

Pasaiaiko Portuaren Zerbitzugunea Antolatzeko Plan Bereziaren Berrikusketak

*BEHIN-BETIKO ONESPENERAKO DOKUMENTUA
B DOKUMENTUA_HIRIGINTZA ARAUAK*

2018 Martxoak

Hoz Fontán Arquitectos
Laguntza Técnica



Pasaiaiko Portuko zerbitzugunea antolatzeko Plan Bereziaren berrikusketa

BEHIN-BETIKO ONESPENERAKO DOKUMENTUA

2018 MARTXOA

A DOKUMENTUA
MEMORIA

B DOKUMENTUA
HIRIGINTZA ARAUAK

C DOKUMENTUA
**EKONOMIA ETA FINANTZA BIDERAGARRITASUNAREN
ANTOLAKETA ETA KUDEAKETA AZTERLANA**

D DOKUMENTUA
PLANOAK

E DOKUMENTUA
INGURUMEN AZTERKETA

F DOKUMENTUA
EGIKARITZE-LABURPENA

B DOKUMENTUA HIRIGINTZA ARAUAK

ATARIKO IZENBURUA	XEDAPEN OROKORRAK	2
1. atalburua	Plan Bereziaren eremua, xedea eta ondorioak	2
2. atalburua	Garapen- eta gauzatzetresnak	5
LEHEN IZENBURUA	HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA	7
1. atalburua	Lurzoruaren Antolaketa	7
2. atalburua	Eskema zuzentzailea	7
3. atalburua	Lurzoruaren kalifikazioa	8
HIRUGARREN IZENBURUA	EREMU BAKOITZARI DAGOZKION APARTEKO ARAUAK	16

Atariko izenburua: Xedapen orokorrak

1. atalburua Plan Bereziaren eremua, xedea eta ondorioak

1. artikulua Xedea, edukia eta alorra

1. Plan Berezi honen xedea Pasaiako Portuaren zerbitzugunean dauden lurraldeen antolaketa juridikoa eta hirigintzari dagokiona egitea da, hain zuzen ere, barne hartzen dituen Pasaia, Errenteria, Lezo eta Donostiako udal lurrena. Portu sistema orokorra da, irailaren 5eko 2/2011 Lege Dekretu Araugileak onartzen duen Estatuko Portuei eta Nabigazio Zibilari buruzko Legearen testu bateginaren 56. Artikulua arabera.
2. Era berean, Plan Bereziari dagokio sistema orokor horren garapena bermatuko duten erabaki, neurri eta aurreikuspenak egitea. Bai eta gainerako garraio sistema orokorrekin izango duen lotura ezartzea, dagokion estatuko eta autonomia erkidegoko legedian eta Estatuko Portuei eta Nabigazio Zibilari buruzko Legearen testu bateginean xedatzen denaren arabera.
3. Dagokion espazio eremua egun Pasaiako Portuaren zerbitzuguneak hartzen dituen lurrena da, eta horiek 176 zenbakidun Estatuko Aldizkari Ofizialean argitaratutako uztailaren 19ko FOM/2416/2006 Agindu bidez onetsitako Portuko Espazioak Erabiltzeko Planaren bidez mugatuak daude:

- Sustapen Ministerioaren 2009ko azaroaren 17ko Aginduaren ondorioz, Donibaneko Lezo-Bide bideko 2.226,66 m²/ko zati bat kanpo gelditu zen.
- Sustapen Ministerioaren 2011ko maiatzaren 23ko Aginduaren ondorioz Donibane inguruneko 5.643,4 m²-ko lur zati bat kanpo gelditu zen. Bertan eraikin bat, erabilera soziokulturaletarako eta kirol erabileretarako zein lurrazpiko aparkaleku gisa erabiltzen dena, eta Bizkaia plaza daude.
- Sustapen Ministerioaren 2013ko otsailaren 1eko Aginduaren ondorioz, Herrera Hegoaldean 913,25 m²-ko lur-zati bat kanpo gelditu zen, Donostialdeako metroaren bikoizte-lanak zirela medio.

