkatzea, hari lotutako sestra gaineko eraikigarritasuna barne, sestra azpiko eraikigarritasuna arautzeko aurreikuspenak Plan Orokor honetan planteatutako proposamenekin osatzearen kalterik gabe.
- * Itsasadarraren ertzean dagoen oinezkoentzako eta txirrindularientzako pasealekua esparruan sartzea, "11. Kaia" esparruarekin bat egin arte, AP-8 autopistaren ingurumarian.
- * Egokitzeak jotzen diren hiri-zerbitzuen sareak hobetzeko jarduketak akuilatzea.
- * Beharrezko neurriak sustatzea, esparruaren hirigintza-garapena, Planaren genero-ikuspegiari eta izaera inklusiboarekin lotuta, helburu eta irizpide hauetara egokitzeko:
 - Esparruaren kalitatea, segurtasuna eta inklusibitatea.
 - Elkarrekin bateragarriak diren hainbat erabilera mota (etxebizitzak, ekonomia-jarduerak, ekipamenduak, espazio libreak...) kualitatiboki eta kuantitatiboki agertzea, esparruaren hiri-ingurunea dibertsifikatu eta aberasten dutenak, gaur egungo dentsitate- eta trinkotasun-testuinguruan.
 - Lehendik dauden hurbileko zuzkidura eta zerbitzuei eustea (ekipamenduak, merkataritza, espazio libreak, etab.) eta komenigarritzat jotzen diren berriekin osatzea.
 - Mugikortasun-sareak (batez ere oinezkoenak eta txirrindularienak) mantendu eta esparru osora zabaltzea, irisgarritasunari dagokionez beharrezko diren neurriak proiektatuz eta egikarituz (espazio publikora eta eraikinetara).
 - Hiri-ingurunearen eta hartako espazio publikoaren segurtasuna eta inklusibitatea, horien antolamendua eta urbanizazioa ikusi eta ikusia izateko helburuarekin eta, horretarako, era berean, honako hauekin ere lotuz: biziak eta joan-etorri askokoak diren kaleak, ibilbideak eta abar egokitzea, perspektiba eta ikus-horizonte ireki eta argikoak; argiztapen egokia ezartzea; hiri-ikuspegitik *hutsak* diren zoko, zoko-sare, ibilbide edo espazioak ezabatzea; partzeletara eta bizitegi-eraikuntzetara, zein horietan lekutzen diren etxebizitzetara sartzeko baldintzak zehaztea, aipatutako helburuarekin koherentzia mantenduz; gaur egun egon daitezkeen puntu kritikoak ezabatzeko eta gehiagorik ez sortzeko beharrezkoak diren neurriak zehaztea; eta abar.

- * Arlo horretan indarrean dagoen legerian (Kostaldee buruzko Legea, 1988ko uztailaren 28koa, Itsasbazterren babes eta erabilera jasangarriari buruzko 2013ko maiatzaren 29ko Legeak aldatua, eta Kostaldee buruzko Erregelamendu Orokorra, 2014ko urriaren 10ekoa). xedatutakora egokituko da itsasoko zein lehorreko jabari publikoaren erabilera (hala obrak edo eraikuntzak egikaritzeko, nola erabilerak ezartzeko, bai lehendik dauden eraikuntzetan, bai berrietan) eta haren mugakide diren esparruetako esku-hartze oro, dagokion babes-zorgunea barne. Zehazki:
 - Itsasoko eta lehorreko jabari publikoko lurrek Kostaldee buruzko Legearen III. tituluan xedatutakoa bete beharko dute eta, edozein kasutan, bertan planteatzen diren jarduketek dagokion titulu gaitzailea izan beharko dute.
 - Babes-zortasuneko zonako erabilerak Kostaldee buruzko Legearen 24. eta 25. artikuluetan xedatutakora egokituko dira, eta zona horretan baimendutako erabilerak Autonomia Erkidegoko organo eskudunaren baimena izan beharko dute.
 - Kostaldee buruzko Legearen 27. eta 28. artikuluetan, hurrenez hurren, ezarritako bide-zortasunak eta itsasora sartzeko zortasunak errespetatzen direla bermatu beharko da.
 - Eragin-eremua Kostaldee buruzko Legearen 30. artikuluan ezarritakora egokituko da.
 - Hondakin urak tratatzeko instalazioak Kostaldee buruzko Legearen “44.6” artikuluan ezarritakoaren arabera txertatuko dira.
 - Kostaldee buruzko Legea indarrean sartzean zeuden obra eta instalazioak, jabari publikoko edo zortasuneko esparruan kokatuak, Laugarren Xedapen Iragankorrean zehazten denari jarraikiz arautuko dira.

III.- EGITURAZKO ANTOLAMENDUA.

1.- Kalifikazio orokorra

1.1.- “A. Bizitegi-erabilera” zona.

A.- Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra ganean:

Finkatu egiten da zona orokorrean dagoen eraikigarritasuna, bertan dauden eta finkatzen diren eraikinen multzoari eta haien eraikuntza-parametroei lotua (lerrokadurak, solairu kopurua, etab.), eta emandako udal-lizentzien xede diren eta garatzen eta egikaritzen ari diren eraikuntza-proiektu guztietan aurreikusitako eraikigarritasunarekin doitu edo osatua.

Eraikigarritasun hori 10.440 m2(s)-koa dela kalkulatzeko da, gutxi gorabehera.
- * Sestrapean: Plan honetan ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa.

B.- Erabilera-baldintza orokorrak:

Baldintzak dira Plan honen “2.1. Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuan mota horretako zona orokorretarako ezarritakoak.

1.2.- “D.1.1. Hiri-espazio Libreak (SO. ILDPan daudenak)” zona.

Zona orokor hori erabiltzeko eta bertan eraikitzeko baldintza orokorrak dira Plan Nagusi honen “2.1. Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuan oro har ezarritakoak.

Zona honetako espazio libre orokorrak ez dira kontuan hartzekoak gai horretan indarrean dagoen legezko hirigintza-estandarra betetzeko.

1.3.- “D.1.3. Hiri-espazio libreak (SO)” zona.

Zona orokor hori erabiltzeko eta bertan eraikitzeko baldintza orokorrak dira Plan Nagusi honen “2.1. Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuan oro har ezarritakoak.

Zona honetako espazio libre orokorrak kontuan hartzekoak dira gai horretan indarrean dagoen hirigintza-estandarra betetzeko.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko araubidea.

Antolamendu hori Plan Orokor honetan ezarritakoa da.

4.- PROGRAMAZIO ETA EGIKARITZERAKO ARAUBIDE OROKORRA.

Ez da araubide hori arautzen duen beste aurreikuspen orokorrik ezarri.

IV.- ANTOLAMENDU XEHATUA.

1.- Kalifikazio xehatua.

- * Zonifikazio xehatua.
Plan honetan jasotzen den “4. Planoak” dokumentuko “III.1. Zonifikazio xehatua (sestra gaian)” planoan islatzen dena.
- * Hirigintza-partzelazioaren baldintzak.
Gaur egungo partzelazioa finkatzen da, Plan honetan horri buruz ezarritako irizpide orokorren arabera birdoitzeko aukeraren kalterik gabe.
- * Eraikigarritasun-baldintzak.
 - Sestra gaian
Partzela bakoitzean dagoen eraikigarritasuna finkatzen da, horietako bakoitzean dagoen eraikinaren formari lotua eta, emandako udal lizentzien xede diren eta garapen- eta egikaritze-prozesuan dauden eraikuntza-proiektuetan aurreikusten denarekin osatuta.
 - Sestrapean: Plan honetan (Hirigintza Arau Orokorrak) ezarritako irizpide orokorren arabera partzela bakoitzean ateratzen dena.
- * Eraikuntza-baldintzak.
 - Lerrokadurak eta sestrak:
Lehendik dauden eta Plan honek baliozkotzen dituen eraikinak egungo lerrokadurekin eta sestekin finkatzen dira, udal lizentzien xede diren eta egikaritzen ari diren eraikuntza-proiektuetan aurreikusitakoekin osatuz, edo Arau Partikular hauetan jasotzen den “I. Eraikuntza-baldintzak” grafikoan ezarritakora egokitzeari kalterik egin gabe.
 - Solairu kopurua eta gehieneko altuera:
 - Sestra gaian: partzela bakoitzean dauden eraikinak finkatzen dira, gaur egungo solairu kopuru eta altuerarekin, eta baita emandako udal lizentzien xede diren eta garapen- eta egikaritze-prozesuan dauden eraikuntza-proiektuetan aurreikusten direnak ere.
 - Sestrapean: partzela bakoitzean Plan honetan (Hirigintza Arau Orokorrak) aurreikusitako solairu kopurua eraikitzea baimentzen da.

- Baldintza bereziak.
 - . Sestra ganean eta sestrapean eraikitzeko baldintzak Arau Partikular hauetan jasotzen den “1. Eraikuntza-baldintzak” grafikoan adierazitakoak dira.
 - . Eraikin finkatu bat desagertu edo eraistearen kasu hipotetikoan, ordezeko eraikin berria lehendik zegoen eraikinaren baldintza eta ezaugarrietara egokituko da, baita eraikigarritasunari dagokionez ere.

Nolanahi ere, ingurunearen antolamendu hobe bati begira justifikatutzat jotzen bada, Udalak lerrokadurak eta finkatutako gainerako hirigintza parametroak berriz aztertzea proposatu ahal izango du, betiere baimendutako eraikigarritasuna errespetatuz. Hirigintza-proposamen berriak formalizatze aldera, Plan Berezi bat edo Xehetasun Azterlan bat egitea adostu ahal izango da, planteatutako egokitzapenen izaera eta irismena kontuan izanik.
- * Erabilera-baldintzak.
Plan honetan antolatutako azpizona xehatuen tipologia bakoitzerako ezarritakoak.
- * Jabariaren baldintza partikularrak.
Sestra ganean eraikinik ez duten eta sestrapean eraikita dauden lurzoruak oinezkoentzako erabilera publikoetarako erabiliko dira. Horretarako, lurzoru horiek gainerako azaleran erabilera publikoko dagozkion zortasunak formalizatuko dira.

2.- Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Esparruko lurrak hiri-lurzoru finkatu gisa kategorizatzen dira, hirigintza-jarduketan xede diren (erabilera-aldaketak...) partzela xehatuen eraikigarritasun haztatua handitzearen ondorioz hiri-lurzoru finkatugabearen kategoria ezartzeari dagozkion salbuespenekin, betiere, eraikigarritasun mota hori handitzea badakarte.

V.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Baldintzatzaile horiek Plan honetan araututakoak dira (Hirigintza Arau Orokorrak eta dagozkien planoetan islatuak).

VI.- KATALOGATZEKO BALDINTZAK.

Araubide hori Plan Orokor honetako “2.3 Katalogoa” dokumentuan eta Birgaitzeko Plan Berezi horretan ezarritakoa da.

VII.- GAUZATZEKO ARAUBIDE XEHATUA.

1.- Jarduteko baldintzak.

Plan honetako “2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuan ezarritakoak.

2.- Urbanizazio-baldintzak.

- * Plan honetako “2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuan ezarritakoak.

Testuinguru horretan, Udalak urbanizazioa eta zerbitzuen sare orokorrak hobetzeko lanen egikaritzea sustatzeko egokitasuna aztertuko du. Horretarako, komeni diren urbanizazio-lan arrunten proiektuak sustatuko ditu.

Jabe partikularren konturakoak izango dira azpiegitura orokor horietarako harguneak eta sarbideak egin eta mantentzeari dagozkion kostuak, eta baita zerbitzuko barne-sareak udal jarraibideei egokitzekoak ere.

- * Espazio publikoan sustatzen diren urbanizazio-obren proiektuetan zehaztuko dira kasu bakoitzean egokitzen jotzen diren neurriak (bai ikuspegi orokorretik, bai genero-ikuspegitik) argiztapen, hiri-altzari, bestelako zerbitzuen ezarpen edota haurren jolasguneen ezaugarri eta baldintzei dagokienez eta, azken batean, hiri-ingurunearen eta hartako espazio publikoaren kalitate, segurtasuna eta inklusibitateari dagokienez.

3.- Urbanizazio-kargak egikaritu eta finantzatzeko baldintzak.

Plan honetako “2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuan ezarritakoak.

4.- Erabilerak haztatzeko koefizienteak.

Plan honetako “2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuan ezarritakoak.

5.- Lehendik dauden eraikinen hirigintza-araubidea

Esparruan dauden eraikinak finkatzen dira. Eraitsi eta ordeztan badira, ordezkoko eraikin berriak Hirigintza Arau Partikular hauetan horri buruz ezarritako aurreikuspenetara egokituko dira.

VIII.- INGURUMEN-NEURRIAK.

Neurri horiek Plan honetako “1.3. Ingurumen Ikerketa Estrategikoa” dokumentuan zehaztutakoak dira. Arlo honi dagokionez, honako hauek nabarmendu behar dira:

1.- Airearen kalitatea eta soinu-ingurunea babestearekin zerikusia dutenak.

A.- Neurri orokorrak.

Proiektuak egiteko eta obrak gauzatzeko testuinguruan, hautsean partikula esekiak sortzen dituzten iturriak kontrolatzeko neurriak aurreikusiko dira, airearen kalitatea hobetzeko.

B.- Neurri akustikoak eta dardara-mailen ebaluazioa.

Plan honetako Ikerketa Akustikoan zehaztutakoak.

2.- Hondakinen kudeaketarekin zerikusia dutenak.

A.- Hondakinen kudeaketa, arlo horretan indarrean dagoen legeriarekin bat etorriz. Lehenetsuna emanen zaio minimizazioari, eta ondoren berrerabilpena edo birziklapenari, eta hondakinak baimendutako eta hondakin motaren arabera egokia den instalazio batean botatzea edo kudeatzaile baimenduari entregatzea aukeratuko da.

B.- Konposta ekologikoaren erabilera sustatzea aisialdiko baratzeen erabiltzaileen artean.

3.- Ibai-sistemen babesarekin eta azaleko eta lurpeko uren kalitatearekin zerikusia dutenak.

A.- Itsasoko eta lehorreko jabari publikora eta jabari hidraulikora hondakin-urak isurtzeko, organo eskudunaren dagokion baimena beharko da.

B.- Ezpondetan eta lurzoru naturalaren eta betelanen arteko bideetan dabilizan jariatze-urak bildu eta bideratzea, higadura hidrikoa saihesteko.

4.- Lurzoruaren babesarekin eta higadura-arriskuen eta arrisku geoteknikoen kontrolarekin zerikusia dutenak

A.- Neurri orokorrak.

* Obrek ukitutako lurzoruak birjartzea, okupatu beharreko lurrazaletik landare-lurraren goiko geruza aterata; geruza hori kendu egingo da eta, ondoren, lurzoru eta bertako edo beste esparru bateko landaredia lehengoratzeko berrerabiliko da, kutsatuta edo aldatuta ez badaude.

* Hegalen sistemari eragiten dioten jarduketetan, landare-lurra babestea aurreikusiko da, lurlean banatzen direnetik ereiten diren arte, eta bereziki zainduko da aldatu gabeko lurretik lur-erazketetara eta plataformatik lubetetara egiten den jariatzea.

* Higatu daitezkeen edo higadura-arriskua duten eremuetan, lur-erazketak, lurrazaleko eta lurrazal azpiko drainatze-sareak aldatzea eta landaredia desagertzea saihestuko da, eta basoan zuhaitzik gabeko zonak sartzea sustatuko da.

B.- Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruekin lotutako neurriak: arloan indarrean dauden legeko xedapenetan ezarritakoak (4/2015 Legea).

5.- Landaredia eta fauna babestearekin eta biodibertsitatea sustatzearekin zerikusia dutenak.

A.- Espazio libre berrietan (berdeguneak), ahal dela, bertako zuhaitz- edota zuhaixka-espezieak sartuko dira. Plangintza xehatua eta urbanizazio-obren proiektuak prestatzen direnean, horiek antzeko ezaugarriak dituzten beste espazio batzuekin lotzea sustatuko da, lurraldearen biodibertsitatea bultzatzeko.

B.- Udal-mugarte osoan dauden landare inbaditzaileak kentzea, batez ere, Panpako luma-mottoa, *Cortaderia selloana*; banbu japoniarra *Fallopia japonica*; sasiakazia, *Robinia pseudoacacia*; tximeleta zuhaixka, *Buddleja davidii*; eta kanabera arrunta, *Arundo donax*. Horri dagokionez, Plan honetako Hirigintza Arau Orokoretako "28.4" artikuluan ezarritakoa aplikatuko da.

C.- Landaredia lehengoratu behar den esparruetan, lehenik eta behin, alderdi funtzionalak aztertuko dira: morfologia, baldintza edafikoak, malda, drainatzea, paisaia-ingurunea edota lekuaren erabilera soziala, ondoren, hautatutako landaredia, ereintzak, landaketak edo biak ezartzeko.

D.- Espezie Mehatxatuen EAeko Katalogoan dauden espezieen edozein ale edo espezie autoktono adierazgarriren (ehun urtetik gorakoak) bat hautemanenez gero, espezie horiek baztertzea saihestuko da trazadura aldetiko aldaketa txikiak eginez, eta ale horiek antzeko habitat bat hartzen duen ingurune batera aldatuko dira.

E.- Hirigintza-plangintzako proposamenak egikaritzearekin lotuta, behar bezala justifikatutako arrazoiak direla eta, bertako zuhaitz-espezieak bota egin behar badira, Plan honetako Hirigintza Arau Orokoretako "27.3" artikuluko aurreikuspenak izango dira aplikatzekoak.

6.- Paisaia babestearekin eta obrak eta horien ingurunean degradatutako edo gaizki txertatutako espazioak paisaian txertatzearekin zerikusia dutenak.

A.- Diseinua zaintzea, proiektu mailan (antolamendua, trazadura, ezpondak, etab.), jarduketa bakoitza paisaian prebentzio-neurri eta eta neurri zuzentzaile zehatzekin hobeto

txertatzeko, horrekin batera, kasuan kasuko esparruan aldatutako balizko elementuak berreskuratzea edota hobetzea ere balioetsiz, baita jarduketa hasi aurretik ere (ekintza positiboak eta onuragarriak bultzatzea).

- B.- Paisaia lehengoratzeko eta espazio libreak diseinatzeko proposamenak, ahal den neurrian, Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretako "28.5" eta 135. artikuluetako aurreikuspenetara egokituko dira.
- C.- Topografia aldatzen den kasu puntualetan, topografia birmoldatu egingo da, naturalera egokitzeko ahalik eta gehien. Hobe da ezpondetan profil irregularrak, uhinduak, zimurtsuak eta biribilduak hartzea, batez ere bazterretan, ertzak ekidinez eta, ahal den guztietan, ezpondaren gainazala material finekin eta trazaduratik erauzitako landare-lurrearekin estaltzea.
- D.- Proiektuek eta beren jarduketek ukitutako azalaren berrezarpen eta akabera xehetasunekoa, garbiketa sakona eta obren erremate egokia barne.

7.- Urbanizazioaren eta eraikuntzaren jasangarritasunarekin zerikusia dutenak

- A.- Urbanizazioaren jasangarritasunarekin zerikusia duten neurriak:

- * Ahal den neurrian, iragazkorak ez diren eremuak mugatuko dira, lurraren iragazte-ahalmen naturalari eusteko eta, horrekin batera, ura aurrezten duten lorezaintzako diseinu-irizpideak erabiliko dira.
- * Argiteria publikoan ahalik eta gehien aurreztu eta efizientzia handiena bilatzea. Horretarako, kontsumo txikiko argiztapen-sistemak erabiliko dira, argi-kutsadura ekiditekoak.
- * Hiri-hondakinak gaika biltzeko egokitutako eremuak aurreikusiko dira.

- B.- Eraikuntzaren jasangarritasunarekin zerikusia duten neurriak:

- * Diseinuan eta antolamenduan kontuan hartuko dira eguzkialdia aprobetxatzea, aireztapena (ahal dela, gurutzatua) eta haize edo eurien aurkako babesa. Eraikin berrien orientazioetan kontuan izango dira energia-efizientzia irizpideak hartuko dituzte kontuan, isolamendu termiko eta akustikoa zainduz.
- * Eraikinak ahalik eta energia-efizientzia handiena lortu eta energia berriztagarriak aprobetxatzea bilatuz diseinatuko dira eta, ahal dela, ia energia-kontsumorik gabeko eraikinak eraikitzea sustatuko da.
- * Ingurumenaren aldetik Jasangarriak diren Eraikuntzari buruzko Gidetan jasotako neurriak eta jardunbide egokiak erabiliko dira, eraikinetan energia-aurrezpen eta -efizientzia sustatzeko eta energia berriztagarriak bultzatzeko eta, ahal den heinean eta besteak beste, alderdi hauetan eragiteko:
 - Materialak: lehengai berriztaezinen kontsumoa murriztea.
 - Energia: energia-kontsumoa murriztea edota energia iturri berriztaezinetatik abiatuz sortzea.
 - Edateko ura: kontsumoa murriztea.
 - Ur grisak: horien sorrera murriztea.
 - Atmosfera: gas, hauts, bero eta argiaren emisioak murriztea.
 - Barne kalitatea: barneko airearen, erosotasunaren eta osasunaren kalitatea hobetzea.
- * Etxebizitza kolektiborako eraikuntza-proiektuetan garajeetan ibilgailu elektrikoak kargatzeko behar diren aurreinstalazioak sartzeko edota gaineratzea, hala badagokio, komenigarritzat jotzen den guztietan.

- C.- Urbanizazio- eta eraikuntza-lanak egikaritzearekin zerikusia dutenak.

Egikaritze hori Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretako "108.5" eta "135.14" artikuluetan azaldutako neurriak aplikatuz osatuko da.

8.- Jasangarritasunarekin zerikusia dutenak, mugikortasunari eta irisgarritasunari dagokionez.

- A.- Oinezkoentzako espazio publikoak berreskuratu eta gehiago sortzea, sarean oinezkoentzako ibilbide gisa antolatuz.
- B.- Mugikortasun eta irisgarritasun unibertsaleko planen proposamenak txertatzea.

9.- Uholde-arriskuekin zerikusia duten neurriak.

- * Arrisku mota horrek ukitzen dituen hirigintza-garapenak arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako aurreikuspenetara egokituko dira, Kantauri Ekialdeko Demarkazio Hidrografikoaren Plan Hidrologikoa barne.

IX.- GRAFIKOAK.

- * 1. Eraikuntza-baldintzak.



A.U. "9. AZKUE"

-  OCUPACIÓN DE LA EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE
-  OCUPACIÓN BAJO RASANTE

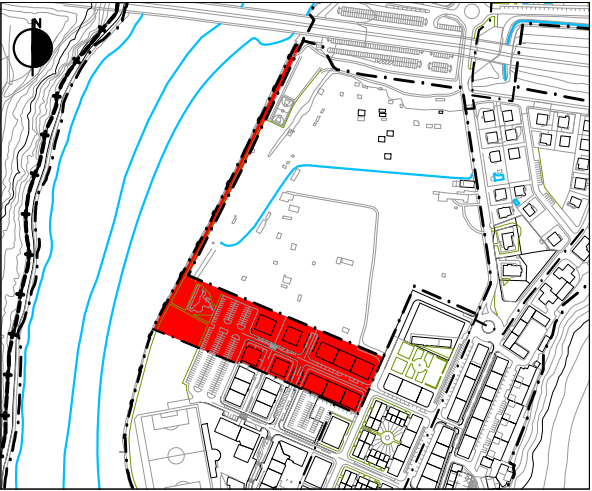


GRÁFICO 1. GRAFIKOA
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN
JABETZA-BALDINTZAK

HIRIGINTZA-ESPARRUKO HIRIGINTZA ARAU PARTIKULARRAK

"10. HONDARTZA".

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Oria ibaiaren bokalearen inguruan dagoen esparrua da, eta muga hauek ditu: iparraldean Plan honen bidez antolatutako hondartza inguruko espazio libre orokorra, hegoaldean A-8 autopista eta "7. Bikamiota" esparrua, ekialdean lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lurak, eta mendebaldean "12. Kaia Gunea" esparrua eta Oria ibaia.

Guztira 145.609 m²-ko azalera du.

II.- ANTOLAMENDUAREN HELBURU ETA IRIZPIDE OROKORRAK.

- * Aurretiaz dagoen hirigintza-antolamendua finkatzea, esparruan sustatutako eta 1998ko azaroaren 17ko ebazpen bidez onartutako eta, beranduago, 2003ko urtarrilaren 14ko ebazpen bidez aldatutako Plan Partzialean ezarritako aurreikuspenen ondoriozkoa, Plan honetan ezarritako salbuespenen kalterik gabe, ondoren aipatzen direnak barne.
- * Villa Antilla hoteleko partzelaren araubidea berregokitzea, Plan honetan mugatutako "10.1 Antilla" azpiesparruarekin bat datorrena, 2.052 m²-koa. Zehazki, egun dagoen eraikigarritasuna handitzea aurreikusten da, planteatutako eskaerei eta Plan honen helburuekin bat datozeinei erantzuteko.
- * Antolatutako ekipamendu-partzelen hirigintza-araubidea irizpide hauetara egokitzea:
 - Lehendik dauden ekipamenduak finkatzea (Juan Zaragüeta Herri Eskola...).
 - Antolatutako gainerako partzelak, etorkizunean zehaztuko diren helburuen arabera kasu bakoitzean egokitzen jotzen diren ekipamendu-modalitateetara bideratzea. Hori dela eta, aipatu Plan Partzialean horri buruz ezarritako aurreikuspenek ez dute balio arauemailerik eta etorkizunean hartuko diren erabakiek ordezkatu ahalko dituzte.
 - Lur eta itsasoko jabari publikoko babes-zorgunearen barruan dagoen ekipamendu-partzela, edozein kasutan, kostaldean arloan indarrean dauden legezkako xedapenetan ezarritako aurreikuspenetara egokituko da.
- * Sestraperan baimendutako hirigintza-eraikigarritasuna Plan honetan horri buruz ezarritako aurreikuspenen ondoriozkoa da.
- * Beharrezko neurriak sustatzea, esparruaren hirigintza-garapena, Planaren genero-ikuspegiari eta izaera inklusiboarekin lotuta, helburu eta irizpide hauetara egokitzeko:
 - Esparruaren kalitatea, segurtasuna eta inklusibitatea.
 - Elkarrekin bateragarriak diren hainbat erabilera mota (etxebizitzak, ekonomia-jarduerak, ekipamenduak, espazio libreak...) kualitatiboki eta kuantitatiboki agertzea, esparruaren hiri-ingurunea dibertsifikatu eta aberasten dutenak, gaur egungo dentsitate- eta trinkotasun-testuinguruan.
 - Lehendik dauden hurbileko zuzkidura eta zerbitzuei eustea (ekipamenduak, merkataritza, espazio libreak, etab.) eta komenigarritzat jotzen diren berriekin osatzea.

- Mugikortasun-sareak (batez ere oinezkoenak eta txirrindularienak) mantendu eta esparru osora zabaltzea, irisgarritasunari dagokionez beharrezko diren neurriak proiektatuz eta egikaritzuz (espazio publikora eta eraikinetara).
 - Hiri-ingurunearen eta hartako espazio publikoaren segurtasuna eta inklusibitatea, horien antolamendua eta urbanizazioa ikusi eta ikusia izateko helburuarekin eta, horretarako, era berean, honako hauekin ere lotuz: biziak eta joan-etorri askokoak diren kaleak, ibilbideak eta abar egokitzea, perspektiba eta ikus-horizonte ireki eta argikoak; argiztapen egokia ezartzea; hiri-ikuspegitik *hutsak* diren zoko, zoko-sare, ibilbide edo espazioak ezabatzea; partzeletara eta bizitegi-eraikuntzetara, zein horietan lekutzen diren etxebizitzetara sartzeko baldintzak zehaztea, aipatutako helburuarekin koherentzia mantenduz; gaur egun egon daitezkeen puntu kritikoak ezabatzeko eta gehiagorik ez sortzeko beharrezkoak diren neurriak zehaztea; eta abar.
- * Arlo horretan indarrean dagoen legerian (Kostaldee buruzko Legea, 1988ko uztailaren 28koa, Itsasbazterren babes eta erabilera jasangarriari buruzko 2013ko maiatzaren 29ko Legeak aldatua, eta Kostaldee buruzko Erregelamendu Orokorra, 2014ko urriaren 10ekoa). xedatutakora egokituko da itsasoko zein lehorreko jabari publikoaren erabilera (hala obrak edo eraikuntzak egikaritzeko, nola erabilerak ezartzeko, bai lehendik dauden eraikuntzetan, bai berrietan) eta haren mugakide diren esparruetako esku-hartze oro, dagokion babes-zorgunea barne. Zehazki:
- Itsasoko eta lehorreko jabari publikoko lurrek Kostaldee buruzko Legearen III. tituluan xedatutakoa bete beharko dute eta, edozein kasutan, bertan planteatzen diren jarduketek dagokion titulu gaitzailea izan beharko dute.
 - Babes-zortasuneko zonako erabilerak Kostaldee buruzko Legearen 24. eta 25. artikuluetan xedatutakora egokituko dira, eta zona horretan baimendutako erabilerek Autonomia Erkidegoko organo eskudunaren baimena izan beharko dute.
 - Kostaldee buruzko Legearen 27. eta 28. artikuluetan, hurrenez hurren, ezarritako bide-zortasunak eta itsasora sartzeko zortasunak errespetatzen direla bermatu beharko da.
 - Eragin-eremua Kostaldee buruzko Legearen 30. artikuluan ezarritakora egokituko da.
 - Hondakin urak tratatzeko instalazioak Kostaldee buruzko Legearen "44.6" artikuluan ezarritakoaren arabera txertatuko dira.
 - Kostaldee buruzko Legea indarrean sartzean zeuden obra eta instalazioak, jabari publikoko edo zortasuneko esparruan kokatuak, Laugarren Xedapen Iragankorrean zehazten denari jarraikiz arautuko dira.

III.- EGITURAZKO ANTOLAMENDUA.

1. KALIFIKAZIO OROKORRA.

1.1.- "A. Bizitegi-erabilera" zona.

A.- Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean:

Zona orokor osoan dagoen eraikigarritasuna, lehendik dauden eta bertan finkatzen diren eraikinen multzoari eta haien eraikuntza-parametroei lotuta (lerrokadurak, solairu kopurua, etab.) finkatzen da, eta ondoren aipatzen diren gaiei dagokienez, berregokitu edo osatuta, ondoren adierazten den moduan:

- Emandako udal lizentzien xede diren eta garatzen eta egikaritzen ari diren eraikuntza-proiektuetan aurreikusitako eraikigarritasuna.
- Plan honetan aurreikusitako 560 m2(s) berriak edo gehikuntzakoak.

* Sestraperan: Plan honetan ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa.

B.- Erabilera-baldintza orokorrak:

Baldintzak dira Plan honen "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan mota horretako zona orokorretarako ezarritakoak.

1.2.- "C.1.3. Bide-sarea (SO)" zona.

Zona orokor hau eraikitzeko eta erabiltzeko baldintza orokorrak Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan zona honetarako oro har ezarritakoak dira.

1.3.- "D.1.1. Hiri-espazio Libreak (SO. ILDPan daudenak)" zona.

Zona orokor hori erabiltzeko eta bertan eraikitzeko baldintza orokorrak dira Plan Nagusi honen "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan oro har ezarritakoak.

Zona honetako espazio libre orokorrak ez dira kontuan hartzekoak gai horretan indarrean dagoen legezko hirigintza-estandarra betetzeko.

1.4.- "D.1.3. Hiri-espazio libreak (SO)" zona.

Zona orokor hori erabiltzeko eta bertan eraikitzeko baldintza orokorrak dira Plan Nagusi honen "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan oro har ezarritakoak.

Zona honetako espazio libre orokorrak kontuan hartzekoak dira gai horretan indarrean dagoen hirigintza-estandarra betetzeko.

1.5.- "E. Ekipamendu komunitarioa (SO)" zona.

Zona orokor hori erabiltzeko eta bertan eraikitzeko baldintza orokorrak dira Plan Nagusi honen "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan oro har ezarritakoak.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko araubidea.

Antolamendu hori Plan Orokor honetan ezarritakoa da.

Nolanahi ere, horri dagokionez, esparruan sustatu eta 1998ko azaroaren 17ko ebazpen bidez onetsi eta, beranduago, 2003ko urtarrilaren 14ko ebazpen bidez aldatutako Plan Partzialean ezarritako araubidea finkatzen da, Plan honetan aurreikusitako egokitzapenekin.

4.- PROGRAMAZIO ETA EGIKARITZERAKO ARAUBIDE OROKORRA.

Ez da araubide hori arautzen duen beste aurreikuspen orokorrik ezarri.

IV.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATUA.

1.- Kalifikazio xehatua.

1.1.- "10.1. Antilla" azpiesparrua:

- * Azpiesparruaren zonifikazio xehatua Plan honetako "4. Planoak" dokumentuko "III.1. Zonifikazio xehatua (sestra gainean)" planoan islatzen dena da.

B.- Eraikigarritasun fisikoa:

- * Sestra gainean (hirugarren sektoreko erabileretarako):
 - Aurretiaz dagoena (zenbatespena): 2.352 m²(s).
 - Berria edo gehikuntzakoa (araudia): 560 m²(s).
 - Guztira: 2.912 m²(s).
- * Sestra azpian: Plan honetan ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa.

C Eraikuntza-parametroak:

- * Lerrokadurak eta sestrak: egun daudenak finkatzen dira.
- * Sestra gaineko solairu kopurua: egungo solairu kopuruaz finkatzen da eraikina, eta goi-solairu arrunt batekin (1) handitzeko baimena ematen da, solairu-ereduaren lerrokadurekin (1 eta 2 goi-solairuak).
- * Gehieneko altuera: egungo altuerarekin finkatzen da eraikina, eta egungo goi-solairu ereduaz bati (1) dagokion altuerarekin handitzea baimentzen da.
- * Sestrapeko solairu kopurua: Plan honetan oro har baimendutakoak.

- D.- Azpiesparruan antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintzak Plan honetan horietako bakoitzerako ezarritakoak dira.

1.2.- Esparruko gainerako lurrak.

- A.- Zonifikazio xehatua Plan honetako "4. Planoak" dokumentuko "III.1. Zonifikazio xehatua (sestra gainean)" planoan islatzen dena da.

- B.- Gaur egungo partzelazioa finkatzen da, Plan honetan horri buruz ezarritako irizpide orokorren arabera birdoitzeko aukeraren kalterik gabe.

C.- Eraikigarritasun fisikoa:

- * Sestra gainean:
 - Finkatu egiten da partzela bakoitzean dagoen eraikigarritasuna, aurretiaz dagoen eraikinaren formari lotua eta horietako bakoitzean baliozkotua.
 - Baimena ematen da irakaskuntza-ekipamendurako partzelaren (Juna Zaragueta ikastetxe publikoa) eraikigarritasun fisikoa 1.500 m²(s) handitzeko.
- * Sestra azpian: Plan honetan ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa.

D.- Eraikuntza-parametroak:

- * Lerrokadurak eta sestrak: lehendik dauden eta Plan honek baliozkotzen dituen eraikinak egungo lerrokadura eta sestekin finkatzen dira.

- * Altuera eta solairu kopurua:
 - Sestra gainean: lehendik dauden eta Plan honek partzela bakoitzean baliozkotzen dituen eraikinak egungo altuerarekin eta solairu kopuruarekin finkatzen dira.
 - Sestra azpian: Plan honek oro har baimendutakoak.

E.- Erabilera-baldintzak:

- * Antolatutako azpizona xehatuetaarako Plan honetan ezarritakoak.
- * Testuinguru horretan, 1998ko Plan Partzialean antolatutako kirol ekipamenduko partzela (2003an aldatua) interesgarritzat jotzen den edozein ekipamendu motara bideratzea baimentzen da.

2.- Hiri-lurzoruaaren kategorizazioa.

- * "10.1. Antilla" azpiesparrua: eraikigarritasuna gehitzearen ondorioz finkatugabeko hiri-lurzorua.
- * Esparruaren gainerakoa:

Gainerako esparruko lurrak hiri-lurzoru finkatu gisa kategorizatzen dira, hirigintza-jarduketan xede diren (erabilera-aldaketak...) partzela xehatuera eraikigarritasuna handitzearen ondorioz hiri-lurzoru finkatugabearen kategoria ezartzeari dagozkion salbuespenekin, betiere, eraikigarritasun mota hori handitzea badakarte.

V.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Baldintzatzaile horiek Plan honetan araututakoak dira (Hirigintza Arau Orokorrak eta dagozkien planoetan islatuak).

VI.- KATALOGATZEKO BALDINTZAK.

Esparru honetan ez dago elementu edo eraikin katalogaturik.

VII.- GAUZATZEKO ARAUBIDE XEHATUA.

1.- Jarduteko baldintzak.

- * "10.1. Antilla" azpiesparrua: zuzkidura-jarduera.

Indarrean den hirigintzako legerian eta Plan honetan jarduketa mota horietarako ezarritako irizpideetara egokituko da horien egikaritzea. Testuinguru horretan:

 - Azpiesparruan aurreikusitako garapenei dagozkien tokiko sistema-sarearekin lotutako zuzkidura-betebeharrak betetzerakoan, legezko hirigintza-estandarrak barne, Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretan ezarritako aurreikuspenetara egokituko dira.
 - Tokiko sistema-sareko hirigintza-estandarrak betetzearekin lotutako zuzkidura-betebeharrak haien balio ekonomikoa ordainduz beteko dira, Plan Orokor honetan ezarritako moduan (Hirigintza Arau Orokorrak eta Bideragarritasun Ekonomikoaren Azterlana).
- * Esparruaren gainerakoa: Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoak.

2.- Urbanizazio-baldintzak.

- * “10.1. Antilla” azpiesparrua: udal eraikuntza-lizentzia ematean zehazten direnak.
- * Esparruaren gainerakoa: Plan honetako “2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuan ezarritakoak.
Testuinguru horretan, Udalak aztertuko du egokia ote den proiektuen egikaritzea eta urbanizazioa hobetzeko lanak sustatzea, hiri-zerbitzuen sareak barne.
Esparruko jabe partikularren konturakoak izango dira azpiegitura orokor horietarako harguneak eta sarbideak egin eta mantentzeari dagozkion kostuak, eta baita zerbitzuetako barne-sareak udal jarraibideei egokitzekoak ere.
- * Espazio publikoan sustatzen diren urbanizazio-obren proiektuetan zehaztuko dira kasu bakoitzean egokitzat jotzen diren neurriak (bai ikuspegi orokorretik, bai genero-ikuspegitik) argiztapen, hiri-altzari, bestelako zerbitzuen ezarpen edota haurren jolasguneen ezaugarri eta baldintzei dagokienez eta, azken batean, hiri-ingurunearen eta hartako espazio publikoaren kalitate, segurtasuna eta inklusibitateari dagokienez.

3.- Urbanizazio-kargak egikaritu eta finantzatzeko baldintzak.

- * “10.1. Antilla” azpiesparrua: udal eraikuntza-lizentzia ematean zehazten direnak, indarrean den hirigintza-legerian eta Plan honetan horri buruz ezarritako irizpide orokorrekin bat etorritik.
- * Esparruaren gainerakoa: Plan honetako “2.1. Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuan ezarritakoak.

4.- Erabilerak haztatzeko koefizienteak.

Plan honetako “2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuan ezarritakoak.

5.- Lehendik dauden eraikinen hirigintza-araubidea

Esparruan dauden eraikinak finkatzen dira.

VIII.- INGURUMEN-NEURRIAK.

Neurri horiek Plan honetako “1.3. Ingurumen Ikerketa Estrategikoa” dokumentuan zehaztutakoak dira. Arlo honi dagokionez, honako hauek nabarmendu behar dira:

1.- Airearen kalitatea eta soinu-ingurunea babestearekin zerikusia dutenak.

A.- Neurri orokorrak.

Proiektuak egiteko eta obrak gauzatzeko testuinguruan, hautsean partikula esekiak sortzen dituzten iturriak kontrolatzeko neurriak aurreikusiko dira, airearen kalitatea hobetzeko.

B.- Neurri akustikoak eta dardara-mailen ebaluazioa.

Plan honetako Ikerketa Akustikoan zehaztutakoak.

2.- Hondakinen kudeaketarekin zerikusia dutenak.

A.- Hondakinen kudeaketa, arlo horretan indarrean dagoen legeriarekin bat etorritz. Lehenetsia emanen zaio minimizazioari, eta ondoren berrerabilpena edo birziklapenari, eta hondakinak baimendutako eta hondakin motaren arabera egokia den instalazio batean botatzea edo kudeatzaile baimenduari entregatzea aukeratuko da.

B.- Konposta ekologikoaren erabilera sustatzea aisialdiko baratzeeen erabiltzaileen artean.

3.- Ibai-sistemen babesarekin eta azaleko eta lurpeko uren kalitatearekin zerikusia dutenak.

A.- Itsasoko eta lehorreko jabari publikora eta jabari hidraulikora hondakin-urak isurtzeko, organo eskudunaren dagokion baimena beharko da.

B.- Ezpondetan eta lurzoru naturalaren eta betelanen arteko bideetan dabilztan jariatze-urak bildu eta bideratzea, higadura hidrikoa saihesteko.

4.- Lurzoruaren babesarekin eta higadura-arriskuen eta arrisku geoteknikoen kontrolarekin zerikusia dutenak

A.- Neurri orokorrak.

* Obrek ukitutako lurzoruak birjartzea, okupatu beharreko lurrazaletik landare-lurraren goiko geruza aterata; geruza hori kendu egingo da eta, ondoren, lurzoru eta bertako edo beste esparru bateko landaredia lehengoratzeko berrerabiliko da, kutsatuta edo aldatuta ez badaude.

* Hegalen sistemari eragiten dioten jarduketetan, landare-lurra babestea aurreikusiko da, lurlean banatzen direnetik ereiten diren arte, eta bereziki zainduko da aldatu gabeko lurretik lur-erazketetara eta plataformatik lubetetara egiten den jariatzea.

* Higatu daitezkeen edo higadura-arriskua duten eremuetan, lur-erazketak, lurrazaleko eta lurrazal azpiko drainatze-sareak aldatzea eta landaredia desagertzea saihestuko da, eta basoan zuhaitzik gabeko zonak sartzea sustatuko da.

B.- Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruekin lotutako neurriak: arloan indarrean dauden legeko xedapenetan ezarritakoak (4/2015 Legea).

5.- Landaredia eta fauna babestearekin eta biodibertsitatea sustatzearekin zerikusia dutenak.

A.- Esparru horretan kokatutako hegoaldeko zuhaitz-igelaren ingurunearen mantenu eta babesa, 1999-11-10eko, 2001-05-28ko, 2003-05-23ko, 2004-05-14ko eta 2005-12-23ko Foru Aginduetan ezarritakoarekin bat etorritz.

B.- Espazio libre berrietan (berdeguneak), ahal dela, bertako zuhaitz- edota zuhaixka-espezieak sartuko dira. Plangintza xehatua eta urbanizazio-obren proiektuak prestatzen direnean, horiek antzeko ezaugarriak dituzten beste espazio batzuekin lotzea sustatuko da, lurraldearen biodibertsitatea bultzatzeko.

C.- Udal-mugarte osoan dauden landare inbaditzaileak kentzea, batez ere, Panpako luma-mottoa, *Cortaderia selloana*; banbu japoniarra *Fallopia japonica*; sasiakazia, *Robinia pseudoacacia*; tximeleta zuhaixka, *Buddleja davidii*; eta kanabera arrunta, *Arundo donax*. Horri dagokionez, Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretako "28.4" artikuluan ezarritakoak aplikatuko da.

D.- Landaredia lehengoratu behar den esparruetan, lehenik eta behin, alderdi funtzionalak aztertuko dira: morfologia, baldintza edafikoak, malda, drainatzea, paisaia-ingurunea edota lekuaren erabilera soziala, ondoren, hautatutako landaredia, ereintzak, landaketak edo biak ezartzeko.

- E.- Espezie Mehatxatuen EAEko Katalogoan dauden espezieen edozein ale edo espezie autoktono adierazgarriren (ehun urtetik gorakoak) bat hautemanenez gero, espezie horiek baztertzea saihestuko da trazadura aldetiko aldaketa txikiak eginez, eta ale horiek antzeko habitat bat hartzen duen ingurune batera aldatuko dira.
- F.- Hirigintza-plangintzako proposamenak egikaritzearekin lotuta, behar bezala justifikatutako arrazoiak direla eta, bertako zuhaitz-espezieak bota egin behar badira, Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretako "27.3" artikuluko aurreikuspenak izango dira aplikatzekoak.

6.- Paisaia babestearekin eta obrak eta horien ingurunean degradatutako edo gaizki txertatutako espazioak paisaian txertatzearekin zerikusia dutenak.

- A.- Diseinua zaintzea, proiektu mailan (antolamendua, trazadura, ezpondak, etab.), jarduketa bakoitza paisaian prebentzio-neurri eta neurri zuzentzaile zehatzekin hobeto txertatzeko, horrekin batera, kasuan kasuko esparruan aldatutako balizko elementuak berreskuratzea edota hobetzea ere balioetsiz, baita jarduketa hasi aurretik ere (ekintza positiboak eta onuragarriak bultzatzea).
- B.- Paisaia lehengoratzeko eta espazio libreak diseinatzeko proposamenak, ahal den neurrian, Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretako "28.5" eta 135. artikuluetako aurreikuspenetara egokituko dira.
- C.- Topografia aldatzen den kasu puntualetan, topografia birmoldatu egingo da, naturalera egokitzeko ahalik eta gehien. Hobe da ezpondetan profil irregularrak, uhinduak, zimurtsuak eta biribilduak hartzea, batez ere bazterretan, ertzak ekidinez eta, ahal den guztietan, ezpondaren gainazala material finekin eta trazaduratik erauzitako landare-lurrearekin estaltzea.
- D.- Proiektuek eta beren jarduketek ukitutako azalaren berrezarpen eta akabera xehetasunekoa, garbiketa sakona eta obren erremate egokia barne.