2015eko urriaren 17ko 249 zenbakidun Estatuko Aldizkari Ofizialean argitaratutako urriaren 6ko FOM 2163/2015 Agindu bidez Portuko Espazioen eta Erabileren Mugaketaren funtsezko aldaketa onetsi zen.

Aldaketa honekin batera, ondorengo desfektazioa izapidetu zen:

- 2015eko apirilaren 21eko Sustapen Ministerioaren Agindu bidez, Hego Herrera guneko 378 m² lursail bat desfektatu zen Donostialdeako metroa bitan banatzeko lanetarako.

2017ko otsailaren 8an, Administrazioarekiko Auzien Salak, Auzitegi Gorenako Hirugarren Atalak 211/2017 Epaia eman zuen. Epai horrek aipatutako 2011ko maiatzaren 23ko Sustapen Ministerioaren Aginduaren aurka Pasaiako Udalak jarritako errekurtsioa baietsi zuen, horrela agindu horren bidez desfektatutako portuko jabari publikoaren 5.643,4m² lursail baten desfektazioa baliogabetu zuen.

4. Funtzioaren jarraikortasuna eta proposatutako antolaketa koherentzia formala bermatze aldera, ondorengo lursail eta instalazioak sartu dira antolamenduan:
 - a) Arandos eta Senokozuluako dikeak, sartzeko kanalean, eta zerbitzugunearen onespene ondoren eginiko kaien handitzeak, Estatuko Portuei eta Nabigazio Zibilari buruzko Legearen testu bateginaren 67.c) artikulua adierazitakoaren arabera. Antolamendu honek xede informatiboa baino ez du hurrengo Portuko Espazioen eta Erabileren Mugaketaren aldaketan zerbitzugunean jaso arte.
 - b) Herrerako Correos-en eta Buenavistako Guardia Zibilaren lursaila, hurrengo Portuko Espazioen eta Erabileren Mugaketaren aldaketan zerbitzugunetik kanpora utzi arte.
 - c) Donibanen Bizkaia Plaza eta erabilera soziokulturaletarako eraikina, beraien desfektazioa onetsi zuen FOM Agindua Auzitegi Gorenak ezeztatu zuelako.

5. Aurreko b) eta c) ataletan aipatutako lursailak zerbitzugunetik desafektatzen edo kanporatzen direnean, dagokion Plan Bereziaren aldaketa puntuala egingo da.
6. Dokumentu honek jasotzen duen udalerrien mugatzea informatiboa baino ez da, eta Udalen arteko akordioek, edo bestela Gipuzkoako Foru Aldundiak, finkatuko dituzte.
7. Pasaiaiko Portuko zerbitzugunearen atal bat aldi berean Pasaiaiko eta Errenteriako udal plangintzen menpe dagoenez, eta egoera hori argituko duen mugaketarik ez dagoenez, Portu Agintaritzaren eta inguru horretan aurrera eramango diren ekintzei dagozkien administrazio harremanak, bi udal horietako edozeinekin egin ahal izango dira, inguru horren ardura bietako zeini dagokion argitzen den arte.
8. Plan Bereziaren informazio grafikoan jasotzen da Portu Agintaritzako Gomistegi biribilgunean kokatutako ondare lursailari dagozkion Pasaiaiko Udalak Hirigintza Proiektuan onetsitako zehaztapenak. Eusko Trenbideak-en geltokiaren eta Trintxerpe distrituaren arteko oinezkoentzat eta bizikletentzat konexioaren lanek eragiten diote lursail horri.

2. artikulua Lotura plangintza orokorrekarekin

Plan Orokor honek Pasaiaiko Portuaren Portu-Espazioen Mugatzeak barne hartzen dituen aurreikuspenak garatzen ditu, eta bat egiten du Portua osatzen duten udalerrietan, hau da, Pasaia, Errenteria, Lezo eta Donostiako udalerrietan, indarreko hirigintza plangintzetan jasotzen denarekin, eta irailaren 5eko 2/2011 Lege Dekretu Araugileak onartzen duen Estatuko Portuei eta Nabigazio Zibilari buruzko Legearen testu bateginaren 56. artikulua jartzen dituen baldintzekin eta uztailaren 28ko 22/1988 Kosta Legearen eta horren betetze eta garapen araudiaren artikuluek eta xedapenek xedatutakoarekin bat etorritik.