7.- Urbanizazioaren eta eraikuntzaren jasangarritasunarekin zerikusia dutenak

- A.- Urbanizazioaren jasangarritasunarekin zerikusia duten neurriak:
 - * Ahal den neurrian, iragazkorak ez diren eremuak mugatuko dira, lurraren iragazte-ahalmen naturalari eusteko eta, horrekin batera, ura aurrezten duten lorezaintzako diseinu-irizpideak erabiliko dira.
 - * Argiteria publikoan ahalik eta gehien aurreztu eta efizientzia handiena bilatzea. Horretarako, kontsumo txikiko argiztapen-sistemak erabiliko dira, argi-kutsadura ekiditekoak.
 - * Hiri-hondakinak gaika biltzeko egokitutako eremuak aurreikusiko dira.
- B.- Eraikuntzaren jasangarritasunarekin zerikusia duten neurriak:
 - * Diseinuan eta antolamenduan kontuan hartuko dira eguzkialdia aprobetxatzea, aireztapena (ahal dela, gurutzatua) eta haize edo eurien aurkako babesa. Eraikin berrien orientazioetan kontuan izango dira energia-efizientzia irizpideak hartuko dituzte kontuan, isolamendu termiko eta akustikoa zaindiz.
 - * Eraikinak ahalik eta energia-efizientzia handiena lortu eta energia berriztagarriak aprobetxatzea bilatuz diseinatuko dira eta, ahal dela, ia energia-kontsumorik gabeko eraikinak eraikitzea sustatuko da.
 - * Ingurumenaren aldetik Jasangarriak diren Eraikuntzari buruzko Gidetan jasotako neurriak eta jardunbide egokiak erabiliko dira, eraikinetan energia-aurrezpen eta -

efizientzia sustatzeko eta energia berriztagarriak bultzatzeko eta, ahal den heinean eta besteak beste, alderdi hauetan eragiteko:

- Materialak: lehengai berriztaezinen kontsumoa murriztea.
- Energia: energia-kontsumoa murriztea edota energia iturri berriztaezinetatik abiatuz sortzea.
- Edateko ura: kontsumoa murriztea.
- Ur grisak: horien sorrera murriztea.
- Atmosfera: gas, hauts, bero eta argiaren emisioak murriztea.
- Barne kalitatea: barneko airearen, erosotasunaren eta osasunaren kalitatea hobetzea.

- * Etxebizitza kolektiborako eraikuntza-proiektuetan garajeetan ibilgailu elektrikoak kargatzeko behar diren aurreinstalazioak sartzeari edota gaineratzea, hala badagokio, komenigarritzat jotzen den guztietan.

C.- Urbanizazio- eta eraikuntza-lanak egikaritzearekin zerikusia dutenak.

Egikaritze hori Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretako "108.5" eta "135.14" artikuluetan azaldutako neurriak aplikatuz osatuko da.

8.- Jasangarritasunarekin zerikusia dutenak, mugikortasunari eta irisgarritasunari dagokionez.

A.- Oinezkoentzako espazio publikoak berreskuratu eta gehiago sortzea, sarean oinezkoentzako ibilbide gisa antolatuz.

B.- Mugikortasun eta irisgarritasun unibertsaleko planen proposamenak txertatzea.

9.- Uholde-arriskuekin zerikusia duten neurriak.

- * Arrisku mota horrek ukitzen dituen hirigintza-garapenak arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako aurreikuspenetara egokituko dira, Kantauri Ekialdeko Demarkazio Hidrografikoaren Plan Hidrologikoa barne.

IX.- GRAFIKOAK

1. "10.1. Antilla" azpiesparruaren mugaketa.

A.U. "10. HONDARTZA"
SUBÁMBITO "10.1 Antilla"



ESCALA 1/500 ESKALA

AZPIESPARRUAREN MUGA - - - - - LIMITE DE SUBÁMBITO

GRÁFICO 1. GRAFIKOA
DELIMITACIÓN DE SUBÁMBITO
AZPIEREMUEN MUGAKETA

HIRIGINTZA-ESPARRUKO HIRIGINTZA ARAU PARTIKULARRAK **"11. KAIA".**

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Oria ibaiaren bi bazterretan dauden lurrek, elkarren artean jarraitasunik ez dutenek, osatzen dute esparrua. Bi zati garrantzitsuenen deskribapena ageri da jarraian.

Bata itsasadarraren eskuinaldean dago (uretan gora), Orioko hirigunearen alboan. Honako muga hauek ditu: iparraldean eta ekialdean "10. Hondartza" esparrua, hegoaldean lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lurak eta "9. Azkue" esparrua, eta mendebaldean aipatu itsasadarra.

Bigarrena, berriz, itsasadarraren ezkerrean dago (uretan gora). Honako muga hauek ditu: iparraldean eta ekialdean itsasoa, eta mendebaldean eta hegoaldean lurzoru urbanizaezin gisa

sailkatutako lurak.

Guztira 158.511 m²-ko azalera du.

II.- ANTOLAMENDUAREN HELBURU ETA IRIZPIDE OROKORRAK.

- * Batez ere portuari lotutako xede eta erabileretarako izango da esparrua, bertan sustatuko den Plan Bereziaren zehaztutako diren ezaugarri eta baldintzen arabera.
- * Plan Berezi hori kostaldean alorrean eskumena duen administrazioari bidaliko zaio, Kostaldeei buruzko Legearen 112.a eta 117 artikuluetan aurreikusitako txostenak eskatzeko eta egiteko.
- * Dena dela, indarrean dagoen Hezeguneen Lurraldearen Arloko Planaren eraginpean dauden esparruko gunek, MA1 eremuetan integratuta daudenak, bertan ezarritako irizpideen mende egongo dira, aipatu Planaren arautegiko 19. artikuluan xedatutakoaren arabera.
- * Beharrezko neurriak sustatzea, esparruaren hirigintza-garapena, Planaren genero-ikuspegiari eta izaera inklusiboarekin lotuta, helburu eta irizpide hauetara egokitzeak:
 - Esparruaren kalitatea, segurtasuna eta inklusibitatea.
 - Mugikortasun-sareak (batez ere oinezkoenak eta txirrindularienak) mantendu eta esparru osora zabaltzea, irisgarritasunari dagokionez beharrezko diren neurriak proiektatuz eta egikarituz (espazio publikoak eta eraikinetara).
 - Hiri-ingurunearen eta hartako espazio publikoaren segurtasuna eta inklusibitatea, horien antolamendua eta urbanizazioa ikusi eta ikusia izateko helburuarekin eta, horretarako, era berean, honako hauekin ere lotuz: joan-etorri askoko ibilbideak egokitzea, perspektiba eta ikus-horizonte ireki eta argikoak; argiztapen egokia ezartzea; hiri-ikuspegitik *hutsak* diren zoko, zoko-sare, ibilbide edo espazioak

ezabatzea; gaur egun egon daitezkeen puntu kritikoak ezabatzeko eta gehiagorik ez sortzeko beharrezkoak diren neurriak zehaztea; eta abar.

- * Esparruaren garapena Kostaldean arloan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako aurreikuspenetara egokitzea, aplikatzekoak diren modu eta baldintzetan.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA.

1. KALIFIKAZIO OROKORRA.

1.1.- "C.2 Portu-eremua (SO)" zona:

Eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak Plan honetan zona orokor horretarako eta portuen arloan indarrean dagoen legerian oro har ezarritakoak dira.

Nolanahi ere, indarrean dagoen Hezeguneen Lurralde Plan Sektorialean mugatutako eta esparru horretan integratutako MA1 eremuak Plan horretan ezarritako irizpideen mende egongo dira, bere zati arauemailearen 19. artikuluan ezarritako moduan.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko araubidea.

Plan berezi bat egingo da, esparruaren antolamendu xehatuko araubidea zehazte aldera.

4.- PROGRAMAZIO ETA EGIKARITZERAKO ARAUBIDE OROKORRA.

Ez da ezarri esparruan proiektatutako garapenaren programaziorako egiturazko aurreikuspenik. Testuinguru horretan, Plan Berezi hori portuko gaietan eskumena duen administrazioak sustatuko du, hark zehazten duen unean.

IV.- ANTOLAMENDU XEHATUA.

1.- Kalifikazio xehatua.

Esparruaren kalifikazio xehatuaren araubidea (eraikigarritasun fisikoa; baimendutako eraikinen forma erregulatzeko parametroak; erabilera-baldintzak; etab.). haren antolamendu xehatua zehazteko bertan sustatu beharreko Plan Bereziak zehazten duena izango da.

2.- Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Esparruko lurren kategorizazio-araubidea bertan sustatu beharreko Plan Bereziak zehazten duena izango da.

V.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Baldintzatzaile horiek Plan honetan araututakoak dira (Hirigintza Arau Orokorrak eta dagozkien planoetan islatuak).

VI.- KATALOGATZEKO BALDINTZAK.

Esparru honetan ez dago elementu edo eraikin katalogaturik.

VII.- EGIKARITZE-ARAU BIDE ESPEZIFIKOA.

Esparruan planteatutako proposamenak egikaritzeko araubidea bertan sustatuko den Plan Bereziak zehazten duena izango da.

Espazio publikoan sustatzen diren urbanizazio-obren proiektuetan zehaztuko dira kasu bakoitzean egokitzen jotzen diren neurriak (bai ikuspegi orokorretik, bai genero-ikuspegitik) argiztapen, hiri-altzari edota bestelako zerbitzuei dagokienez eta, azken batean, hiri-ingurunearen eta hartako espazio publikoaren kalitate, segurtasuna eta inklusibitateari dagokienez.

VIII.- INGURUMEN-NEURRIAK.

Neurri horiek Plan honetako "1.3. Ingurumen Ikerketa Estrategikoa" dokumentuan zehaztutakoak dira. Arlo honi dagokionez, honako hauek nabarmendu behar dira:

1.- Airearen kalitatea eta soinu-ingurunea babestearekin zerikusia dutenak.

A.- Neurri orokorrak.

Proiektuak egiteko eta obrak gauzatzeko testuinguruan, hautsean partikula esekiak sortzen dituzten iturriak kontrolatzeko neurriak aurreikusiko dira, airearen kalitatea hobetzeko.

B.- Neurri akustikoak eta dardara-mailen ebaluazioa.

Plan honetako Ikerketa Akustikoan zehaztutakoak.

2.- Hondakinen kudeaketarekin zerikusia dutenak.

A.- Hondakinen kudeaketa, arlo horretan indarrean dagoen legeriarekin bat etorriz.

Lehentasuna emanen zaio minimizazioari, eta ondoren berrerabilpena edo birziklapenari, eta hondakinak baimendutako eta hondakin motaren arabera egokia den instalazio batean botatzea edo kudeatzaile baimenduari entregatzea aukeratuko da.

B.- Konposta ekologikoaren erabilera sustatzea aisialdiko baratzeen erabiltzaileen artean.

3.- Ibai-sistemen babesarekin eta azaleko eta lurpeko uren kalitatearekin zerikusia dutenak.

A.- Itsasoko eta lehorreko jabari publikora eta jabari hidraulikora hondakin-urak isurtzeko, organo eskudunaren dagokion baimena beharko da.

- B.- Ezpondetan eta lurzoru naturalaren eta betelanen arteko bideetan dabiltzan jariatze-urak bildu eta bideratzea, higadura hidrikoa saihesteko.

4.- Lurzoruaren babesarekin eta higadura-arriskuen eta arrisku geoteknikoen kontrolarekin zerikusia dutenak

- A.- Neurri orokorrak.

- * Obrek ukitutako lurzoruak birjartzea, okupatu beharreko lurrazaletik landare-lurraren goiko geruza aterata; geruza hori kendu egingo da eta, ondoren, lurzorua eta bertako edo beste esparru bateko landaredia lehengoratzeko berrerabiliko da, kutsatuta edo aldatuta ez badaude.
- * Hegalen sistemari eragiten dioten jarduketetan, landare-lurra babestea aurreikusiko da, lurrean banatzen direnetik ereiten diren arte, eta bereziki zainduko da aldatu gabeko lurretik lur-erazketetara eta plataformatik lubetetara egiten den jariatzea.
- * Higatu daitezkeen edo higadura-arriskua duten eremuetan, lur-erazketak, lurrazaleko eta lurrazal azpiko drainatze-sareak aldatzea eta landaredia desagertzea saihestuko da, eta basoan zuhaitzik gabeko zonak sartzea sustatuko da.

- B.- Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruekin lotutako neurriak: arloan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritakoak (4/2015 Legea).

5.- Landaredia eta fauna babestearekin eta biodibertsitatea sustatzearekin zerikusia dutenak.

- A.- Espazio libre berrietan (berdeguneak), ahal dela, bertako zuhaitz- edota zuhaixka-espezieak sartuko dira. Plangintza xehatua eta urbanizazio-obren proiektuak prestatzen direnean, horiek antzeko ezaugarriak dituzten beste espazio batzuekin lotzea sustatuko da, lurraldearen biodibertsitatea bultzatzeko.
- B.- Udal-mugarte osoan dauden landare inbaditzaileak kentzea, batez ere, Panpako luma-mottoa, *Cortaderia selloana*; banbu japoniarra *Fallopia japonica*; sasiakazia, *Robinia pseudoacacia*; tximeleta zuhaixka, *Buddleja davidii*; eta kanabera arrunta, *Arundo donax*. Horri dagokionez, Plan honetako Hirigintza Arau Orokorrerako "28.4" artikuluan ezarritakoa aplikatuko da.
- C.- Landaredia lehengoratu behar den esparruetan, lehenik eta behin, alderdi funtzionalak aztertuko dira: morfologia, baldintza edafikoak, malda, drainatzea, paisaia-ingurunea edota lekuaren erabilera soziala, ondoren, hautatutako landaredia, ereintzak, landaketak edo biak ezartzeko.
- D.- Espezie Mehatxatuen EAEko Katalogoan dauden espezieen edozein ale edo espezie autoktono adierazgarriren (ehun urtetik gorakoak) bat hautemanenez gero, espezie horiek baztertzea saihestuko da trazadura aldetiko aldaketa txikiak eginez, eta ale horiek antzeko habitat bat hartzen duen ingurune batera aldatuko dira.
- E.- Hirigintza-plangintzako proposamenak egikaritzearekin lotuta, behar bezala justifikatutako arrazoiak direla eta, bertako zuhaitz-espezieak bota egin behar badira, Plan honetako Hirigintza Arau Orokorrerako "27.3" artikuluko aurreikuspenak izango dira aplikatzekoak.

6.- Paisaia babestearekin eta obrak eta horien ingurunean degradatutako edo gaizki txertatutako espazioak paisaian txertatzearekin zerikusia dutenak.

- A.- Diseinua zaintzea, proiektu mailan (antolamendua, trazadura, ezpondak, etab.), jarduketa bakoitza paisaian prebentzio-neurri eta eta neurri zuzentzaile zehatzekin hobeto txertatzeko, horrekin batera, kasuan kasuko esparruan aldatutako balizko elementuak berreskuratzea edota hobetzea ere balioetsiz, baita jarduketa hasi aurretik ere (ekintza positiboak eta onuragarriak bultzatzea).

- B.- Paisaia lehengoratzeko eta espazio libreak diseinatzeko proposamenak, ahal den neurrian, Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretako "28.5" eta 135. artikuluetako aurreikuspenetara egokituko dira.
- C.- Topografia aldatzen den kasu puntualetan, topografia birmoldatu egingo da, naturalera egokitzeko ahalik eta gehien. Hobe da ezpondetan profil irregularrak, uhinduak, zimurtsuak eta biribilduak hartzea, batez ere bazterretan, ertzak ekidinez eta, ahal den guztietan, ezpondaren gainazala material finekin eta trazaduratik erauzitako landare-lurrearekin estaltzea.
- D.- Proiektuek eta beren jarduketek ukitutako azalaren berrezarpen eta akabera xehetasunekoa, garbiketa sakona eta obren erremate egokia barne.

7.- Urbanizazioaren eta eraikuntzaren jasangarritasunarekin zerikusia dutenak

- A.- Urbanizazioaren jasangarritasunarekin zerikusia duten neurriak:
 - * Ahal den neurrian, iragazkorak ez diren eremuak mugatuko dira, lurraren iragazte-ahalmen naturalari eusteko eta, horrekin batera, ura aurrezten duten lorezaintzako diseinu-irizpideak erabiliko dira.
 - * Argiteria publikoan ahalik eta gehien aurreztu eta efizientzia handiena bilatzea. Horretarako, kontsumo txikiko argiztapen-sistemak erabiliko dira, argi-kutsadura ekiditekoak.
 - * Hiri-hondakinak gaika biltzeko egokitutako eremuak aurreikusiko dira.
 - B.- Eraikuntzaren jasangarritasunarekin zerikusia duten neurriak:
 - * Diseinuan eta antolamenduan kontuan hartuko dira eguzkialdia aprobetxatzea, aireztapena (ahal dela, gurutzatua) eta haize edo eurien aurkako babesa. Eraikin berrien orientazioetan kontuan izango dira energia-efizientzia irizpideak hartuko dituzte kontuan, isolamendu termiko eta akustikoa zainduz.
 - * Eraikinak ahalik eta energia-efizientzia handiena lortu eta energia berriztagarriak aprobetxatzea bilatuz diseinatuko dira eta, ahal dela, ia energia-kontsumorik gabeko eraikinak eraikitzea sustatuko da.
 - * Ingurumenaren aldetik Jasangarriak diren Eraikuntzari buruzko Gidetan jasotako neurriak eta jardunbide egokiak erabiliko dira, eraikinetan energia-aurrezpen eta -efizientzia sustatzeko eta energia berriztagarriak bultzatzeko eta, ahal den heinean eta besteak beste, alderdi hauetan eragiteko:
 - Materialak: lehengai berriztaezinen kontsumoa murriztea.
 - Energia: energia-kontsumoa murriztea edota energia iturri berriztaezinetatik abiatuz sortzea.
 - Edateko ura: kontsumoa murriztea.
 - Ur grisak: horien sorrera murriztea.
 - Atmosfera: gas, hauts, bero eta argiaren emisioak murriztea.
 - Barne kalitatea: barneko airearen, erosotasunaren eta osasunaren kalitatea hobetzea.
 - * Etxebizitza kolektiborako eraikuntza-proiektuetan garajeetan ibilgailu elektrikoak kargatzeko behar diren aurreinstalazioak sartzeari edota gaineratzea, hala badagokio, komenigarritzat jotzen den guztietan.
 - C.- Urbanizazio- eta eraikuntza-lanak egikaritzearekin zerikusia dutenak.
- Egikaritze hori Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretako "108.5" eta "135.14" artikuluetan azaldutako neurriak aplikatuz osatuko da.

8.- Jasangarritasunarekin zerikusia dutenak, mugikortasunari eta irisgarritasunari dagokionez.

- A.- Oinezkoentzako espazio publikoak berreskuratu eta gehiago sortzea, sarean oinezkoentzako ibilbide gisa antolatuz.
- B.- Mugikortasun eta irisgarritasun unibertsaleko planen proposamenak txertatzea.

9.- Uholde-arriskuekin zerikusia duten neurriak.

- * Arrisku mota horrek ukitzen dituen hirigintza-garapenak arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako aurreikuspenetara egokituko dira, Kantauri Ekialdeko Demarkazio Hidrografikoaren Plan Hidrologikoa barne.

IX.- GRAFIKOAK.

Arau partikular horietan ez dago grafikorik.

HIRIGINTZA-ESPARRUKO HIRIGINTZA ARAU PARTIKULARRAK

"12. TXURRUKA".

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Oria itsasadarraren inguruan dagoen esparrua da, eta muga hauek ditu: iparraldean, hegoaldean eta ekialdean Orioko udal-barrutiak inguru horietan dituen mugak (eta, zati txiki batean, lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako Orioko udal-barrutiko lurrak), eta mendebaldean, berriz, inguru horretan dagoen hondartza.

Guztira 17.951 m²-ko azalera du.

II.- ANTOLAMENDUAREN HELBURU ETA IRIZPIDE OROKORRAK.

- * Esparrua espazio libre orokorrera bideratzea, egokitzea eta justifikatutzat jotzen diren zuzkidura erako gainerako ekipamenduekin osatuta.

Testuinguru horretan, lehendik dauden ekipamendu-erabilerak (aterpetxea, kirol-instalazioak...) Kostaldean arloan indarrean diren legeko xedapenetan ezarritako irizpideekin bateragarriak diren baldintza eta irismenen arabera finkatzen dira.

- * Esparrua eta kanpoko porturako sarbidea leheneratzea.
- * Beharrezko neurriak sustatzea, esparruaren hirigintza-garapena, Planaren genero-ikuspegiari eta izaera inklusiboarekin lotuta, helburu eta irizpide hauetara egokitzeko:
 - Esparruaren kalitatea, segurtasuna eta inklusibitatea ziurtatu eta Orioko hiri-bilbearekin lotzea.
 - Mugikortasun-sareak (batez ere oinezkoenak eta txirrindularienak) mantendu eta esparru osora zabaltzea, irisgarritasunari dagokionez beharrezko diren neurriak proiektatuz eta egikaritzuz (espazio publikora eta eraikinetara).
 - Esparruaren segurtasuna eta inklusibitatea ziurtatu, haren antolamendua eta urbanizazioa ikusi eta ikusia izateko helburuarekin lotuz.
- * Arlo horretan indarrean dagoen legerian (Kostaldeei buruzko Legea, 1988ko uztailaren 28koa, Itsasbazterren babes eta erabilera jasangarriari buruzko 2013ko maiatzaren 29ko Legeak aldatua, eta Kostaldeei buruzko Erregelamendu Orokorra, 2014ko urriaren 10ekoa). xedatutakora egokituko da itsasoko zein lehorreko jabari publikoaren erabilera (hala obrak edo eraikuntzak egikaritzeko, nola erabilerak ezartzeko, bai lehendik dauden eraikuntzetan, bai berrietan) eta haren mugakide diren esparruetako esku-hartze oro, dagokion babes-zorgunea barne. Zehazki:
 - Itsasoko eta lehorreko jabari publikoko lurrek Kostaldeei buruzko Legearen III. tituluan xedatutakoa bete beharko dute eta, edozein kasutan, bertan planteatzen diren jarduketek dagokion titulu gaitzailea izan beharko dute.
 - Babes-zortasuneko zonako erabilerak Kostaldeei buruzko Legearen 24. eta 25. artikuluetan xedatutakora egokituko dira, eta zona horretan baimendutako erabilerek Autonomia Erkidegoko organo eskudunaren baimena izan beharko dute.
 - Kostaldeei buruzko Legearen 27. eta 28. artikuluetan, hurrenez hurren, ezarritako bide-zortasunak eta itsasora sartzeko zortasunak errespetatzen direla bermatu beharko da.

- Eragin-eremua Kostaldee buruzko Legearen 30. artikuluan ezarritakora egokituko da.
- Hondakin urak tratatzeko instalazioak Kostaldee buruzko Legearen "44.6" artikuluan ezarritakoaren arabera txertatuko dira.
- Kostaldee buruzko Legea indarrean sartzean zeuden obra eta instalazioak, jabari publikoko edo zortasuneko esparruan kokatuak, Laugarren Xedapen Iragankorrean zehazten denari jarraikiz arautuko dira.

III.- EGITURAZKO ANTOLAMENDUA.

1. Kalifikazio orokorra.

1.1.- "D.1.3. Hiri-espazio Libreak (SO. ILDPan daudenak)" zona.

Zona orokor hori erabiltzeko eta bertan eraikitzeko baldintza orokorrak dira Plan Nagusi honen "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan oro har ezarritakoak.

Zona honetako espazio libre orokorrak ez dira kontuan hartzekoak gai horretan indarrean dagoen legezko hirigintza-estandarra betetzeko.

Lehendik dauden ekipamendu-erabilerak (aterpetxea, kirol-instalazioak...) Kostaldeen arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako irizpideekin bateragarriak diren baldintza eta irismenen arabera finkatzen dira.

1.2.- "D.1.3. Hiri-espazio libreak (SO)" zona.

Zona orokor hori erabiltzeko eta bertan eraikitzeko baldintza orokorrak dira Plan Nagusi honen "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan oro har ezarritakoak.

Zona honetako espazio libre orokorrak kontuan hartzekoak dira gai horretan indarrean dagoen hirigintza-estandarra betetzeko.

Lehendik dauden ekipamendu-erabilerak (aterpetxea, kirol-instalazioak...) Kostaldeen arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako irizpideekin bateragarriak diren baldintza eta irismenen arabera finkatzen dira.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko araubidea.

Antolamendu hori Plan honetan ezarritakoa da.

4.- PROGRAMAZIO ETA EGIKARITZERAKO ARAUBIDE OROKORRA.

Ez da ezarri esparruan proiektatutako garapenaren programaziorako egiturazko aurreikuspenik.

IV.- ANTOLAMENDU XEHATUA.

1.- Kalifikazio xehatua.

- A.- Zonifikazio xehatua Plan honetako "4. Planoak" dokumentuko "III.1. Zonifikazio xehatua (sestra gainean)" planoan islatzen dena da.
- B.- Eraikigarritasun fisikoa:
- * Sestra gainean: egungo eraikigarritasuna finkatzen da, lehendik dagoen eta baliozkotuta dagoen eraikuntzari formari lotua, kostaldeen arloan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako aurreikuspenekin bateragarria den heinean.
 - * Sestra azpian: Plan honetan ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa.
- C.- Eraikuntza-parametroak:
- * Lerrokadurak eta sestrak: lehendik dauden eraikinak egungo lerrokadura eta sestrekin finkatzen dira.
 - * Altuera eta solairu kopurua:
 - Sestra gainean: lehendik dauden eraikinak egungo altuerarekin eta solairu kopuruarekin finkatzen dira.
 - Sestra azpian: Plan honek oro har baimendutakoak.
 - * Kontsolidazio hori egin ahal izateko, Kostaldeen arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako aurreikuspenekin bateragarriak izan behar dute.
- D.- Erabilera-baldintzak: Plan honetan antolatutako azpizona xehatuetaarako ezarritakoak, bai eta Kostaldeen arloan indarrean dagoen legerian ezarritakoak ere. Lehendik dauden ekipamendu-erabilerak (aterpetxea, kirol-instalazioak...) Kostaldeen arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako irizpideekin bateragarriak diren baldintza eta irismenen arabera finkatzen dira.

2.- Hiri-lurzoruaen kategorizazioa.

Esparruko lurrak hiri-lurzoru finkatu gisa sailkatuko dira.

V.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Baldintzatzaille horiek Plan honetan araututakoak dira (Hirigintza Arau Orokorrak eta dagozkien planoetan islatuak).

VI.- KATALOGATZEKO BALDINTZAK.

Esparru honetan ez dago elementu edo eraikin katalogaturik.

VII.- EGIKARITZE-ARAU BIDE ESPEZIFIKOA.

Araubide hori Kostaldeen arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako aurreikuspenekin bat etorriaz sustatuko diren proiektuetan zehazten dena izango da.

Proiektu horietan zehaztuko dira egokitzat jotzen diren neurriak (bai ikuspegi orokorretik, bai genero-ikuspegitik) argiztapen, hiri-altzari, bestelako zerbitzuen ezarpen edota haurren jolasguneen ezaugarri eta baldintzei dagokienez eta, azken batean, hiri-ingurunearen eta hartako espazio publikoaren kalitate, segurtasuna eta inklusibitateari dagokienez.

VIII.- INGURUMEN-NEURRIAK.

Neurri horiek Plan honetako "1.3. Ingurumen Ikerketa Estrategikoa" dokumentuan zehaztutakoak dira. Arlo honi dagokionez, honako hauek nabarmendu behar dira:

1.- Airearen kalitatea eta soinu-ingurunea babestearekin zerikusia dutenak.

A.- Neurri orokorrak.
Proiektuak egiteko eta obrak gauzatzeko testuinguruan, hautsean partikula esekiak sortzen dituzten iturriak kontrolatzeko neurriak aurreikusiko dira, airearen kalitatea hobetzeko.

B.- Neurri akustikoak eta dardara-mailen ebaluazioa.

Plan honetako Ikerketa Akustikoan zehaztutakoak.

2.- Hondakinen kudeaketarekin zerikusia dutenak.

A.- Hondakinen kudeaketa, arlo horretan indarrean dagoen legeriarekin bat etorriz. Lehenetsuna emanen zaio minimizazioari, eta ondoren berrerabilpena edo birziklapenari, eta hondakinak baimendutako eta hondakin motaren arabera egokia den instalazio batean botatzea edo kudeatzaile baimenduari entregatzea aukeratuko da.

B.- Konposta ekologikoaren erabilera sustatzea aisialdiko baratzeen erabiltzaileen artean.

3.- Ibai-sistemen babesarekin eta azaleko eta lurpeko uren kalitatearekin zerikusia dutenak.

A.- Itsasoko eta lehorreko jabari publikora eta jabari hidraulikora hondakin-urak isurtzeko, organo eskudunaren dagokion baimena beharko da.

B.- Ezpondetan eta lurzoru naturalaren eta betelanen arteko bideetan dabilzan jariatze-urak bildu eta bideratzea, higadura hidrikoa saihesteko.

4.- Lurzoruaren babesarekin eta higadura-arriskuen eta arrisku geoteknikoen kontrolarekin zerikusia dutenak

A.- Neurri orokorrak.

- * Obrek ukitutako lurzoruak birjartzea, okupatu beharreko lurrazaletik landare-lurraren goiko geruza aterata; geruza hori kendu egingo da eta, ondoren, lurzoru eta bertako edo beste esparru bateko landaredia lehengoratzeko berrerabiliko da, kutsatuta edo aldatuta ez badaude.
- * Hegalen sistemari eragiten dioten jarduketetan, landare-lurra babestea aurreikusiko da, lurrean banatzen diren erretik erreten diren arte, eta bereziki zainduko da aldatu gabeko lurretik lur-erazketetara eta plataformatik lubetetara egiten den jariatzea.
- * Higatu daitezkeen edo higadura-arriskua duten eremuetan, lur-erazketak, lurrazaleko eta lurrazal azpiko drainatze-sareak aldatzea eta landaredia desagertzea saihestuko da, eta basoan zuhaitzik gabeko zonak sartzea sustatuko da.

B.- Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruekin lotutako neurriak: arloan indarrean dauden legeko xedapenetan ezarritakoak (4/2015 Legea).

5.- Landaredia eta fauna babestearekin eta biodibertsitatea sustatzearekin zerikusia dutenak.

- A.- Espazio libre berrietan (berdeguneak), ahal dela, bertako zuhaitz- edota zuhaixka-espezieak sartuko dira. Plangintza xehatua eta urbanizazio-obren proiektuak prestatzen direnean, horiek antzeko ezaugarriak dituzten beste espazio batzuekin lotzea sustatuko da, lurraldearen biodibertsitatea bultzatzeko.
- B.- Udal-mugarte osoan dauden landare inbaditzaileak kentzea, batez ere, Panpako luma-mottoa, *Cortaderia selloana*; banbu japoniarra *Fallopia japonica*; sasiakazia, *Robinia pseudoacacia*; tximeleta zuhaixka, *Buddleja davidii*; eta kanabera arrunta, *Arundo donax*. Horri dagokionez, Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretako "28.4" artikuluan ezarritakoa aplikatuko da.
- C.- Landaredia lehengoratu behar den esparruetan, lehenik eta behin, alderdi funtzionalak aztertuko dira: morfologia, baldintza edafikoak, malda, drainatzea, paisaia-ingurunea edota lekuaren erabilera soziala, ondoren, hautatutako landaredia, ereintzak, landaketak edo biak ezartzeko.
- D.- Espezie Mehatxatuen EAEko Katalogoan dauden espezieen edozein ale edo espezie autoktono adierazgarriren (ehun urtetik gorakoak) bat hautemanenez gero, espezie horiek baztertua saihestuko da trazadura aldetiko aldaketa txikiak eginez, eta ale horiek antzeko habitat bat hartzen duen ingurune batera aldatuko dira.
- E.- Hirigintza-plangintzako proposamenak egikaritzearekin lotuta, behar bezala justifikatutako arrazoiak direla eta, bertako zuhaitz-espezieak bota egin behar badira, Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretako "27.3" artikuluko aurreikuspenak izango dira aplikatzekoak.

6.- Paisaia babestearekin eta obrak eta horien ingurunean degradatutako edo gaizki txertatutako espazioak paisaian txertatzearekin zerikusia dutenak.

- A.- Diseinua zaintzea, proiektu mailan (antolamendua, trazadura, ezpondak, etab.), jarduketa bakoitza paisaian prebentzio-neurri eta neurri zuzentzaile zehatzekin hobeto txertatzeko, horrekin batera, kasuan kasuko esparruan aldatutako balizko elementuak berreskuratzea edota hobetzea ere balioetsiz, baita jarduketa hasi aurretik ere (ekintza positiboak eta onuragarriak bultzatzea).
- B.- Paisaia lehengoratzeko eta espazio libreak diseinatzeko proposamenak, ahal den neurrian, Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretako "28.5" eta 135. artikuluetako aurreikuspenetara egokituko dira.
- C.- Topografia aldatzen den kasu puntualetan, topografia birmoldatu egingo da, naturalera egokitzeko ahalik eta gehien. Hobe da ezpondetan profil irregularrak, uhinduak, zimurtsuak eta biribilduak hartzea, batez ere bazterretan, ertzak ekidinez eta, ahal den guztietan, ezpondaren gainazala material finekin eta trazaduratik erauzitako landare-lurrarekin estaltzea.
- D.- Proiektuek eta beren jarduketek ukitutako azalaren berrezarpen eta akabera xehetasunekoa, garbiketa sakona eta obren erremate egokia barne.

7.- Urbanizazioaren eta eraikuntzaren jasangarritasunarekin zerikusia dutenak

- A.- Urbanizazioaren jasangarritasunarekin zerikusia duten neurriak:
 - * Ahal den neurrian, iragazkorak ez diren eremuak mugatuko dira, lurraren iragazte-ahalmen naturalari eusteko eta, horrekin batera, ura aurrezten duten lorezaintzako diseinu-irizpideak erabiliko dira.
 - * Argiteria publikoan ahalik eta gehien aurreztu eta efizientzia handiena bilatzea. Horretarako, kontsumo txikiko argiztapen-sistemak erabiliko dira, argi-kutsadura ekiditekoak.
 - * Hiri-hondakinak gaika biltzeko egokitutako eremuak aurreikusiko dira.

B.- Eraikuntzaren jasagarritasunarekin zerikusia duten neurriak:

- * Diseinuan eta antolamenduan kontuan hartuko dira eguzkialdia aprobetxatzea, aireztapena (ahal dela, gurutzatua) eta haize edo eurien aurkako babesa. Eraikin berrien orientazioetan kontuan izango dira energia-efizientzia irizpideak hartuko dituzte kontuan, isolamendu termiko eta akustikoa zainduz.
- * Eraikinak ahalik eta energia-efizientzia handiena lortu eta energia berriztagarriak aprobetxatzea bilatuz diseinatuko dira eta, ahal dela, ia energia-kontsumorik gabeko eraikinak eraikitzea sustatuko da.
- * Ingurumenaren aldetik Jasagarriak diren Eraikuntzari buruzko Gidetan jasotako neurriak eta jardunbide egokiak erabiliko dira, eraikinetan energia-aurrezpen eta -efizientzia sustatzeko eta energia berriztagarriak bultzatzeko eta, ahal den heinean eta besteak beste, alderdi hauetan eragiteko:
 - Materialak: lehengai berriztaezinen kontsumoa murriztea.
 - Energia: energia-kontsumoa murriztea edota energia iturri berriztaezinetatik abiatuz sortzea.
 - Edateko ura: kontsumoa murriztea.
 - Ur grisak: horien sorrera murriztea.
 - Atmosfera: gas, hauts, bero eta argiaren emisioak murriztea.
 - Barne kalitatea: barneko airearen, erosotasunaren eta osasunaren kalitatea hobetzea.
- * Etxebizitza kolektiborako eraikuntza-proiektuetan garajeetan ibilgailu elektrikoak kargatzeko behar diren aurreinstalazioak sartzeko edota gaineratzea, hala badagokio, komenigarritzat jotzen den guztietan.

C.- Urbanizazio- eta eraikuntza-lanak egikaritzearekin zerikusia dutenak.

Egikaritze hori Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretako "108.5" eta "135.14" artikuluetan azaldutako neurriak aplikatuz osatuko da.

8.- Jasagarritasunarekin zerikusia dutenak, mugikortasunari eta irisgarritasunari dagokionez.

A.- Oinezkoentzako espazio publikoak berreskuratu eta gehiago sortzea, sarean oinezkoentzako ibilbide gisa antolatuz.

B.- Mugikortasun eta irisgarritasun unibertsaleko planen proposamenak txertatzea.

9.- Uholde-arriskuekin zerikusia duten neurriak.

- * Arrisku mota horrek ukitzen dituen hirigintza-garapenak arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako aurreikuspenetara egokituko dira, Kantauri Ekialdeko Demarkazio Hidrografikoaren Plan Hidrologikoa barne.

IX.- GRAFIKOAK

Arau partikular horietan ez dago grafikorik.

HIRIGINTZA-ESPARRUKO HIRIGINTZA ARAU PARTIKULARRAK

"13. DIKEA".

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Oria ibaiaren inguruan dagoen esparrua da, eta muga hauek ditu: iparraldean "4. Aita Lertxundi" esparrua, hegoaldean Oria ibaia, ekialdean "5. Aramendi – Toki Alai" esparrua, eta mendebaldean "15. Arozena" esparrua.

Guztira 20.169 m²-ko azalera du.

II.- ANTOLAMENDUAREN HELBURU ETA IRIZPIDE OROKORRAK.

* Behin betiko onartzeke dagoen "Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren Aldaketa Puntuala. Dike-Kofradia esparru etena" dokumentuan ezarritako jarduketa-helburu eta -irizpide orokorrak finkatzen dira, honako hauek barne:

- Dikeri dagokionez:
 - . Esparruan dauden uholde-arriskuei erantzutea. Horretarako, hirigintza-garapen berriak aurreikusten diren esparruaren sestra +6,00koa izanik, Aita Lertxundi kaleko erdiko zatiarekin bat datorrena.
Horri dagokionez, kontuan izan behar da HAPOaren 2012ko aldaketan aurreikusitako esparruaren hirigintza-garapenari, orain finkatzen ari denari, aldeko txostena eman ziola URA (Uraren Euskal Agentzia) erakundeak 2022ko martxoaren 28an egindako txostenaren bidez.
 - . Esparruaren hirigintza-garapena Orioko hiri-ingurunean egituratzen duen izaerari dagozkion baldintzetara zein Plan honetan zehaztutako trinkotasun-, erabilera-aniztasun-, jasangarritasun-, segurtasun- eta inklusibitate-baldintzetara egokitzea.
Testuinguru horretan, Aldaketa Puntual horretan planteatutako hiri-garapenaren eredua, bertan planteatutako eraikuntza-parametroekin zerikusia duena barne (altuera eta eraikuntzen solairu kopurua, etab.), aintzatetsiz, bat dator Plan honen hirigintza-helburuekin.
 - . 252 etxebizitza inguru antolatzea, dagozkien hirugarren sektoreko erabilerekin eta zuzkidura publikoekin (espazio libreak, ekipamenduak...) osatuta.
 - . Aurreikusitako bizitegi-eraikigarritasuna hirigintza-legerian ezarritako etxebizitza babestuaren estandarra betetzearen ondoriozko araubide juridiko eta hirigintzakoarekin lotzea.
- Kofradian (Plan honetako "1.1. Kofradia" azpiesparruarekin bat datorrena, "1. Hirigune historikoa" esparruan kokatua) ekipamendurako partzela bat antolatzea, publikoa zatirik handienez, eta pribatua gainerakoan..
- Dikek eta Kofradiak osatutako hirigintza-kudeaketako esparru eten bat zehaztea (jarduketa-eremu integratua eta egikaritze-unitatea).

Osagarri gisa, HAPOko Aldaketa Puntual horretako zenbait proposamen berregokitu dira, ukitutako lurren zonifikazio orokor eta xehatuarekin eta "1.1. Kofradia" azpiesparruaren mugaketarekin zerikusia dutenak. Nolanahi ere, Aldaketa Puntual horretako hirigintza-proposamenen eduki materialean (hirigintza-eraikigarritasuna, etxebizitza-kopurua,

aurreikusitako eraikinen bolumetria arautzen duten baldintzak...) inolako eraginik ez duten doikuntza formalak baino ez dira, eta oso-osorik finkatzen dira.

Testuinguru horretan, Aita Lertxundi kalearen ondoko 2012ko HAPOko Aldaketa horretan antolatutako espazio libre orokorra (S.O.) tokiko espazio libre gisa kalifikatzen da Plan honetan. Birmoldaketa horren helburua da Plan honetan antolatutako espazio libre orokorren (S.O.) antolamendu aurreikuspenak Planean horri buruz planteatutako irizpide orokorretara egokitzea.

- * Beharrezko neurriak sustatzea, esparruaren hirigintza-garapena, Planaren genero-ikuspegiari eta izaera inklusiboarekin lotuta, helburu eta irizpide hauetara egokitzeko:
 - Esparruaren kalitatea, segurtasuna eta inklusibitatea.
 - Elkarrekin bateragarriak diren hainbat erabilera mota (etxebizitzak, ekonomia-jarduerak, ekipamenduak, espazio libreak...) kualitatiboki eta kuantitatiboki agertzea, esparruaren hiri-ingurunea dibertsifikatu eta aberasten dutenak, gaur egungo dentsitate- eta trinkotasun-testuinguruan.
 - Hurbileko zuzkidura eta zerbitzuak ezartzea (ekipamenduak, merkataritza, espazio libreak, etab.).
 - Mugikortasun-sareak (batez ere oinezkoenak eta txirrindularienak) mantendu eta esparru osora zabaltzea, irisgarritasunari dagokionez beharrezko diren neurriak proiektatuz eta egikaritzuz (espazio publiko eta eraikinetara).
 - Hiri-ingurunearen eta hartako espazio publikoaren segurtasuna eta inklusibitatea, horien antolamendua eta urbanizazioa ikusi eta ikusia izateko helburuarekin eta, horretarako, era berean, honako hauekin ere lotuz: biziak eta joan-etorri askokoak diren kaleak, ibilbideak eta abar egokitzea, perspektiba eta ikus-horizonte ireki eta argikoak; argiztapen egokia ezartzea; hiri-ikuspegitik *hutsak* diren zoko, zoko-sare, ibilbide edo espazioak ezabatzea; partzeletara eta bizitegi-eraikuntzetara, zein horietan lekutzen diren etxebizitzetara sartzeko baldintzak zehaztea, aipatutako helburuarekin koherentzia mantenduz; gaur egun egon daitezkeen puntu kritikoak ezabatzeko eta gehiagorik ez sortzeko beharrezkoak diren neurriak zehaztea; eta abar.
- * Arlo horretan indarrean dagoen legerian (Kostaldee buruzko Legea, 1988ko uztailaren 28koa, Itsasbazterraren babes eta erabilera jasagarriari buruzko 2013ko maiatzaren 29ko Legeak aldatua, eta Kostaldee buruzko Erregelamendu Orokorra, 2014ko urriaren 10ekoa). xedatutakora egokituko da itsasoko zein lehorreko jabari publikoaren erabilera (hala obrak edo eraikuntzak egikaritzeko, nola erabilerak ezartzeko, bai lehendik dauden eraikuntzetan, bai berrietan) eta haren mugakide diren esparruetako esku-hartze oro, dagokion babes-zorgunea barne. Zehazki:
 - Itsasoko eta lehorreko jabari publikoko lurrek Kostaldee buruzko Legearen III. tituluaren xedatutakoa bete beharko dute eta, edozein kasutan, bertan planteatzen diren jarduketek dagokion titulu gaitzailea izan beharko dute.
 - Babes-zortasuneko zonako erabilerak Kostaldee buruzko Legearen 24. eta 25. artikuluetan xedatutakora egokituko dira, eta zona horretan baimendutako erabilerek Autonomia Erkidegoko organo eskudunaren baimena izan beharko dute.
 - Kostaldee buruzko Legearen 27. eta 28. artikuluetan, hurrenez hurren, ezarritako bide-zortasunak eta itsasora sartzeko zortasunak errespetatzen direla bermatu beharko da.
 - Eragin-eremua Kostaldee buruzko Legearen 30. artikuluan ezarritakora egokituko da.
 - Hondakin urak tratatzeko instalazioak Kostaldee buruzko Legearen "44.6" artikuluan ezarritakoaren arabera txertatuko dira.

- Kostaldee berrizko Legea indarrean sartzean zeuden obra eta instalazioak, jabari publikoko edo zortasuneko esparruan kokatuak, Laugarren Xedapen Iragankorrean zehazten denari jarraikiz arautuko dira.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA.

1. Kalifikazio orokorra.

1.1.- "A. Bizitegi-erabilera" zona.

A.- Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra gainean: 27.000 m²(s).
- * Sestrapean: Plan honetan ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa.

B.- Erabilera-baldintza orokorrak:

- * Bizitegi-erabilera-araueko hirigintza-eraikigarritasuna:
 - Gizarte-babeseko etxebizitzaren araubideari lotua: 3.898,00 m²(s).
 - Etxebizitza babestu tasatuaren araubideari lotua: 1.513,50 m²(s).
 - Sustapen libreko etxebizitzaren araubideari lotua: 18.588,50 m²(s).
 - Guztira: 24.000 m
- * Plan honen "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan mota horretako zona orokorretarako ezarritakoak.

1.2.- "C.1.3. Bide-sarea (SO)" zona.

Zona orokor hau eraikitze eta erabiltzeko baldintza orokorrak Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan zona honetarako oro har ezarritakoak dira.

1.3.- "D.1.1. Hiri-espazio Libreko (SO. ILDPan daudenak)" zona.

Zona orokor hori erabiltzeko eta bertan eraikitze baldintza orokorrak dira Plan Nagusi honen "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan oro har ezarritakoak.

Zona honetako espazio libre orokorrak ez dira kontuan hartzekoak gai horretan indarrean dagoen legeko hirigintza-estandarra betetzeko.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko araubidea.

Antolamendu hori Plan Orokor honetan ezarritakoa da. "Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren Aldaketa Puntuala. Dike-Kofradia esparru etena" dokumentuan ezarritakoarekin dator bat, Plan honetan ezarritako moduan doitua.

4.- PROGRAMAZIO ETA EGIKARITZERAKO ARAUBIDE OROKORRA.

Ez da araubide hori arautzen duen beste aurreikuspen orokorrik ezarri.

IV.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATUA.

1.- Kalifikazio xehatua.

- * Esparruaren zonifikazio xehatua Plan honetako "4. Planoak" dokumentuko "III.1. Zonifikazio xehatua (sestra gainean)" planoan islatzen dena da.

B.- Eraikigarritasun fisikoa:

- * Sestra gainean: taula honetan aipatutakoa:

ZK.	PARTZELAREN IZENA		ERAIKIGARRITASUN FISIKOA SESTRA GAINEAN -m²(s)				
	PGOU-2022	Aldat. PGOU-2012	Gizarte-babeseko Etxebizitza (GBE)	Etxebizitza Tasatua	Sustapen Libreko Etxebizitza	Hirugarren sektoreko erabilera	EL
1	a.2. VL.1	a.2. VL.1	---	---	2.333,00	265	
2	a.2. GBE	a.2. GBE	3.898	---	---	515	
3	a.2. Tasatua	a.2. Tasatua	---	1.513,50	---	215	
4	a.2. VL.2	a.2. VL.2	---	---	2.726,00	350	
5	a.2. VL.3	a.2. VL.3	---	---	2.258,00	595	
6	a.2. VL.4	a.2. VL.4	---	---	4.238,50	585	
7	a.2. VL.5	a.2. VL.5	---	---	2.430,00	---	
8	a.2. VL.6	a.2. VL.6	---	---	3.247,00	475	
9	a.2. VL.7	a.2. VL.7	---	---	1.356,00	---	
10	e.EC-1A	g.EC-1A	---	---	---	---	
11	e.EC-1B	g.EC-1B	---	---	---	---	
Guztira			3.898	1.513,50	18.588,50	3.000	
GUZTIRA				24.000		3.000	

Guztizko eraikigarritasun horretatik, 27.000 m2(s) hirigintza-eraikigarritasunaren berezko baldintzei dagozkie, eta gainerakoa, 2.660 m²(s), eraikigarritasun fisikoari (irabazi asmorik gabekoa).

- * Sestrapean: taula honetan aipatutakoa:

ZK.	PARTZELAREN IZENA		SESTRAPEKO HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN A -m²(s)-	ERAIKIGARRITASUN FISIKOA SESTRAPEAN - m²(s)-
	PGOU-2022	Aldat. PGOU-2012		
1	a.2. VL.1	a.2. VL.1	1.016	1.016
2	a.2. GBE	a.2. GBE	1.836	1.836
3	a.2. Tasatua	a.2. Tasatua	725	725
4	a.2. VL.2	a.2. VL.2	1.194	1.194
5	a.2. VL.3	a.2. VL.3	1.223	1.223
6	a.2. VL.4	a.2. VL.4	2.532	2.532
7	a.2. VL.5	a.2. VL.5	1.929	1.929
8	a.2. VL.6	a.2. VL.6	1.744	1.744
9	a.2. VL.7	a.2. VL.7	792	792
10	e.EC-1A	g.EC-1A	---	1.429
11	e.EC-1B	g.EC-1B	---	870
12	d.2-ELU/SL-1/e.EC-2	f.1-ELU/SL1 / g.EC-2	---	1.674
13	d.2-ELU/SL-2/e.EC-3	f.1-ELU/SL2 / g.EC-3	---	2.157
14	d.2-ELU/SL-3/e.EC-4	f.1-ELU/SL3 / g.EC-4	---	352

15	c.1.1-VU/SL / e.EC-5	e.1.3-VU/SL / g.EC-5	---	4.850
GUZTIRA			12.991	24.323

- C. Eraikuntza-parametroak (lerrokadurak, sestrak, solairu kopurua, altuera...). Hirigintza Arau Partikular hauetako grafikoetan islatzen direnak.
- D.- Esparruan antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintzak Plan honetan horietako bakoitzerako ezarritakoak dira.
- "d.2 (SL-1) / e.EC-2", "d.2 (SL-2) / e.EC-3", "d.2 (SL-3) / e.EC-4" eta "c.1.1 (VU/SL) / e.EC.5" partzeletan sestrapean aurreikusitako eraikigarritasuna ekipamendu-erabileretarako zein aparkaleku publiko modura erabiltzekoa da.
- E.- Jabari-baldintza partikularrak. Hirigintza Arau Partikular hauetako grafikoetan islatzen direnak.
- F.- Aurreko atal guztietan aipatutako aurreikuspenek Behin betiko onartzeke dagoen "Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren Aldaketa Puntuala. Dike-Kofradia esparru etena" dokumentuan dute jatorria. Hori dela eta, Plan honetako aurreikuspenen eta Aldaketa horretako aurreikuspenen artean desadostasunak edo kontraesanak daudenean, Plan honetan sartutakoak izango dira lehentasuna dutenak.

2.- Hiri-lurzorua kategorizatzea.

Esparruko lurrak finkatugabeko hiri-lurzoru gisa sailkatuko dira, urbanizazio gabeziagatik edo aski ez izateagatik.

V.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Baldintzatzaile horiek Plan honetan araututakoak dira (Hirigintza Arau Orokorrak eta dagozkien planoetan islatuak).

VI.- KATALOGATZEKO BALDINTZAK.

Esparru honetan ez dago elementu edo eraikin katalogaturik.

VII.- GAUZATZEKO ARAUBIDE XEHATUA.

1.- **Jarduteko baldintzak.**

Esparru horrek eta "1.1. Kofradía" azpiesparruak jarduketa-eremu integratu bat osatzen dute.

2.- **Urbanizazio-baldintzak.**

Baldintza horiek Hirigintzako Jarduketa Programan eta Plan hau garatzeko jarduketa-eremu integratu horretan sustatu beharreko urbanizazio-proiektuan zehazten direnak izango dira.

Esparruaren hirigintza-garapena eta haren urbanizazioa 2019ko ekainean egin eta Kofradia+Dikeari dagokion 2012ko HAPOaren Aldaketara erantsitako Azterlan Hidraulikoan aurreikusitako uholde-arriskuei erantzuteko irizpideetara egokituko dira.

Esparruan sustatzeko urbanizazio-lanen proiektuan zehaztuko dira egokitzen jotzen diren neurriak (bai ikuspegi orokorretik, bai genero-ikuspegitik) argiztapen, hiri-altzari, bestelako zerbitzuen ezarpen edota haurren jolasguneen ezaugarri eta baldintzei dagokienez eta, azken batean, hiri-ingurunearen eta hartako espazio publikoaren kalitate, segurtasuna eta inklusibitateari dagokienez.

3.- Urbanizazio-kargak egikaritu eta finantzatzeko baldintzak.

Baldintza horiek Hirigintzako Jarduketa Programan eta Plan hau garatzeko jarduketa-eremu integratu horretan sustatu beharreko birpartzelazio-proiektuan zein urbanizazio-proiektuan zehazten direnak izango dira.

4.- Erabilerak haztatzeko koefizienteak.

Plan honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoak, esparruan mugatzen den egikaritze-unitatean sustatu beharreko birpartzelazio-proiektuan berregokituko edo eguneratu ahal izango direnak.

5.- Lehendik dauden eraikinen hirigintza-araubidea

Lehendik dauden eraikinak antolamenduz kanpokatzen deklaratu dira.

VIII.- INGURUMEN-NEURRIAK.

Neurri horiek Plan honetako "1.3. Ingurumen Ikerketa Estrategikoa" dokumentuan zehaztutakoak dira. Arlo honi dagokionez, honako hauek nabarmendu behar dira:

1.- Airearen kalitatea eta soinu-ingurunea babestearekin zerikusia dutenak.

A.- Neurri orokorrak.

Proiektuak egiteko eta obrak gauzatzeko testuinguruan, hautsean partikula esekiak sortzen dituzten iturriak kontrolatzeko neurriak aurreikusiko dira, airearen kalitatea hobetzeko.

B.- Neurri akustikoak eta dardara-mailen ebaluazioa.

Azterlan akustikoan zehaztutakoak, "Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren Aldaketa Puntuala. Dike-Kofradia esparru etena" dokumentua eratzekeko testuinguruan.

2.- Hondakinen kudeaketarekin zerikusia dutenak.

A.- Hondakinen kudeaketa, arlo horretan indarrean dagoen legeriarekin bat etorriz.

Lehentasuna emanen zaio minimizazioari, eta ondoren berrerabilpena edo birziklapenari, eta hondakinak baimendutako eta hondakin motaren arabera egokia den instalazio batean botatzea edo kudeatzaile baimenduari entregatzea aukeratuko da.

B.- Konposta ekologikoaren erabilera sustatzea aisialdiko baratzeen erabiltzaileen artean.

3.- Ibai-sistemen babesarekin eta azaleko eta lurpeko uren kalitatearekin zerikusia dutenak.

A.- Itsasoko eta lehorreko jabari publikora eta jabari hidraulikora hondakin-urak isurtzeko, organo eskudunaren dagokion baimena beharko da.

B.- Ezpondetan eta lurzoru naturalaren eta betelanen arteko bideetan dabilizan jariatze-urak bildu eta bideratzea, higadura hidrikoa saihesteko.

4.- Lurzoruaren babesarekin eta higadura-arriskuen eta arrisku geoteknikoen kontrolarekin zerikusia dutenak

A.- Neurri orokorrak.

* Obrek ukitutako lurzoruak birjartzea, okupatu beharreko lurrazaletik landare-lurraren goiko geruza aterata; geruza hori kendu egingo da eta, ondoren, lurzoru eta bertako edo beste esparru bateko landaredia lehengoratzeko berrerabiliko da, kutsatuta edo aldatuta ez badaude.

* Hegalen sistemari eragiten dioten jarduketetan, landare-lurra babestea aurreikusiko da, lurlean banatzen direnetik ereiten diren arte, eta bereziki zainduko da aldatu gabeko lurretik lur-erazketetara eta plataformatik lubetetara egiten den jariatzea.

* Higatu daitezkeen edo higadura-arriskua duten eremuetan, lur-erazketak, lurrazaleko eta lurrazal azpiko drainatze-sareak aldatzea eta landaredia desagertzea saihestuko da, eta basoan zuhaitzik gabeko zonak sartzea sustatuko da.

B.- Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruekin lotutako neurriak: arloan indarrean dauden legeko xedapenetan ezarritakoak (4/2015 Legea).

5.- Landaredia eta fauna babestearekin eta biodibertsitatea sustatzearekin zerikusia dutenak.

A.- Espazio libre berrietan (berdeguneak), ahal dela, bertako zuhaitz- edota zuhaixka-espezieak sartuko dira. Plangintza xehatua eta urbanizazio-obren proiektuak prestatzen direnean, horiek antzeko ezaugarriak dituzten beste espazio batzuekin lotzea sustatuko da, lurraldearen biodibertsitatea bultzatzeko.

B.- Udal-mugarte osoan dauden landare inbaditzaileak kentzea, batez ere, Panpako luma-mottoa, *Cortaderia selloana*; banbu japoniarra *Fallopia japonica*; sasiakazia, *Robinia pseudoacacia*; tximeleta zuhaixka, *Buddleja davidii*; eta kanabera arrunta, *Arundo donax*. Horri dagokionez, Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretako "28.4" artikuluan ezarritakoa aplikatuko da.

C.- Landaredia lehengoratu behar den esparruetan, lehenik eta behin, alderdi funtzionalak aztertuko dira: morfologia, baldintza edafikoak, malda, drainatzea, paisaia-ingurunea edota lekuaren erabilera soziala, ondoren, hautatutako landaredia, ereintzak, landaketak edo biak ezartzeko.

D.- Espezie Mehatxatuen EAeko Katalogoan dauden espezieen edozein ale edo espezie autoktono adierazgarriren (ehun urtetik gorakoak) bat hautemanek gero, espezie horiek baztertzea saihestuko da trazadura aldetiko aldaketa txikiak eginez, eta ale horiek antzeko habitat bat hartzen duen ingurune batera aldatuko dira.

E.- Hirigintza-plangintzako proposamenak egikaritzearekin lotuta, behar bezala justifikatutako arrazoiak direla eta, bertako zuhaitz-espezieak bota egin behar badira, Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretako "27.3" artikuluko aurreikuspenak izango dira aplikatzekoak.

6.- Paisaia babestearekin eta obrak eta horien ingurunean degradatutako edo gaizki txertatutako espazioak paisaian txertatzearekin zerikusia dutenak.

A.- Diseinua zaintzea, proiektu mailan (antolamendua, trazadura, ezpondak, etab.), jarduketa bakoitza paisaian prebentzio-neurri eta eta neurri zuzentzaile zehatzekin hobeto

txertatzeko, horrekin batera, kasuan kasuko esparruan aldatutako balizko elementuak berreskuratzea edota hobetzea ere balioetsiz, baita jarduketa hasi aurretik ere (ekintza positiboak eta onuragarriak bultzatzea).

- B.- Paisaia lehengoratzeko eta espazio libreak diseinatzeko proposamenak, ahal den neurrian, Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretako "28.5" eta 135. artikuluetako aurreikuspenetara egokituko dira.
- C.- Topografia aldatzen den kasu puntualetan, topografia birmoldatu egingo da, naturalera egokitzeko ahalik eta gehien. Hobe da ezpondetan profil irregularrak, uhinduak, zimurtsuak eta biribilduak hartzea, batez ere bazterretan, ertzak ekidinez eta, ahal den guztietan, ezpondaren gainazala material finekin eta trazaduratik erauzitako landare-lurrekin estaltzea.
- D.- Proiektuek eta beren jarduketek ukitutako azalaren berrezarpen eta akabera xehetasunekoa, garbiketa sakona eta obren erremate egokia barne.

7.- Urbanizazioaren eta eraikuntzaren jasangarritasunarekin zerikusia dutenak

- A.- Urbanizazioaren jasangarritasunarekin zerikusia duten neurriak:

- * Ahal den neurrian, iragazkorak ez diren eremuak mugatuko dira, lurraren iragazte-ahalmen naturalari eusteko eta, horrekin batera, ura aurrezten duten lorezaintzako diseinu-irizpideak erabiliko dira.
- * Argiteria publikoan ahalik eta gehien aurreztu eta efizientzia handiena bilatzea. Horretarako, kontsumo txikiko argiztapen-sistemak erabiliko dira, argi-kutsadura ekiditekoak.
- * Hiri-hondakinak gaika biltzeko egokitutako eremuak aurreikusiko dira.

- B.- Eraikuntzaren jasangarritasunarekin zerikusia duten neurriak:

- * Diseinuan eta antolamenduan kontuan hartuko dira eguzkialdia aprobetxatzea, aireztapena (ahal dela, gurutzatua) eta haize edo eurien aurkako babesa. Eraikin berrien orientazioetan kontuan izango dira energia-efizientzia irizpideak hartuko dituzte kontuan, isolamendu termiko eta akustikoa zainduz.
- * Eraikinak ahalik eta energia-efizientzia handiena lortu eta energia berriztagarriak aprobetxatzea bilatuz diseinatuko dira eta, ahal dela, ia energia-kontsumorik gabeko eraikinak eraikitzea sustatuko da.
- * Ingurumenaren aldetik Jasangarriak diren Eraikuntzari buruzko Gidetan jasotako neurriak eta jardunbide egokiak erabiliko dira, eraikinetan energia-aurrezpen eta -efizientzia sustatzeko eta energia berriztagarriak bultzatzeko eta, ahal den heinean eta besteak beste, alderdi hauetan eragiteko:
 - Materialak: lehengai berriztaezinen kontsumoa murriztea.
 - Energia: energia-kontsumoa murriztea edota energia iturri berriztaezinetatik abiatuz sortzea.
 - Edateko ura: kontsumoa murriztea.
 - Ur grisak: horien sorrera murriztea.
 - Atmosfera: gas, hauts, bero eta argiaren emisioak murriztea.
 - Barne kalitatea: barneko airearen, erosotasunaren eta osasunaren kalitatea hobetzea.
- * Etxebizitza kolektiborako eraikuntza-proiektuetan garajeetan ibilgailu elektrikoak kargatzeko behar diren aurreinstalazioak sartzeko edota gaineratzea, hala badagokio, komenigarritzat jotzen den guztietan.

- C.- Urbanizazio- eta eraikuntza-lanak egikaritzearekin zerikusia dutenak.

Egikaritze hori Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretako "108.5" eta "135.14" artikuluetan azaldutako neurriak aplikatuz osatuko da.

8.- Jasangarritasunarekin zerikusia dutenak, mugikortasunari eta irisgarritasunari dagokionez.

- A.- Oinezkoentzako espazio publikoak berreskuratu eta gehiago sortzea, sarean oinezkoentzako ibilbide gisa antolatuz.
- B.- Mugikortasun eta irisgarritasun unibertsaleko planen proposamenak txertatzea.

9.- Uholde-arriskuekin zerikusia duten neurriak.

- * Arrisku mota horrek ukitzen dituen hirigintza-garapenak arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako aurreikuspenetara egokituko dira, Kantauri Ekialdeko Demarkazio Hidrografikoaren Plan Hidrologikoa barne.

IX.- GRAFIKOAK.

- * 1.- Partzelen mugaketa.
- * 2.- Lursail-zatiketarako baldintzak. Sestra gaineko eraikinen lerrokadurak.
- * 3.- Eraikuntza- eta erabilera-baldintzak. Solairuak eta sekzioak. Partzela: a.2.VL-1.
- * 4.- Eraikuntza- eta erabilera-baldintzak. Solairuak eta sekzioak. Partzela: a.2. GBE.
- * 5.- Eraikuntza- eta erabilera-baldintzak. Solairuak eta sekzioak. Partzela: a.2. (Tasatua).
- * 6.- Eraikuntza- eta erabilera-baldintzak. Solairuak eta sekzioak. Partzela: a.2.VL-2.
- * 7.- Eraikuntza- eta erabilera-baldintzak. Solairuak eta sekzioak. Partzela: a.2.VL-3.
- * 8.- Eraikuntza- eta erabilera-baldintzak. Oinplanoak. Partzela: a.2.VL-4.
- * 9.- Eraikuntza- eta erabilera-baldintzak. Ebakidurak. Partzela: a.2.VL-4.
- * 10.- Eraikuntza- eta erabilera-baldintzak. Solairuak eta sekzioak. Partzela: a.2.VL-5.
- * 11.- Eraikuntza- eta erabilera-baldintzak. Solairuak eta sekzioak. Partzela: a.2.VL-6.
- * 12.- Eraikuntza- eta erabilera-baldintzak. Solairuak eta sekzioak. Partzela: a.2.VL-7.
- * 13.- Eraikuntza- eta erabilera-baldintzak. Solairuak eta sekzioak. Partzela: e.EC-1A.
- * 14.- Eraikuntza- eta erabilera-baldintzak. Solairuak eta sekzioak. Partzela: e.EC-1B.
- * 15.- Eraikuntza- eta erabilera-baldintzak. Solairuak eta sekzioak. Partzela: c.1-1 VU/SL-e.EC.5.
- * 16.- Eraikuntza- eta erabilera-baldintzak. Solairuak eta sekzioak. Partzela: 2 ELU/SL-1-e.EC.2.
- * 17.- Eraikuntza- eta erabilera-baldintzak. Solairuak eta sekzioak. Partzela: d.2-ELU/SL-2-e.EC.3.
- * 18.- Eraikuntza- eta erabilera-baldintzak. Solairuak eta sekzioak. Partzela: d.2-ELU/SL-3-e.EC.4.
- * 19.- Jabari-baldintzak.

A.U. "13. DIKE"

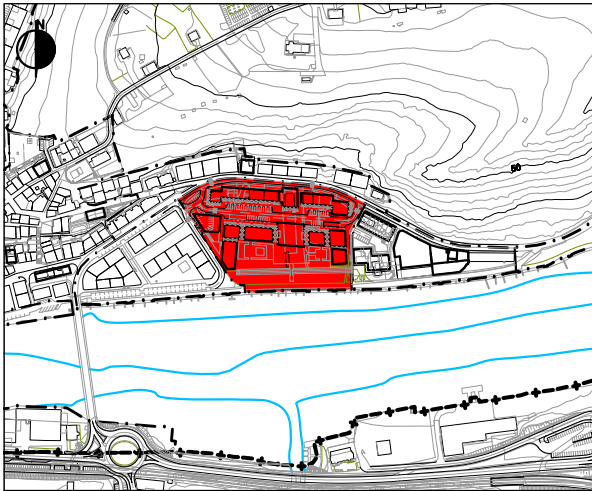


GRÁFICO 1. GRAFIKOA
DELIMITACIÓN DE PARCELAS
AZPIEREMUKO PARTZELAK



ESCALA 1/1.000 ESKALA

A.U. "13. DIKE"

- DELIMITACIÓN PARCELAS
- ALINEACIÓN MÁXIMA EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE
- RASANTES DE LA ORDENACIÓN

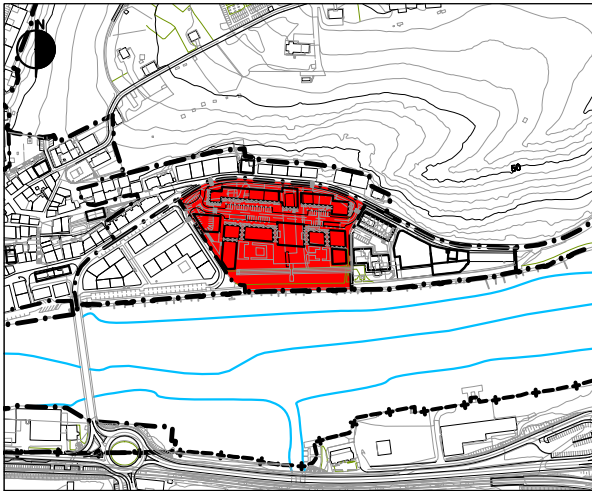
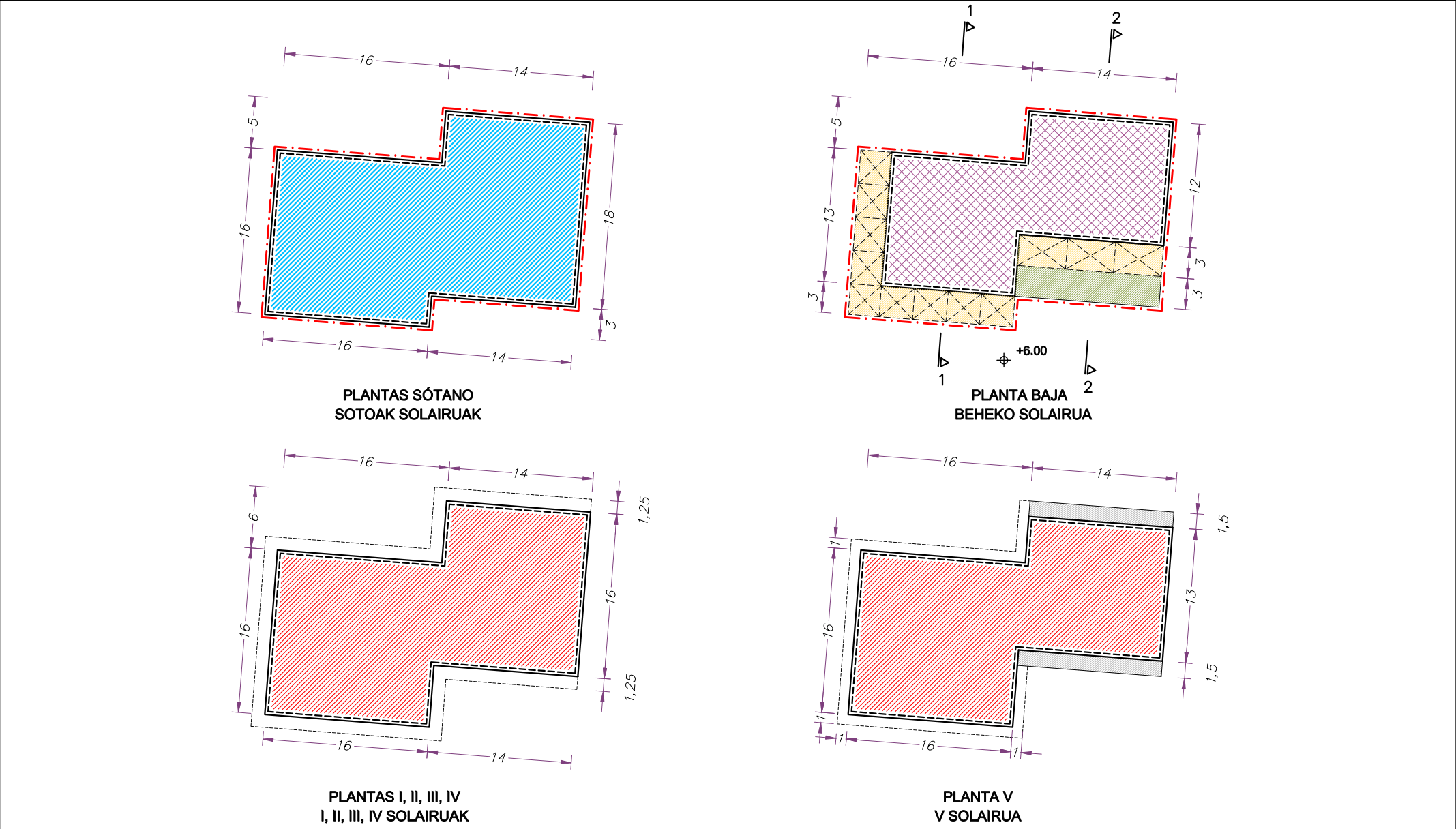
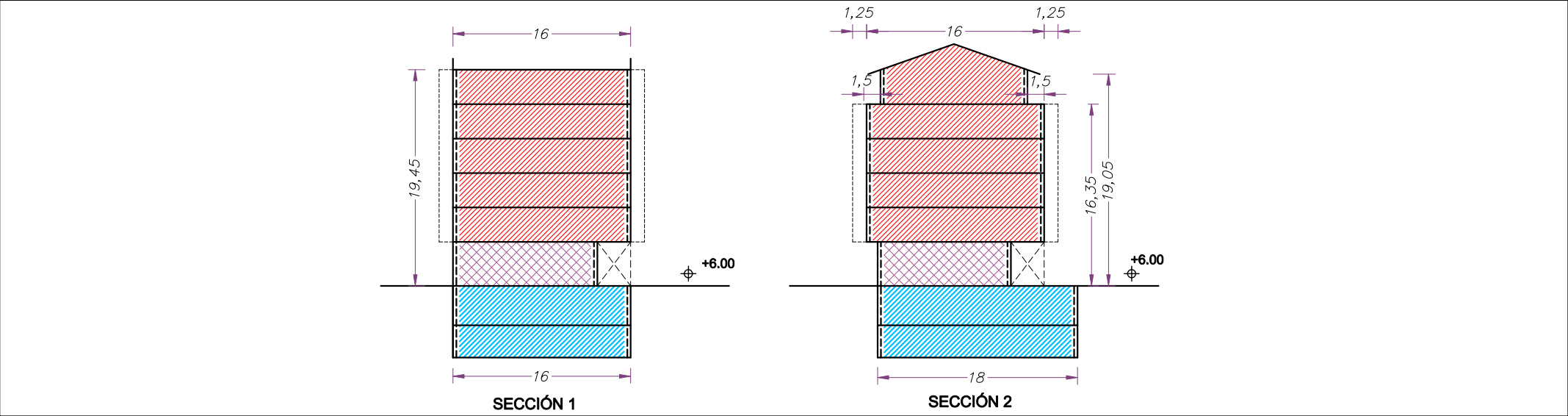


GRÁFICO 2. GRAFIKOA
CONDICIONES DE PARCELACIÓN. ALINEACIONES
DE LAS NUEVAS EDIFICACIONES SOBRE RASANTE.
PARTZELAZIO BALDINTZAK. ERAIKUNTZA BERRIEN
LERROKADURAK SESTRA GAINEAN.



ESCALA 1/500
1/500 ESKALA



ESCALA 1/500
1/500 ESKALA

A.U. "13. DIKE"
PARCELA a.2 VL-1

- Límite de parcela
- Alineación de sótanos (Máxima)
- Alineación obligatoria
- Alineación máxima
- Fachada con vuelos autorizados
- Vivienda
- Industrial
- Edificación en planta baja
- Usos terciarios
- Garaje y usos auxiliares
- Terraza descubierta (Uso privativo de las viviendas anejas)
- Porche de uso público en planta baja
- Edificable bajo rasante
- Parcela privada no edificable sobre rasante

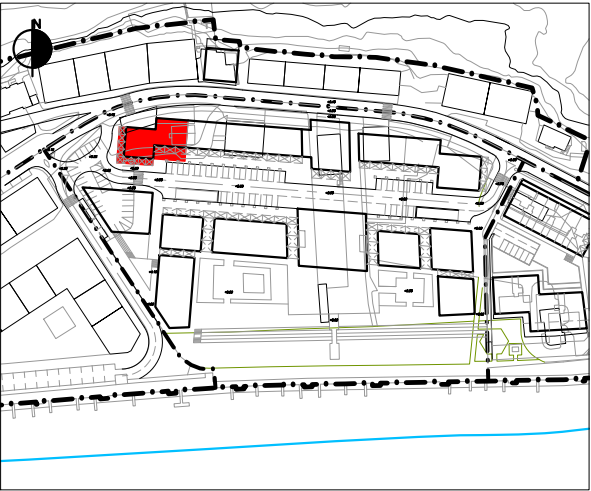
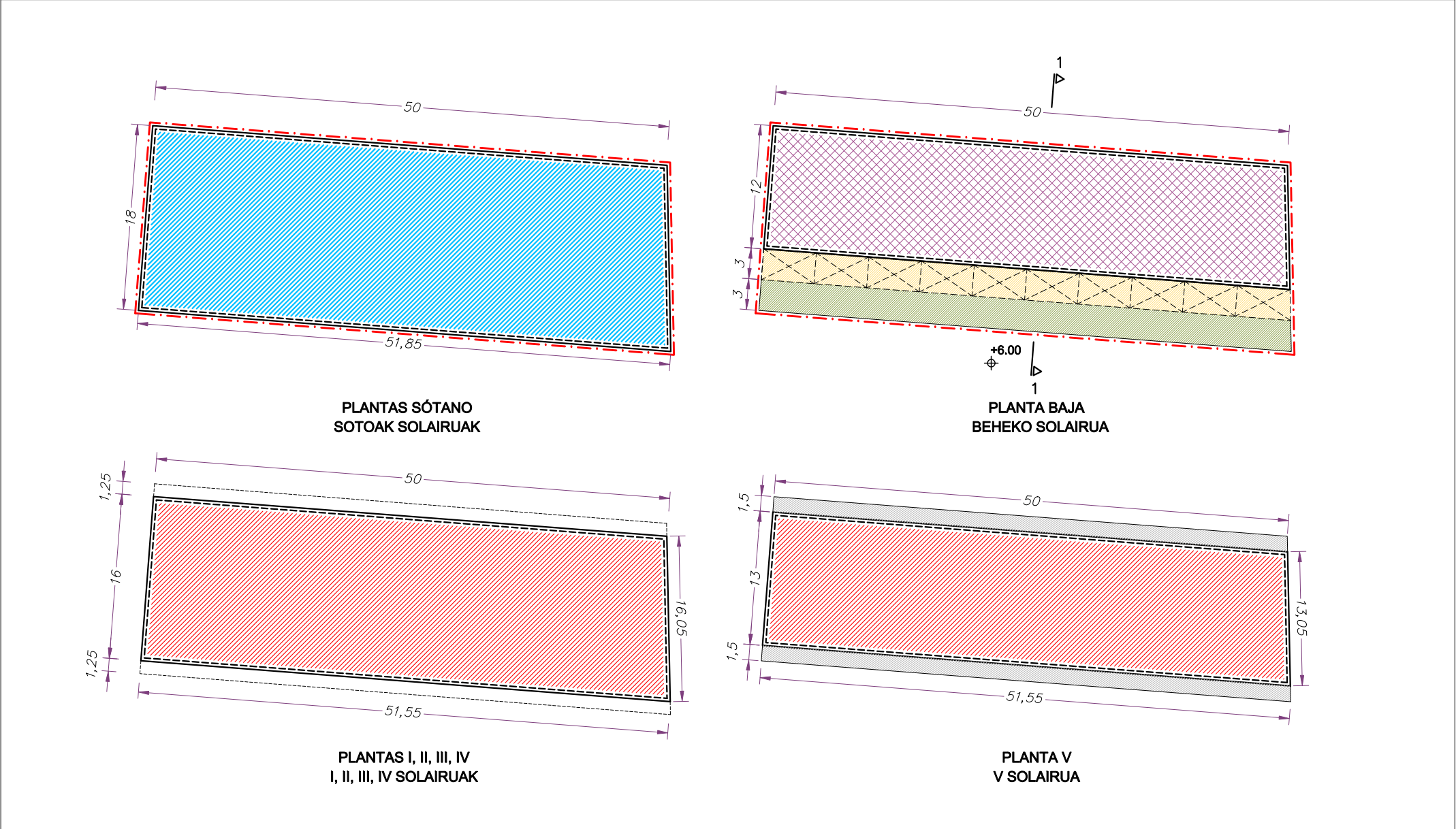
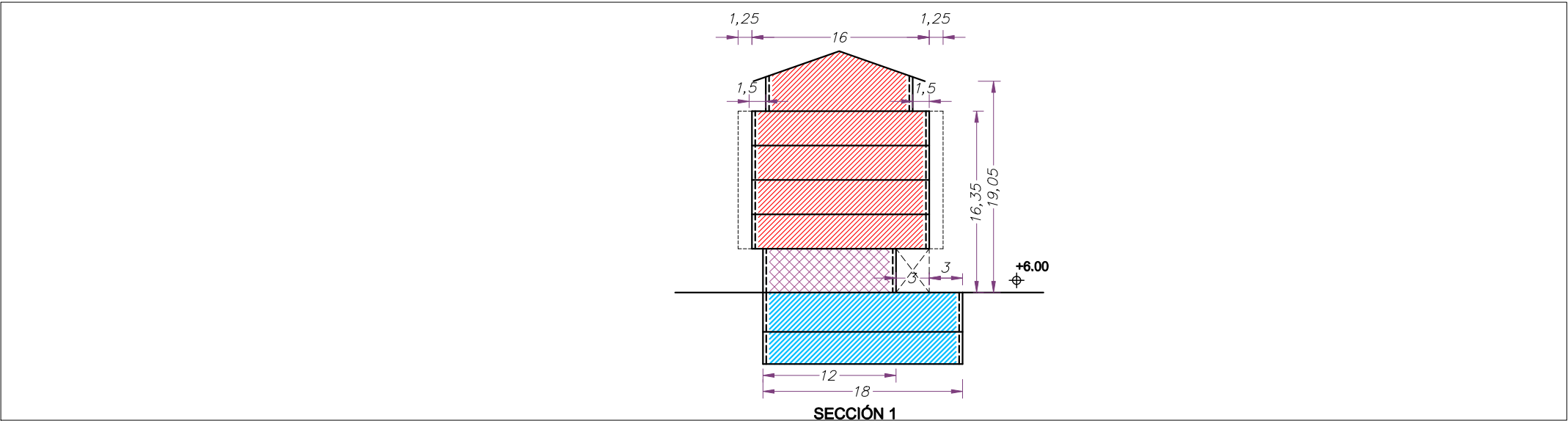


GRÁFICO 3. GRAFIKOA

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO. PLANTAS Y SECCIONES
ERAIKITZEKO ETA ERABILTZEKO BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK



ESCALA 1/500
1/500 ESKALA



ESCALA 1/500
1/500 ESKALA

A.U. "13. DIKE"
PARCELA a.2 VPO

- Límite de parcela
- Alineación de sótanos (Máxima)
- Alineación obligatoria
- Alineación máxima
- Fachada con vuelos autorizados
- Vivienda
- Industrial
- Edificación en planta baja
- Usos terciarios
- Garaje y usos auxiliares
- Terraza descubierta (Uso privativo de las viviendas anejas)
- Porche de uso público en planta baja
- Edificable bajo rasante
- Parcela privada no edificable sobre rasante

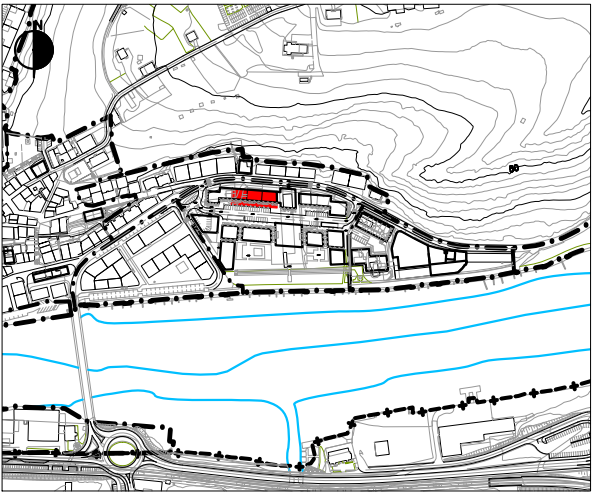
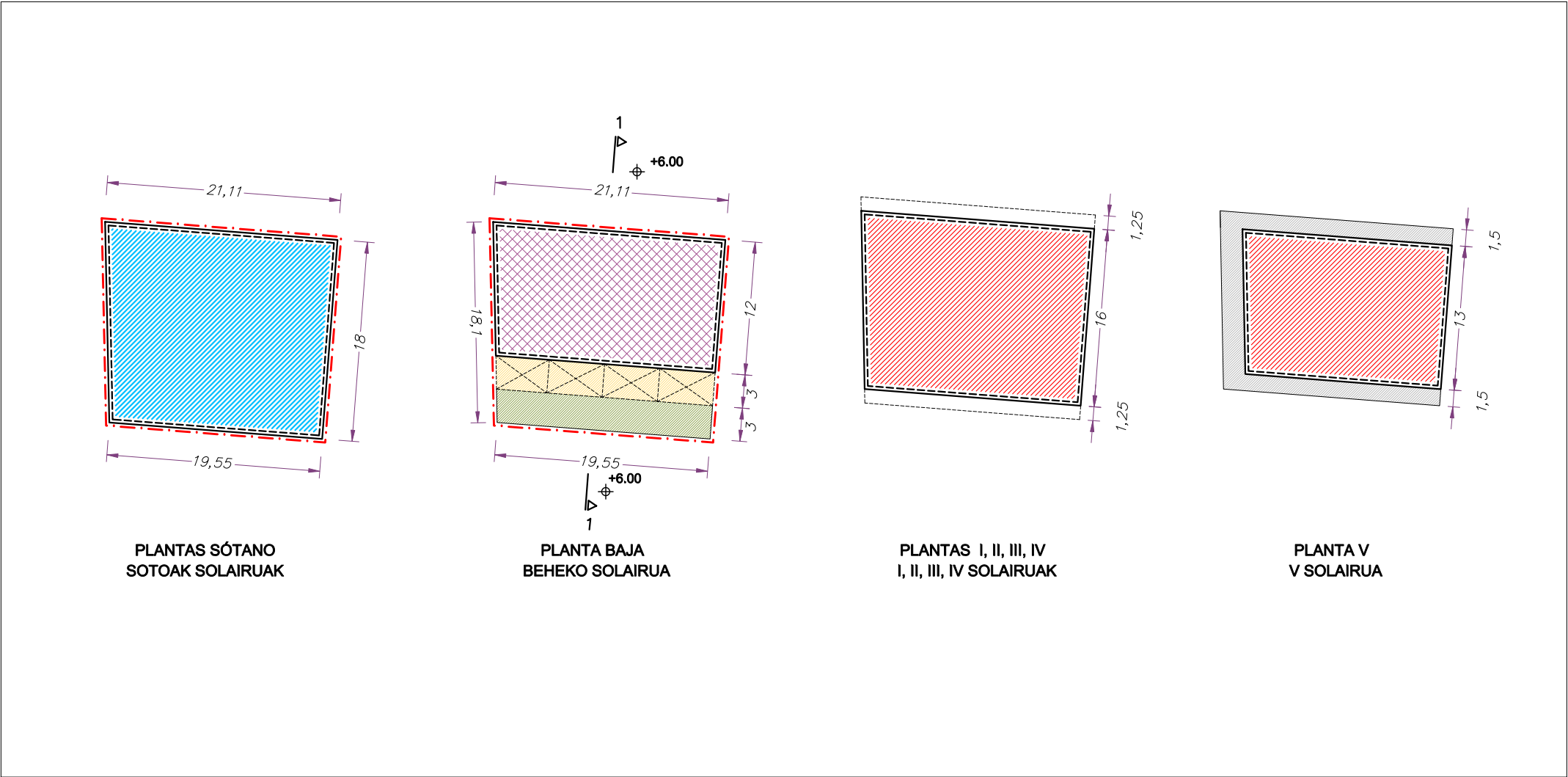
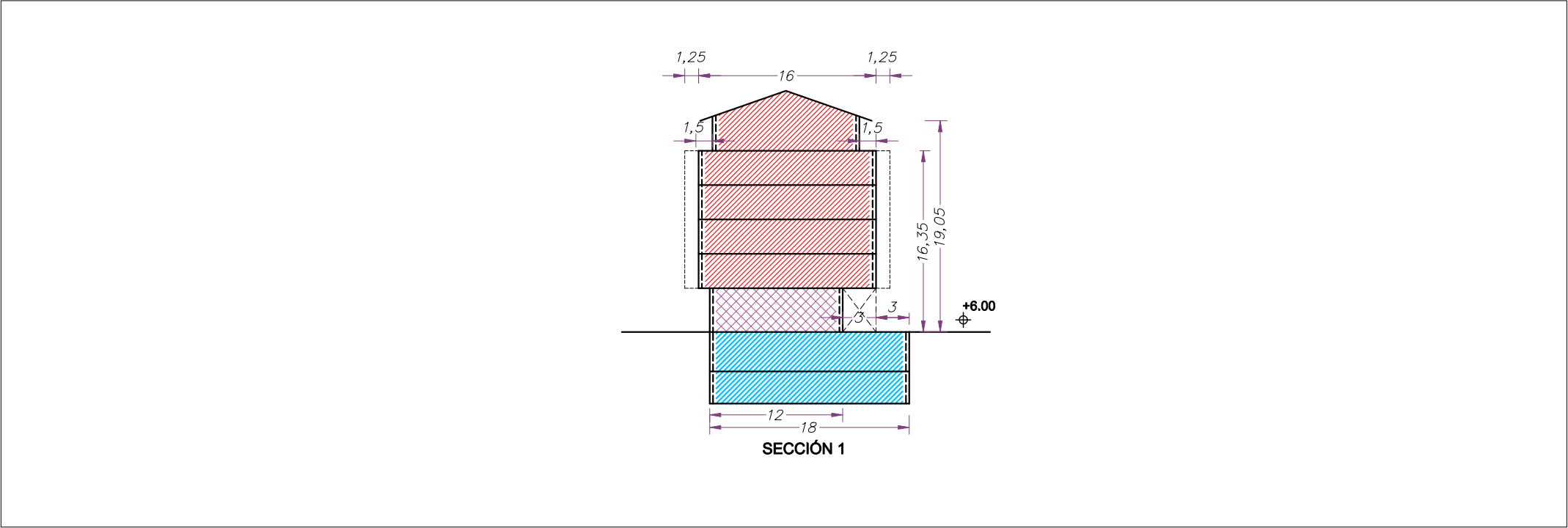


GRÁFICO 4. GRAFIKOA

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO. PLANTAS Y SECCIONES
ERAIKITZEKO ETA ERABILTZEKO BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK



ESCALA 1/500
1/500 ESKALA



ESCALA 1/500
1/500 ESKALA

A.U. "13. DIKE"
PARCELA a.2 TAS

- Límite de parcela
- Alineación de sótanos (Máxima)
- Alineación obligatoria
- Alineación máxima
- Fachada con vuelos autorizados
- Vivienda
- Industrial
- Edificación en planta baja
- Usos terciarios
- Garaje y usos auxiliares
- Terraza descubierta (Uso privativo de las viviendas anejas)
- Porche de uso público en planta baja
- Edificable bajo rasante
- Parcela privada no edificable sobre rasante

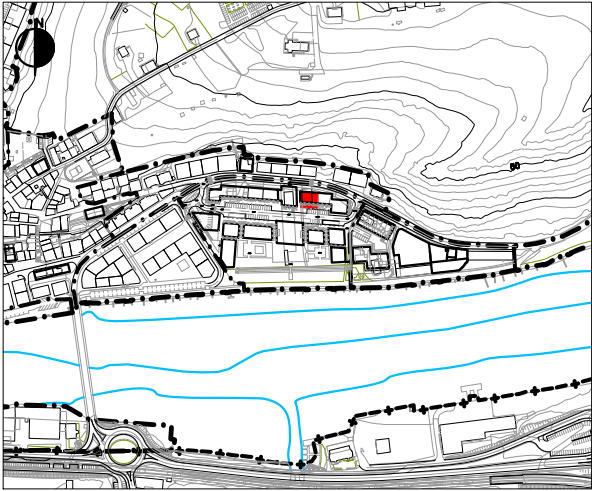
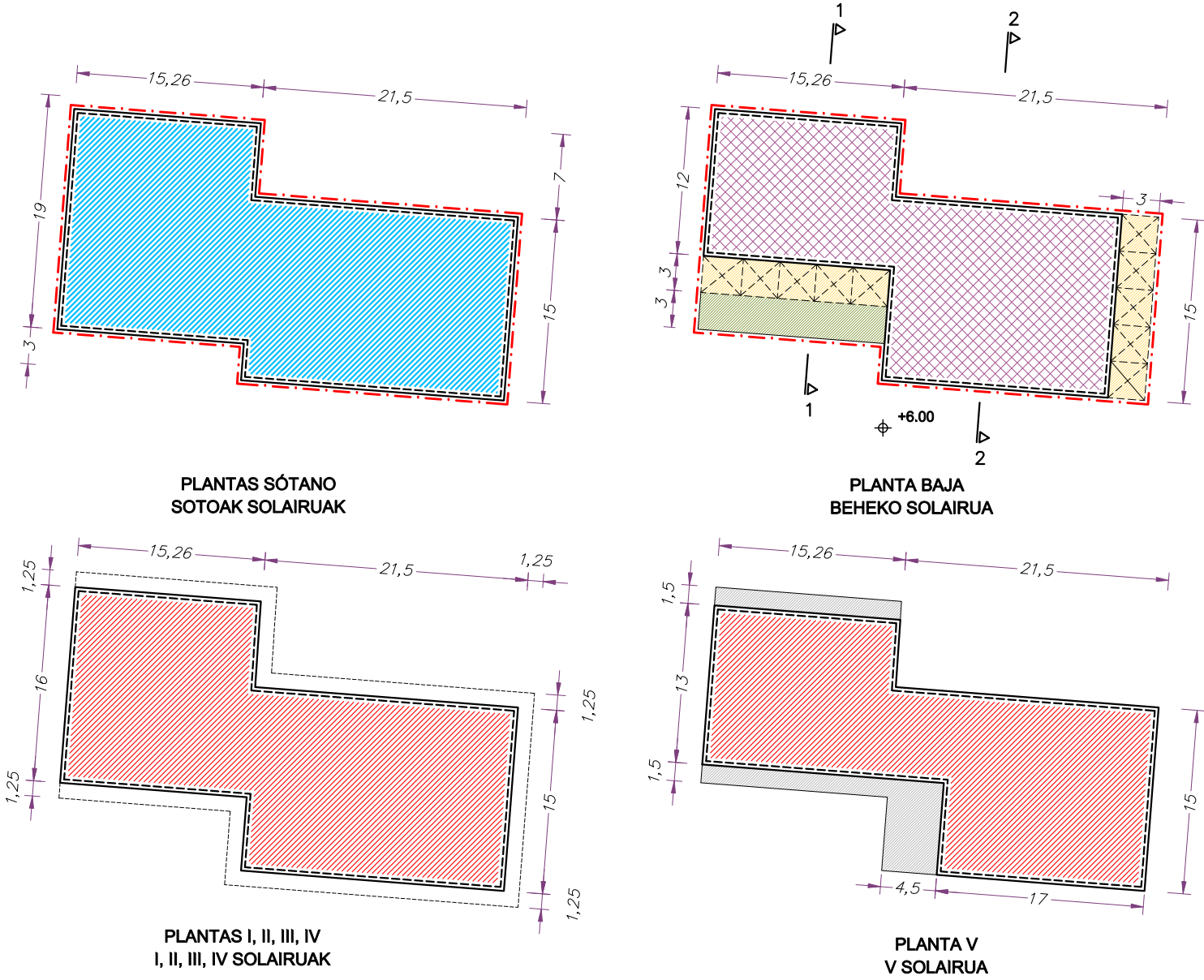
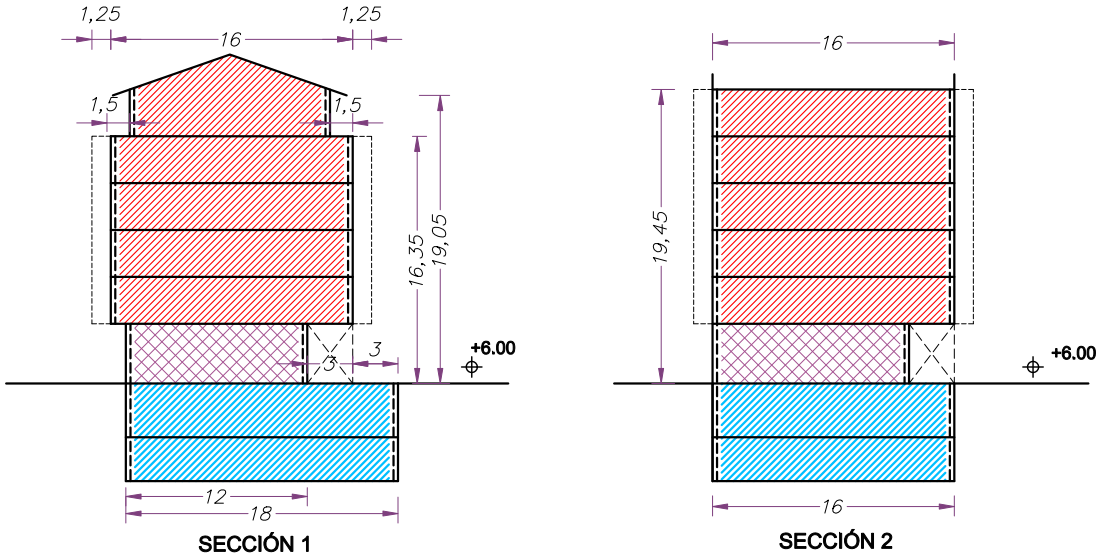