3. artikulua Plan Bereziaren Iraunaldia

Pasaiaiko Portuko zerbitzugunearen Antolaketa Plan Bereziaren zehaztapenek iraunaldi mugagabea izango dute, eta aldaketa edo berrikuspenek ez diote inolako kalterik eragingo.

4. artikulua Plan Berezia Berrikustea

1. Pasaiaiko Portu Agintaritzak Plan Bereziaren berrikusteari ekin ahal izango dio interes orokorarentzat beharrezko deritzonean, betiere, hori onartzeko legez dagokion bidea jarraituta.
2. Dena den, berrikustea egin beharko da, baldin eta hurrengo egoeretako bat gertatzen bada:
 - a) Gertaerek planaren hipotesiari oinarrizko maila batean eragiten badiote eta ondorioz antolaketaren irizpide orokorrak ezinbestean aldatu behar badira.
 - b) Portuko Espazioen eta Erabileren Mugaketa aldatzen bada oinarrizko erabileretan aldaketa sakonak egon direlako, helburu estrategikoak betetzeko beharrezko baldintzarik ez dagoelako, aurreikuspenak argi eta garbi aldatuko dituzten eta jaso gabe zeuden beharrianak agertzen direlako, edo salgaien trafikoa asko ugaritu edo gutxitu delako.
 - c) Portu sistema orokorren izaerari zuzenean eragiten dioten antzeko egoerak sortzen badira.

5. artikulua Plan Bereziaren Aldaketak

1. Planaren aldaketatzat hartuko dira berau onartzeko legez ezinbestekoak diren edozein zehaztapen edo dokumentutan egiten diren aldaketak, arestian azaldutako ezaugarriek jarraiki berrikuspenetat hartu ezin direnak eta, orokorrean, planaren eskema zuzendariari edo planari bere osotasunean eragiten ez diotenak, planaren egitura elementuren bati puntualki eta modu isolatuan eragiten badiote ere.
2. Plan Bereziaren aldaketak plana bera onartu zeneko kompetentzia eta jardunbideetara mugatu beharko dira, baina dokumentazioaren baitan aldaketaren arrazoia eta planaren osotasunari edo eskema zuzendariari eragiten ez diola justifikatzen duen dokumentua egon beharko dira.

3. Ez dira Planaren aldaketatzat hartuko:
 - a) Zerbitzugunearen mugatzean aldaketarik eragiten ez duten portu-azpiegiturak eraikitzea, esaterako, nasa berriak egitea edo daudenak luzatzea, defentsarako lanak egitea, etab., portuaren erabilerari edo eskema zuzendariari eragiten ez dioten artean.
 - b) Erabilera xehatu bakoitzaren baitako kategoria aldaketak.
 - c) Portuko Agintaritzak eraikitako azpiegitura edo hirigintza proiektuen ondorioz egindako lerrokatze aldaketak.
 - d) Zerbitzugunearen edozein zati erabileraz kanpo uztea ez da Plan Bereziaren aldaketatzat hartuko horrek gainerako portu-espazioaren erabilerari eragiten ez badio eta proposatutako antolaketa aldatzen ez badu.
 - e) Sarrera mugatua kontrolatzen duen eremuaren aldaketa eta sarrerarako kontrol puntuen aldaketa.
4. Portuko zerbitzugunera lur berriak lotzeak Plan Berezia moldatzea eragingo du. Moldaketa horrek Plan Bereziaren aldaketa puntuala eragingo du eta ondorioz, ezarritako jardunbideari jarraiki idatzi eta tramitatuko da.