GRÁFICO 5. GRAFIKOA

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO. PLANTAS Y SECCIONES
ERAIKITZEKO ETA ERABILTZEKO BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK



ESCALA 1/500
1/500 ESKALA



ESCALA 1/500
1/500 ESKALA

A.U. "13. DIKE"
PARCELA a.2 VL-2

- Límite de parcela
- Alineación de sótanos (Máxima)
- Alineación obligatoria
- Alineación máxima
- Fachada con vuelos autorizados
- Vivienda
- Industrial
- Edificacion en planta baja
- Usos terciarios
- Garaje y usos auxiliares
- Terraza descubierta (Uso privativo de las viviendas anejas)
- Porche de uso público en planta baja
- Edificable bajo rasante
- Parcela privada no edificable sobre rasante

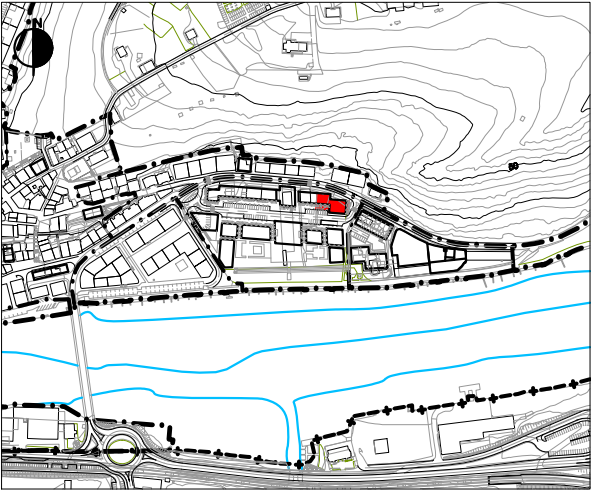
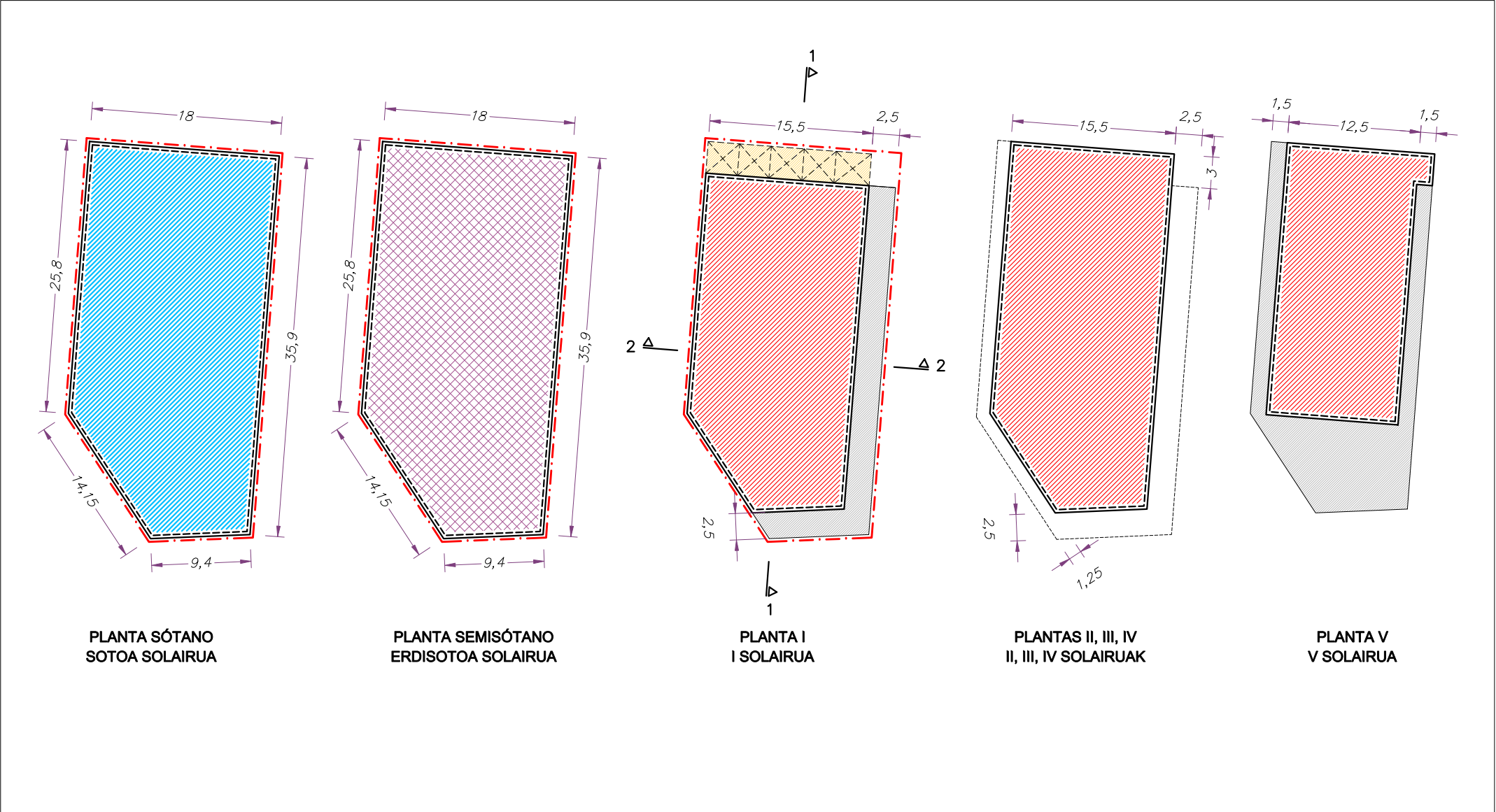


GRÁFICO 6. GRAFIKOA

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO. PLANTAS Y SECCIONES
ERAIKITZEKO ETA ERABILTZEKO BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK



A.U. "13. DIKE"
PARCELA a.2 VL-3

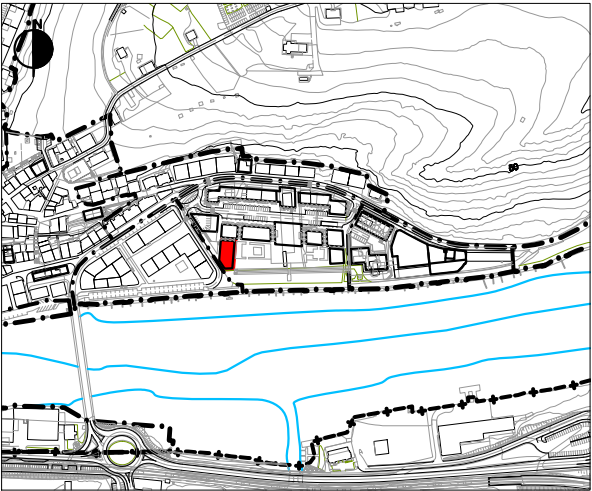
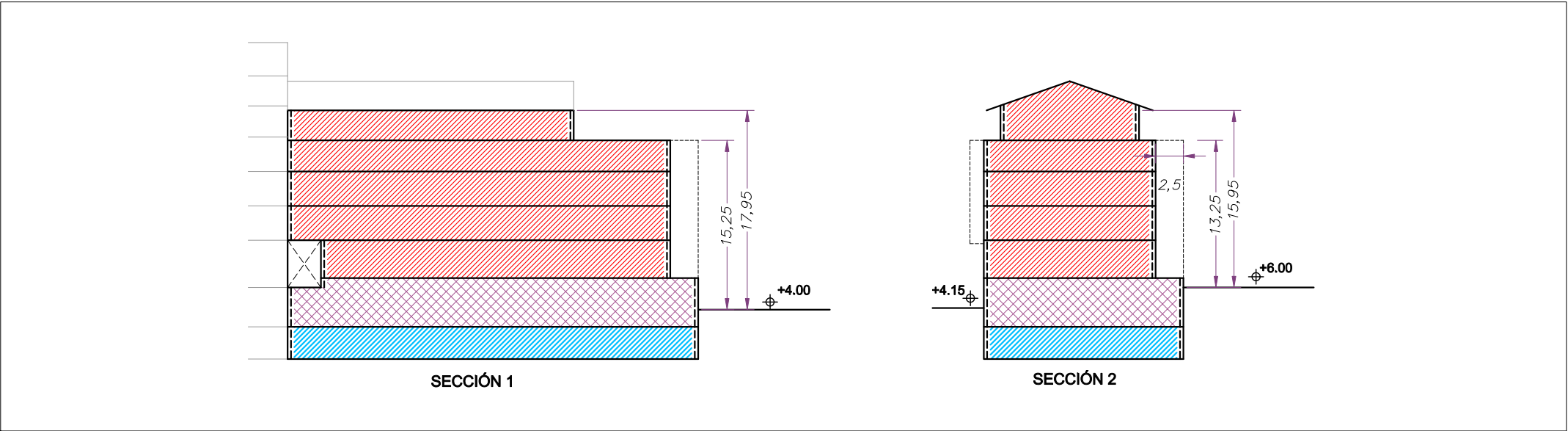
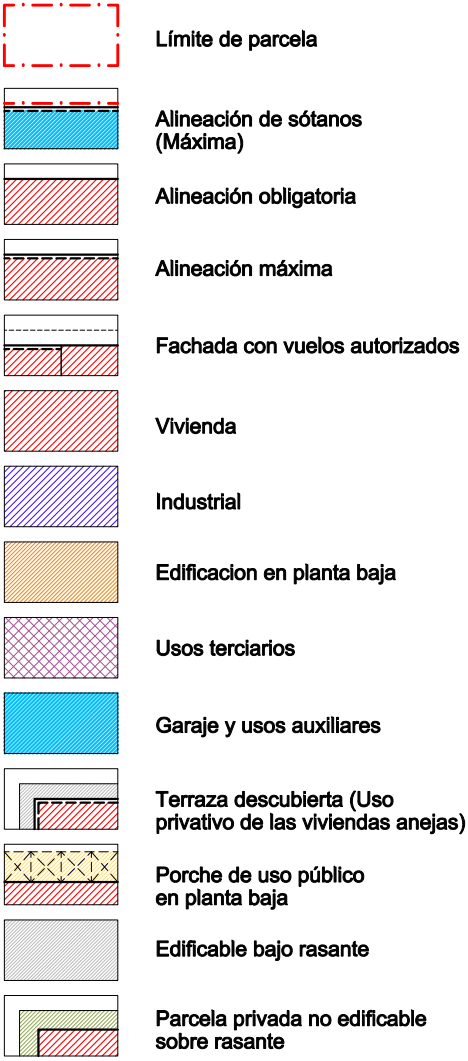
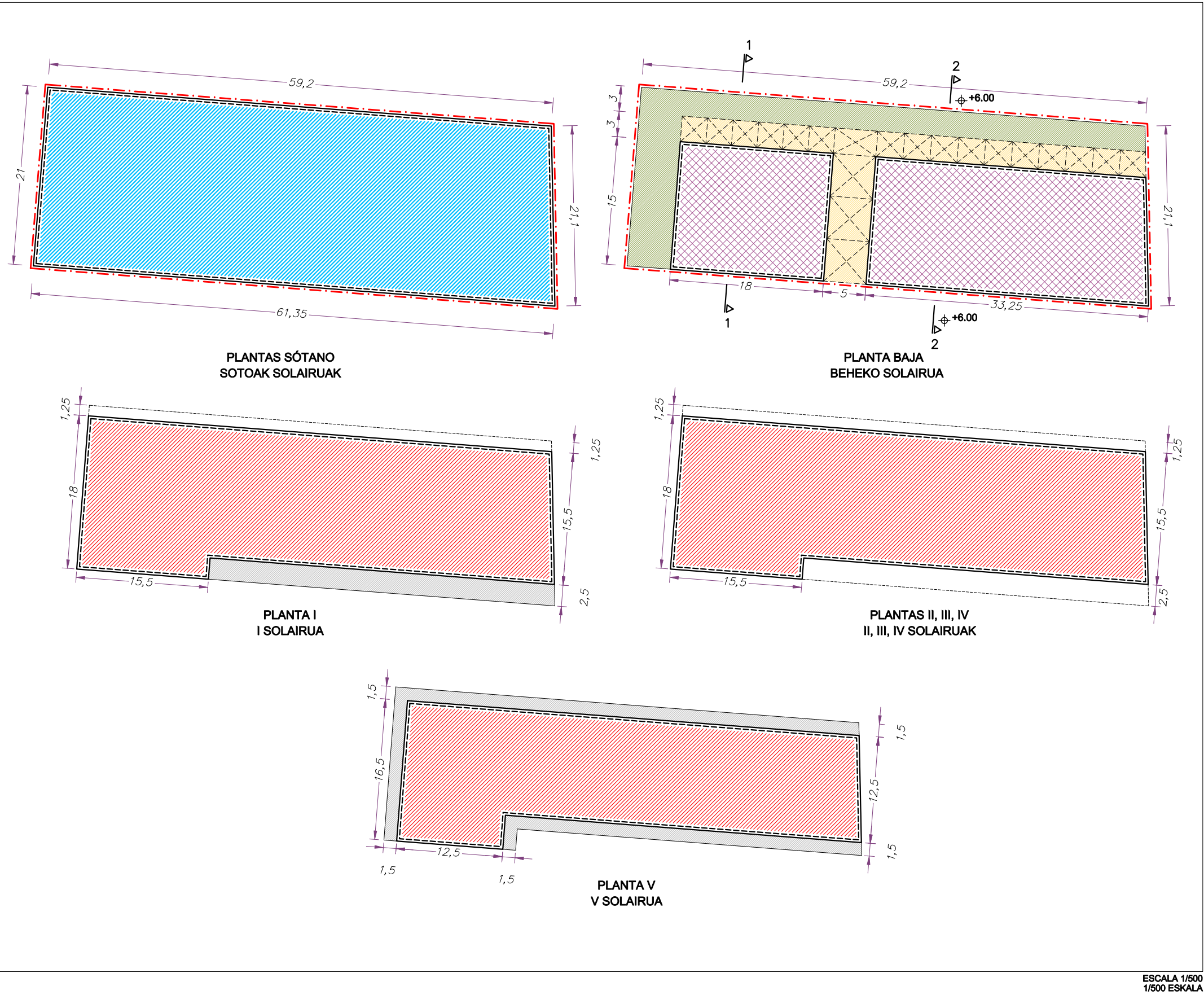


GRÁFICO 7. GRAFIKOA

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO. PLANTAS Y SECCIONES
ERAIKITZEKO ETA ERABILTZEKO BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK



A.U. "13. DIKE"
PARCELA a.2 VL-4

- Límite de parcela
- Alineación de sótanos (Máxima)
- Alineación obligatoria
- Alineación máxima
- Fachada con vuelos autorizados
- Vivienda
- Industrial
- Edificación en planta baja
- Usos terciarios
- Garaje y usos auxiliares
- Terraza descubierta (Uso privativo de las viviendas anejas)
- Porche de uso público en planta baja
- Edificable bajo rasante
- Parcela privada no edificable sobre rasante

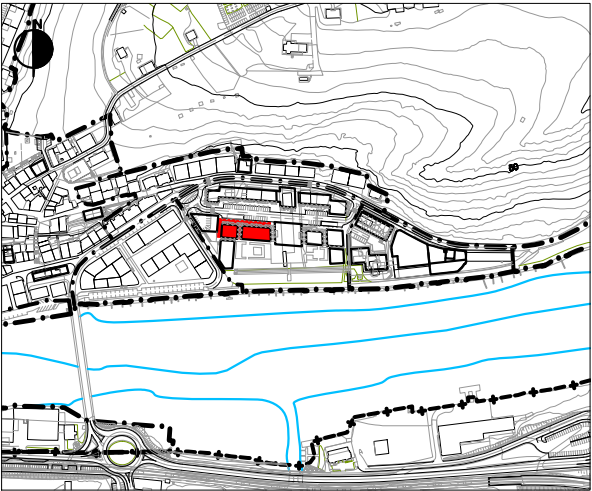
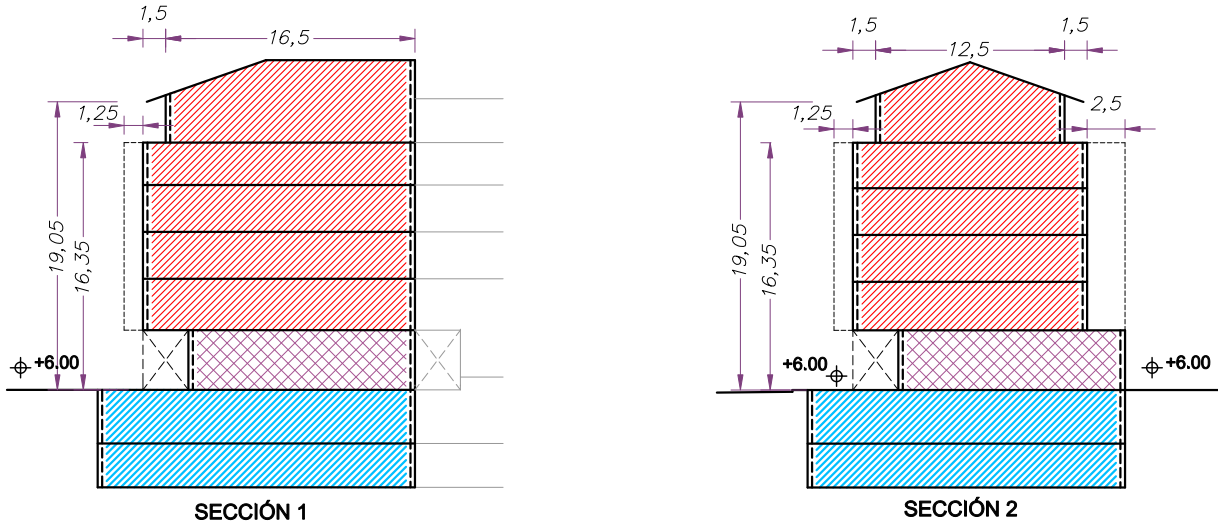


GRÁFICO 8. GRAFIKOA
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO. PLANTAS
ERAIKITZEKO ETA ERABILTZEKO BALDINTZAK. OINPLANOAK



ESCALA 1/500
1/500 ESKALA

A.U. "13. DIKE"
PARCELA a.2 VL-4

- Límite de parcela
- Alineación de sótanos (Máxima)
- Alineación obligatoria
- Alineación máxima
- Fachada con vuelos autorizados
- Vivienda
- Industrial
- Edificación en planta baja
- Usos terciarios
- Garaje y usos auxiliares
- Terraza descubierta (Uso privativo de las viviendas anejas)
- Porche de uso público en planta baja
- Edificable bajo rasante
- Parcela privada no edificable sobre rasante

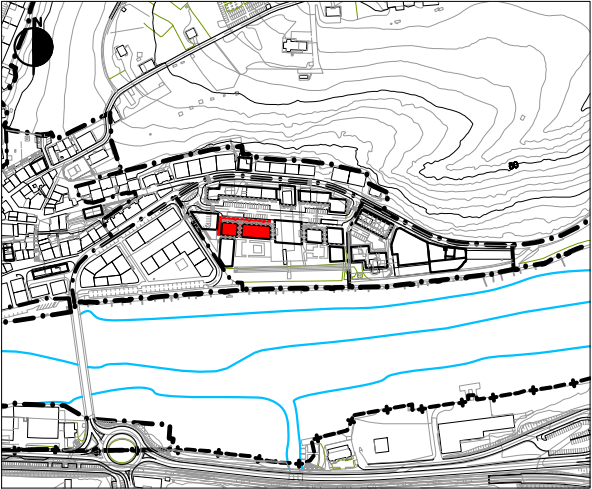
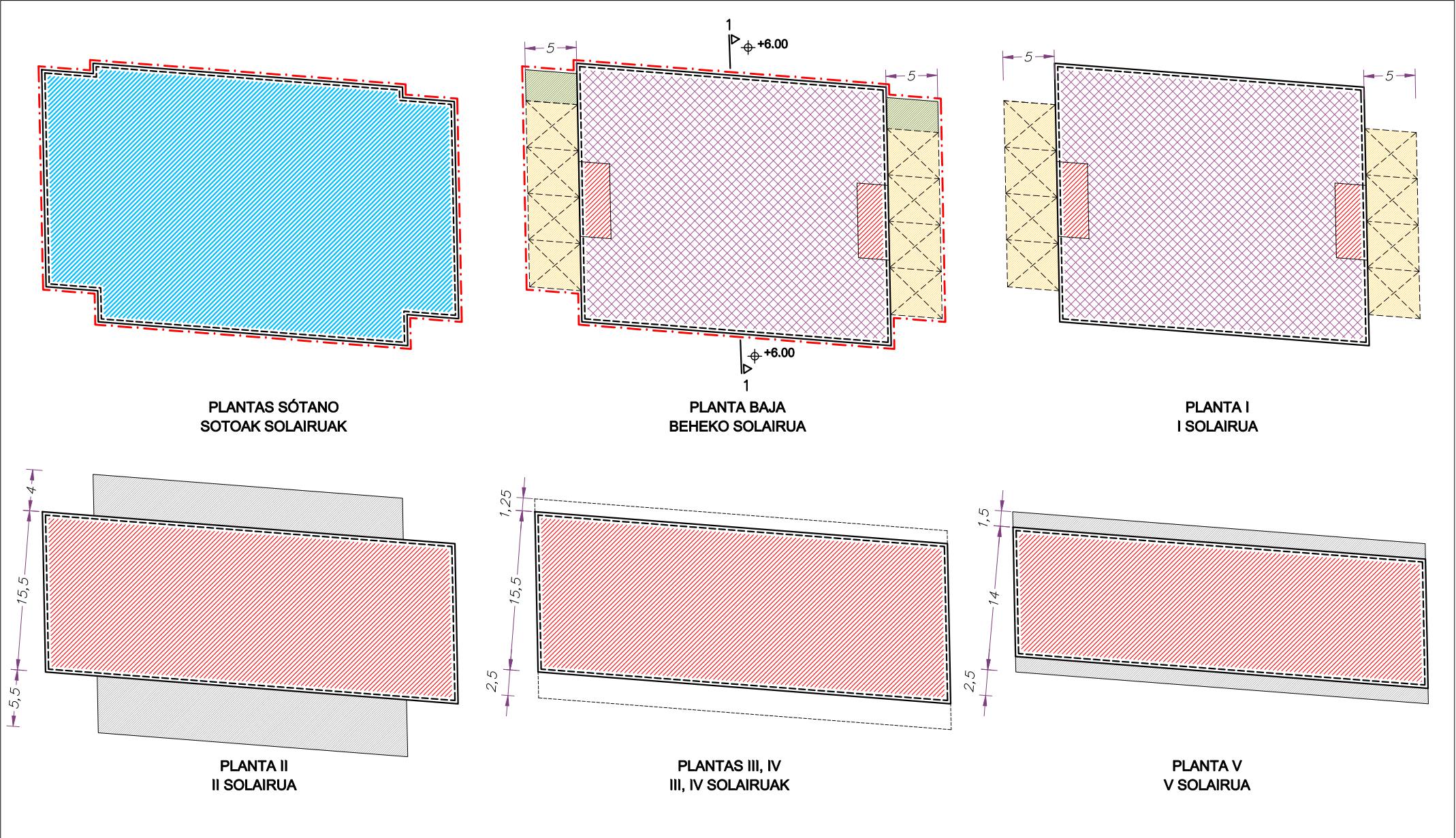
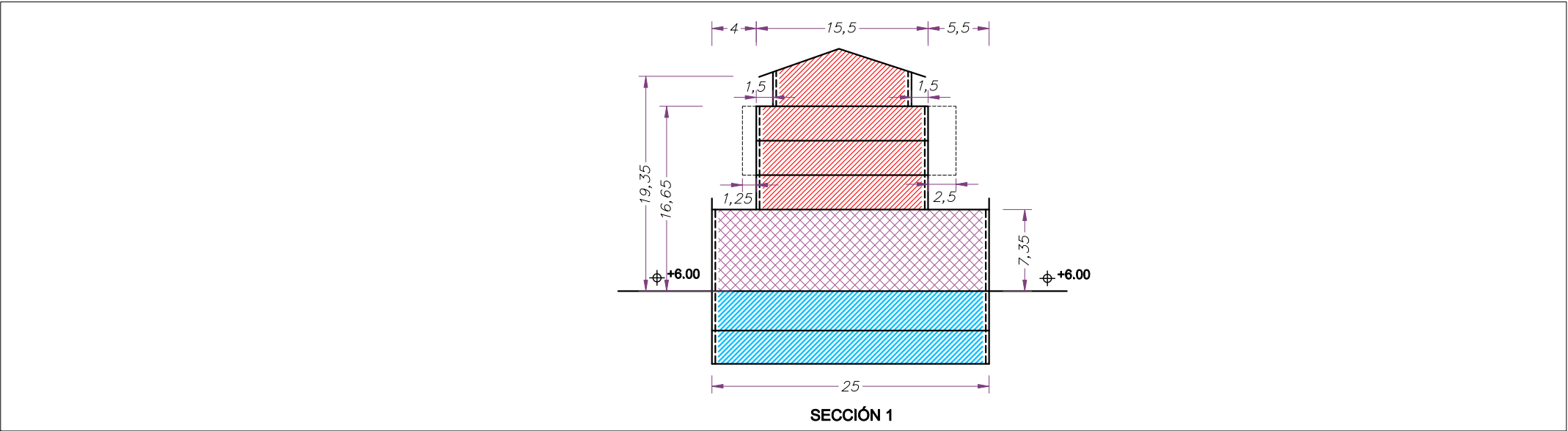


GRÁFICO 9. GRAFIKOA
**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO. SECCIONES
ERAIKITZEKO ETA ERABILTZEKO BALDINTZAK. SEKZIOAK**



ESCALA 1/500
1/500 ESKALA



ESCALA 1/500
1/500 ESKALA

A.U. "13. DIKE"
PARCELA a.2 VL-5

- Límite de parcela
- Alineación de sótanos (Máxima)
- Alineación obligatoria
- Alineación máxima
- Fachada con vuelos autorizados
- Vivienda
- Industrial
- Edificación en planta baja
- Usos terciarios
- Garaje y usos auxiliares
- Terraza descubierta (Uso privativo de las viviendas anejas)
- Porche de uso público en planta baja
- Edificable bajo rasante
- Parcela privada no edificable sobre rasante

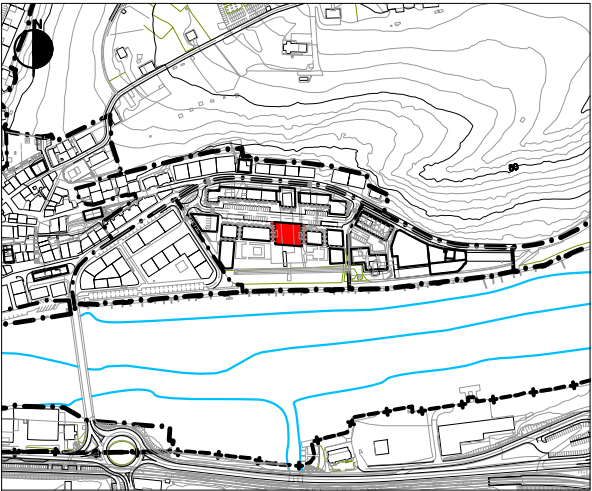
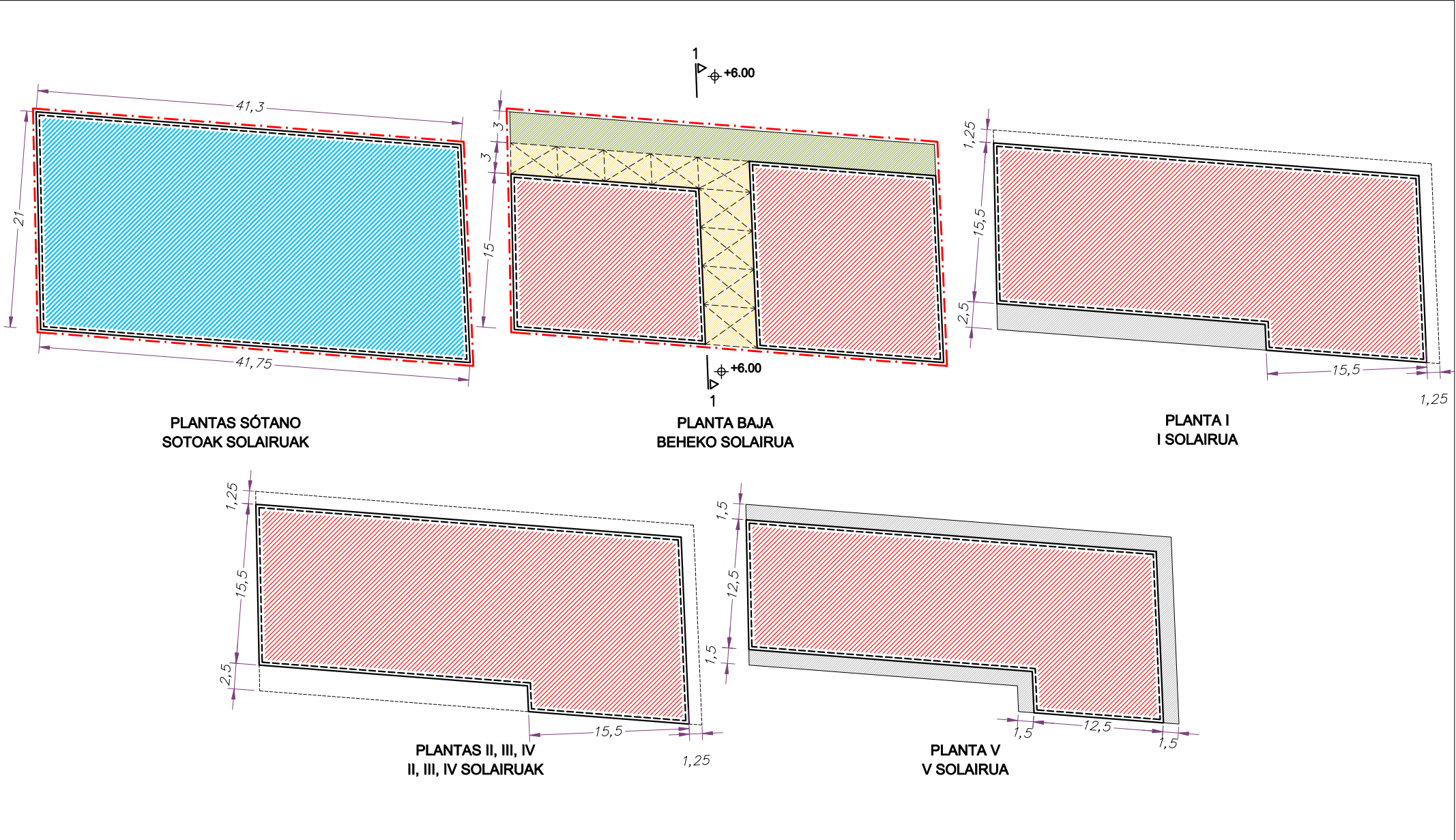
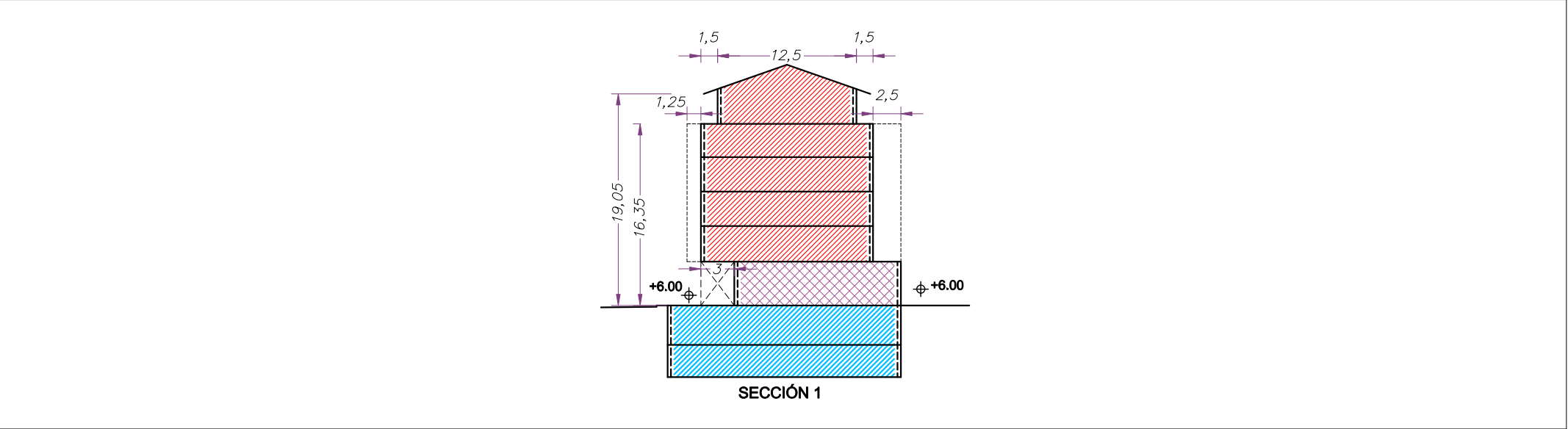


GRÁFICO 10. GRAFIKOA

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO. PLANTAS Y SECCIONES
ERAIKITZEKO ETA ERABILTZEKO BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK



ESCALA 1/500
1/500 ESKALA



ESCALA 1/500
1/500 ESKALA

A.U. "13. DIKE"
PARCELA a.2 VL-6

- Límite de parcela
- Alineación de sótanos (Máxima)
- Alineación obligatoria
- Alineación máxima
- Fachada con vuelos autorizados
- Vivienda
- Industrial
- Edificación en planta baja
- Usos terciarios
- Garaje y usos auxiliares
- Terraza descubierta (Uso privativo de las viviendas anejas)
- Porche de uso público en planta baja
- Edificable bajo rasante
- Parcela privada no edificable sobre rasante

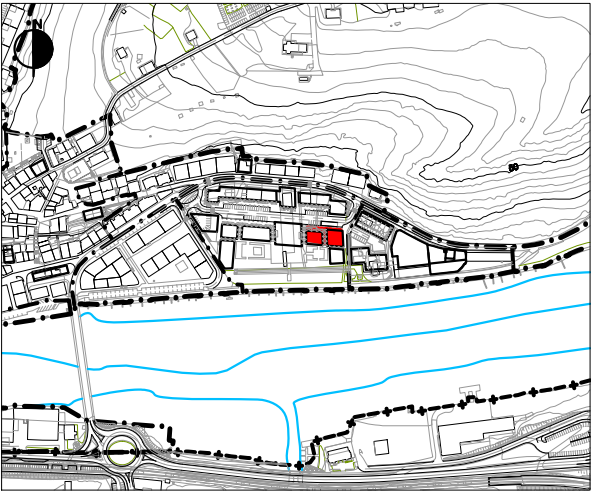
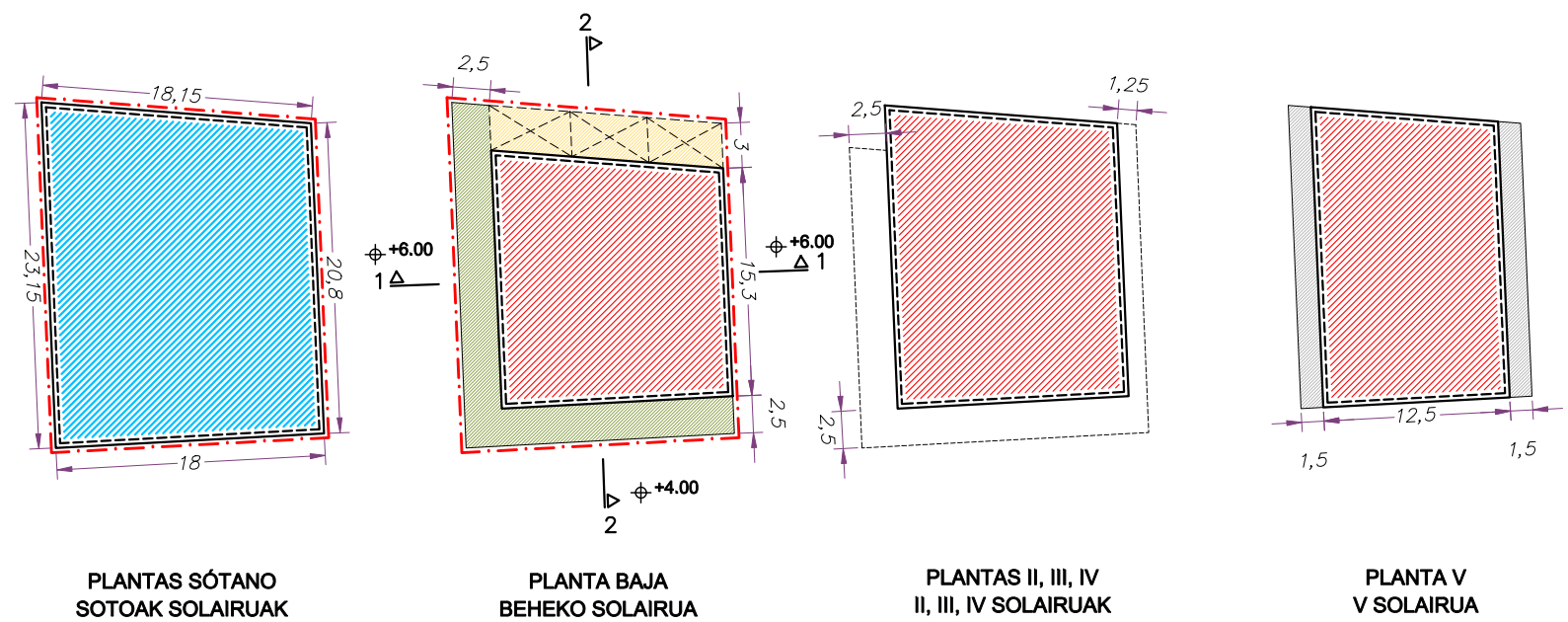
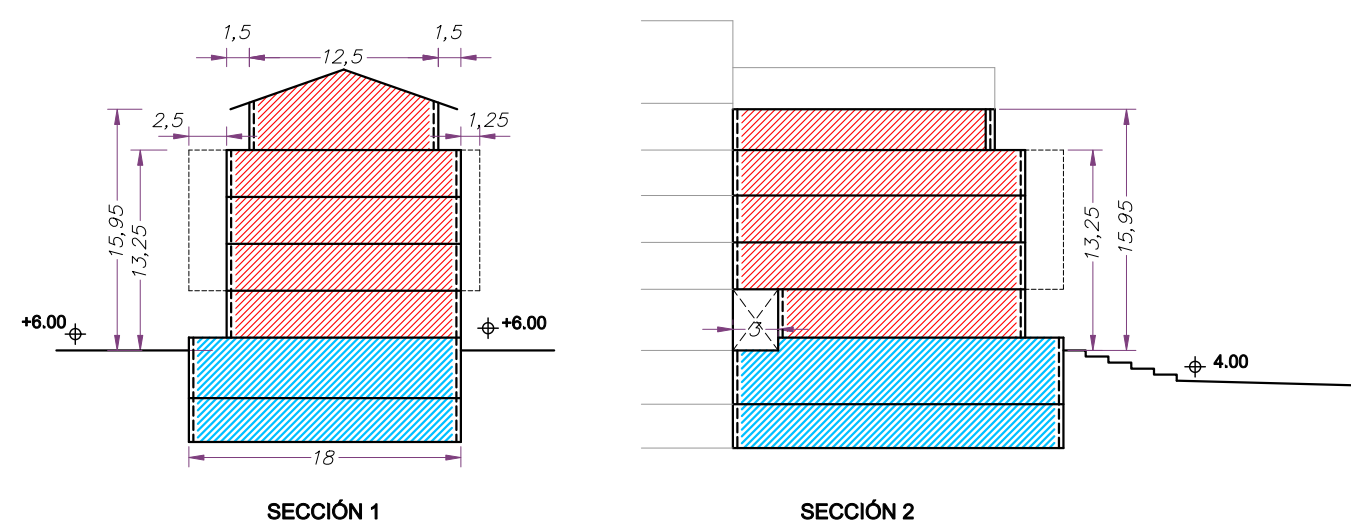


GRÁFICO 11. GRAFIKOA

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO. PLANTAS Y SECCIONES
ERAIKITZEKO ETA ERABILTZEKO BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK



ESCALA 1/500
1/500 ESKALA



ESCALA 1/500
1/500 ESKALA

A.U. "13. DIKE"
PARCELA a.2 VL-7

- Límite de parcela
- Alineación de sótanos (Máxima)
- Alineación obligatoria
- Alineación máxima
- Fachada con vuelos autorizados
- Vivienda
- Industrial
- Edificación en planta baja
- Usos terciarios
- Garaje y usos auxiliares
- Terraza descubierta (Uso privativo de las viviendas anejas)
- Porche de uso público en planta baja
- Edificable bajo rasante
- Parcela privada no edificable sobre rasante