6. artikulua Egindako kontzesioak Plan Bereziari egokitzea

1. Portuko domeinu publikoaren erabilera-kontzesio pribatibo edo eskusiboa arautzen duten agirietan, ezinbestean gehitu beharko dira hirigintzari dagozkion baldintzak eta kontzesioan emango den lursaila dagoen eremuari dagozkion erabilera xehatuak.
2. Ezingo da kontzesiorik esleitu dagozkion lursailari Erabilera Planean eta Plan Berezian ezartzen zaion erabilera ez den beste bat eman nahi bazaio.
3. Kontzesioek eta horiek arautzen dituzten agiriek barne hartu eta bete beharko dituzte, eragiten dieten alderdiei dagokienez, bai IAEan zein Portuko Eragiketen Jarraibide Teknikoan eta Praktika Onen Hitzarmenean, edo Pasaiako Portuko Agintaritzak aurrerago garatu edo onartzen dituen ingurumen-kudeaketarako azken tresna hauen beharrezko berrikusketetan, xedatutako ingurumen-neurriak.
4. Jabari publikoko kontzesio bat jaso nahi dutenek Portuko Agintaritzari informazio frogagarria eskatu ahal izango diote jaso nahi duten lurrari dagozkion lur-erabilera eta hirigintza baldintzen inguruan.
5. Egun dauden kontzesio eta baimenak Plan Berezi honi egokituko zaizkio lurzoruari, erabilerari eta hirigintza baldintzei dagokienez. Horretarako, Plan Berezi hau behin betiko onartzen den momentutik, edo aldaketa eta berrikusketetatik aurrera, urtebeteko epea irekiko da. Halere, epea luzeagoa izan daiteke Portuko Agintaritzak horretarako baimen zehatza ematen badu eta Planak eskaintzen dituen jarduera-aukeren aurreikuspenekin bat egiten badu.
6. Dagoeneko eraikita dauden eta antolaketatik kanpo dauden eraikinak erabiltzeko kontzesioak eman ahalko dira, betiere horietan inbertsio handirik egiten ez bada eta iraunaldi epeak Planak eskaintzen dituen jarduera-aukeren aurreikuspenekin bat egiten badu.

7. artikulua Plan Berezia osatzen duten dokumentuak

1. Plan hau ondorengo dokumentuek osatzen dute:

A DOKUMENTUA MEMORIA

B DOKUMENTUA HIRIGINTZA-ARAUAK

C DOKUMENTUA EKONOMIA ETA FINANTZA BIDERAGARRITASUNAREN ANTOLAKETA ETA KUDEAKETA AZTERLANA

D DOKUMENTUA INFORMAZIO ETA ANTOLAKETA PLANOAK

E DOKUMENTUA INGURUMEN AZTERKETA ESTRATEGIKOA (IAE)

2. Plan Berezi honen eduki arauemailea definitzeko berau osatzen duten dokumentu guztiak beharrezkoak badira ere, Antolaketa Planoak (D dokumentua),), Hirigintza-arauak (B dokumentua) eta Ingurumen Azterketa Estrategikoa (E dokumentua) dira bereziki hirigintza erregulatzen dutenak eta, beraz, horien zehaztapenei jarraiki egin beharko da.

Gainerako dokumentuek izaera informatiboa edo azalpenekoa dute batez ere eta, ondorioz, azken bi horien edukian, aurreko biek in alderatuta, kontraesanen bat balego, lehenengo biek balioko lukete azkenen gainetik.

3. Hirigintza-zehaztapen jakin baten inguruko kontraesan bat aurkituko balitz eskala desberdinetan egindako plano arautzaileen artean, zehaztasun handienaz idatzitako planoak balioko du, ezpada azken horretan zalantza-ezinezko akats bat dagoela.
4. Gaztelaniazko eta euskarazko testuen artean kontraesanen bat egongo balitz, gaztelaniazko jatorrizko bertsioak balioko du euskararako itzulpenaren gainetik.
5. Plan Berezia osatzen duten dokumentuen atal bat da Ingurumen Azterketa Estrategikoa.