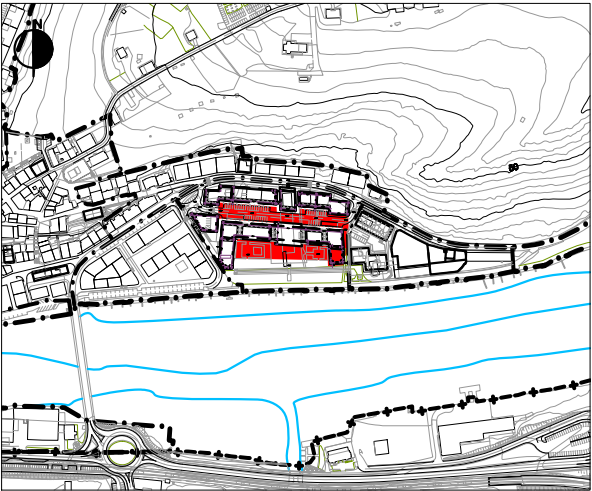
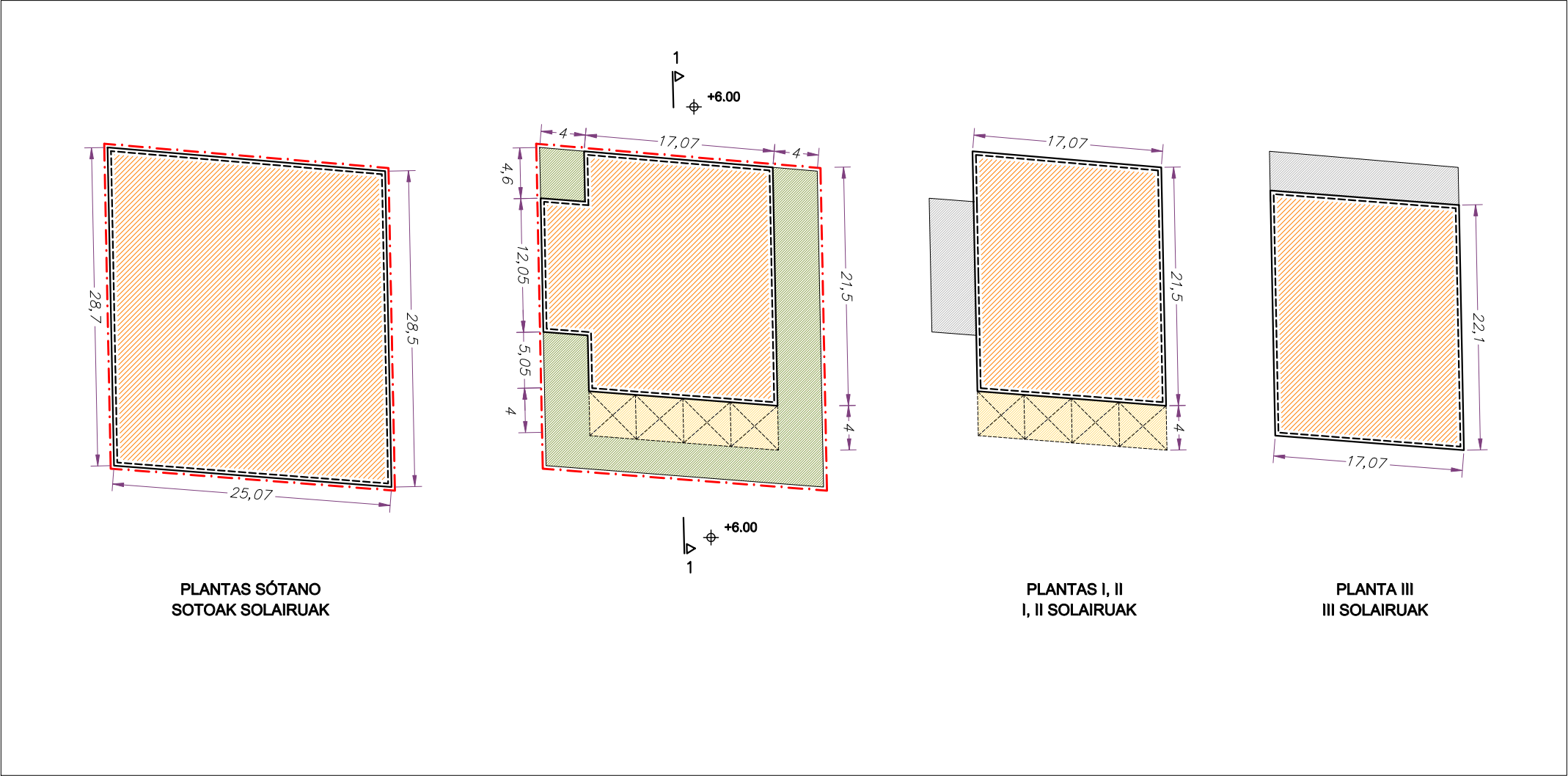
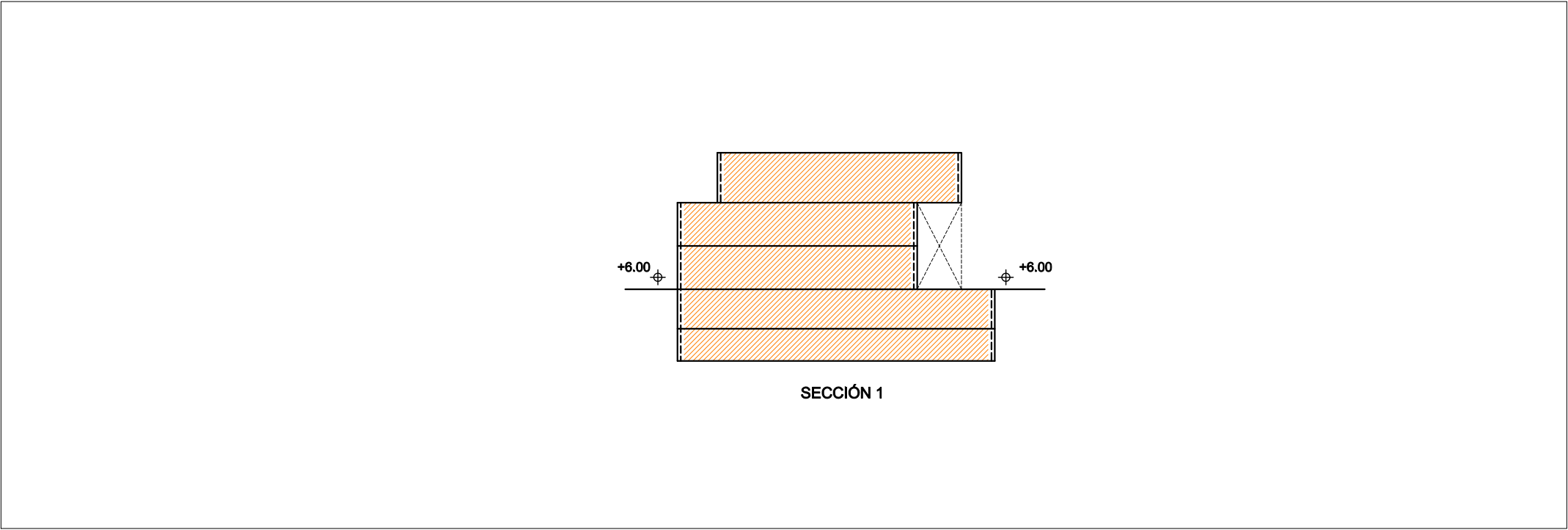


GRÁFICO 12. GRAFIKOA

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO. PLANTAS Y SECCIONES
ERAIKITZEKO ETA ERABILTZEKO BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK



ESCALA 1/500
1/500 ESKALA



ESCALA 1/500
1/500 ESKALA

A.U. "13. DIKE"
PARCELA e.EC-1A

- Límite de parcela
- Alineación de sótanos (Máxima)
- Alineación obligatoria
- Alineación máxima
- Fachada con vuelos autorizados
- Vivienda
- Industrial
- Edificación en planta baja
- Usos terciarios
- Garaje y usos auxiliares
- Terraza descubierta (Uso privativo de las viviendas anejas)
- Porche de uso público en planta baja
- Edificable bajo rasante
- Parcela privada no edificable sobre rasante

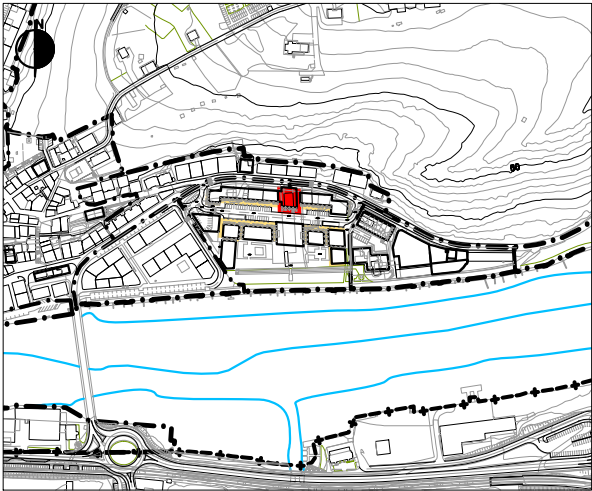
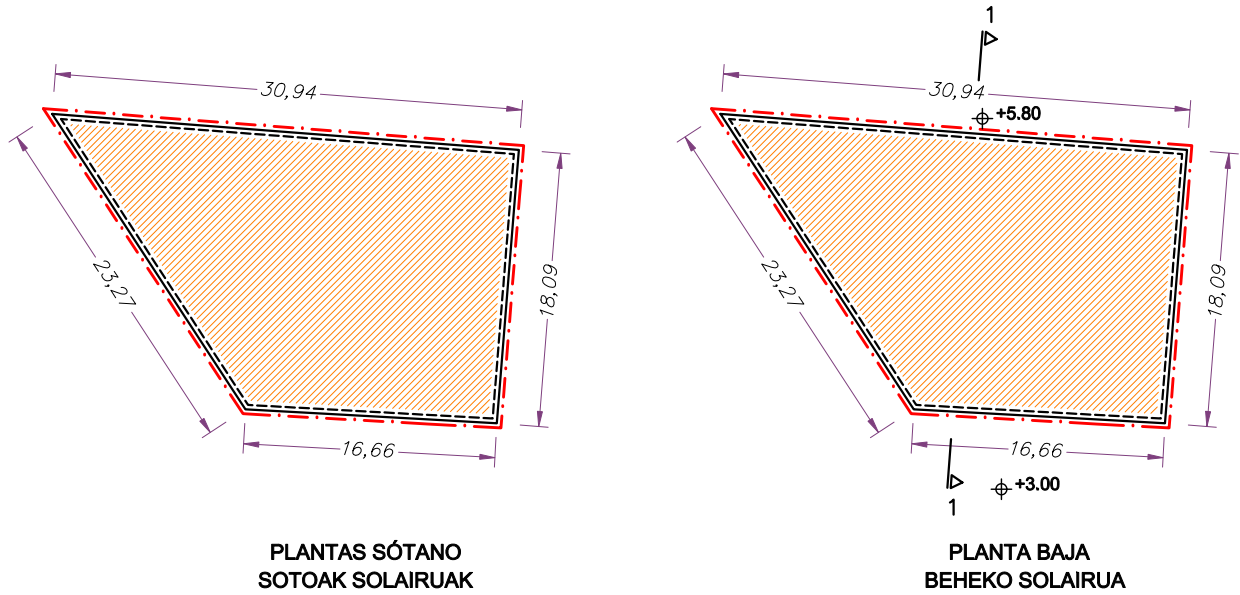
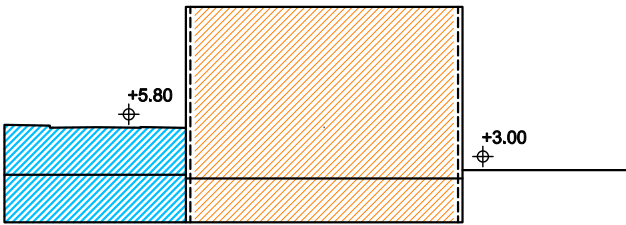


GRÁFICO 13. GRAFIKOA

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO. PLANTAS Y SECCIONES
ERAIKITZEKO ETA ERABILTZEKO BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK



ESCALA 1/500
1/500 ESKALA



ESCALA 1/500
1/500 ESKALA

A.U. "13. DIKE"
PARCELA e.EC-1B

- Límite de parcela
- Alineación de sótanos (Máxima)
- Alineación obligatoria
- Alineación máxima
- Fachada con vuelos autorizados
- Vivienda
- Industrial
- Edificación en planta baja
- Usos terciarios
- Garaje y usos auxiliares
- Terraza descubierta (Uso privativo de las viviendas anejas)
- Porche de uso público en planta baja
- Edificable bajo rasante
- Parcela privada no edificable sobre rasante

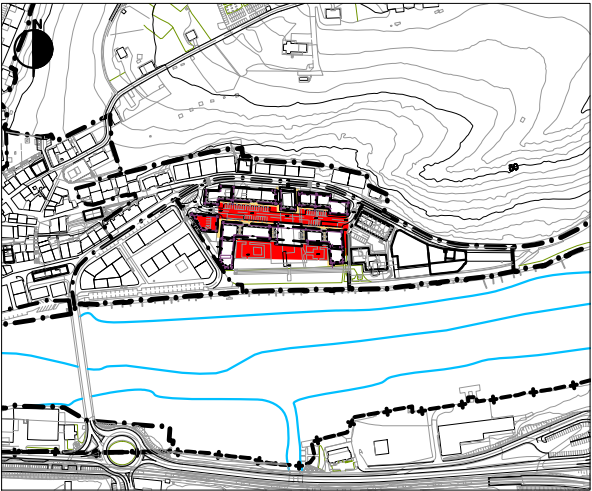
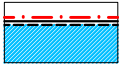
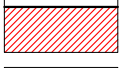
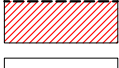
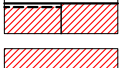
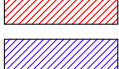


GRÁFICO 14. GRAFIKOA

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO. PLANTAS Y SECCIONES
ERAIKITZEKO ETA ERABILTZEKO BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK

A.U. "13. DIKE"
PARCELA c.1.1 VU/SL
e.EC-5

-  Límite de parcela
-  Alineación de sótanos (Máxima)
-  Alineación obligatoria
-  Alineación máxima
-  Fachada con vuelos autorizados
-  Vivienda
-  Industrial
-  Edificacion en planta baja
-  Usos terciarios
-  Garaje y usos auxiliares
-  Terraza descubierta (Uso privativo de las viviendas anejas)
-  Porche de uso público en planta baja
-  Edificable bajo rasante
-  Parcela privada no edificable sobre rasante

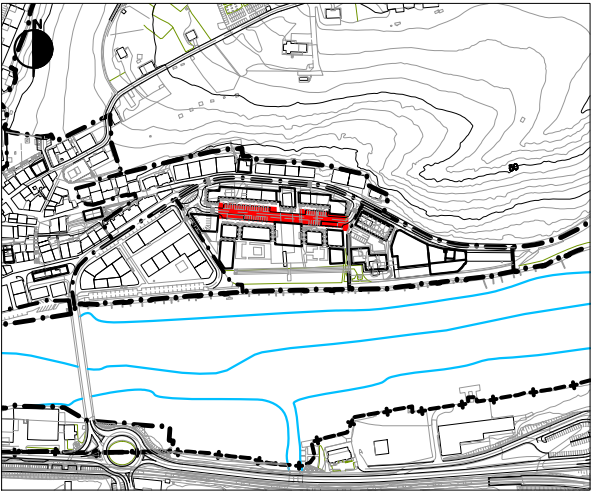
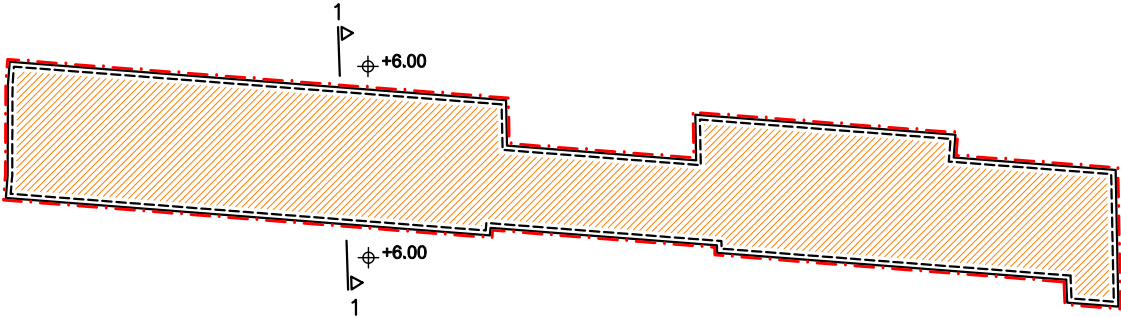


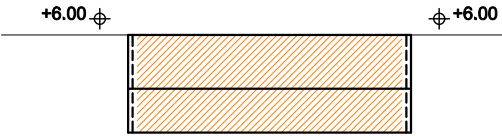
GRÁFICO 15. GRAFIKOA

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO. PLANTAS Y SECCIONES
ERAIKITZEKO ETA ERABILTZEKO BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK



PLANTAS SÓTANO
SOTOAK SOLAIRUAK

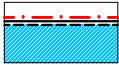
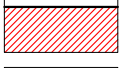
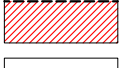
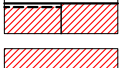
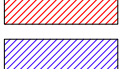
ESCALA 1/1.000
1/1.000 ESKALA



SECCIÓN 1

ESCALA 1/500
1/500 ESKALA

A.U. "13. DIKE"
PARCELA d.2 ELU/SL-1
e.EC-2

-  Límite de parcela
-  Alineación de sótanos (Máxima)
-  Alineación obligatoria
-  Alineación máxima
-  Fachada con vuelos autorizados
-  Vivienda
-  Industrial
-  Edificacion en planta baja
-  Usos terciarios
-  Garaje y usos auxiliares
-  Terraza descubierta (Uso privativo de las viviendas anejas)
-  Porche de uso público en planta baja
-  Edificable bajo rasante
-  Parcela privada no edificable sobre rasante

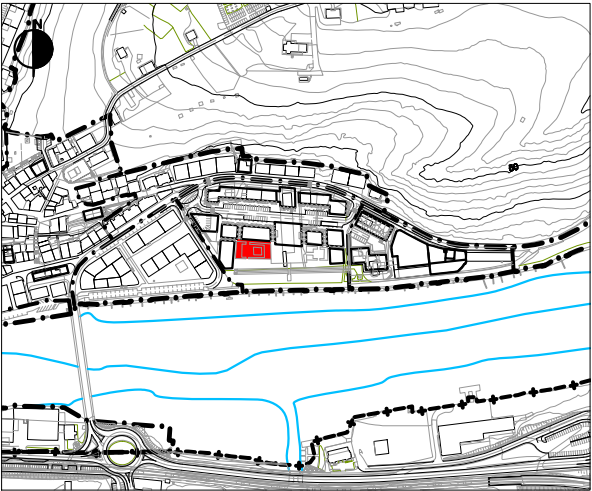
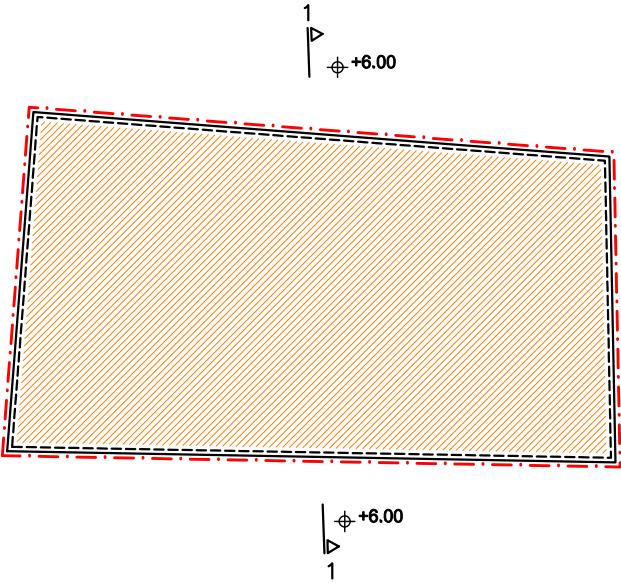


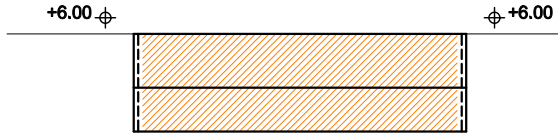
GRÁFICO 16. GRAFIKOA

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO. PLANTAS Y SECCIONES
ERAIKITZEKO ETA ERABILTZEKO BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK



PLANTAS SÓTANO
SOTOAK SOLAIRUAK

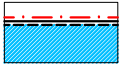
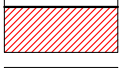
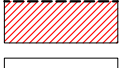
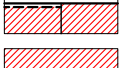
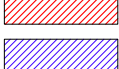
ESCALA 1/1.000
1/1.000 ESKALA



SECCIÓN 1

ESCALA 1/500
1/500 ESKALA

A.U. "13. DIKE"
PARCELA d.2 ELU/SL-2
e.EC-3

-  Límite de parcela
-  Alineación de sótanos (Máxima)
-  Alineación obligatoria
-  Alineación máxima
-  Fachada con vuelos autorizados
-  Vivienda
-  Industrial
-  Edificacion en planta baja
-  Usos terciarios
-  Garaje y usos auxiliares
-  Terraza descubierta (Uso privativo de las viviendas anejas)
-  Porche de uso público en planta baja
-  Edificable bajo rasante
-  Parcela privada no edificable sobre rasante

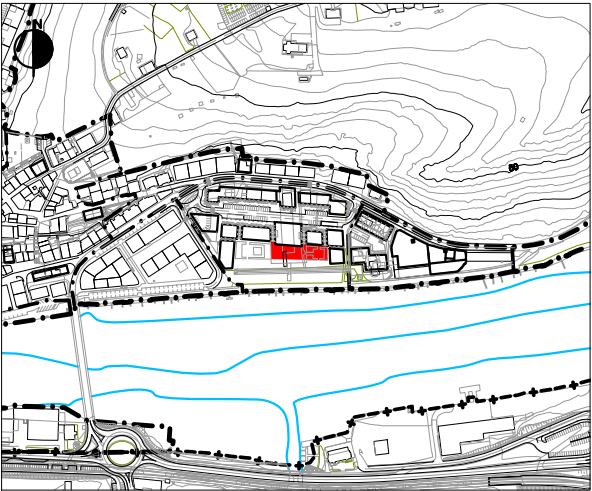
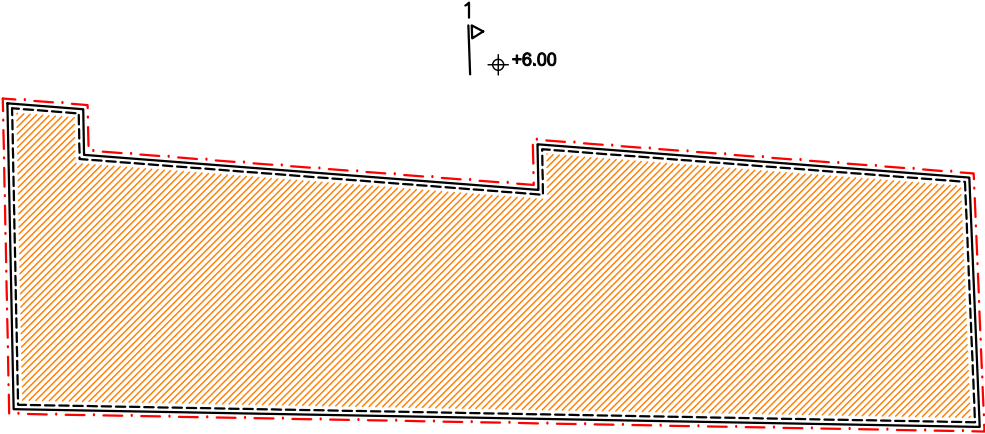


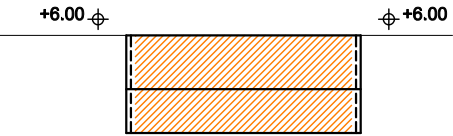
GRÁFICO 17. GRAFIKOA

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO. PLANTAS Y SECCIONES
ERAIKITZEKO ETA ERABILTZEKO BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK



PLANTAS SÓTANO
SOTOAK SOLAIRUAK

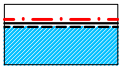
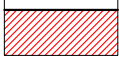
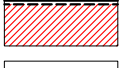
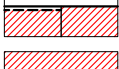
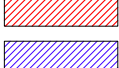
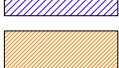
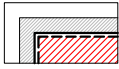
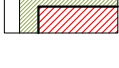
ESCALA 1/1.000
1/1.000 ESKALA



SECCIÓN 1

ESCALA 1/500
1/500 ESKALA

A.U. "13. DIKE"
PARCELA d.2 ELU/SL-3
e.EC-4

-  Límite de parcela
-  Alineación de sótanos (Máxima)
-  Alineación obligatoria
-  Alineación máxima
-  Fachada con vuelos autorizados
-  Vivienda
-  Industrial
-  Edificacion en planta baja
-  Usos terciarios
-  Garaje y usos auxiliares
-  Terraza descubierta (Uso privativo de las viviendas anejas)
-  Porche de uso público en planta baja
-  Edificable bajo rasante
-  Parcela privada no edificable sobre rasante

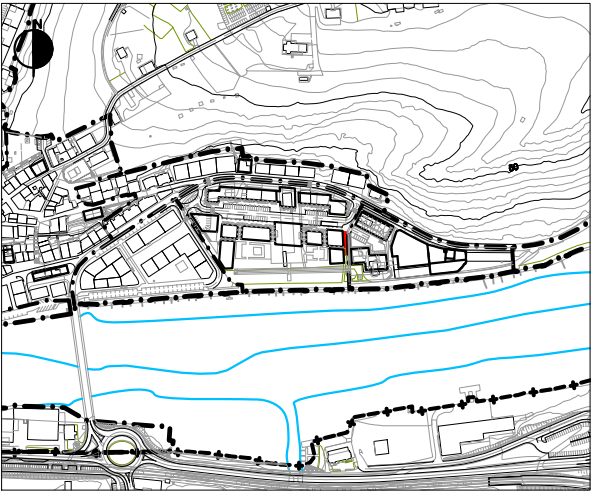
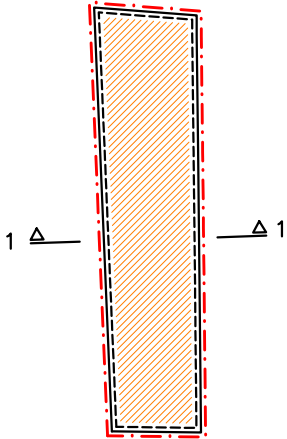
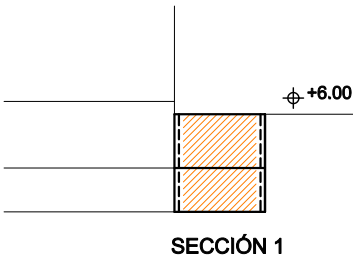


GRÁFICO 18. GRAFIKOAK

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO. PLANTAS Y SECCIONES
ERAIKITZEKO ETA ERABILTZEKO BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK



ESCALA 1/1.000
1/1.000 ESKALA



ESCALA 1/500
1/500 ESKALA

A.U. "13. DIKE"

SERVIDUMBRES DE USO PÚBLICO SOBRE RASANTE



ESCALA 1/1.000 ESKALA

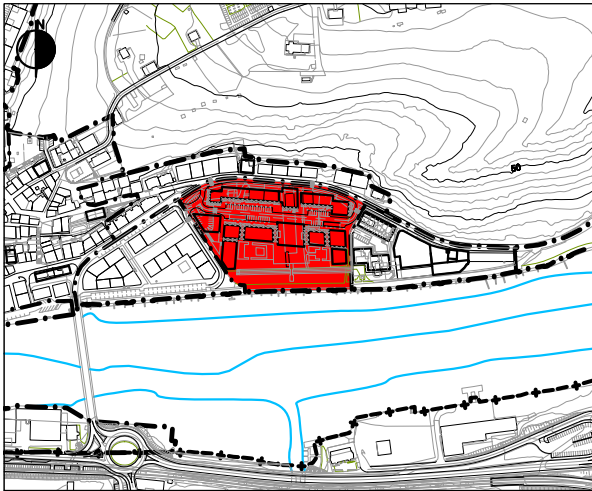


GRÁFICO 19. GRAFIKOA
CONDICIONES DE DOMINIO
JABETZA-BALDINTZAK

HIRIGINTZA-ESPARRUKO HIRIGINTZA ARAU PARTIKULARRAK **"14. C. AROZENA".**

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Oria ibaiaren inguruan dagoen esparrua da, eta muga hauek ditu: Iparraldean, lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lurak eta "4. Aita Lertxundi" esparruko beste lursail batzuk. Hegoaldean, Oria ibaia; mendebaldean, "13. Dike" esparrua; ekialdean "15. Anibarko Portua" esparrua.

Guztira 10.468 m²-ko azalera du.

II.- ANTOLAMENDUAREN HELBURU ETA IRIZPIDE OROKORRAK.

- * Hauekin bateragarri izango den hirigintza-garapena aurreikustea: Egungo eraikinaren arkitektura- eta kultura-balioak zaintzea (Cerámica Arocena fabrika), lurreko eta itsasoko jabari publikoa babestea (kostaldean arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako aurreikuspenekin bat etorriz), uholde-arriskuei erantzutea; esparrua bere ezaugarri eta baldintzekin zein Plan honetako helburu orokorrekin bat datozen hirigintza-erabileretara bideratzea.

Horrek justifikatzen du aipatu fabrika Plan honetan eta bere Katalogoan ezarritako baldintzetan finkatzea, bere balio arkitektonikoak babesteko, barne-eraldaketa aurreikusiz eta bizitegi-erabilera, hirugarren sektoreko erabilera, ekipamendu-erabilera eta erabilera osagarriak (aparkalekua...) jasoz.

- * Bizitegi-garapen berri bat aurreikustea, Cerámicas Arocena fabrikako eraikina integratuz, hirugarren sektoreko erabilera, ekipamendu-erabilera eta erabilera osagarriez gain (aparkalekuak...) 90 etxebizitza eraikitzea ahalbidetuko duena.

Helburu horrekin "14.1 Arocena Cerámica" azpiesparrua mugatu da, 9.965 m² dituen.

Adierazitakoa kontuan hartuta, haren hirigintza-garapenak kostaldean arloari, kultura-ondarea zaintzeari, uholde-arriskuei erantzuteari eta abarri buruz indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako irizpideetara egokitu behar du.

Arrisku horiei erantzuteko, hirigintza-garapen berriak aurreikusten diren azpiesparruko zatiaren sestra +6,00 izango da, Aita Lertxundi kaleko erdiko tartearekin bat datorrena, alegia. Nolanahi ere, horri dagokionez, URA (Uraren Euskal Agentzia) erakundeak zehazten duena bete beharko da.

- * Esparruaren ekialdeko muturrean dagoen eraikina finkatzea eta ekipamendu-erabilerara bideratuz (egungo xedearekin bat etorriz).
- * Beharrezko neurriak sustatzea, esparruaren hirigintza-garapena, Planaren genero-ikuspegiari eta izaera inklusiboarekin lotuta, helburu eta irizpide hauetara egokitzeko:
 - Esparruaren kalitatea, segurtasuna eta inklusibitatea.
 - Elkarrekin bateragarriak diren hainbat erabilera mota (etxebizitzak, ekonomia-jarduerak, ekipamenduak, espazio libreak...) kualitatiboki eta kuantitatiboki agertzea,

esparruaren hiri-ingurunea dibertsifikatu eta aberasten dutenak, gaur egungo dentsitate- eta trinkotasun-testuinguruan.

- Lehendik dauden hurbileko zuzkidura eta zerbitzuei eustea (ekipamenduak, merkataritza, espazio libreak, etab.) eta komenigarritzat jotzen diren berriein osatzea.
- Mugikortasun-sareak (batez ere oinezkoenak eta txirrindularienak) mantendu eta esparru osora zabaltzea, irisgarritasunari dagokionez beharrezko diren neurriak proiektatuz eta egikaritzuz (espazio publikora eta eraikinetara).
- Hiri-ingurunearen eta hartako espazio publikoaren segurtasuna eta inklusibitatea, horien antolamendua eta urbanizazioa ikusi eta ikusia izateko helburuarekin eta, horretarako, era berean, honako hauekin ere lotuz: biziak eta joan-etorri askokoak diren kaleak, ibilbideak eta abar egokitzea, perspektiba eta ikus-horizonte ireki eta argikoak; argiztapen egokia ezartzea; hiri-ikuspegitik *hutsak* diren zoko, zoko-sare, ibilbide edo espazioak ezabatzea; partzeletara eta bizitegi-eraikuntzetara, zein horietan lekutzen diren etxebizitzetara sartzeko baldintzak zehaztea, aipatutako helburuarekin koherentzia mantenduz; gaur egun egon daitezkeen puntu kritikoak ezabatzeko eta gehiagorik ez sortzeko beharrezkoak diren neurriak zehaztea; eta abar.

* Arlo horretan indarrean dagoen legerian (Kostaldee buruzko Legea, 1988ko uztailaren 28koa, Itsasbazterren babes eta erabilera jasangarriari buruzko 2013ko maiatzaren 29ko Legeak aldatua, eta Kostaldee buruzko Erregelamendu Orokorra, 2014ko urriaren 10ekoa). xedatutakora egokituko da itsasoko zein lehorreko jabari publikoaren erabilera (hala obrak edo eraikuntzak egikaritzeko, nola erabilerak ezartzeko, bai lehendik dauden eraikuntzetan, bai berrietan) eta haren mugakide diren esparruetako esku-hartze oro, dagokion babes-zorgunea barne. Zehazki:

- Itsasoko eta lehorreko jabari publikoko lurrek Kostaldee buruzko Legearen III. tituluan xedatutakoa bete beharko dute eta, edozein kasutan, bertan planteatzen diren jarduketek dagokion titulu gaitzailea izan beharko dute.
- Babes-zortasuneko zonako erabilerak Kostaldee buruzko Legearen 24. eta 25. artikuluetan xedatutakora egokituko dira, eta zona horretan baimendutako erabilerek Autonomia Erkidegoko organo eskudunaren baimena izan beharko dute.
- Kostaldee buruzko Legearen 27. eta 28. artikuluetan, hurrenez hurren, ezarritako bide-zortasunak eta itsasora sartzeko zortasunak errespetatzen direla bermatu beharko da.
- Eragin-eremua Kostaldee buruzko Legearen 30. artikuluan ezarritakora egokituko da.
- Hondakin urak tratatzeko instalazioak Kostaldee buruzko Legearen "44.6" artikuluan ezarritakoaren arabera txertatuko dira.
- Kostaldee buruzko Legea indarrean sartzean zeuden obra eta instalazioak, jabari publikoko edo zortasuneko esparruan kokatuak, Laugarren Xedapen Iragankorrean zehazten denari jarraikiz arautuko dira.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA.

1.- Kalifikazio orokorra

1.1.- "A. Bizitegi-erabilera" zona.

A.- Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra gainean: 10.298 m²(s).
- * Sestrapean: Plan honetan ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa.

B.- Erabilera-baldintza orokorrak:

Baldintzak dira Plan honen "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan mota horretako zona orokorretarako ezarritakoak.

1.2.- "C.1.3. Bide-sarea (SO)" zona.

Zona orokor hau eraikitzeke eta erabiltzeko baldintza orokorrak Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan zona honetarako oro har ezarritakoak dira.

1.3.- "D.1.1. Hiri-espazio Libreak (SO. ILDPan daudenak)" zona.

Zona orokor hori erabiltzeko eta bertan eraikitzeke baldintza orokorrak dira Plan Nagusi honen "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan oro har ezarritakoak.

Zona honetako espazio libre orokorrak ez dira kontuan hartzekoak gai horretan indarrean dagoen legeko hirigintza-estandarra betetzeko.

1.4.- "D.1.1. Hiri-espazio Libreak (SO. ILDPan proposatuak)" zona.

Zona orokor hori erabiltzeko eta bertan eraikitzeke baldintza orokorrak dira Plan Nagusi honen "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan oro har ezarritakoak.

Zona honetako espazio libre orokorrak ez dira kontuan hartzekoak gai horretan indarrean dagoen legeko hirigintza-estandarra betetzeko.

1.5.- "D.1.3. Hiri-espazio libreak (SO)" zona.

Zona orokor hori erabiltzeko eta bertan eraikitzeke baldintza orokorrak dira Plan Nagusi honen "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan oro har ezarritakoak.

Zona honetako espazio libre orokorrak kontuan hartzekoak dira gai horretan indarrean dagoen hirigintza-estandarra betetzeko.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko araubidea.

Antolamendu hori Plan Orokor honetan ezarritakoa da.

4.- PROGRAMAZIO ETA EGIKARITZERAKO ARAUBIDE OROKORRA.

Ez da araubide hori arautzen duen beste aurreikuspen orokorrik ezarri.

IV.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATUA.**1.- Kalifikazio xehatua.****1.1.- "14.1. Arocena Cerámica" azpiesparrua.**

* Azpiesparruaren zonifikazio xehatua Plan honetako "4. Planoak" dokumentuko "III.1. Zonifikazio xehatua (sestra gainean)" planoan islatzen dena da.

B.- Eraikigarritasun fisikoa:

- * Sestra gainean:
- Taula honetan aipatutakoa:

ERABILERA	PARTZELA	ARAU BIDE JURIDIKO ETA HIRIGINTZAKOAK	ERAIKIGARRITASUNA - m ² (s)-
Bizitegi erakoa	a.2.1	Etxebizitza babestu tasatua	990
		Sustapen libreko etxebizitza	2.970
	a.2.2	Sustapen libreko etxebizitza	3.300
	a.2.3	Sustapen libreko etxebizitza	1.800
	Guztira	---	9.060
Hirugarren arlokoa	a.2.2	---	150
	b.2 / e.1	---	1.088
	Guztira	---	1.238
Ekipamendua	b.2 / e.1	Ekipamendu publikoa	1.088
GUZTIRA	---	---	11.386

Guztizko eraikigarritasun horretatik, 10.298 m²(s) hirigintza-eraikigarritasunaren berezko baldintzei dagozkie, eta gainerakoa, 1.088 m²(s), eraikigarritasun fisikoari (irabazi asmorik gabekoa).

- * Sestra azpian: Plan honetan ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa.

C Eraikuntza-parametroak (lerroakadurak, sestrak, solairu kopurua, altuera...);

- * Sestra gainean: Arau Partikular hauetako grafikoetan islatzen direnak.
- * Sestra azpian: Plan honetan ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoak.

D.- Azpiesparruan antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintzak Plan honetan horietako bakoitzerako ezarritakoak dira.

1.2.- Esparruko gainerako lurrak.

A.- Zonifikazio xehatua Plan honetako "4. Planoak" dokumentuko "III.1. Zonifikazio xehatua" planoan islatzen dena da.

B.- Gaur egungo partzelazioa finkatzen da, Plan honetan horri buruz ezarritako irizpide orokorren arabera birdoitzeko aukeraren kalterik gabe.

C.- Eraikigarritasun fisikoa:

- * Sestra gainean: egungo eraikigarritasuna finkatzen da, lehendik eta baliozkotua dagoen eraikinaren formari lotua.
- * Sestra azpian: Plan honetan ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa.

D.- Eraikuntza-parametroak:

- * Lerroakadurak eta sestrak: lehendik dauden eta Plan honek baliozkotzen dituen eraikinak egungo lerrokadura eta sestrekin finkatzen dira.
- * Altuera eta solairu kopurua:
 - Sestra gainean: lehendik dauden eta Plan honek baliozkotzen dituen eraikinak egungo altuerarekin eta solairu kopuruarekin finkatzen dira.
 - Sestra azpian: Plan honek oro har baimendutakoak.

E.- Erabilera-baldintzak: antolatutako azpizona xehatuetaako Plan honetan ezarritakoak.

2.- Hiri-lurzoruaen kategorizazioa.

- * "14.1. Arocena Cerámica" azpiesparrua: eraikigarritasuna gehitzearen ondorioz finkatugabeko hiri-lurzorua.
- * Esparruaren gainerakoa:
Gainerako esparruko lurak hiri-lurzoru finkatu gisa kategorizatzen dira, hirigintza-jarduketan xede diren (erabilera-aldaketak...) partzela xehatuera eraikigarritasuna handitzearen ondorioz hiri-lurzoru finkatugabearen kategoria ezartzeari dagozkion salbuespenekin, betiere, eraikigarritasun mota hori handitzea badakarte.

V.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Baldintzatzaille horiek Plan honetan araututakoak dira (Hirigintza Arau Orokorrak eta dagozkien planoetan islatuak).

VI.- KATALOGATZEKO BALDINTZAK.

Cerámicas Arocena fabrika Plan honen Katalogoan sartu da eta bertan ezarritako babes-araubidearen baitan dago.

VII.- GAUZATZEKO ARAUBIDE XEHATUA.

1.- Jarduteko baldintzak.

- * "14.1. Arocena Cerámica" azpiesparrua: zuzkidura-jarduera.
Indarrean den hirigintzako legerian eta Plan honetan jarduketa mota horietarako ezarritako irizpideetara egokituko da horien egikaritzea.
- * Esparruaren gainerakoa: Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoak.

2.- Urbanizazio-baldintzak.

- * "14.1. Arocena Cerámica" azpiesparrua: azpiesparruan sustatzen den lehen eraikuntza-proiektuarekin batera sustatu beharreko urbanizazio-lanen proiektuen testuinguruan zehazten direnak.
- * Esparruaren gainerakoa: Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoak.
- * Espazio publikoan sustatzen diren urbanizazio-obren proiektuetan zehaztuko dira kasu bakoitzean egokitzen jotzen diren neurriak (bai ikuspegi orokorretik, bai genero-ikuspegitik) argiztapen, hiri-altzari, bestelako zerbitzuen ezarpen edota haurren jolasguneen ezaugarri eta baldintzei dagokienez eta, azken batean, hiri-ingurunearen eta hartako espazio publikoaren kalitate, segurtasuna eta inklusibitateari dagokienez.

3.- Urbanizazio-kargak egikaritu eta finantzatzeko baldintzak.

- * "14.1. Arocena Cerámica" azpiesparrua: udal eraikuntza-lizentzia ematean zehazten direnak, Plan honetan horri buruz ezarritako irizpide orokorren arabera.
- * Esparruaren gainerakoa: Plan honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoak.

4.- Erabilerak haztatzeko koefizienteak.

Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoak.

5.- Lehendik dauden eraikinen hirigintza-araubidea

Esparruan dauden eraikinak Plan honetan zehaztutako baldintzetan finkatzen dira.

6.- Jabari-baldintza partikularrak.

Ez dira zehazten.

VIII.- INGURUMEN-NEURRIAK.

Neurri horiek Plan honetako "1.3. Ingurumen Ikerketa Estrategikoa" dokumentuan zehaztutakoak dira. Arlo honi dagokionez, honako hauek nabarmendu behar dira:

1.- Airearen kalitatea eta soinu-ingurunea babestearekin zerikusia dutenak.

A.- Neurri orokorrak.

Proiektuak egiteko eta obrak gauzatzeko testuinguruan, hautsean partikula esekiak sortzen dituzten iturriak kontrolatzeko neurriak aurreikusiko dira, airearen kalitatea hobetzeko.

B.- Neurri akustikoak eta dardara-mailen ebaluazioa.

Plan honetako Ikerketa Akustikoan zehaztutakoak.

2.- Hondakinen kudeaketarekin zerikusia dutenak.

A.- Hondakinen kudeaketa, arlo horretan indarrean dagoen legeriarekin bat etorriz. Lehentasuna emanen zaio minimizazioari, eta ondoren berrerabilpena edo birziklapenari, eta hondakinak baimendutako eta hondakin motaren arabera egokia den instalazio batean botatzea edo kudeatzaile baimenduari entregatzea aukeratuko da.

B.- Konposta ekologikoaren erabilera sustatzea aisialdiko baratzeen erabiltzaileen artean.

3.- Ibai-sistemen babesarekin eta azaleko eta lurpeko uren kalitatearekin zerikusia dutenak.

A.- Itsasoko eta lehorreko jabari publikora eta jabari hidraulikora hondakin-urak isurtzeko, organo eskudunaren dagokion baimena beharko da.

B.- Ezpondetan eta lurzoru naturalaren eta betelanen arteko bideetan dabilzan jariatze-urak bildu eta bideratzea, higadura hidrikoa saihesteko.

4.- Lurzoruaren babesarekin eta higadura-arriskuen eta arrisku geoteknikoen kontrolarekin zerikusia dutenak

A.- Neurri orokorrak.

* Obrek ukitutako lurzoruak birjartzea, okupatu beharreko lurrazaletik landare-lurzuren goiko geruza aterata; geruza hori kendu egingo da eta, ondoren, lurzoria eta bertako edo beste esparru bateko landaredia lehengoratzeko berrerabiliko da, kutsatuta edo aldatuta ez badaude.

* Hegalen sistemari eragiten dioten jarduketetan, landare-lurra babestea aurreikusiko da, lurrean banatzen direnetik ereiten diren arte, eta bereziki zainduko da aldatu

- * gabeko lurretik lur-erauzketetara eta plataformatik lubetetara egiten den jariatzea.
- * Higatu daitezkeen edo higadura-arriskua duten eremuetan, lur-erauzketak, lurrazaleko eta lurrazal azpiko drainatze-sareak aldatzea eta landaredia desagertzea saihestuko da, eta basoan zuhaitzik gabeko zonak sartzea sustatuko da.

- B.- Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruekin lotutako neurriak: arloan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritakoak (4/2015 Legea).

5.- Landaredia eta fauna babestearekin eta biodibertsitatea sustatzearekin zerikusia dutenak.

- A.- Espazio libre berrietan (berdeguneak), ahal dela, bertako zuhaitz- edota zuhaixka-espezieak sartuko dira. Plangintza xehatua eta urbanizazio-obren proiektuak prestatzen direnean, horiek antzeko ezaugarriak dituzten beste espazio batzuekin lotzea sustatuko da, lurraldearen biodibertsitatea bultzatzeko.
- B.- Udal-mugarte osoan dauden landare inbaditzaileak kentzea, batez ere, Panpako luma-mottoa, *Cortaderia selloana*; banbu japoniarra *Fallopia japonica*; sasiakazia, *Robinia pseudoacacia*; tximeleta zuhaixka, *Buddleja davidii*; eta kanabera arrunta, *Arundo donax*. Horri dagokionez, Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretako "28.4" artikuluan ezarritakoa aplikatuko da.
- C.- Landaredia lehengoratu behar den esparruetan, lehenik eta behin, alderdi funtzionalak aztertuko dira: morfologia, baldintza edafikoak, malda, drainatzea, paisaia-ingurunea edota lekuaren erabilera soziala, ondoren, hautatutako landaredia, ereintzak, landaketak edo biak ezartzeko.
- D.- Espezie Mehatxatuen EAEko Katalogoan dauden espezieen edozein ale edo espezie autoktono adierazgarriren (ehun urtetik gorakoak) bat hautemanenez gero, espezie horiek baztertzea saihestuko da trazadura aldetiko aldaketa txikiak eginez, eta ale horiek antzeko habitat bat hartzen duen ingurune batera aldatuko dira.
- E.- Hirigintza-plangintzako proposamenak egikaritzearekin lotuta, behar bezala justifikatutako arrazoiak direla eta, bertako zuhaitz-espezieak bota egin behar badira, Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretako "27.3" artikuluko aurreikuspenak izango dira aplikatzekoak.

6.- Paisaia babestearekin eta obrak eta horien ingurunean degradatutako edo gaizki txertatutako espazioak paisaian txertatzearekin zerikusia dutenak.

- A.- Diseinua zaintzea, proiektu mailan (antolamendua, trazadura, ezpondak, etab.), jarduketa bakoitza paisaian prebentzio-neurri eta eta neurri zuzentzaile zehatzekin hobeto txertatzeko, horrekin batera, kasuan kasuko esparruan aldatutako balizko elementuak berreskuratzea edota hobetzea ere balioetsiz, baita jarduketa hasi aurretik ere (ekintza positiboak eta onuragarriak bultzatzea).
- B.- Paisaia lehengoratzeko eta espazio libreak diseinatzeko proposamenak, ahal den neurrian, Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretako "28.5" eta 135. artikuluetako aurreikuspenetara egokituko dira.
- C.- Topografia aldatzen den kasu puntualetan, topografia birmoldatu egingo da, naturalera egokitzeko ahalik eta gehien. Hobe da ezpondetan profil irregularrak, uhinduak, zimurtsuak eta biribilduak hartzea, batez ere bazterretan, ertzak ekidinez eta, ahal den guztietan, ezpondaren gainazala material finekin eta trazaduratik erauzitako landare-lurraekin estaltzea.
- D.- Proiektuek eta beren jarduketek ukitutako azalaren berrezarpen eta akabera xehetasunekoa, garbiketa sakona eta obren erremate egokia barne.

7.- Urbanizazioaren eta eraikuntzaren jasangarritasunarekin zerikusia dutenak

- A.- Urbanizazioaren jasangarritasunarekin zerikusia duten neurriak:

- * Ahal den neurrian, iragazkorak ez diren eremuak mugatuko dira, lurraren iragazte-ahalmen naturalari eusteko eta, horrekin batera, ura aurrezten duten lorezaintzako diseinu-irizpideak erabiliko dira.
- * Argiteria publikoan ahalik eta gehien aurreztu eta efizientzia handiena bilatzea. Horretarako, kontsumo txikiko argiztapen-sistemak erabiliko dira, argi-kutsadura ekiditekoak.
- * Hiri-hondakinak gaika biltzeko egokitutako eremuak aurreikusiko dira.

B.- Eraikuntzaren jasagarritasunarekin zerikusia duten neurriak:

- * Diseinuan eta antolamenduan kontuan hartuko dira eguzkialdia aprobetxatzea, aireztapena (ahal dela, gurutzatua) eta haize edo eurien aurkako babesa. Eraikin berrien orientazioetan kontuan izango dira energia-efizientzia irizpideak hartuko dituzte kontuan, isolamendu termiko eta akustikoa zainduz.
- * Eraikinak ahalik eta energia-efizientzia handiena lortu eta energia berriztagarriak aprobetxatzea bilatuz diseinatuko dira eta, ahal dela, ia energia-kontsumorik gabeko eraikinak eraikitzea sustatuko da.
- * Ingurumenaren aldetik Jasagarriak diren Eraikuntzari buruzko Gidetan jasotako neurriak eta jardunbide egokiak erabiliko dira, eraikinetan energia-aurrezpen eta -efizientzia sustatzeko eta energia berriztagarriak bultzatzeko eta, ahal den heinean eta besteak beste, alderdi hauetan eragiteko:
 - Materialak: lehengai berriztaezinen kontsumoa murriztea.
 - Energia: energia-kontsumoa murriztea edota energia iturri berriztaezinetatik abiatuz sortzea.
 - Edateko ura: kontsumoa murriztea.
 - Ur grisak: horien sorrera murriztea.
 - Atmosfera: gas, hauts, bero eta argiaren emisioak murriztea.
 - Barne kalitatea: barneko airearen, erosotasunaren eta osasunaren kalitatea hobetzea.
- * Etxebizitza kolektiborako eraikuntza-proiektuetan garajeetan ibilgailu elektrikoak kargatzeko behar diren aurreinstalazioak sartzeari edota gaineratzea, hala badagokio, komenigarritzat jotzen den guztietan.

C.- Urbanizazio- eta eraikuntza-lanak egikaritzearekin zerikusia dutenak.

Egikaritze hori Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretako "108.5" eta "135.14" artikuluetan azaldutako neurriak aplikatuz osatuko da.

8.- Jasagarritasunarekin zerikusia dutenak, mugikortasunari eta irisgarritasunari dagokionez.

- A.- Oinezkoentzako espazio publikoak berreskuratu eta gehiago sortzea, sarean oinezkoentzako ibilbide gisa antolatuz.
- B.- Mugikortasun eta irisgarritasun unibertsaleko planen proposamenak txertatzea.

9.- Uholde-arriskuekin zerikusia duten neurriak.

- * Arrisku mota horrek ukitzen dituen hirigintza-garapenak arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako aurreikuspenetara egokituko dira, Kantauri Ekialdeko Demarkazio Hidrografikoaren Plan Hidrologikoa barne.

IX.- GRAFIKOAK.

- * "14.1. Arocena Cerámica" azpiesparruari dagozkionak:
 - 1.- Azpiesparruaren mugaketa.
 - 2.- Azpiesparruko hiri-lurzoruaen kategorizazioa.
 - 3.- Azpiesparruko partzelen mugaketa.
 - 4.- Eraikuntza- eta erabilera-baldintzak. Solairuak eta sekzioak. Partzela: a.2/1.
 - 5.- Eraikuntza- eta erabilera-baldintzak. Oinplanoak. Partzela: a.2/2.
 - 6.- Eraikuntza- eta erabilera-baldintzak. Ebakidurak. Partzela: a.2/2.
 - 7.- Eraikuntza- eta erabilera-baldintzak. Oinplanoak. Partzela: a.2/3.
 - 8.- Eraikuntza- eta erabilera-baldintzak. Ebakidurak. Partzela: a.2/3.
 - 9.- Eraikuntza- eta erabilera-baldintzak. Solairuak eta sekzioak. Partzela: b.2/e.1.

A.U. "14. AROCENA"
SUBÁMBITO "14.1 CERÁMICA AROCENA"



AZPIESPARRUAREN MUGA - - - - - LIMITE DE SUBÁMBITO

GRÁFICO 1. GRAFIKOA
**DELIMITACIÓN DE SUBÁMBITO
AZPIEREMUEN MUGAKETA**



ESCALA 1/1.000 ESKALA

A.U. "14. AROCENA"
SUBÁMBITO "14.1 CERÁMICA AROCENA"

 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD PONDERADA

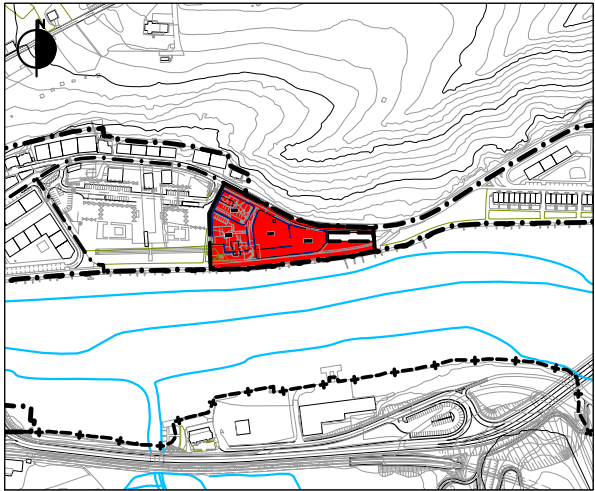


GRÁFICO 2. GRAFIKOA
**CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO
HIRI-LURZORUAREN KATEGORIZAZIOA**



ESCALA 1/1.000 ESKALA

A.U. "14. AROCENA"
SUBÁMBITO "14.1 CERÁMICA AROCENA"

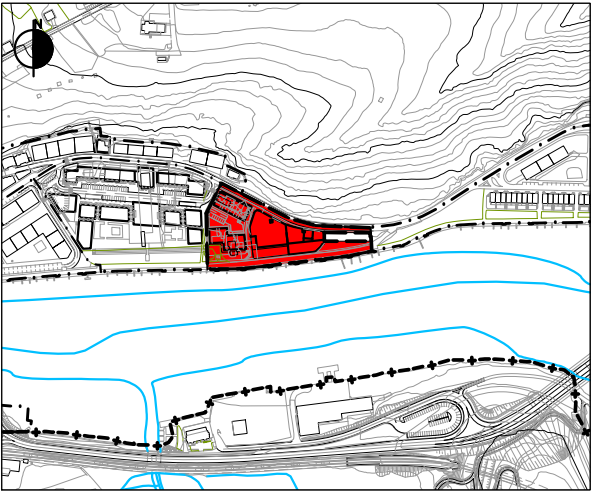
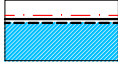
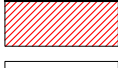
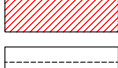
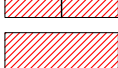
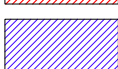


GRÁFICO 3. GRAFIKOA
**DELIMITACIÓN DE PARCELAS
AZPIEREMUKO PARTZELAK**

A.U. "14. AROCENA"
SUBÁMBITO "14.1 CERÁMICA AROCENA"
Parcela a.2/1

-  Límite de parcela
-  Alineación de sótanos (Máxima)
-  Alineación obligatoria
-  Alineación máxima
-  Fachada con vuelos autorizados
-  Vivienda
-  Industrial
-  Edificación en planta baja
-  Usos terciarios
-  Garaje y usos auxiliares
-  Terraza descubierta (Uso privativo de las viviendas anejas)
-  Porche de uso público en planta baja
-  Edificable bajo rasante
-  Parcela privada no edificable sobre rasante

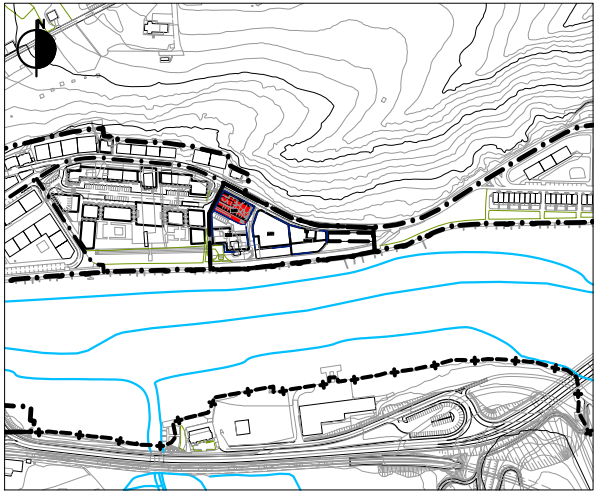
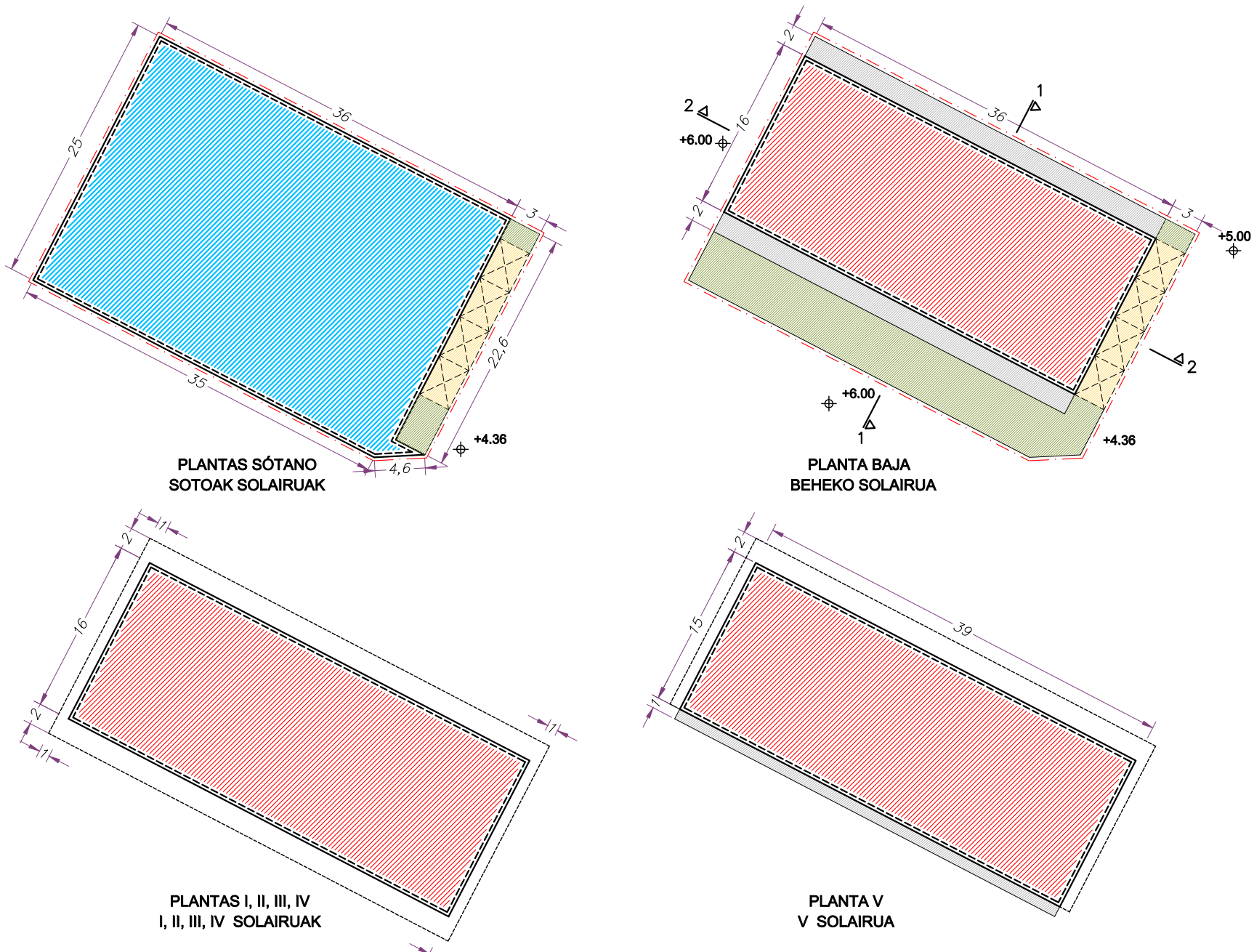
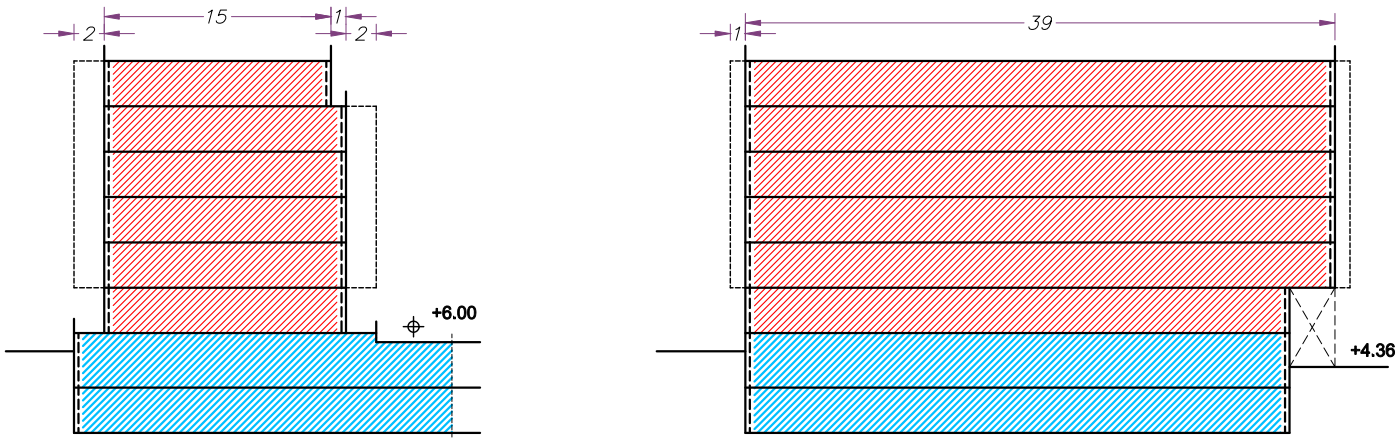


GRÁFICO 4. GRAFIKOA

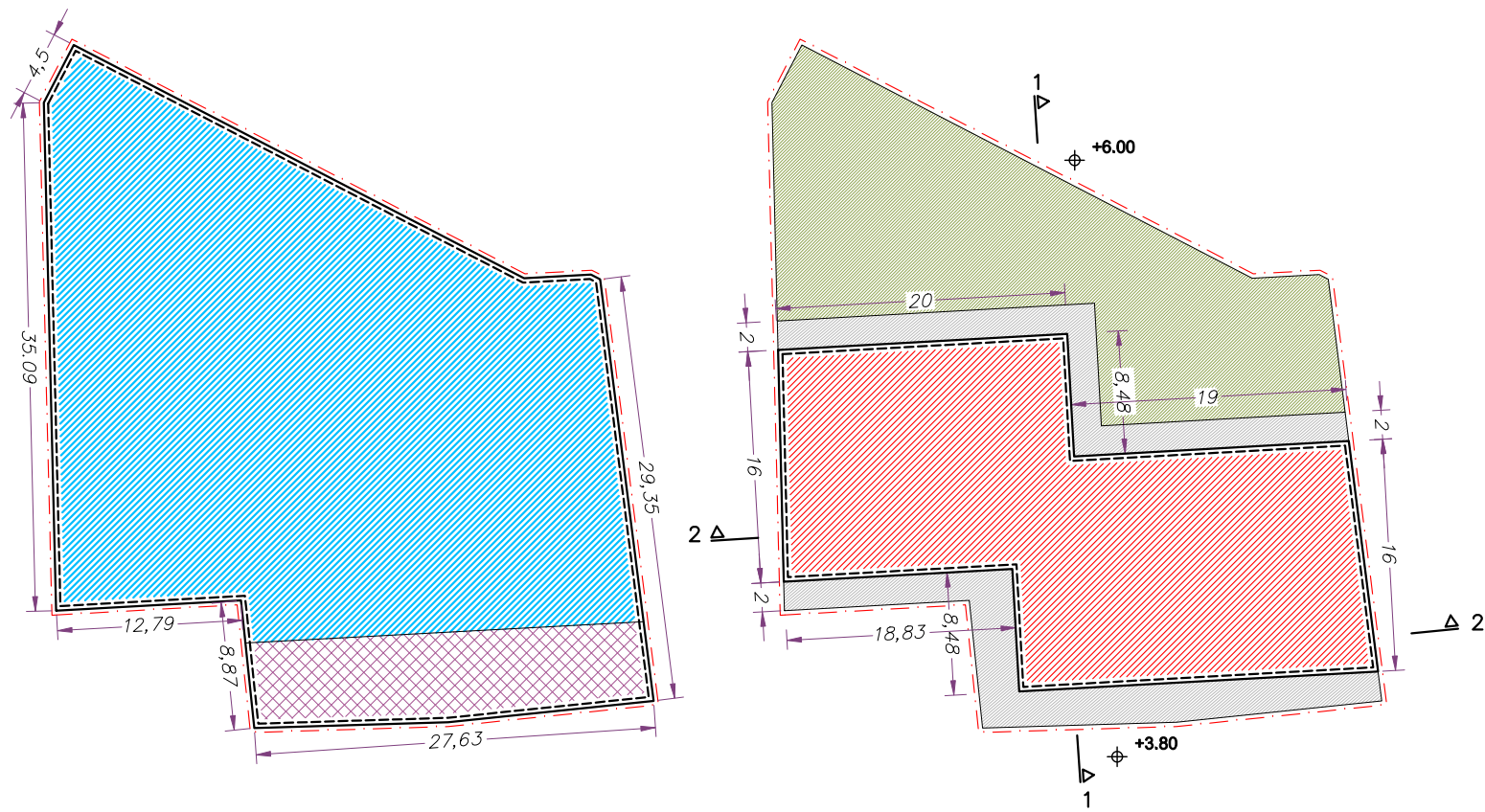
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO. PLANTAS Y SECCIONES
ERAIKITZEKO ETA ERABILTZEKO BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK



ESCALA 1/500
1/500 ESKALA

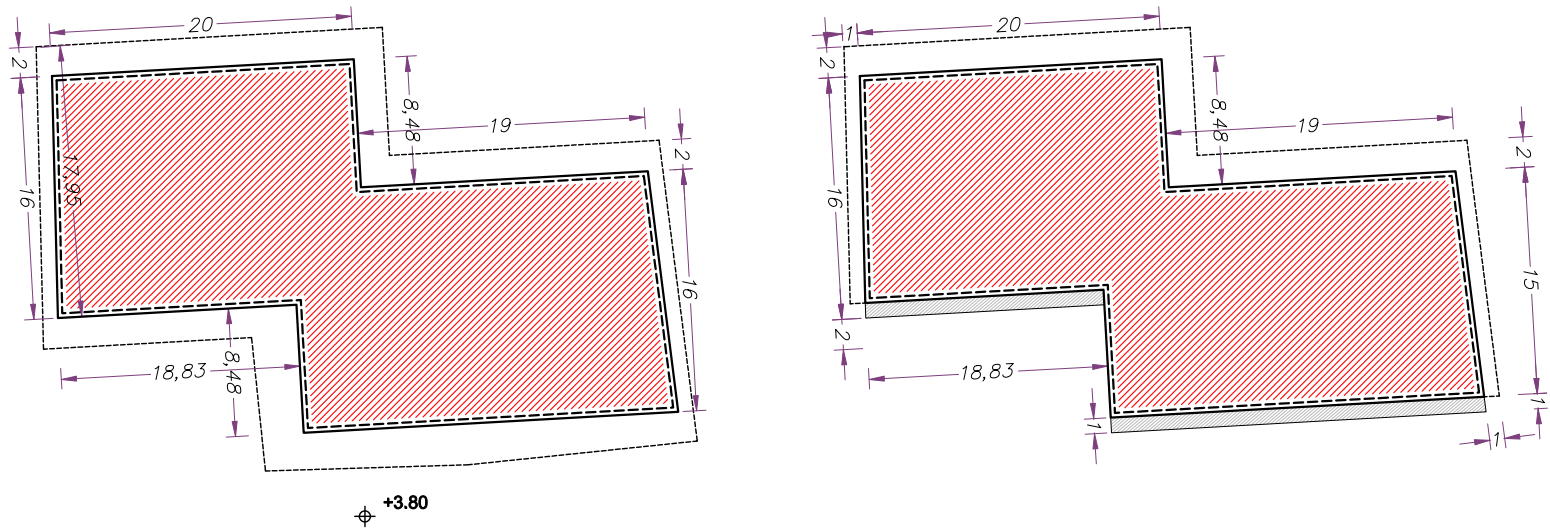


ESCALA 1/500
1/500 ESKALA



PLANTAS SÓTANO
SOTOAK SOLAIRUAK

PLANTA BAJA
BEHEKO SOLAIRUA



PLANTAS I, II, III, IV
I, II, III, IV SOLAIRUAK

PLANTA V
V SOLAIRUA

ESCALA 1/500
1/500 ESKALA

A.U. "14. AROCENA"
SUBÁMBITO "14.1 CERÁMICA AROCENA"
Parcela a.2/2

- Límite de parcela
- Alineación de sótanos (Máxima)
- Alineación obligatoria
- Alineación máxima
- Fachada con vuelos autorizados
- Vivienda
- Industrial
- Edificación en planta baja
- Usos terciarios
- Garaje y usos auxiliares
- Terraza descubierta (Uso privativo de las viviendas anejas)
- Porche de uso público en planta baja
- Edificable bajo rasante
- Parcela privada no edificable sobre rasante

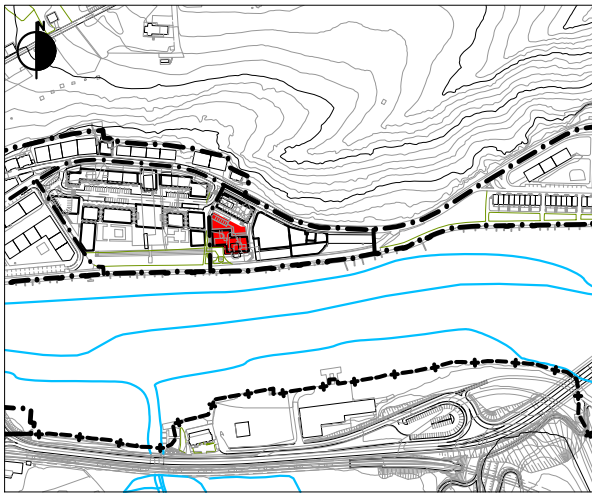
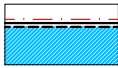
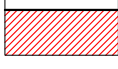
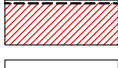
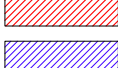
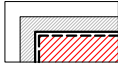
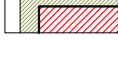


GRÁFICO 5. GRAFIKOA
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO. PLANTAS
ERAKITZEKO ETA ERABILTZEKO BALDINTZAK. OINPLANOAK

A.U. "14. AROCENA"
SUBÁMBITO "14.1 CERÁMICA AROCENA"
Parcela a.2/2

-  Límite de parcela
-  Alineación de sótanos (Máxima)
-  Alineación obligatoria
-  Alineación máxima
-  Fachada con vuelos autorizados
-  Vivienda
-  Industrial
-  Edificacion en planta baja
-  Usos terciarios
-  Garaje y usos auxiliares
-  Terraza descubierta (Uso privativo de las viviendas anejas)
-  Porche de uso público en planta baja
-  Edificable bajo rasante
-  Parcela privada no edificable sobre rasante

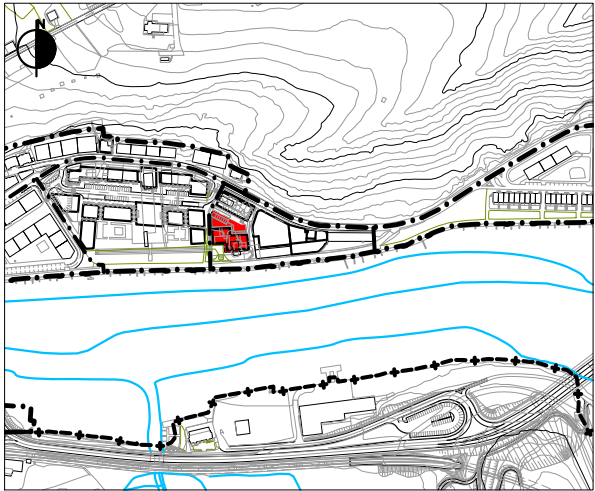
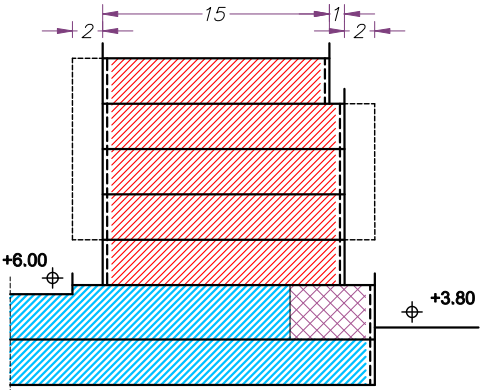
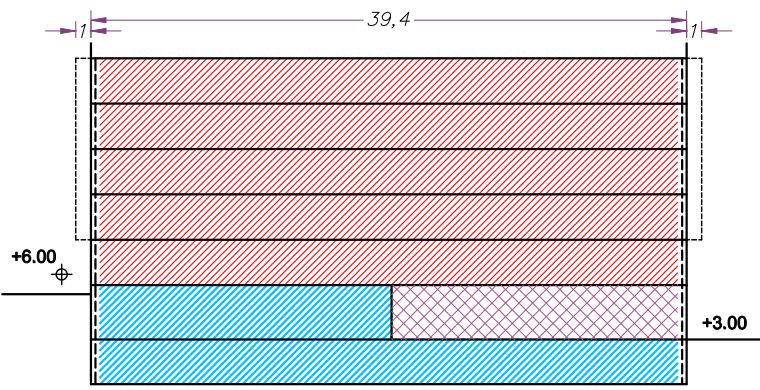


GRÁFICO 6. GRAFIKOA

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO. SECCIONES.
ERAIKITZEKO ETA ERABILTZEKO BALDINTZAK. SEKZIOAK.

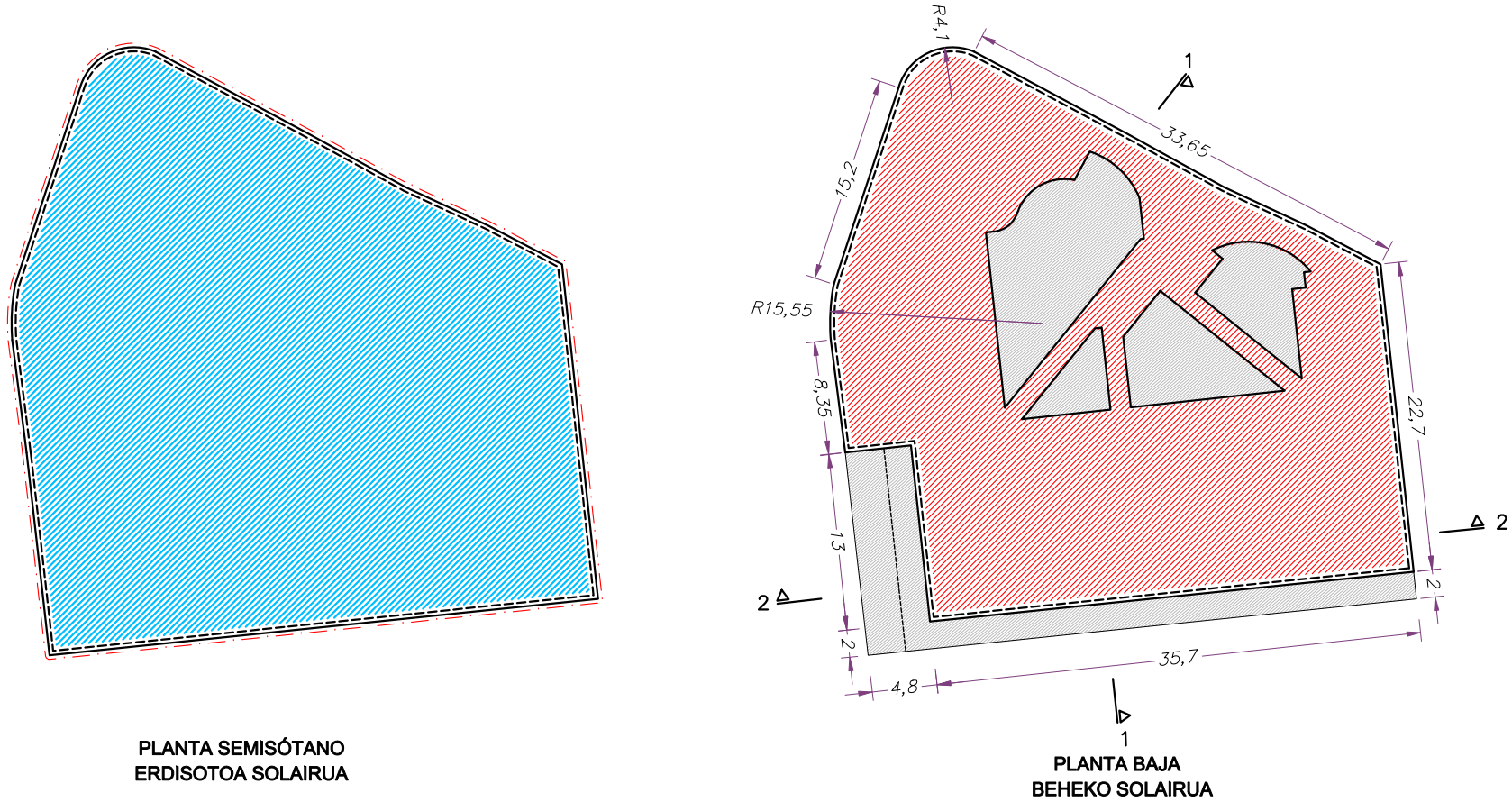


SECCIÓN 1



SECCIÓN 2

ESCALA 1/500
1/500 ESKALA



ESCALA 1/500
1/500 ESKALA

A.U. "14. AROCENA"
SUBÁMBITO "14.1 CERÁMICA AROCENA"
Parcela a.3/1

- Límite de parcela
- Alineación de sótanos (Máxima)
- Alineación obligatoria
- Alineación máxima
- Fachada con vuelos autorizados
- Vivienda
- Industrial
- Edificación en planta baja
- Usos terciarios
- Garaje y usos auxiliares
- Terraza descubierta (Uso privativo de las viviendas anejas)
- Porche de uso público en planta baja
- Edificable bajo rasante
- Parcela privada no edificable sobre rasante

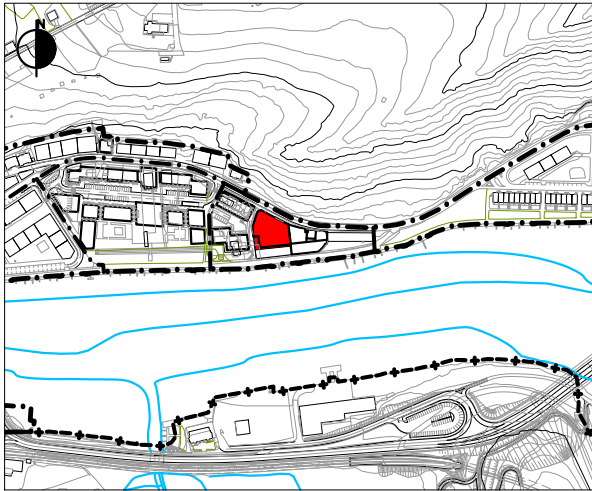
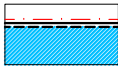
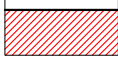
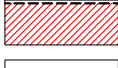
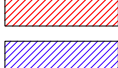
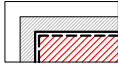
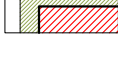


GRÁFICO 7. GRAFIKOA
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO. PLANTAS
ERAKITZEKO ETA ERABILTZEKO BALDINTZAK. OINPLANOAK

A.U. "14. AROCENA"
SUBÁMBITO "14.1 CERÁMICA AROCENA"
Parcela a.3/1

-  Límite de parcela
-  Alineación de sótanos (Máxima)
-  Alineación obligatoria
-  Alineación máxima
-  Fachada con vuelos autorizados
-  Vivienda
-  Industrial
-  Edificacion en planta baja
-  Usos terciarios
-  Garaje y usos auxiliares
-  Terraza descubierta (Uso privativo de las viviendas anejas)
-  Porche de uso público en planta baja
-  Edificable bajo rasante
-  Parcela privada no edificable sobre rasante

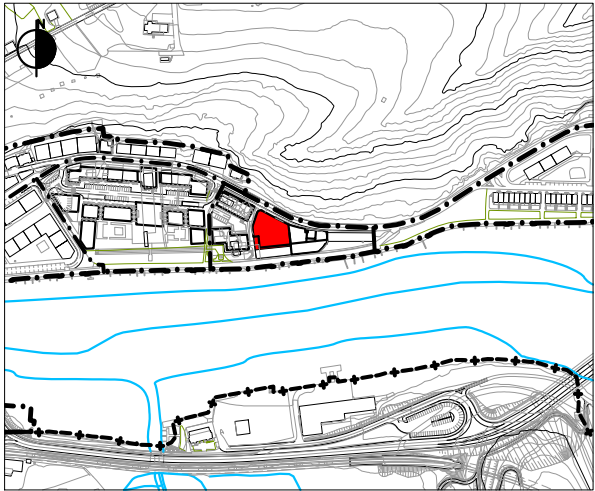
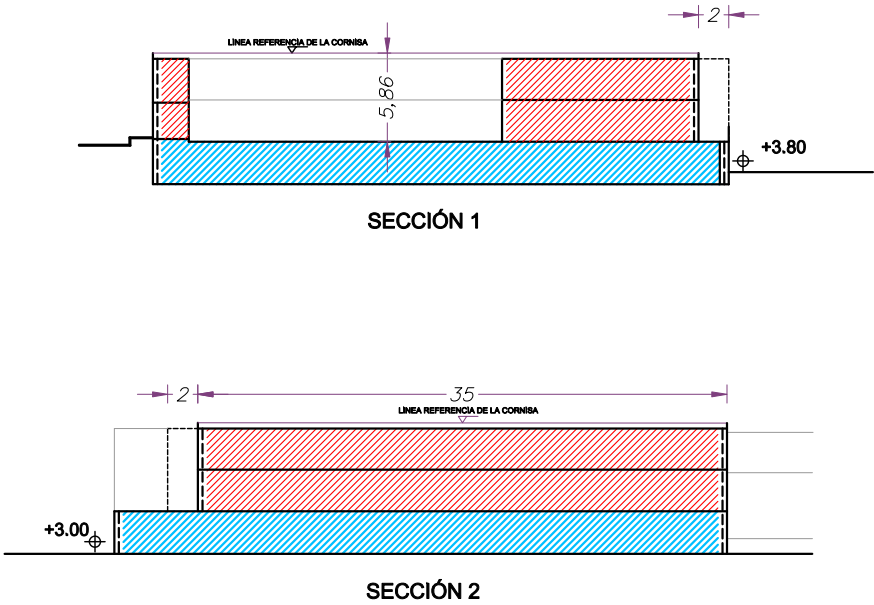
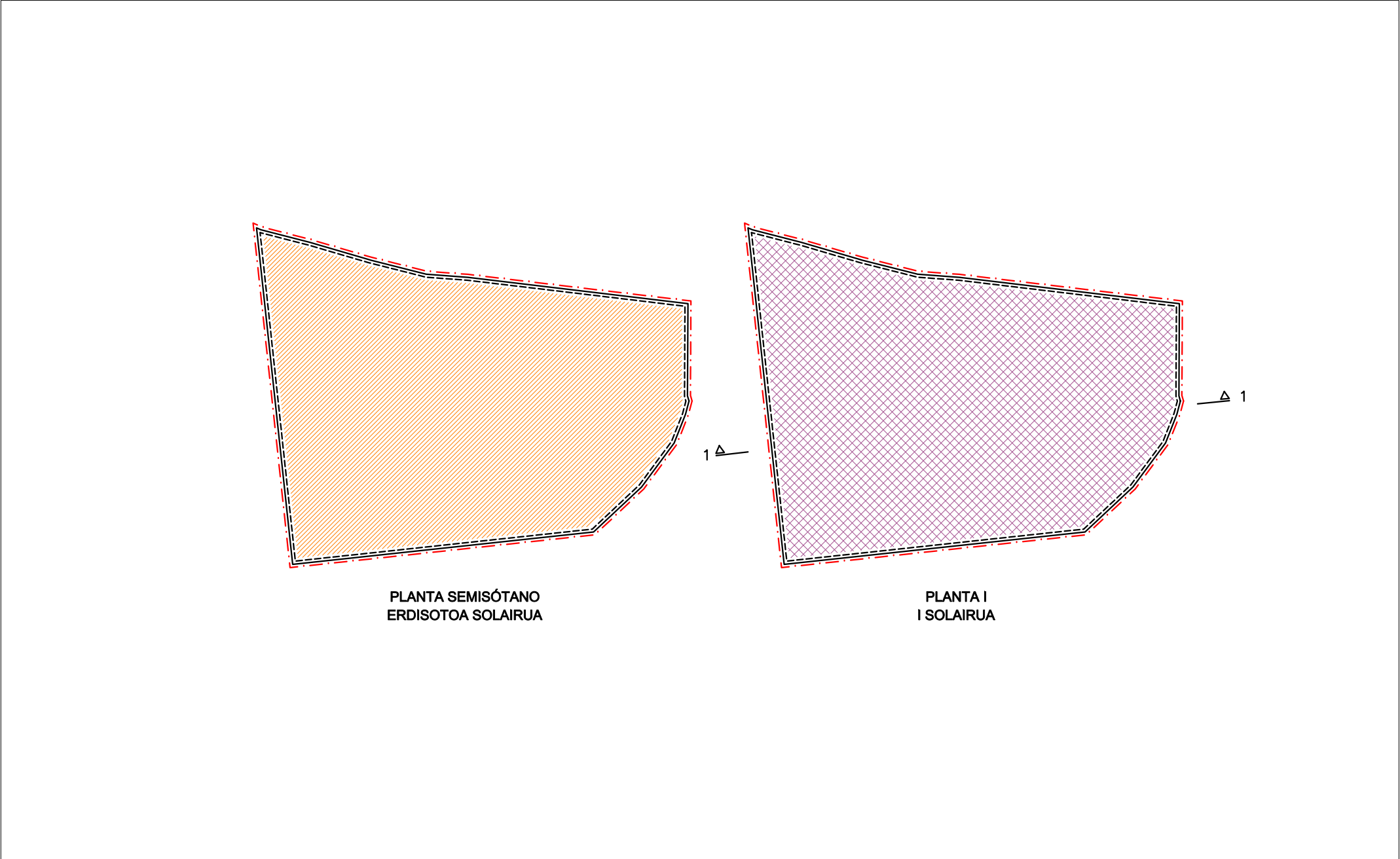


GRÁFICO 8. GRAFIKOA

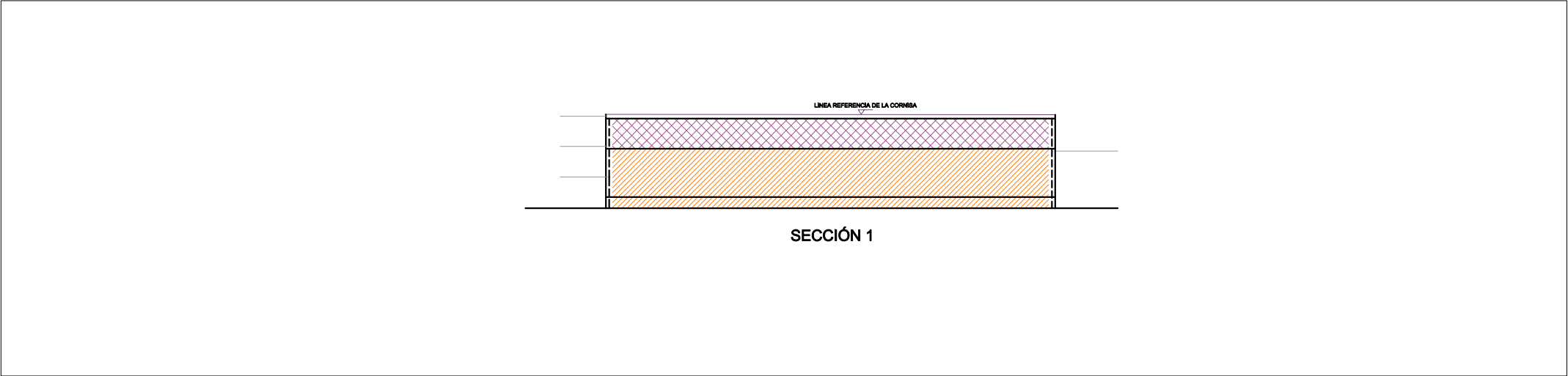
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO. SECCIONES.
ERAIKITZEKO ETA ERABILTZEKO BALDINTZAK. SEKZIOAK.



ESCALA 1/500
1/500 ESKALA



ESCALA 1/500
1/500 ESKALA



ESCALA 1/500
1/500 ESKALA

A.U. "14. AROCENA"
SUBÁMBITO "14.1 CERÁMICA AROCENA"
Parcela b.2/e.1

- Límite de parcela
- Alineación de sótanos (Máxima)
- Alineación obligatoria
- Alineación máxima
- Fachada con vuelos autorizados
- Vivienda
- Industrial
- Edificación en planta baja
- Usos terciarios
- Garaje y usos auxiliares
- Terraza descubierta (Uso privativo de las viviendas anejas)
- Porche de uso público en planta baja
- Edificable bajo rasante
- Parcela privada no edificable sobre rasante

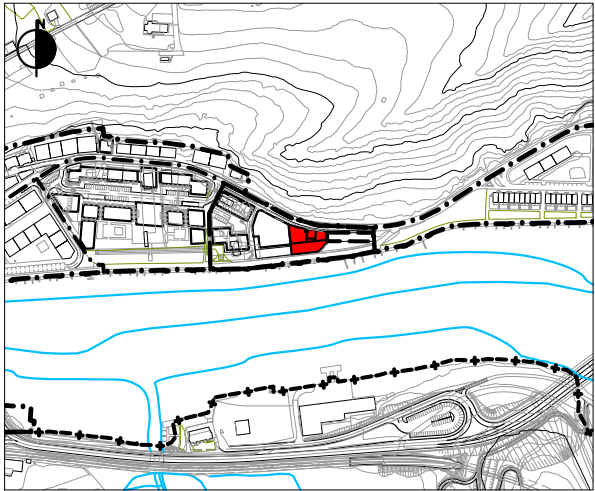


GRÁFICO 9. GRAFIKOA
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO. PLANTAS Y SECCIONES
ERAIKITZEKO ETA ERABILTZEKO BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK

HIRIGINTZA-ESPARRUKO HIRIGINTZA ARAU PARTIKULARRAK

"15. ANIBARKO PORTUA"

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Oria ibaiaren inguruan dagoen esparrua da, eta muga hauek ditu: iparraldean lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lurrak, hegoaldean Oria ibaia, ekialdean "15. C. Arocena" esparrua, eta mendebaldean N-634 errepidearen ingurabide berriaren inguruko lurrak, lurzoru urbanizaezin gisa sailkatuta daudenak.

Guztira 30.990 m²-ko azalera du.

II.- ANTOLAMENDUAREN HELBURU ETA IRIZPIDE OROKORRAK.

- * Lehendik dauden antolamendua eta hirigintza-garapenak finkatzea.
- * "15.1. Anibarko Portua 37" azpiesparruko (158 m²-ko azalerakoa) hirigintza-araubidea egokitzea, bertan dagoen eraikinaren hirugarren sektoreko erabilera bizitegi-erabilerarekin ordeztuz.
- * Egokitzen jotzen diren urbanizazioa hobetzeko jarduketak aurreikusi eta egikaritzea, zerbitzu-sareak barne.
- * Beharrezko neurriak sustatzea, esparruaren hirigintza-garapena, Planaren genero-ikuspegiari eta izaera inklusiboarekin lotuta, helburu eta irizpide hauetara egokitzeko:
 - Esparruaren kalitatea, segurtasuna eta inklusibitatea.
 - Elkarrekin bateragarriak diren hainbat erabilera mota (etxebizitzak, ekonomia-jarduerak, ekipamenduak, espazio libreak...) kualitatiboki eta kuantitatiboki agertzea, esparruaren hiri-ingurunea dibertsifikatu eta aberasten dutenak, gaur egungo dentsitate- eta trinkotasun-testuinguruan.
 - Lehendik dauden hurbileko zuzkidura eta zerbitzuei eustea (ekipamenduak, merkataritza, espazio libreak, etab.) eta komenigarritzat jotzen diren berriekin osatzea.
 - Mugikortasun-sareak (batez ere oinezkoenak eta txirrindularienak) mantendu eta esparru osora zabaltzea, irisgarritasunari dagokionez beharrezko diren neurriak proiektatuz eta egikarituz (espazio publikora eta eraikinetara).
 - Hiri-ingurunearen eta hartako espazio publikoaren segurtasuna eta inklusibitatea, horien antolamendua eta urbanizazioa ikusi eta ikusia izateko helburuarekin eta, horretarako, era berean, honako hauekin ere lotuz: biziak eta joan-etorri askokoak diren kaleak, ibilbideak eta abar egokitzea, perspektiba eta ikus-horizonte ireki eta argikoak; argiztapen egokia ezartzea; hiri-ikuspegitik *hutsak* diren zoko, zoko-sare, ibilbide edo espazioak ezabatzea; partzeletara eta bizitegi-eraikuntzetara, zein horietan lekutzen diren etxebizitzetara sartzeko baldintzak zehaztea, aipatutako helburuarekin koherentzia mantenduz; gaur egun egon daitezkeen puntu kritikoak ezabatzeko eta gehiagorik ez sortzeko beharrezkoak diren neurriak zehaztea; eta abar.