2. atalburua Garapen eta gauzatze tresnak

8. artikulua Definizioak

Arau eremuak: portuko jabari publikoa osatzen duten hamaika zatietako bakoitza, dagozkien erabilera orokor eta erabilera xehatu, zein kokapenarekin.

Erabilera xehatuko guneak: Arau eremu bakoitzaren azpiatalak dira, erabilera xehatua eta eraikitzeko baldintza bereziak dituzte: gehienezko okupazioa, azalera eraikigarria m²/tan, perfila eta altuera.

Jarduerak: azpiegiturak egitea, hirigintza edo eraikinak egitea bezalako esku hartzeak dira, Irizpideak eta Helburuak dokumentuan azaltzen diren xede orokor edo guneak betetzea helburu dutenak, portuaren espazio eta erabilera aldaketei dagokienez, eta Portuko Agintaritzaren Administrazio Kontseiluak 2015eko martxoaren 10ean onartutako Pasaiaiko Portuko Plan Bereziaren Berrikuspenean azaltzen betetzea, erabilera xehatuko gune batean edo gehiagotan gauzatuko direnak, arau eremu bati baino gehiagori eraginez.

9. artikulua Hirigintza proiektuak

1. Hirigintza egokitze lanak guztiz egiteko, Plan Bereziaren xehatzen denari jarraiki, Portuko Agintaritzak dagokien hirigintza proiektuak tramitatu eta onartu ahal izango ditu.
2. Horren edukia eta dokumentazioa EAE-ko 2/2006 Lur eta Hirigintza legearen 194. artikuluan ezarritakoaren arabera izango da eta tramitazioa eta onartzea lege beraren 196. artikuluan ezarritakoaren arabera izango da. Portuko Agintaritzari dagokio hasierako eta behin betiko onarpena egitea eta tramitean dagokion Udaleri nahitaezko txosten bat eskatu beharko zaio, Estatuko Portuei eta Nabigazio Zibilari buruzko Legearen testu bateginaren 59.1 artikuluan ezartzen denez.
3. Hirigintza-proiektuek kontuan hartu beharko dituzte, eragiten dieten alderdiei dagokienez, IAEan xedatutako ingurumen-neurriak, bai proiektuen plangintza- edo idazketa-faserako adierazitako integrazio-neurri orokorrak, zein proiektu edo lan horiek kokatzen diren portu-eremuetarako espezifiko adierazitakoak ere.

10. artikulua Ohiko lanen proiektuak

1. Hirigintza Proiektuek bestalde, Portuko Agintaritzak ohiko lanen proiektuak onartu ahal izango ditu, horien xedea Plan Bereziaren xehatutako zerbait betetzea denean edo hirigintzako lan arruntak egitea denean.
2. Ohiko lanen proiektuek kontuan hartu beharko dituzte, eragiten dieten alderdiei dagokienez, IAEan xedatutako ingurumen-neurriak, bai proiektuen planteamendu- edo idazketa-faserako adierazitako integrazio-neurri orokorrak, zein proiektu edo lan horiek kokatzen diren portu-eremuetarako espezifiko adierazitakoak ere.

11. artikulua Eraikitze-proiektuak

1. Eraikitze-, berritze-, mantentze-, egokitze- edo berregituratze-lanak egitekotan, ezinbestekoa izango da lanak hasi aurretik dagokion proiektua idatziz osatzea, eta proiektu indarreko dagoen legedia bete beharko du.
2. Eraikitze-proiektuek kontuan hartu beharko dituzte, eragiten dieten alderdiei dagokienez, IAEan xedatutako ingurumen-neurriak, bai proiektuen planteamendu- edo idazketa-faserako adierazitako integrazio-neurri orokorrak, zein eraikitze-proiektu horiek kokatzen diren portu-eremuetarako espezifikoki adierazitakoak ere.