- * Arlo horretan indarrean dagoen legerian (Kostaldee buruzko Legea, 1988ko uztailaren 28koa, Itsasbazterren babes eta erabilera jasangarriari buruzko 2013ko maiatzaren 29ko Legeak aldatua, eta Kostaldee buruzko Erregelamendu Orokorra, 2014ko urriaren 10ekoa). xedatutakora egokituko da itsasoko zein lehorreko jabari publikoaren erabilera (hala obrak edo eraikuntzak egikaritzeko, nola erabilerak ezartzeko, bai lehendik dauden eraikuntzetan, bai berrietan) eta haren mugakide diren esparruetako esku-hartze oro, dagokion babes-zorgunea barne. Zehazki:
 - Itsasoko eta lehorreko jabari publikoko lurrek Kostaldee buruzko Legearen III. tituluan xedatutakoa bete beharko dute eta, edozein kasutan, bertan planteatzen diren jarduketek dagokion titulu gaitzailea izan beharko dute.
 - Babes-zortasuneko zonako erabilerak Kostaldee buruzko Legearen 24. eta 25. artikuluetan xedatutakora egokituko dira, eta zona horretan baimendutako erabilerak Autonomia Erkidegoko organo eskudunaren baimena izan beharko dute.
 - Kostaldee buruzko Legearen 27. eta 28. artikuluetan, hurrenez hurren, ezarritako bide-zortasunak eta itsasora sartzeko zortasunak errespetatzen direla bermatu beharko da.
 - Eragin-eremua Kostaldee buruzko Legearen 30. artikuluan ezarritakora egokituko da.
 - Hondakin urak tratatzeko instalazioak Kostaldee buruzko Legearen "44.6" artikuluan ezarritakoaren arabera txertatuko dira.
 - Kostaldee buruzko Legea indarrean sartzean zeuden obra eta instalazioak, jabari publikoko edo zortasuneko esparruan kokatuak, Laugarren Xedapen Iragankorrean zehazten denari jarraikiz arautuko dira.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA.

1.- Kalifikazio orokorra

1.1.- "A. Bizitegi-erabilera" zona.

A.- Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra gainean:
Finkatu egiten da zona orokorrean, guztira, dagoen eraikigarritasuna, bertan dauden eta finkatzen diren eraikin multzoari eta haien eraikuntza-parametroei lotua (lerrokadurak, solairu kopurua, etab.).
- * Sestrapean: Plan honetan ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa.

B.- Erabilera-baldintza orokorrak:

Baldintzak dira Plan honen "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan mota horretako zona orokorretarako ezarritakoak.

1.2.- "C.1.3. Bide-sarea (SO)" zona.

Zona orokor hau eraikitze eta erabiltzeko baldintza orokorrak Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan zona honetarako oro har ezarritakoak dira.

1.3.- "D.1.1. Hiri-espazio Libreak (SO. ILDPan daudenak)" zona.

Zona orokor hori erabiltzeko eta bertan eraikitze baldintza orokorrak dira Plan Nagusi honen "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan oro har ezarritakoak.

Zona honetako espazio libre orokorrak ez dira kontuan hartzekoak gai horretan indarrean dagoen legezko hirigintza-estandarra betetzeko.

1.4.- "D.1.3. Hiri-espazio libreak (SO)" zona.

Zona orokor hori erabiltzeko eta bertan eraikitzeko baldintza orokorrak dira Plan Nagusi honen "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan oro har ezarritakoak.

Zona honetako espazio libre orokorrak kontuan hartzekoak dira gai horretan indarrean dagoen hirigintza-estandarra betetzeko.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko araubidea.

Antolamendu hori Plan Orokor honetan ezarritakoa da.

4.- PROGRAMAZIO ETA EGIKARITZERAKO ARAUBIDE OROKORRA.

Ez da araubide hori arautzen duen beste aurreikuspen orokorrik ezarri.

IV.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATUA.

1.- Kalifikazio xehatua.

1.1.- "15.1. Anibarko Portua 37" azpiesparrua.

- * Azpiesparruaren zonifikazio xehatua Plan honetako "4. Planoak" dokumentuko "III.1. Zonifikazio xehatua (sestra gainean)" planoan islatzen dena da.

B.- Eraikigarritasun fisikoa:

- * Sestra gainean (bizitegi-erabilerarako): bertan dagoen eta Plan honek finkatzen duen eraikinaren eraikuntza-parametroei lotua dagoena, gutxi gorabehera, 290 m2(s) dituen.
- * Sestra azpian: Plan honetan ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa.

C Eraikuntza-parametroak (lerrokadurak, sestrak, solairu kopurua, altuera...);

- * Sestra gainean: egun dagoen eraikinarekin, finkatu egiten dena, bat datoz.
- * Sestra azpian: Plan honetan ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoak.

D.- Azpiesparruan antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintzak Plan honetan horietako bakoitzerako ezarritakoak dira.

1.2.- Esparruko gainerako lurrak.

- A.- Zonifikazio xehatua Plan honetako "4. Planoak" dokumentuko "III.1. Zonifikazio xehatua (sestra gainean)" planoan islatzen dena da.

B.- Gaur egungo partzelazioa finkatzen da, Plan honetan horri buruz ezarritako irizpide orokorren arabera birdoitzeko aukeraren kalterik gabe.

C.- Eraikigarritasun fisikoa:

- * Sestra gainean: finkatu egiten da partzela bakoitzean dagoen eraikigarritasuna, aurretiaz dagoen eraikinaren formari lotua eta horietako bakoitzean baliozkotua.
- * Sestra azpian: Plan honetan ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa.

D.- Eraikuntza-parametroak:

- * Lerrokadurak eta sestrak: lehendik dauden eta Plan honek baliozkotzen dituen eraikinak egungo lerrokadura eta sestekin finkatzen dira.
- * Altuera eta solairu kopurua:
 - Sestra gainean: lehendik dauden eta Plan honek partzela bakoitzean baliozkotzen dituen eraikinak egungo altuerarekin eta solairu kopuruarekin finkatzen dira.
 - Sestra azpian: Plan honek oro har baimendutakoak.

E.- Erabilera-baldintzak: antolatutako azpizona xehatueterako Plan honetan ezarritakoak.

F.- Baldintza partikularrak.

Sestra gainean eta sestrapean eraikitzeako baldintzak Hirigintza Arau Partikular hauetan jasotzen den "1. Eraikuntza-baldintzak" grafikoan islatzen direnak dira.

2.- Hiri-lurzoruaen kategorizazioa.

* "15.1. Anibarko Portua 37" azpiesparrua: eraikigarritasuna gehitzearen ondorioz finkatugabeko hiri-lurzorua.

* Esparruaren gainerakoa:

Gainerako esparruko lurak hiri-lurzoru finkatu gisa kategorizatzen dira, hirigintza-jarduketan xede diren (erabilera-aldaketak...) partzela xehatuena eraikigarritasuna handitzearen ondorioz hiri-lurzoru finkatugabearen kategoria ezartzeari dagozkion salbuespenekin, betiere, eraikigarritasun mota hori handitzea badakarte.

V.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Baldintzatzaille horiek Plan honetan araututakoak dira (Hirigintza Arau Orokorrak eta dagozkien planoetan islatuak).

VI.- KATALOGATZEKO BALDINTZAK.

Esparru honetan ez dago elementu edo eraikin katalogaturik.

VII.- GAUZATZEKO ARAUBIDE XEHATUA.

1.- **Jarduteko baldintzak.**

- * "15.1. Anibarko Portua 37" azpiesparrua: zuzkidura-jarduera.

Indarrean den hirigintzako legerian eta Plan honetan jarduketa mota horietarako ezarritako irizpideetara egokituko da horien egikaritzea.

- * Esparruaren gainerakoa: Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoak.

2.- Urbanizazio-baldintzak.

- * "15.1. Anibarko Portua 37" azpiesparrua: udal eraikuntza-lizentzia ematean zehazten direnak.
- * Esparruaren gainerakoa: Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoak.
- * Espazio publikoan sustatzen diren urbanizazio-obren proiektuetan zehaztuko dira kasu bakoitzean egokitutako jotzen diren neurriak (bai ikuspegi orokorretik, bai genero-ikuspegitik) argiztapen, hiri-altzari, bestelako zerbitzuen ezarpen edota haurren jolasguneen ezaugarri eta baldintzei dagokienez eta, azken batean, hiri-ingurunearen eta hartako espazio publikoaren kalitate, segurtasuna eta inklusibitateari dagokienez.

3.- Urbanizazio-kargak egikaritu eta finantzatzeko baldintzak.

- * "15.1. Anibarko Portua 37" azpiesparrua: udal eraikuntza-lizentzia ematean zehazten direnak, Plan honetan horri buruz ezarritako irizpide orokorren arabera.
- * Esparruaren gainerakoa: Plan honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoak.

4.- Erabilerak haztatzeko koefizienteak.

Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoak.

5.- Lehendik dauden eraikinen hirigintza-araubidea

Esparruan dauden eraikinak finkatzen dira.

6.- Jabari-baldintza partikularrak.

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako "2. Jabari-baldintzak" grafikoan islatzen direnak dira.

VIII.- INGURUMEN-NEURRIAK.

Neurri horiek Plan honetako "1.3. Ingurumen Ikerketa Estrategikoa" dokumentuan zehaztutakoak dira. Arlo honi dagokionez, honako hauek nabarmendu behar dira:

1.- Airearen kalitatea eta soinu-ingurunea babestearekin zerikusia dutenak.

A.- Neurri orokorrak.
Proiektuak egiteko eta obrak gauzatzeko testuinguruan, hautsean partikula esekiak sortzen dituzten iturriak kontrolatzeko neurriak aurreikusiko dira, airearen kalitatea hobetzeko.

B.- Neurri akustikoak eta dardara-mailen ebaluazioa.

Plan honetako Ikerketa Akustikoan zehaztutakoak.

2.- Hondakinen kudeaketarekin zerikusia dutenak.

A.- Hondakinen kudeaketa, arlo horretan indarrean dagoen legeriarekin bat etorriz. Lehenetsuna emanen zaio minimizazioari, eta ondoren berrerabilpena edo birziklapenari,

eta hondakinak baimendutako eta hondakin motaren arabera egokia den instalazio batean botatzea edo kudeatzaile baimenduari entregatzea aukeratuko da.

B.- Konposta ekologikoaren erabilera sustatzea aisialdiko baratzeeen erabiltzaileen artean.

3.- Ibai-sistemen babesarekin eta azaleko eta lurpeko uren kalitatearekin zerikusia dutenak.

A.- Itsasoko eta lehorreko jabari publikora eta jabari hidraulikora hondakin-urak isurtzeko, organo eskudunaren dagokion baimena beharko da.

B.- Ezpondetan eta lurzoru naturalaren eta betelanen arteko bideetan dabiltzan jariatze-urak bildu eta bideratzea, higadura hidrikoa saihesteko.

4.- Lurzoruaren babesarekin eta higadura-arriskuen eta arrisku geoteknikoen kontrolarekin zerikusia dutenak

A.- Neurri orokorrak.

* Obrek ukitutako lurzoruak birjartzea, okupatu beharreko lurrazaletik landare-lurraren goiko geruza aterata; geruza hori kendu egingo da eta, ondoren, lurzoru eta bertako edo beste esparru bateko landaredia lehengoratzeko berrerabiliko da, kutsatuta edo aldatuta ez badaude.

* Hegalen sistemari eragiten dioten jarduketetan, landare-lurra babestea aurreikusiko da, lurrean banatzen direnetik ereiten diren arte, eta bereziki zainduko da aldatu gabeko lurretik lur-erazketetara eta plataformatik lubetetara egiten den jariatzea.

* Higatu daitezkeen edo higadura-arriskua duten eremuetan, lur-erazketak, lurrazaleko eta lurrazal azpiko drainatze-sareak aldatzea eta landaredia desagertzea saihestuko da, eta basoan zuhaitzik gabeko zonak sartzea sustatuko da.

B.- Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruekin lotutako neurriak: arloan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritakoak (4/2015 Legea).

5.- Landaredia eta fauna babestearekin eta biodibertsitatea sustatzearekin zerikusia dutenak.

A.- Espazio libre berrietan (berdeguneak), ahal dela, bertako zuhaitz- edota zuhaixka-espezieak sartuko dira. Plangintza xehatua eta urbanizazio-obren proiektuak prestatzen direnean, horiek antzeko ezaugarriak dituzten beste espazio batzuekin lotzea sustatuko da, lurraldearen biodibertsitatea bultzatzeko.

B.- Udal-mugarte osoan dauden landare inbaditzaileak kentzea, batez ere, Panpako luma-mottoa, *Cortaderia selloana*; banbu japoniarra *Fallopia japonica*; sasiakazia, *Robinia pseudoacacia*; tximeleta zuhaixka, *Buddleja davidii*; eta kanabera arrunta, *Arundo donax*. Horri dagokionez, Plan honetako Hirigintza Arau Orokorrerako "28.4" artikuluan ezarritakoa aplikatuko da.

C.- Landaredia lehengoratu behar den esparruetan, lehenik eta behin, alderdi funtzionalak aztertuko dira: morfologia, baldintza edafikoak, malda, drainatzea, paisaia-ingurunea edota lekuaren erabilera soziala, ondoren, hautatutako landaredia, ereintzak, landaketak edo biak ezartzeko.

D.- Espezie Mehatxatuen EAeko Katalogoan dauden espezieen edozein ale edo espezie autoktono adierazgarriren (ehun urtetik gorakoak) bat hautemanenez gero, espezie horiek baztertzea saihestuko da trazadura aldetiko aldaketa txikiak eginez, eta ale horiek antzeko habitat bat hartzen duen ingurune batera aldatuko dira.

E.- Hirigintza-plangintzako proposamenak egikaritzearekin lotuta, behar bezala justifikatutako arrazoiak direla eta, bertako zuhaitz-espezieak bota egin behar badira, Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretako "27.3" artikuluko aurreikuspenak izango dira aplikatzekoak.

6.- Paisaia babestearekin eta obrak eta horien ingurunean degradatutako edo gaizki txertatutako espazioak paisaian txertatzearekin zerikusia dutenak.

- A.- Diseinua zaintzea, proiektu mailan (antolamendua, trazadura, ezpondak, etab.), jarduketa bakoitza paisaian prebentzio-neurri eta neurri zuzentzaile zehatzekin hobeto txertatzeko, horrekin batera, kasuan kasuko esparruan aldatutako balizko elementuak berreskuratzea edota hobetzea ere balioetsiz, baita jarduketa hasi aurretik ere (ekintza positiboak eta onuragarriak bultzatzea).
- B.- Paisaia lehengoratzeko eta espazio libreak diseinatzeko proposamenak, ahal den neurrian, Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretako "28.5" eta 135. artikuluetako aurreikuspenetara egokituko dira.
- C.- Topografia aldatzen den kasu puntualetan, topografia birmoldatu egingo da, naturalera egokitzeko ahalik eta gehien. Hobe da ezpondetan profil irregularrak, uhinduak, zimurtsuak eta biribilduak hartzea, batez ere bazterretan, ertzak ekidinez eta, ahal den guztietan, ezpondaren gainazala material finekin eta trazaduratik erauzitako landare-lurrarekin estaltzea.
- D.- Proiektuek eta beren jarduketek ukitutako azalaren berrezarpen eta akabera xehetasunekoa, garbiketa sakona eta obren erremate egokia barne.

7.- Urbanizazioaren eta eraikuntzaren jasangarritasunarekin zerikusia dutenak

A.- Urbanizazioaren jasangarritasunarekin zerikusia duten neurriak:

- * Ahal den neurrian, iragazkorak ez diren eremuak mugatuko dira, luraren iragazte-ahalmen naturalari eusteko eta, horrekin batera, ura aurrezten duten lorezaintzako diseinu-irizpideak erabiliko dira.
- * Argiteria publikoan ahalik eta gehien aurreztu eta efizientzia handiena bilatzea. Horretarako, kontsumo txikiko argiztapen-sistemak erabiliko dira, argi-kutsadura ekiditekoak.
- * Hiri-hondakinak gaika biltzeko egokitutako eremuak aurreikusiko dira.

B.- Eraikuntzaren jasangarritasunarekin zerikusia duten neurriak:

- * Diseinuan eta antolamenduan kontuan hartuko dira eguzkialdia aprobetxatzea, aireztapena (ahal dela, gurutzatua) eta haize edo eurien aurkako babesa. Eraikin berrien orientazioetan kontuan izango dira energia-efizientzia irizpideak hartuko dituzte kontuan, isolamendu termiko eta akustikoa zainduz.
- * Eraikinak ahalik eta energia-efizientzia handiena lortu eta energia berriztagarriak aprobetxatzea bilatuz diseinatuko dira eta, ahal dela, ia energia-kontsumorik gabeko eraikinak eraikitzea sustatuko da.
- * Ingurumenaren aldetik Jasangarriak diren Eraikuntzari buruzko Gidetan jasotako neurriak eta jardunbide egokiak erabiliko dira, eraikinetan energia-aurrezpen eta -efizientzia sustatzeko eta energia berriztagarriak bultzatzeko eta, ahal den heinean eta besteak beste, alderdi hauetan eragiteko:
 - Materialak: lehengai berriztaezinen kontsumoa murriztea.
 - Energia: energia-kontsumoa murriztea edota energia iturri berriztaezinetatik abiatuz sortzea.
 - Edateko ura: kontsumoa murriztea.
 - Ur grisak: horien sorrera murriztea.
 - Atmosfera: gas, hauts, bero eta argiaren emisioak murriztea.

- Barne kalitatea: barneko airearen, erosotasunaren eta osasunaren kalitatea hobetzea.
- * Etxebizitza kolektiborako eraikuntza-proiektuetan garajeetan ibilgailu elektrikoak kargatzeko behar diren aurreinstalazioak sartzea edota gaineratzea, hala badagokio, komenigarritzat jotzen den guztietan.

C.- Urbanizazio- eta eraikuntza-lanak egikaritzearekin zerikusia dutenak.

Egikaritze hori Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretako "108.5" eta "135.14" artikuluetan azaldutako neurriak aplikatuz osatuko da.

8.- Jasangarritasunarekin zerikusia dutenak, mugikortasunari eta irisgarritasunari dagokionez.

- A.- Oinezkoentzako espazio publikoak berreskuratu eta gehiago sortzea, sarean oinezkoentzako ibilbide gisa antolatuz.
- B.- Mugikortasun eta irisgarritasun unibertsaleko planen proposamenak txertatzea.

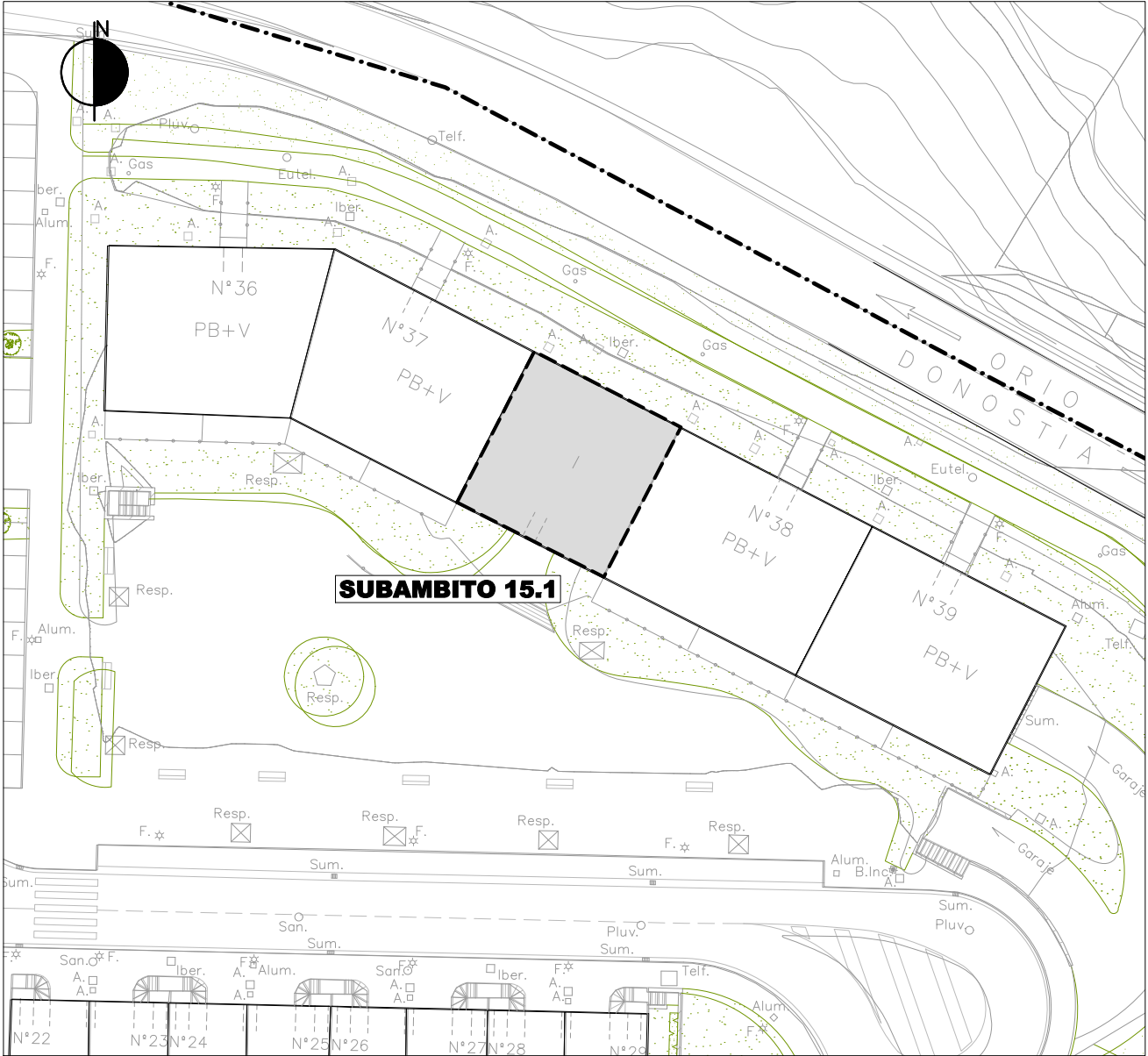
9.- Uholde-arriskuekin zerikusia duten neurriak.

- * Arrisku mota horrek ukitzen dituen hirigintza-garapenak arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako aurreikuspenetara egokituko dira, Kantauri Ekialdeko Demarkazio Hidrografikoaren Plan Hidrologikoa barne.

IX.- GRAFIKOAK.

- * 1. "15.1. Anibarko Portua 37" azpiesparruaren mugaketa.
- * 2. "15.1. Anibarko Portua 37" esparruaren jabari-baldintzak.

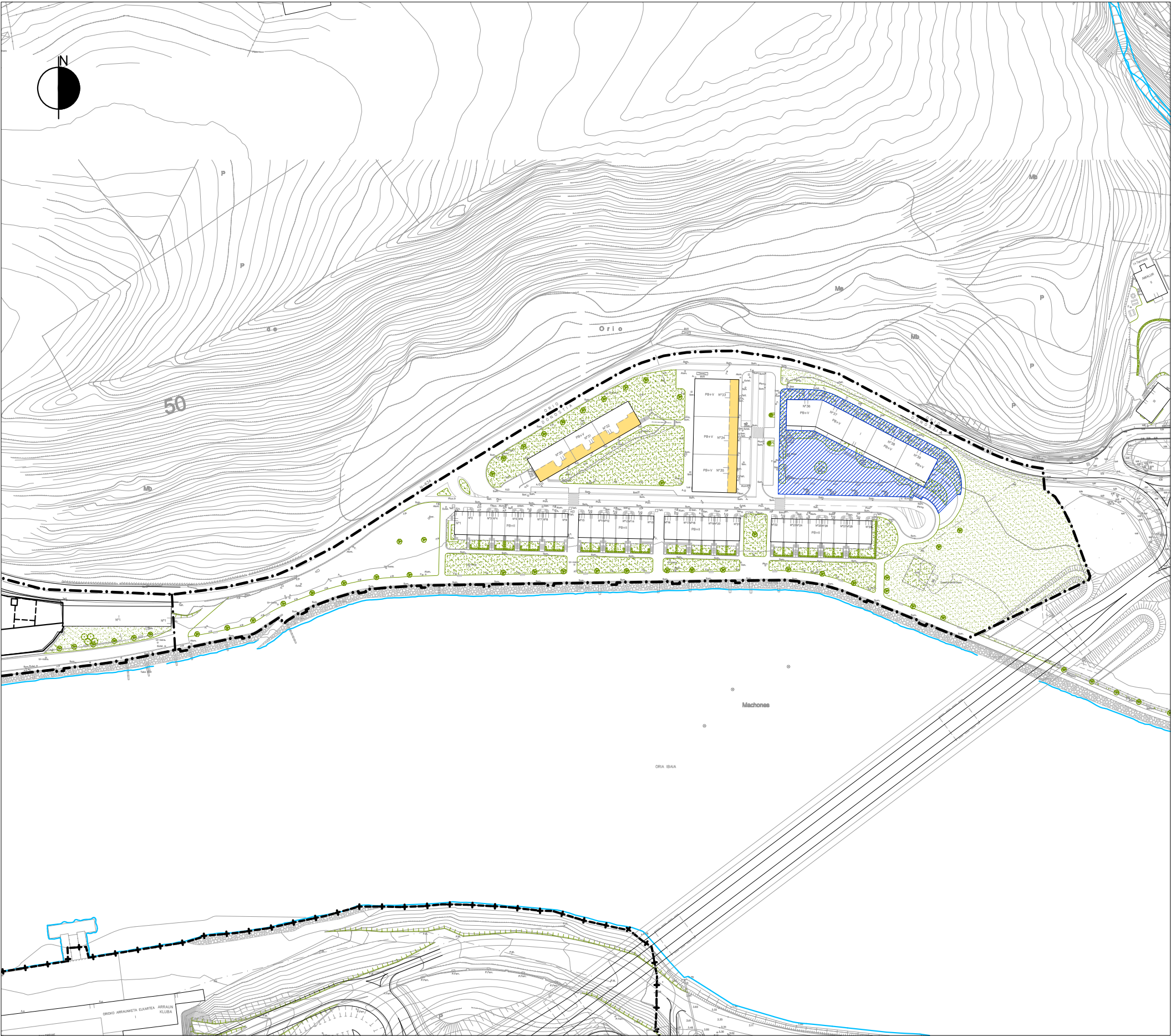
A.U. "15. ANIBARKO PORTUA"
SUBÁMBITO "15.1"



ESCALA 1/500 ESKALA

AZPIESPARRUAREN MUGA - - - - - LIMITE DE SUBÁMBITO

GRÁFICO 1. GRAFIKOA
DELIMITACIÓN DE SUBÁMBITO
AZPIEREMUEN MUGAKETA



A.U. "15. ANIBARKO PORTUA"

-  SERVIDUMBRES DE USO PÚBLICO SOBRE RASANTE
-  SERVIDUMBRES DE USO PÚBLICO EN PORCHES

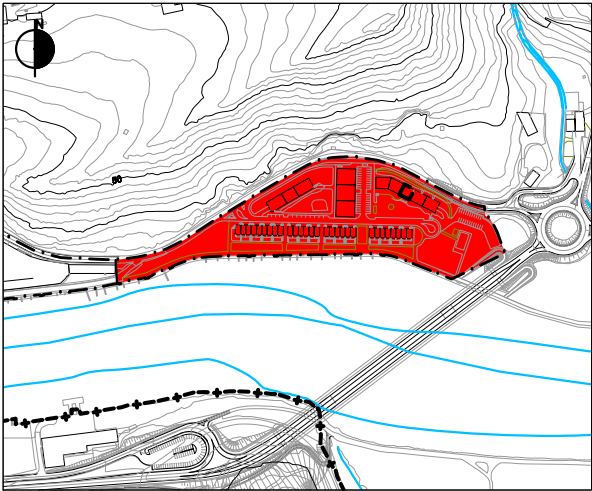


GRÁFICO 2. GRAFIKOA
CONDICIONES DE DOMINIO
JARDUERA BALDINTZAK

HIRIGINTZA-ESPARRUKO HIRIGINTZA ARAU PARTIKULARRAK

"16. ORTZAIA".

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Oria ibaiaren inguruan dagoen esparrua da, eta muga hauek ditu: iparraldean, ekialdean eta mendebaldean lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako Orioko udal-barrutiko lurrak, eta hegoaldean Oria ibaia.

Guztira 27.599 m²-ko azalera du.

II.- ANTOLAMENDUAREN HELBURU ETA IRIZPIDE OROKORRAK.

- * Egungo antolamendua eta sestra gaineko eraikigarritasuna finkatzea.
- * Esparruko espazio publikoaren hiri-kalitatea leheneratzea eta hobetzea eta, horren osagarri, sozialki elkartzeko plaza, espazio edo topagune bat gaitzea.
- * Esparruko urbanizazioa hobetzeko ekintzak aurreikusi eta egikaritzea, aisiarako berdegune bat sortuz, itsasadarraren ondoan, mendebaldeko muturrean.
- * Lur eta itsasoko jabari publikoa babesteko zortasun-eremuan planteatutako erabilerak Kostaldeei buruzko Legean ezarritako irizpideen arabera izan behar dute, eta haiekin bateragarriak. Testuinguru horretan, esparruan lehendik dauden eraikin eta erabilerak egokitu egingo dira, Lege horren Laugarren Xedapen Iragankorrean ezartzen denera.
- * Beharrezko neurriak sustatzea, esparruaren hirigintza-garapena, Planaren genero-ikuspegiari eta izaera inklusiboarekin lotuta, helburu eta irizpide hauetara egokitzeko:
 - Esparruaren kalitatea, segurtasuna eta inklusibitatea.
 - Mugikortasun-sareak (batez ere oinezkoenak eta txirrindularienak) mantendu eta esparru osora zabaltzea, irisgarritasunari dagokionez beharrezko diren neurriak proiektatuz eta egikaritzuz (espazio publikora eta eraikinetara).
 - Hiri-ingurunearen eta hartako espazio publikoaren segurtasuna eta inklusibitatea, horien antolamendua eta urbanizazioa ikusi eta ikusia izateko helburuarekin eta, horretarako, era berean, honako hauekin ere lotuz: biziak eta joan-etorri askokoak diren kaleak, ibilbideak eta abar egokitzea, perspektiba eta ikus-horizonte ireki eta argikoak; argiztapen egokia ezartzea; hiri-ikuspegitik *hutsak* diren zoko, zoko-sare, ibilbide edo espazioak ezabatzea; partzeletara eta bizitegi-eraikuntzetara, zein horietan lekutzen diren etxebizitzetara sartzeko baldintzak zehaztea, aipatutako helburuarekin koherentzia mantenduz; gaur egun egon daitezkeen puntu kritikoak ezabatzeko eta gehiagorik ez sortzeko beharrezkoak diren neurriak zehaztea; eta abar.
- * Arlo horretan indarrean dagoen legerian (Kostaldeei buruzko Legea, 1988ko uztailaren 28koa, Itsasbazterren babes eta erabilera jasangarriari buruzko 2013ko maiatzaren 29ko Legeak aldatua, eta Kostaldeei buruzko Erregelamendu Orokorra, 2014ko urriaren 10ekoa). xedatutakora egokituko da itsasoko zein lehorreko jabari publikoaren erabilera (hala obrak edo eraikuntzak egikaritzeko, nola erabilerak ezartzeko, bai lehendik dauden

eraikuntzetan, bai berrietan) eta haren mugakide diren esparruetako esku-hartze oro, dagokion babes-zorgunea barne. Zehazki:

- Itsasoko eta lehorreko jabari publikoko lurrek Kostaldeei buruzko Legearen III. tituluan xedatutakoa bete beharko dute eta, edozein kasutan, bertan planteatzen diren jarduketek dagokion titulu gaitzailea izan beharko dute.
- Babes-zortasuneko zonako erabilera Kostaldeei buruzko Legearen 24. eta 25. artikuluetan xedatutakora egokituko dira, eta zona horretan baimendutako erabilerek Autonomia Erkidegoko organo eskudunaren baimena izan beharko dute.
- Kostaldeei buruzko Legearen 27. eta 28. artikuluetan, hurrenez hurren, ezarritako bide-zortasunak eta itsasora sartzeko zortasunak errespetatzen direla bermatu beharko da.
- Eragin-eremua Kostaldeei buruzko Legearen 30. artikuluan ezarritakora egokituko da.
- Hondakin urak tratatzeko instalazioak Kostaldeei buruzko Legearen "44.6" artikuluan ezarritakoaren arabera txertatuko dira.
- Kostaldeei buruzko Legea indarrean sartzean zeuden obra eta instalazioak, jabari publikoko edo zortasuneko esparruan kokatuak, Laugarren Xedapen Iragankorrean zehazten denari jarraikiz arautuko dira.

III.- EGITURAZKO ANTOLAMENDUA.

1.- Kalifikazio orokorra

1.1.- "B. Ekonomia Jarduerak" zona.

A.- Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra ganean: zona orokorrean baimendutako eraikigarritasuna lehendik dauden eta Plan Orokor honek finkatzen dituen eraikuntzei lotutakoa da.
- * Sestraperan: Plan honetan ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa.

B.- Erabilera-baldintza orokorrak:

Baldintzak dira Plan honen "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan mota horretako zona orokorretarako ezarritakoak.

Bizitegi-erabilera baimenduko dira Plan honetan antolatutako izaera horretako partzela xehatueta.

1.2.- "C.1.1. Bide-sarea (SO. ILJPan dago)" zona.

Zona orokor hau eraikitze eta erabiltzeko baldintza orokorrak Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan zona honetarako oro har ezarritakoak dira.

1.3.- "C.1.3. Bide-sarea (SO)" zona.

Zona orokor hau eraikitze eta erabiltzeko baldintza orokorrak Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan zona honetarako oro har ezarritakoak dira.

1.4.- "D.1.2. Hiri-espazio Libreak (SO. ILDPan proposatuak)" zona.

Zona orokor hori erabiltzeko eta bertan eraikitze baldintza orokorrak dira Plan Nagusi honen "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan oro har ezarritakoak.

Zona honetako espazio libre orokorrak ez dira kontuan hartzekoak gai horretan indarrean dagoen legezko hirigintza-estandarra betetzeko.

1.5.- "D.1.3. Hiri-espazio libreak (SO)" zona.

Zona orokor hori erabiltzeko eta bertan eraikitzeko baldintza orokorrak dira Plan Nagusi honen "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan oro har ezarritakoak.

Zona honetako espazio libre orokorrak kontuan hartzekoak dira gai horretan indarrean dagoen hirigintza-estandarra betetzeko.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko araubidea.

Araubide hori Plan Orokor honetan ezarritakoa da.

4.- PROGRAMAZIO ETA EGIKARITZERAKO ARAUBIDE OROKORRA.

Ez da araubide hori arautzen duen beste aurreikuspen orokorrik ezarri.

IV.- ANTOLAMENDU XEHATUA.

1.- Kalifikazio xehatua.

A.- Zonifikazio xehatua Plan honetako "4. Planoak" dokumentuko "III.1. Zonifikazio xehatua (sestra gainean)" planoan islatzen dena da.

B.- Gaur egungo partzelazioa finkatzen da, Plan honetan horri buruz ezarritako irizpide orokorren arabera birdoitzeko aukeraren kalterik gabe.

C.- Eraikigarritasun fisikoa:

- * Sestra gainean: finkatu egiten da partzela bakoitzean dagoen eraikigarritasuna, aurretiaz dagoen eraikinaren formari lotua eta horietako bakoitzean baliozkotua.
- * Sestra azpian: Plan honetan ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa.

D.- Eraikuntza-parametroak:

- * Lerrokadurak eta sestrak: lehendik dauden eta Plan honek baliozkotzen dituen eraikinak egungo lerrokadura eta sestrekin finkatzen dira.
- * Altuera eta solairu kopurua:
 - Sestra gainean: lehendik dauden eta Plan honek partzela bakoitzean baliozkotzen dituen eraikinak egungo altuerarekin eta solairu kopuruarekin finkatzen dira.
 - Sestra azpian: Plan honek oro har baimendutakoak.
- * Esparruko eraikinen lerrokadurak eta erretiroa arautzen dituzten zehaztapenak.

- Bide-ertza:	15,00 m.
- Errekaren ertza:	15,00 m.
- Partzelaren ertza:	10,00 m.

E.- Osagarri gisa, inguruarekin hobeto egokitzen den antolamendu bat ahalbidetze aldera, eraikin finkatuak eraitsiz gero, Udalak haien lerrokadurak edo profilak aldatzea erabaki ahal izango du, nahiz eta antolamendu xehatua edota egungoa ez den beste solairu bateko okupazioa ekarri. Testuinguru horretan:

- * Finkatutzat joko da sestra gainean lehendik dagoen eraikigarritasuna.
- * Komenigarritzat jotzen den guztietan, Plan Berezi bat edo Xehetasun Azterlan bat eratu eta onartuko da, ukitutako eraikinaren edo eraikinen parametro formal berriak zehazte aldera (lerrokadurak, altuera, solairu kopurua...).

F.- Erabilera-baldintzak: antolatutako azpizona xehatuetaarako Plan honetan ezarritakoak.

2.- Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Esparruko lurrak hiri-lurzoru finkatu gisa sailkatuko dira, eraikigarritasun haztatua gehitzearen ondorioz indarrean dagoen legerian hiri-lurzoru finkatugabe gisa kategorizatzeke ezarritako baldintzak betetzen dituztenak izan ezik.

V.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Baldintzatzaille horiek Plan honetan araututakoak dira (Hirigintza Arau Orokorrak eta dagozkien planoetan islatuak).

VI.- KATALOGATZEKO BALDINTZAK.

Esparru honetan ez dago elementu edo eraikin katalogaturik.

VII.- GAUZATZEKO ARAUBIDE XEHATUA.

1.- Jarduteko baldintzak.

Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoak.

2.- Urbanizazio-baldintzak.

- * Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoak. Testuinguru horretan, Udalak urbanizazioa hobetzeko lanen egikaritzea sustatzearen egokitasuna aztertuko du, zerbitzu-sareak barne, eta horri dagozkion neurri egokiak zehaztuko ditu urbanizazio-lan arruntan proiektu egokiak eratuz.
- * Espazio publikoan sustatzen diren urbanizazio-obren proiektuetan zehaztuko dira kasu bakoitzean egokitzen jotzen diren neurriak (bai ikuspegi orokorretik, bai genero-ikuspegitik) argiztapen, hiri-altzari, bestelako zerbitzuen ezarpen edota haurren jolasguneen ezaugarri eta baldintzei dagokienez eta, azken batean, hiri-ingurunearen eta hartako espazio publikoaren kalitate, segurtasuna eta inklusibitateari dagokienez.

3.- Urbanizazio-kargak egikaritu eta finantzatzeko baldintzak.

Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoak.

4.- Erabilerak haztatzeke koefizienteak.

Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoak.

5.- Lehendik dauden eraikinen hirigintza-araubidea

Esparruan dauden eraikinak finkatzen dira.

VIII.- INGURUMEN-NEURRIAK

Neurri horiek Plan honetako "1.3. Ingurumen Ikerketa Estrategikoa" dokumentuan zehaztutakoak dira. Arlo honi dagokionez, honako hauek nabarmendu behar dira:

1.- Airearen kalitatea eta soinu-ingurunea babestearekin zerikusia dutenak.

A.- Neurri orokorrak.

Proiektuak egiteko eta obrak gauzatzeko testuinguruan, hautsean partikula esekiak sortzen dituzten iturriak kontrolatzeko neurriak aurreikusiko dira, airearen kalitatea hobetzeko.

B.- Neurri akustikoak eta dardara-mailen ebaluazioa.

Plan honetako Ikerketa Akustikoan zehaztutakoak.

2.- Hondakinen kudeaketarekin zerikusia dutenak.

A.- Hondakinen kudeaketa, arlo horretan indarrean dagoen legeriarekin bat etorriz. Lehentasuna emanen zaio minimizazioari, eta ondoren berrerabilpena edo birziklapenari, eta hondakinak baimendutako eta hondakin motaren arabera egokia den instalazio batean botatzea edo kudeatzaile baimenduari entregatzea aukeratuko da.

B.- Konposta ekologikoaren erabilera sustatzea aisialdiko baratzeen erabiltzaileen artean.

3.- Ibai-sistemen babesarekin eta azaleko eta lurpeko uren kalitatearekin zerikusia dutenak.

A.- Itsasoko eta lehorreko jabari publikora eta jabari hidraulikora hondakin-urak isurtzeko, organo eskudunaren dagokion baimena beharko da.

B.- Ezpondetan eta lurzoru naturalaren eta betelanen arteko bideetan dabilztan jariatze-urak bildu eta bideratzea, higadura hidrikoa saihesteko.

4.- Lurzoruaren babesarekin eta higadura-arriskuen eta arrisku geoteknikoen kontrolarekin zerikusia dutenak

A.- Neurri orokorrak.

* Obrek ukitutako lurzoruak birjartzea, okupatu beharreko lurrazaletik landare-lurraren goiko geruza aterata; geruza hori kendu egingo da eta, ondoren, lurzorua eta bertako edo beste esparru bateko landaredia lehengoratzeko berrerabiliko da, kutsatuta edo aldatuta ez badaude.

* Hegalen sistemari eragiten dioten jarduketetan, landare-lurra babestea aurreikusiko da, lurrean banatzen direnetik ereiten diren arte, eta bereziki zainduko da aldatu gabeko lurretik lur-erazketetara eta plataformatik lubetetara egiten den jariatzea.

- * Higatu daitezkeen edo higadura-arriskua duten eremuetan, lur-erazketak, lurrazaleko eta lurrazal azpiko drainatze-sareak aldatzea eta landaredia desagertzea saihestuko da, eta basoan zuhaitzik gabeko zonak sartzea sustatuko da.

- B.- Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruekin lotutako neurriak: arloan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritakoak (4/2015 Legea).

5.- Landaredia eta fauna babestearekin eta biodibertsitatea sustatzearekin zerikusia dutenak.

- A.- Espazio libre berrietan (berdeguneak), ahal dela, bertako zuhaitz- edota zuhaixka-espezieak sartuko dira. Plangintza xehatua eta urbanizazio-obren proiektuak prestatzen direnean, horiek antzeko ezaugarriak dituzten beste espazio batzuekin lotzea sustatuko da, lurraldearen biodibertsitatea bultzatzeko.
- B.- Udal-mugarte osoan dauden landare inbaditzaileak kentzea, batez ere, Panpako luma-mottoa, *Cortaderia selloana*; banbu japoniarra *Fallopia japonica*; sasiakazia, *Robinia pseudoacacia*; tximeleta zuhaixka, *Buddleja davidii*; eta kanabera arrunta, *Arundo donax*. Horri dagokionez, Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretako "28.4" artikuluan ezarritakoa aplikatuko da.
- C.- Landaredia lehengoratu behar den esparruetan, lehenik eta behin, alderdi funtzionalak aztertuko dira: morfologia, baldintza edafikoak, malda, drainatzea, paisaia-ingurunea edota lekuaren erabilera soziala, ondoren, hautatutako landaredia, ereintzak, landaketak edo biak ezartzeko.
- D.- Espezie Mehatxatuen EAEko Katalogoan dauden espezieen edozein ale edo espezie autoktono adierazgarriren (ehun urtetik gorakoak) bat hautemanenez gero, espezie horiek baztertua saihestuko da trazadura aldetiko aldaketa txikiak eginez, eta ale horiek antzeko habitat bat hartzen duen ingurune batera aldatuko dira.
- E.- Hirigintza-plangintzako proposamenak egikaritzearekin lotuta, behar bezala justifikatutako arrazoiak direla eta, bertako zuhaitz-espezieak bota egin behar badira, Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretako "27.3" artikuluko aurreikuspenak izango dira aplikatzekoak.

6.- Paisaia babestearekin eta obrak eta horien ingurunean degradatutako edo gaizki txertatutako espazioak paisaian txertatzearekin zerikusia dutenak.

- A.- Diseinua zaintzea, proiektu mailan (antolamendua, trazadura, ezpondak, etab.), jarduketa bakoitza paisaian prebentzio-neurri eta eta neurri zuzentzaile zehatzekin hobeto txertatzeko, horrekin batera, kasuan kasuko esparruan aldatutako balizko elementuak berreskuratzea edota hobetzea ere balioetsiz, baita jarduketa hasi aurretik ere (ekintza positiboak eta onuragarriak bultzatzea).
- B.- Paisaia lehengoratzeko eta espazio libreak diseinatzeko proposamenak, ahal den neurrian, Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretako "28.5" eta 135. artikuluetako aurreikuspenetara egokituko dira.
- C.- Topografia aldatzen den kasu puntualetan, topografia birmoldatu egingo da, naturalera egokitzeko ahalik eta gehien. Hobe da ezpondetan profil irregularrak, uhinduak, zimurtsuak eta biribilduak hartzea, batez ere bazterretan, ertzak ekidinez eta, ahal den guztietan, ezpondaren gainazala material finekin eta trazaduratik erauzitako landare-lurraekin estaltzea.
- D.- Proiektuek eta beren jarduketek ukitutako azalaren berrezarpen eta akabera xehetasunekoa, garbiketa sakona eta obren erremate egokia barne.

7.- Urbanizazioaren eta eraikuntzaren jasangarritasunarekin zerikusia dutenak

- A.- Urbanizazioaren jasangarritasunarekin zerikusia duten neurriak:

- * Ahal den neurrian, iragazkorak ez diren eremuak mugatuko dira, lurraren iragazte-ahalmen naturalari eusteko eta, horrekin batera, ura aurrezten duten lorezaintzako diseinu-irizpideak erabiliko dira.
- * Argiteria publikoan ahalik eta gehien aurreztu eta efizientzia handiena bilatzea. Horretarako, kontsumo txikiko argiztapen-sistemak erabiliko dira, argi-kutsadura ekiditekoak.
- * Hiri-hondakinak gaika biltzeko egokitutako eremuak aurreikusiko dira.

B.- Eraikuntzaren jasangarritasunarekin zerikusia duten neurriak:

- * Diseinuan eta antolamenduan kontuan hartuko dira eguzkialdia aprobetxatzea, aireztapena (ahal dela, gurutzatua) eta haize edo eurien aurkako babesa. Eraikin berrien orientazioetan kontuan izango dira energia-efizientzia irizpideak hartuko dituzte kontuan, isolamendu termiko eta akustikoa zainduz.
- * Eraikinak ahalik eta energia-efizientzia handiena lortu eta energia berriztagarriak aprobetxatzea bilatuz diseinatuko dira eta, ahal dela, ia energia-kontsumorik gabeko eraikinak eraikitzea sustatuko da.
- * Ingurumenaren aldetik Jasangarriak diren Eraikuntzari buruzko Gidetan jasotako neurriak eta jardunbide egokiak erabiliko dira, eraikinetan energia-aurrezpen eta -efizientzia sustatzeko eta energia berriztagarriak bultzatzeko eta, ahal den heinean eta besteak beste, alderdi hauetan eragiteko:
 - Materialak: lehengai berriztaezinen kontsumoa murriztea.
 - Energia: energia-kontsumoa murriztea edota energia iturri berriztaezinetatik abiatuz sortzea.
 - Edateko ura: kontsumoa murriztea.
 - Ur grisak: horien sorrera murriztea.
 - Atmosfera: gas, hauts, bero eta argiaren emisioak murriztea.
 - Barne kalitatea: barneko airearen, erosotasunaren eta osasunaren kalitatea hobetzea.
- * Etxebizitza kolektiborako eraikuntza-proiektuetan garajeetan ibilgailu elektrikoak kargatzeko behar diren aurreinstalazioak sartzeara edota gaineratzea, hala badagokio, komenigarritzat jotzen den guztietan.

C.- Urbanizazio- eta eraikuntza-lanak egikaritzearekin zerikusia dutenak.

Egikaritze hori Plan honetako Hirigintza Arau Orokorrerako "108.5" eta "135.14" artikuluetan azaldutako neurriak aplikatuz osatuko da.

8.- Jasangarritasunarekin zerikusia dutenak, mugikortasunari eta irisgarritasunari dagokionez.

- A.- Oinezkoentzako espazio publikoak berreskuratu eta gehiago sortzea, sarean oinezkoentzako ibilbide gisa antolatuz.
- B.- Mugikortasun eta irisgarritasun unibertsaleko planen proposamenak txertatzea.

9.- Uholde-arriskuekin zerikusia duten neurriak.

- * Arrisku mota horrek ukitzen dituen hirigintza-garapenak arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako aurreikuspenetara egokituko dira, Kantauri Ekialdeko Demarkazio Hidrografikoaren Plan Hidrologikoa barne.

IX.- GRAFIKOAK.

Ez dago.

HIRIGINTZA-ESPARRUKO ARAU PARTIKULARRAK

"17. BOTALEKU"

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

N-634 errepidearen inguruan dagoen esparrua da, eta muga hauek ditu: iparraldean N-634 errepidea, eta hegoaldean, ekialdean eta mendebaldean lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lurrak.

Guztira 21.414 m²-ko azalera du.

II.- ANTOLAMENDUAREN HELBURU ETA IRIZPIDE OROKORRAK.

- * Egun irizpide hauen arabera antolatuta dagoen ekonomia-jardueren eremua berrantolatzea:
 - Esparrurako sarbideak hobetzea, N-634 errepidearekiko lotunea barne hartuta.
 - Errekaren ondoan berdegune bat sortzea, esparruaren sarreran.
 - Lur-mugimenduen ondorio diren zelaiguneak diseinatuko dira eragin daitezkeen ikus-inpaktuak murriztuko dituzten elementu perimetralez baliatuta.
- * Antolamendu xehatuaren eta antolamendu hori egikaritzearen araubidea finkatzen da, dokumentu hauetan ezarritakoa:
 - Hiri Antolamendurako Plan Berezia (BBO: 2012ko urriak 31).
 - Hirigintzako Jarduketa Programa (BBO: 2014ko urriak 6).
 - Urbanizazio Proiektua (BBO: 2016ko martxoak 10).
 - Birpartzelazio Proiektua (BBO: 2020ko irailak 28).

Gainera, une honetan esparruari buruzko Xehetasun Azterlan bat izapidetzen ari da. Hasiera batean onetsi zen, 2021eko abuztuaren 31ko ebazpen bidez, eta behin betiko onarpenaren zain dago.
- * Beharrezko neurriak sustatzea, esparruaren hirigintza-garapena, Planaren genero-ikuspegiari eta izaera inklusiboarekin lotuta, helburu eta irizpide hauetara egokitzeke:
 - Esparruaren kalitatea, segurtasuna eta inklusibitatea.
 - Mugikortasun-sareak (batez ere oinezkoenak eta txirrindularienak) mantendu eta esparru osora zabaltzea, irisgarritasunari dagokionez beharrezko diren neurriak proiektatuz eta egikaritzuz (espazio publikora eta eraikinetara).
 - Hiri-ingurunearen eta hartako espazio publikoaren segurtasuna eta inklusibitatea, horien antolamendua eta urbanizazioa ikusi eta ikusia izateko helburuarekin eta, horretarako, era berean, honako hauekin ere lotuz: biziak eta joan-etorri askokoak diren kaleak, ibilbideak eta abar egokitzea, perspektiba eta ikus-horizonte ireki eta argikoak; argiztapen egokia ezartzea; hiri-ikuspegitik *hutsak* diren zoko, zoko-sare, ibilbide edo espazioak ezabatzea; partzeletara eta bizitegi-eraikuntzetara, zein horietan lekutzen diren etxebizitzetara sartzeko baldintzak zehaztea, aipatutako helburuarekin koherentzia mantenduz; gaur egun egon daitezkeen puntu kritikoak ezabatzeko eta gehiagorik ez sortzeko beharrezkoak diren neurriak zehaztea; eta abar.
- * Arlo horretan indarrean dagoen legerian (Kostaldeei buruzko Legea, 1988ko uztailaren 28koa, Itsasbazterraren babes eta erabilera jasangarriari buruzko 2013ko maiatzaren 29ko

Legeak aldatua, eta Kostaldeei buruzko Erregelamendu Orokorra, 2014ko urriaren 10ekoa). xedatutakora egokituko da itsasoko zein lehorreko jabari publikoaren erabilera (hala obrak edo eraikuntzak egikaritzeko, nola erabilerak ezartzeko, bai lehendik dauden eraikuntzetan, bai berrietan) eta haren mugakide diren esparruetako esku-hartze oro, dagokion babes-zorgunea barne. Zehazki:

- Itsasoko eta lehorreko jabari publikoko lurrek Kostaldeei buruzko Legearen III. tituluan xedatutakoa bete beharko dute eta, edozein kasutan, bertan planteatzen diren jarduketek dagokion titulu gaitzailea izan beharko dute.
- Babes-zortasuneko zonako erabilerak Kostaldeei buruzko Legearen 24. eta 25. artikuluetan xedatutakora egokituko dira, eta zona horretan baimendutako erabilerek Autonomia Erkidegoko organo eskudunaren baimena izan beharko dute.
- Kostaldeei buruzko Legearen 27. eta 28. artikuluetan, hurrenez hurren, ezarritako bide-zortasunak eta itsasora sartzeko zortasunak errespetatzen direla bermatu beharko da.
- Eragin-eremua Kostaldeei buruzko Legearen 30. artikuluan ezarritakora egokituko da.
- Hondakin urak tratatzeko instalazioak Kostaldeei buruzko Legearen "44.6" artikuluan ezarritakoaren arabera txertatuko dira.
- Kostaldeei buruzko Legea indarrean sartzean zeuden obra eta instalazioak, jabari publikoko edo zortasuneko esparruan kokatuak, Laugarren Xedapen Iragankorrean zehazten denari jarraikiz arautuko dira.

III.- EGITURAZKO ANTOLAMENDUA.

1.- Kalifikazio orokorra

1.1.- "B. Ekonomia Jarduerak" zona.

A.- Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra gainean: 8.000 m²(s).
- * Sestrapean: Plan honetan ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa.

B.- Erabilera-baldintza orokorrak:

Baldintzak dira Plan honen "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan mota horretako zona orokorretarako ezarritakoak.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko araubidea.

Araubide hori Hiri Antolamendurako Plan Berezian (BBO: 2012ko urriak 31) finkatzen dena da.

4.- PROGRAMAZIO ETA EGIKARITZERAKO ARAUBIDE OROKORRA.

Ez da araubide hori arautzen duen beste aurreikuspen orokorrik ezarri.

IV.- ANTOLAMENDU XEHATUA.

1.- Kalifikazio xehatua.

Esparruaren antolamendu xehatuko araubidea (zonifikazio xehatua mugatzeko baldintzak; antolatutako partzelen eraikigarritasun fisikoa; eraikitze eta lur-zatiketarako baldintza partikularrak; antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak; jabari-baldintza partikularrak; eta abar) esparruaren Hiri Antolamendurako Plan Berezian ezarritakoa da (behin betiko onetsia, 2013ko urriaren 31n).

Plan honetako "4. Planoak" dokumentuko "III.1. Zonifikazio xehatua (sestra ganean)" planoan Jasotako zonifikazio xehatuaren aurreikuspenek Plan Berezi horretan dute jatorria. Akatsak edo okerrak izanez gero, Plan Bereziko planoetako aurreikuspenak aplikatuko direla ulertzen da.

Esparruaren antolamendu xehatuaren araubidea aurreikuspen hauei dagokie (finkatutako Plan Berezian ezarriak):

A.- Antolatutako partzela pribatuen zerrenda hau da:

- * 1. partzela.
- * 2. partzela.
- * 3. partzela.
- * 4. partzela.
- * 5. partzela.

Horien mugaketa Hirigintza Arau Partikular hauetako 1. grafikoan islatzen dena da.

Aurreko partzelak zuzkidura publikoetarako (bideak, espazio libreak, etab.) diren azpizona xehatuekin osatzen dira.

B.- Antolatutako partzela pribatuen hirigintza-araubidea honako hau da:

a) 1. partzela.

- * Hirigintza-eraikigarritasuna:
 - Sestra ganean: 3.150 m²(s).
 - Sestrapean: Plan honetan horri buruz ezarritako aurreikuspen orokorren ondoriozkoa.
- * Eraikuntza-parametroak:
 - Sestra ganean:
 - . Solairu kopurua: beheko solairua + goiko solairu bat edo tarteko solairu bat.
 - . Gehieneko altuera:
 - * Ekialdeko fatxada: 7,5 m, egun dagoen sarbidetik (124 kota) fatxadako planoaren eta estalkiko planoaren arteko elkarguneraino neurtuta.
 - * Gailurra: 11 m egun dagoen sarbidetik (124 kota).
- * Sestra ganean (oinplanoan) aurreikusitako eraikinaren gehieneko lerroakadurak: Hirigintza Arau Partikular hauetako 1. grafikoan islatzen direnak.
- * Erabilera araubidea: industriarako eta hirugarren sektorerako.

b) 2. partzela.

- * Hirigintza-eraikigarritasuna:
 - Sestra ganean: 1.186 m²(s).
 - Sestrapean: Plan honetan horri buruz ezarritako aurreikuspen orokorren ondoriozkoa.
- * Eraikuntza-parametroak:
 - Sestra ganean:

- . Solairu kopurua: beheko solairua + goiko solairu bat edo tarteko solairu bat.
 - . Gehieneko altuera:
 - * Ekialdeko fatxada: 7,5 m, egun dagoen sarbideetik (124 kota) fatxadako planoaren eta estalkiko planoaren arteko elkarguneraino neurtuta.
 - * Gailurra: 11 m egun dagoen sarbideetik (124 kota).
 - * Sestra gainean (oinplanoan) aurreikusitako eraikinaren gehieneko lerrokadurak: Hirigintza Arau Partikular hauetako 1. grafikoan islatzen direnak.
 - * Erabilera araubidea: industriarako eta hirugarren sektorerako.
- c) 3. partzela.
- * Hirigintza-eraikigarritasuna:
 - Sestra gainean: 1.664 m²(s).
 - Sestrapean: Plan honetan horri buruz ezarritako aurreikuspen orokorren ondoriozkoa.
 - * Eraikuntza-parametroak:
 - Sestra gainean:
 - . Solairu kopurua: beheko solairua + goiko solairu bat + teilatupea.
 - . Gehieneko altuera:
 - * Teilatu-hegala: 9 m, partzelara sartzeko sestratik neurtuta.
 - * Gailurra: 12,40 m, partzelara sartzeko sestratik neurtuta.
 - * Sestra gainean (oinplanoan) aurreikusitako eraikinaren gehieneko lerrokadurak: Hirigintza Arau Partikular hauetako 1. grafikoan islatzen direnak.
 - * Erabilera-araubidea: hirugarren sektorerako.
- d) 4. partzela.
- * Hirigintza-eraikigarritasuna:
 - Sestra gainean: 2.000 m²(s).
 - Sestrapean: Plan honetan horri buruz ezarritako aurreikuspen orokorren ondoriozkoa.
 - * Eraikuntza-parametroak:
 - Sestra gainean:
 - . Solairu kopurua: beheko solairua + goiko 2 solairu edo tarteko solairua.
 - . Gehieneko altuera: 7,5 m, egun dagoen sarbideetik neurtuta (124,50 kota).
 - * Sestra gainean (oinplanoan) aurreikusitako eraikinaren gehieneko lerrokadurak: Hirigintza Arau Partikular hauetako 1. grafikoan islatzen direnak.
 - * Erabilera araubidea: industriarako eta hirugarren sektorerako.
- e) 5. partzela.
- * Bide eta aparkaleku pribatuetarako.
 - * Ez da inolako eraikuntza edo eraikigarritasunik aurreikusten.
 - * Esparruan antolatutako gainerako partzela pribatuetara ere lotzen da, esparruan sustatu beharreko proiektuetan (birpartzelazioa...) horri buruz ezartzen diren baldintzetan.

C.- Beste hirigintza-aurreikuspen batzuk:

a) 1. partzela.

- * Pabiloi modulatuaren bidez garatzea aurreikusten da.
- * Jabetza horizontaleko araubidera lotutako lokaletan banatzea baimentzen da, gutxienez 250 m²-ko azalerarekin.
- b) 2. partzela.
 - * Pabiloi modulatuaren bidez garatzea aurreikusten da.
 - * Jabetza horizontaleko araubidera lotutako lokaletan banatzea baimentzen da, gutxienez 250 m²-ko azalerarekin.
- c) 3. partzela.
 - * Partzela bakar eta zatiezina da.
- d) 4. partzela.
 - * Pabiloi modulatuaren bidez garatzea aurreikusten da.
 - * Jabetza horizontaleko araubidera lotutako lokaletan banatzea baimentzen da, gutxienez 250 m²-ko azalerarekin.
- e) Finkatutako Plan Bereziaren antolatutako zuzkidura publikoen antolamendu-aurreikuspenak finkatzen dira. Esparruan aurreikusitako hirigintza-garapenaren zuzkidura-betebeharrak zuzkidura horiek egikaritzeari eta Administrazioari urbanizatuta lagatzeari lotutakoak dira.

Aipatu Plan Bereziaren aurreikuspenak finkatzen dira, aurreko ataletan aipatu ez direnak barne. Aurreko aurreikuspenen eta Plan Bereziaren artean akats edo nahasmenik balego, azken Plan horretakoak izango dira lehentasunez aplikatzekoak.

2.- Hiri-lurzoruen kategorizazioa.

Esparruko hiri-lurzoruen kategorizazioa arautzen duten aurreikuspenak Plan Berezi horretan ezarritakoak dira.

Plan horretan ezarritakoarekin bat, lurrak finkatugabeko hiri-lurzoru gisa sailkatuko dira, urbanizazio ezagatik edo aski ezagatik.

V.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Baldintzatzaile horiek Plan honetan araututakoak dira (Hirigintza Arau Orokorrak eta dagozkien planoetan islatuak).

VI.- KATALOGATZEKO BALDINTZAK.

Esparru honetan ez dago elementu edo eraikin katalogaturik.

VII.- GAUZATZEKO ARAUBIDE XEHATUA.

Esparruan sustatutako dokumentu eta proiektuetan jasotako hirigintza-egikaritzeari dagozkion aurreikuspenak finkatzen dira, jarraian aipatzen direnak:

- * "19. Botaleku" esparruaren Hirigintzako Jarduketa Programa, 2014ko urriaren 6an behin betiko onartua.
- * "19. Botaleku" esparruaren Urbanizazio Proiektua, 2016ko martxoaren 10ean behin betiko onartua.

- * "19. Botaleku" esparruaren Birpartzelazio Proiektua, 2020ko irailaren 28an behin betiko onartua.

VIII.- INGURUMEN-NEURRIAK

Neurri horiek Plan honetako "1.3. Ingurumen Ikerketa Estrategikoa" dokumentuan zehaztutakoak dira. Arlo honi dagokionez, honako hauek nabarmendu behar dira:

1.- Airearen kalitatea eta soinu-ingurunea babestearekin zerikusia dutenak.

- A.- Neurri orokorrak.
Proiektuak egiteko eta obrak gauzatzeko testuinguruan, hautsean partikula esekiak sortzen dituzten iturriak kontrolatzeko neurriak aurreikusiko dira, airearen kalitatea hobetzeko.

- B.- Neurri akustikoak eta dardara-mailen ebaluazioa.

Plan honetako Ikerketa Akustikoan zehaztutakoak.

2.- Hondakinen kudeaketarekin zerikusia dutenak.

- A.- Hondakinen kudeaketa, arlo horretan indarrean dagoen legeriarekin bat etorritz. Lehenetsuna emanen zaio minimizazioari, eta ondoren berrerabilpena edo birziklapenari, eta hondakinak baimendutako eta hondakin motaren arabera egokia den instalazio batean botatzea edo kudeatzaile baimenduari entregatzea aukeratuko da.

- B.- Konposta ekologikoaren erabilera sustatzea aisialdiko baratzeen erabiltzaileen artean.

3.- Ibai-sistemen babesarekin eta azaleko eta lurpeko uren kalitatearekin zerikusia dutenak.

- A.- Itsasoko eta lehorreko jabari publikora eta jabari hidraulikora hondakin-urak isurtzeko, organo eskudunaren dagokion baimena beharko da.

- B.- Ezpondetan eta lurzoru naturalaren eta betelanen arteko bideetan dabiltzan jariatze-urak bildu eta bideratzea, higadura hidrikoa saihesteko.

4.- Lurzoruaren babesarekin eta higadura-arriskuen eta arrisku geoteknikoen kontrolarekin zerikusia dutenak

- A.- Neurri orokorrak.

- * Obrek ukitutako lurzoruak birjartzea, okupatu beharreko lurrazaletik landare-lurraren goiko geruza aterata; geruza hori kendu egingo da eta, ondoren, lurzorua eta bertako edo beste esparru bateko landaredia lehengoratzeko berrerabiliko da, kutsatuta edo aldatuta ez badaude.
- * Hegalen sistemari eragiten dioten jarduketetan, landare-lurra babestea aurreikusiko da, lurrean banatzen direnetik ereiten diren arte, eta bereziki zainduko da aldatu gabeko lurretik lur-erazketetara eta plataformatik lubetetara egiten den jariatzea.
- * Higatu daitezkeen edo higadura-arriskua duten eremuetan, lur-erazketak, lurrazaleko eta lurrazal azpiko drainatze-sareak aldatzea eta landaredia desagertzea saihestuko da, eta basoan zuhaitzik gabeko zonak sartzeari sustatuko da.

- B.- Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruekin lotutako neurriak.

* Arlo horretan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritakoak (4/2015 Legea).

5.- Landaredia eta fauna babestearekin eta biodibertsitatea sustatzearekin zerikusia dutenak.

- A.- Espazio libre berrietan (berdeguneak), ahal dela, bertako zuhaitz- edota zuhaixka-espezieak sartuko dira. Plangintza xehatua eta urbanizazio-obren proiektuak prestatzen direnean, horiek antzeko ezaugarriak dituzten beste espazio batzuekin lotzea sustatuko da, lurraldearen biodibertsitatea bultzatzeko.
- B.- Udal-mugarte osoan dauden landare inbaditzaileak kentzea, batez ere, Panpako luma-mottoa, *Cortaderia selloana*; banbu japoniarra *Fallopia japonica*; sasiakazia, *Robinia pseudoacacia*; tximeleta zuhaixka, *Buddleja davidii*; eta kanabera arrunta, *Arundo donax*. Horri dagokionez, Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretako "28.4" artikuluan ezarritakoa aplikatuko da.
- C.- Landaredia lehengoratu behar den esparruetan, lehenik eta behin, alderdi funtzionalak aztertuko dira: morfologia, baldintza edafikoak, malda, drainatzea, paisaia-ingurunea edota lekuaren erabilera soziala, ondoren, hautatutako landaredia, ereintzak, landaketak edo biak ezartzeko.
- D.- Espezie Mehatxatuen EAEko Katalogoan dauden espezieen edozein ale edo espezie autoktono adierazgarriren (ehun urtetik gorakoak) bat hautemanenez gero, espezie horiek baztertzea saihestuko da trazadura aldetiko aldaketa txikiak eginez, eta ale horiek antzeko habitat bat hartzen duen ingurune batera aldatuko dira.
- E.- Hirigintza-plangintzako proposamenak egikaritzearekin lotuta, behar bezala justifikatutako arrazoiak direla eta, bertako zuhaitz-espezieak bota egin behar badira, Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretako "27.3" artikuluko aurreikuspenak izango dira aplikatzekoak.

6.- Paisaia babestearekin eta obrak eta horien ingurunean degradatutako edo gaizki txertatutako espazioak paisaian txertatzearekin zerikusia dutenak.

- A.- Diseinua zaintzea, proiektu mailan (antolamendua, trazadura, ezpondak, etab.), jarduketa bakoitza paisaian prebentzio-neurri eta neurri zuzentzaile zehatzekin hobeto txertatzeko, horrekin batera, kasuan kasuko esparruan aldatutako balizko elementuak berreskuratzea edota hobetzea ere balioetsiz, baita jarduketa hasi aurretik ere (ekintza positiboak eta onuragarriak bultzatzea).
- B.- Paisaia lehengoratzeko eta espazio libreak diseinatzeko proposamenak, ahal den neurrian, Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretako "28.5" eta 135. artikuluetako aurreikuspenetara egokituko dira.
- C.- Topografia aldatzen den kasu puntualetan, topografia birmoldatu egingo da, naturalera egokitzeko ahalik eta gehien. Hobe da ezpondetan profil irregularrak, uhinduak, zimurtsuak eta biribilduak hartzea, batez ere bazterretan, ertzak ekidinez eta, ahal den guztietan, ezpondaren gainazala material finekin eta trazaduratik erauzitako landare-lurrearekin estaltzea.
- D.- Proiektuek eta beren jarduketek ukitutako azalaren berrezarpen eta akabera xehetasunekoa, garbiketa sakona eta obren erremate egokia barne.

7.- Urbanizazioaren eta eraikuntzaren jasangarritasunarekin zerikusia dutenak

- A.- Urbanizazioaren jasangarritasunarekin zerikusia duten neurriak:
 - * Ahal den neurrian, iragazkorak ez diren eremuak mugatuko dira, lurraren iragazte-ahalmen naturalari eusteko eta, horrekin batera, ura aurrezten duten lorezaintzako diseinu-irizpideak erabiliko dira.
 - * Argiteria publikoan ahalik eta gehien aurreztu eta efizientzia handiena bilatzea.

Horretarako, kontsumo txikiko argiztapen-sistemak erabiliko dira, argi-kutsadura ekiditekoak.

- * Hiri-hondakinak gaika biltzeko egokitutako eremuak aurreikusiko dira.

B.- Eraikuntzaren jasagarritasunarekin zerikusia duten neurriak:

- * Diseinuan eta antolamenduan kontuan hartuko dira eguzkialdia aprobetxatzea, aireztapena (ahal dela, gurutzatua) eta haize edo eurien aurkako babesa. Eraikin berrien orientazioetan kontuan izango dira energia-efizientzia irizpideak hartuko dituzte kontuan, isolamendu termiko eta akustikoa zainduz.
- * Eraikinak ahalik eta energia-efizientzia handiena lortu eta energia berriztagarriak aprobetxatzea bilatuz diseinatuko dira eta, ahal dela, ia energia-kontsumorik gabeko eraikinak eraikitzea sustatuko da.
- * Ingurumenaren aldetik Jasagarriak diren Eraikuntzari buruzko Gidetan jasotako neurriak eta jardunbide egokiak erabiliko dira, eraikinetan energia-aurrezpen eta -efizientzia sustatzeko eta energia berriztagarriak bultzatzeko eta, ahal den heinean eta besteak beste, alderdi hauetan eragiteko:
 - Materialak: lehengai berriztaezinen kontsumoa murriztea.
 - Energia: energia-kontsumoa murriztea edota energia iturri berriztaezinetatik abiatuz sortzea.
 - Edateko ura: kontsumoa murriztea.
 - Ur grisak: horien sorrera murriztea.
 - Atmosfera: gas, hauts, bero eta argiaren emisioak murriztea.
 - Barne kalitatea: barneko airearen, erosotasunaren eta osasunaren kalitatea hobetzea.
- * Etxebizitza kolektiborako eraikuntza-proiektuetan garajeetan ibilgailu elektrikoak kargatzeko behar diren aurreinstalazioak sartzeari edota gaineratzea, hala badagokio, komenigarritzat jotzen den guztietan.

C.- Urbanizazio- eta eraikuntza-lanak egikaritzearekin zerikusia dutenak.

Egikaritze hori Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretako "108.5" eta "135.14" artikuluetan azaldutako neurriak aplikatuz osatuko da.

8.- Jasagarritasunarekin zerikusia dutenak, mugikortasunari eta irisgarritasunari dagokionez.

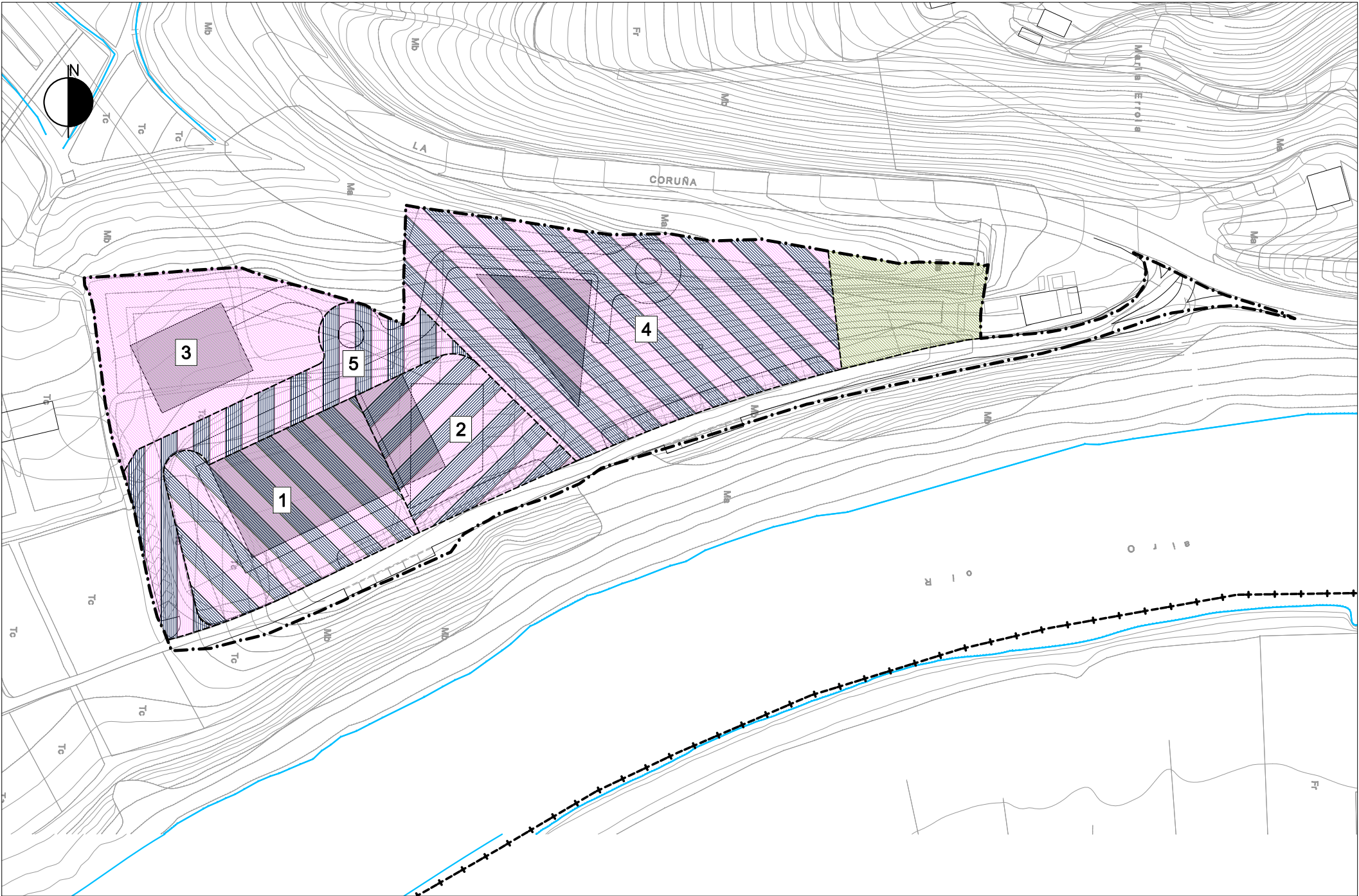
- A.- Oinezkoentzako espazio publikoak berreskuratu eta gehiago sortzea, sarean oinezkoentzako ibilbide gisa antolatuz.
- B.- Mugikortasun eta irisgarritasun unibertsaleko planen proposamenak txertatzea.

9.- Uholde-arriskuekin zerikusia duten neurriak.

- * Arrisku mota horrek ukitzen dituen hirigintza-garapenak arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako aurreikuspenetara egokituko dira, Kantauri Ekialdeko Demarkazio Hidrografikoaren Plan Hidrologikoa barne.

IX.- GRAFIKOAK.

- 1.- Zonifikazio xehatua. Antolatutako partzelak.
- 2.- Partzela pribatuak eraikitze baldintzak (oinplanoan).



ESCALA 1/1.500 ESKALA

EKONOMIA-JARDUETARAKO PARTZELAK b.		b. PARCELAS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS	
INDUSTRIALA b.1		b.1	INDUSTRIAL
HIRUGARREN SEKTOREA b.1		b.2	TERCIARIA
KOMUNIKAZIO ETA GARRAIO SAREA c.		c. REDES DE COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE	
BIDE-SAREA c.1.1		c.1.1	RED VIARIA
ESPazio LIBREAK c.		d. ESPACIOS LIBRES	
TOKIKO ESPAZIO LIBREAK (SL) d.2		d.2	ESPACIOS LIBRES URBANOS (SL)



GRÁFICO 1. GRAFIKOA
ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA.
PARCELAS ORDENADAS.
ANTOLAMENDU XEHATUA.
ANTOLATUTAKO PARTZELAK.



ESCALA 1/1.500 ESKALA

A.U. "17. BOTALEKU"

- PARTE EDIFICABLE DE LA PARCELA PRIVADA
- PARTE NO EDIFICABLE DE LA PARCELA PRIVADA

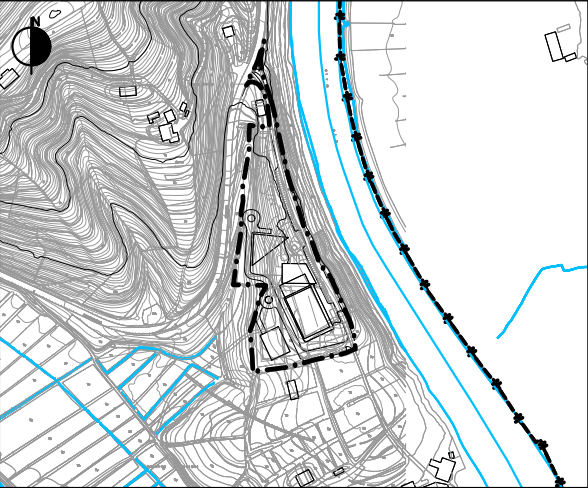


GRÁFICO 2. GRAFIKOA
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN DE PARCELAS PRIVADAS.
PARTZELA PRIBATUEN ERAIKITZE-BALDINTZAK.

HIRIGINTZA-ESPARRUKO HIRIGINTZA ARAUAK

"18. AIZPERRO".

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

A-8 autopistarako lotunearen inguruan dagoen esparrua da, eta muga hauek ditu: iparraldean eta ekialdean, lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako Orioko udal-barrutiko lurrak; mendebaldean, Orio eta Donostia lotzen dituen bidea, Igeldotik barrena doana; eta, hegoaldean, aipatutako A-8 autopistarako lotunea.

Esparruaren mugak Plan Partzialean eta Hirigintzako Jarduketa Programan ezarritako aurreikuspenen ondorio dira. Aurreikuspen horiek hurrengo II. epigrafean ageri dira, eta finkatuta daude.

Guztira 48.944 m²-ko azalera du.

II.- ANTOLAMENDUAREN HELBURU ETA IRIZPIDE OROKORRAK.

- * Industrialde txiki bat sortzea A-8 autopistarekiko lotunearen ondoan; hartara, batetik, birsorkuntza-eremuetan dauden industriak lekualdatzeko aukera emango du, eta, bestetik, udal-barrutiko horrelako lurzoruen eskariari erantzungo dio.
- * Proiektatutako bide-sistema modu sinplean egikaritzea, autopistarekiko lotune erdirako aurreikusitako biribilguneaz eta Igeldorako bidez baliatuta. Azken bide hori hobetu egin beharko da.
- * Berdegune berri bat antolatzea Igeldorako bidearekiko paralelo, esparruko hegoaldeko muturrean; horrenbestez, instalazio berrien ikus-inpaktua murriztuko da eta Etxaiz Errekako ibilgua babestuko da A-8 autopistarekiko lotunea egiteko obren eraginik izango ez duen zatian.
- * Etxaiz Erreka eta Maniotaren ibilguak finkatzea; bidegurutzetan soilik aldatuko dira, egin beharreko zubien eraikuntzari lotutako arrazoiengatik.
- * Esparruan sustatutako Plan Partziala, 2009ko urriaren 27ko ebazpen bidez behin betiko onetsia, finkatzea.
- * Esparruan sustatutako Hirigintzako Jarduketa Programa, 2010eko urriaren 4ko ebazpen bidez behin betiko onetsia, finkatzea.
- * Beharrezko neurriak sustatzea, esparruaren hirigintza-garapena, Planaren genero-ikuspegiari eta izaera inklusiboarekin lotuta, helburu eta irizpide hauetara egokitzeko:
 - Esparruaren kalitatea, segurtasuna eta inklusibitatea.
 - Mugikortasun-sareak (batez ere oinezkoenak eta txirrindularienak) mantentzea eta esparru osora zabaltzea.
 - Hiri-ingurunearen eta hartako espazio publikoaren segurtasuna eta inklusibitatea, horien antolamendua eta urbanizazioa ikusi eta ikusia izateko helburuarekin eta, horretarako, era berean, honako hauekin ere lotuz: biziak eta joan-etorri askokoak

diren kaleak, ibilbideak eta abar egokitzea, perspektiba eta ikus-horizonte ireki eta argikoak; argiztapen egokia ezartzea; hiri-ikuspegitik *hutsak* diren zoko, zoko-sare, ibilbide edo espazioak ezabatzea; partzeletara eta bizitegi-eraikuntzetara, zein horietan lekutzen diren etxebizitzetara sartzeko baldintzak zehaztea, aipatutako helburuarekin koherentzia mantenduz; gaur egun egon daitezkeen puntu kritikoak ezabatzeko eta gehiagorik ez sortzeko beharrezkoak diren neurriak zehaztea; eta abar.

III.- EGITURAZKO ANTOLAMENDUA.

1.- KALIFIKAZIO OROKORRA.

1.1.- "B. Ekonomia Jarduerak" zona.

A.- Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean:

- Tarteko solairuak edo goitegiak kontuan izan gabe: 29.500 m²(s).
- Tarteko solairuak edo goitegiak kontuan izanik: 36.000 m²(s).

* Sestrapean: Plan honetan ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa.

B.- Erabilera-baldintza orokorrak:

Baldintzak dira Plan honen "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan mota horretako zona orokorretarako ezarritakoak.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak lurzoru urbanizagarri sektorizatu gisa sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko araubidea.

Araubide hori esparruan sustatutako Plan Partzialean ezarritakoa da (BBO: 2009ko urriak 27), finkatzen dena.

4.- PROGRAMAZIO ETA EGIKARITZERAKO ARAUBIDE OROKORRA.

Ez da araubide hori arautzen duen beste aurreikuspen orokorrik ezarri.

IV.- ANTOLAMENDU XEHATUA.

Esparruaren antolamendu xehatuko araubidea (zonifikazio xehatua mugatzeko baldintzak; antolatutako partzelen eraikigarritasun fisikoa; eraikuntza- eta partzelazio-baldintza partikularrak; antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak; jabari-baldintza partikularrak; eta abar) Esparruaren Plan Partzialean ezarritakoa da (behin betiko onetsia, 2009ko urriaren 27ko ebazpen bidez)

V.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILAK

Baldintzatzaille horiek Plan honetan araututakoak dira (Hirigintza Arau Orokorrak eta dagozkien planoetan islatuak).

VI.- KATALOGATZEKO BALDINTZAK.

Esparru honetan ez dago elementu edo eraikin katalogaturik.

VII.- GAUZATZEKO ARAUBIDE XEHATUA.

Araubide hori esparruaren, finkatu egiten dena, Plan Partzialean, Hirigintzako Jarduketa Programan, (behin betiko onetsia, 2010eko urriaren 4ko ebazpen bidez), eta hura garatzeko sustatuko diren proiektuetan (birpartzelazio- eta urbanizazio-proiektuak) ezarritakoa da.

Aipatutako Plan Partzialean eta Hirigintzako Jarduketa Programan ezarritakoaren arabera, eremu honek jarduketa-eremu integratu bat osatzen du ("18.JEI").

Testuinguru horretan, esparruan sortzen diren urbanizazio-karga guztiak ordaintzea proiektatutako hirigintza-garapenaren berezko betebehartzat hartuko da (Udalari dagokion zatia izan ezik, legezko lagapen gisa). Berdin jardungo da garapen hori dagozkion kanpoko sareekin (orokorrak nahiz tokikoak) lotzeko behar diren lanen ordainketen kasuan.

Esparruan sustatzeko urbanizazio-proiektuan zehaztuko dira egokitzen jotzen diren neurriak (bai ikuspegi orokorretik, bai genero-ikuspegitik) argiztapen, hiri-altzari edota bestelako zerbitzuen ezarpenari dagokienez eta, azken batean, hiri-ingurunearen eta hartako espazio publikoaren kalitate, segurtasuna eta inklusibitateari dagokienez.

VIII.- INGURUMEN-NEURRIAK.

Neurri horiek Plan honetako "1.3. Ingurumen Ikerketa Estrategikoa" dokumentuan zehaztutakoak dira. Arlo honi dagokionez, honako hauek nabarmendu behar dira:

1.- Airearen kalitatea eta soinu-ingurunea babestearekin zerikusia dutenak.

A.- Neurri orokorrak.

Proiektuak egiteko eta obrak gauzatzeko testuinguruan, hautsean partikula esekiak sortzen dituzten iturriak kontrolatzeko neurriak aurreikusiko dira, airearen kalitatea hobetzeko.

B.- Neurri akustikoak eta dardara-mailen ebaluazioa.

Plan honetako Ikerketa Akustikoan zehaztutakoak.

2.- Hondakinen kudeaketarekin zerikusia dutenak.

A.- Hondakinen kudeaketa, arlo horretan indarrean dagoen legeriarekin bat etorriz.

Lehentasuna emanen zaio minimizazioari, eta ondoren berrerabilpena edo birziklapenari, eta hondakinak baimendutako eta hondakin motaren arabera egokia den instalazio batean botatzea edo kudeatzaile baimenduari entregatzea aukeratuko da.

B.- Konposta ekologikoaren erabilera sustatzea aisialdiko baratzeen erabiltzaileen artean.

3.- Ibai-sistemen babesarekin eta azaleko eta lurpeko uren kalitatearekin zerikusia dutenak.

A.- Itsasoko eta lehorreko jabari publikora eta jabari hidraulikora hondakin-urak isurtzeko, organo eskudunaren dagokion baimena beharko da.

B.- Ezpondetan eta lurzoru naturalaren eta betelanen arteko bideetan dabilizan jariatze-urak bildu eta bideratzea, higadura hidrikoa saihesteko.

4.- Lurzoruaren babesarekin eta higadura-arriskuen eta arrisku geoteknikoen kontrolarekin zerikusia dutenak

A.- Neurri orokorrak.

* Obrek ukitutako lurzoruak birjartzea, okupatu beharreko lurrazaletik landare-lurraren goiko geruza aterata; geruza hori kendu egingo da eta, ondoren, lurzoru eta bertako edo beste esparru bateko landaredia lehengoratzeko berrerabiliko da, kutsatuta edo aldatuta ez badaude.

* Hegalen sistemari eragiten dioten jarduketetan, landare-lurra babestea aurreikusiko da, lurrean banatzen direnetik ereiten diren arte, eta bereziki zainduko da aldatu gabeko lurretik lur-erazketetara eta plataformatik lubetetara egiten den jariatzea.

* Higatu daitezkeen edo higadura-arriskua duten eremuetan, lur-erazketak, lurrazaleko eta lurrazal azpiko drainatze-sareak aldatzea eta landaredia desagertzea saihestuko da, eta basoan zuhaitzik gabeko zonak sartzea sustatuko da.

B.- Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruekin lotutako neurriak.

* Arlo horretan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritakoak (4/2015 Legea).

5.- Landaredia eta fauna babestearekin eta biodibertsitatea sustatzearekin zerikusia dutenak.

A.- Espazio libre berrietan (berdeguneak), ahal dela, bertako zuhaitz- edota zuhaixka-espezieak sartuko dira. Plangintza xehatua eta urbanizazio-obren proiektuak prestatzen direnean, horiek antzeko ezaugarriak dituzten beste espazio batzuekin lotzea sustatuko da, lurraldearen biodibertsitatea bultzatzeko.

B.- Udal-mugarte osoan dauden landare inbaditzaileak kentzea, batez ere, Panpako luma-mottoa, *Cortaderia selloana*; banbu japoniarra *Fallopia japonica*; sasiakazia, *Robinia pseudoacacia*; tximeleta zuhaixka, *Buddleja davidii*; eta kanabera arrunta, *Arundo donax*. Horri dagokionez, Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretako "28.4" artikuluan ezarritakoa aplikatuko da.

C.- Landaredia lehengoratu behar den esparruetan, lehenik eta behin, alderdi funtzionalak aztertuko dira: morfologia, baldintza edafikoak, malda, drainatzea, paisaia-ingurunea edota lekuaren erabilera soziala, ondoren, hautatutako landaredia, ereintzak, landaketak edo biak ezartzeko.

D.- Espezie Mehatxatuen EAEko Katalogoan dauden espezieen edozein ale edo espezie autoktono adierazgarriren (ehun urtetik gorakoak) bat hautemanez gero, espezie horiek baztertzea saihestuko da trazadura aldetiko aldaketa txikiak eginez, eta ale horiek antzeko habitat bat hartzen duen ingurune batera aldatuko dira.

E.- Hirigintza-plangintzako proposamenak egikaritzearekin lotuta, behar bezala justifikatutako arrazoiak direla eta, bertako zuhaitz-espezieak bota egin behar badira, Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretako "27.3" artikuluko aurreikuspenak izango dira aplikatzekoak.

6.- Paisaia babestearekin eta obrak eta horien ingurunean degradatutako edo gaizki txertatutako espazioak paisaian txertatzearekin zerikusia dutenak.

- A.- Diseinua zaintzea, proiektu mailan (antolamendua, trazadura, ezpondak, etab.), jarduketa bakoitza paisaian prebentzio-neurri eta neurri zuzentzaile zehatzekin hobeto txertatzeko, horrekin batera, kasuan kasuko esparruan aldatutako balizko elementuak berreskuratzea edota hobetzea ere balioetsiz, baita jarduketa hasi aurretik ere (ekintza positiboak eta onuragarriak bultzatzea).
- B.- Paisaia lehengoratzeko eta espazio libreak diseinatzeko proposamenak, ahal den neurrian, Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretako "28.5" eta 135. artikuluetako aurreikuspenetara egokituko dira.
- C.- Topografia aldatzen den kasu puntualetan, topografia birmoldatu egingo da, naturalera egokitzeko ahalik eta gehien. Hobe da ezpondetan profil irregularrak, uhinduak, zimurtsuak eta biribilduak hartzea, batez ere bazterretan, ertzak ekidinez eta, ahal den guztietan, ezpondaren gainazala material finekin eta trazaduratik erauzitako landare-lurrearekin estaltzea.
- D.- Proiektuek eta beren jarduketek ukitutako azalaren berrezarpen eta akabera xehetasunekoa, garbiketa sakona eta obren erremate egokia barne.

7.- Urbanizazioaren eta eraikuntzaren jasangarritasunarekin zerikusia dutenak

- A.- Urbanizazioaren jasangarritasunarekin zerikusia duten neurriak:
 - * Ahal den neurrian, iragazkorak ez diren eremuak mugatuko dira, lurraren iragazte-ahalmen naturalari eusteko eta, horrekin batera, ura aurrezten duten lorezaintzako diseinu-irizpideak erabiliko dira.
 - * Argiteria publikoan ahalik eta gehien aurreztu eta efizientzia handiena bilatzea. Horretarako, kontsumo txikiko argiztapen-sistemak erabiliko dira, argi-kutsadura ekiditekoak.
 - * Hiri-hondakinak gaika biltzeko egokitutako eremuak aurreikusiko dira.
- B.- Eraikuntzaren jasangarritasunarekin zerikusia duten neurriak:
 - * Diseinuan eta antolamenduan kontuan hartuko dira eguzkialdia aprobetxatzea, aireztapena (ahal dela, gurutzatua) eta haize edo eurien aurkako babesa. Eraikin berrien orientazioetan kontuan izango dira energia-efizientzia irizpideak hartuko dituzte kontuan, isolamendu termiko eta akustikoa zainduz.
 - * Eraikinak ahalik eta energia-efizientzia handiena lortu eta energia berriztagarriak aprobetxatzea bilatuz diseinatuko dira eta, ahal dela, ia energia-kontsumorik gabeko eraikinak eraikitzea sustatuko da.
 - * Ingurumenaren aldetik Jasangarriak diren Eraikuntzari buruzko Gidetan jasotako neurriak eta jardunbide egokiak erabiliko dira, eraikinetan energia-aurrezpen eta -efizientzia sustatzeko eta energia berriztagarriak bultzatzeko eta, ahal den heinean eta besteak beste, alderdi hauetan eragiteko:
 - Materialak: lehengai berriztaezinen kontsumoa murriztea.
 - Energia: energia-kontsumoa murriztea edota energia iturri berriztaezinetatik abiatuz sortzea.
 - Edateko ura: kontsumoa murriztea.
 - Ur grisak: horien sorrera murriztea.
 - Atmosfera: gas, hauts, bero eta argiaren emisioak murriztea.
 - Barne kalitatea: barneko airearen, erosotasunaren eta osasunaren kalitatea hobetzea.
 - * Etxebizitza kolektiborako eraikuntza-proiektuetan garajeetan ibilgailu elektrikoak kargatzeko behar diren aurreinstalazioak sartzea edota gaineratzea, hala badagokio, komenigarritzat jotzen den guztietan.
- C.- Urbanizazio- eta eraikuntza-lanak egikaritzearekin zerikusia dutenak.

Egikaritze hori Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretako "108.5" eta "135.14" artikuluetan azaldutako neurriak aplikatuz osatuko da.

8.- Jasangarritasunarekin zerikusia dutenak, mugikortasunari eta irisgarritasunari dagokionez.

- A.- Oinezkoentzako espazio publikoak berreskuratu eta gehiago sortzea, sarean oinezkoentzako ibilbide gisa antolatuz.
- B.- Mugikortasun eta irisgarritasun unibertsaleko planen proposamenak txertatzea.

IX.- GRAFIKOAK.

Ez dago.

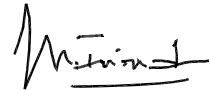
Donostia, 2022.



Santiago Peñalba



Manu Arruabarrena



Mikel Iriondo