12. artikulua Portuko Agintaritzak zerbitzugunean egin beharreko lanak

1. Estatuko Portuei eta Nabigazio Zibilari buruzko Legearen testu bateginaren 59.1 artikuluan ezartzen denaren arabera, portuko agintaritzek portuko jabari publikoan egiten dituzten lanek zerbitzugunearen Antolaketa Plan Berezian ezarritakoari moldatu beharko dute. Baldintza hau betetzen dela ziurtatzeko, Portuko Agintaritzak onartzen dituen eraikitze lanek eta ohiko lanek beteko duten lurraldearen jabe den Udalaren nahitaezko txosten bat pasa beharko dute, eta txosten hori aldekoa dela ulertuko da dokumentazioa entregatu eta hilabetera, izapidea espresuki bete ez bada.
2. Aurreko atalean ezarritakoa betetze aldera, Portuko Agintaritzak dagokion Udalari lanen hasiera beharrezko denborarekin jakinaraziko dio, eta lanen proiektua bidaliko dio beharrezko den gainerako dokumentazio guztiarekin batera.
3. Estatuko portu jabari publikoan dragatze-lanek eta dragatzearen produktuen isurketak, Estatuko Portuei eta Nabigazio Zibilari buruzko Legearen testu bateginaren 64. artikuluan ezartzen dena, baita indarrean dagoen Itsasbazterren Araudi Orokorrean ezartzen dena bete beharko dute.
4. Itsasoari tokia kentzen dizkion lan-proiektuetan ondorengo azterketak izan beharko dituzte: itsasontzien maniobra azterketa, lanek ingurune jasotzailean duten eraginaren azterketa eta, bere kasuan, badiaren kutsadura saihesteko lanen iraupenean ezarriko diren neurri zuzentzaileen proposamena.
5. Portuko Agintaritzak zerbitzugunean egin beharreko lanek kontuan hartu beharko dituzte, eragiten dieten alderdiei dagokienez, IAEan xedatutako ingurumen-neurriak, bai proiektuen planteamendu- edo idazketa-faserako adierazitako integrazio-neurri orokorrak, zein lan horiek kokatzen diren portu-eremuetarako espezifikoki adierazitakoak ere.

13. artikulua Kontzesiodunek zerbitzugunean egin beharreko lanak

1. Kontzesionarioek jabari publikoan egindako eraikitze-lanek aurrez udal lizentzia bat behar izango dute.
2. Aurrez lortutako lizentziek ez dute baliorik izango Portuko Agintaritzak dagokien balioa eman arte.
3. Udal lizentzia eskatzen duen kontzesiodunak eskaera eta proiektuarekin batera kontzesioa eman diotela aitortzen duen dokumentu administratiboa entregatu beharko du. Bertan, Plan Bereziak lur-zati horri ematen dizkion erabilerekin eta dagozkion hirigintza-baldintzek agertu beharko dute.
4. Eraikitze-planak Plan Bereziak ezartzen dituen hirigintza-parametroak bete beharko ditu, eta ondoren zehazten direnak bereziki:
 - a) Eraikiko den erabilera xehatuko guneari dagokionez Plan Bereziak onartzen dituen solairu eta azalera parametroetara moldatzea, gune horretan dagoeneko erabilita dauden eta erabilgarri dauden parametroak justifikatuz.
 - b) Plan Bereziak zehazten dituen gehienezko lerrokatzeetara moldatzea eta eraikiko den arau eremuari dagozkion gainerako hirigintza-baldintzak betetzea (perfila, gehienezko altuera, aparkalekuak...).
5. Horretarako, Portuko Agintaritzak ikuskapen eguneratua izango du solairuen okupazioari eta eraikigarri diren lekuen gainean, eraikigarri diren erabilera xehatuko gune bakoitzean.
6. Kontzesiodunek zerbitzugunean egin beharreko lanek kontuan hartu beharko dituzte, eragiten dieten alderdiei dagokienez, IAEan xedatutako ingurumen-neurriak, bai proiektuen planteamendu- edo idazketa-faserako adierazitako integrazio-neurri orokorrak, zein lan horiek kokatzen diren portu-eremuetarako espezifikoki adierazitakoak ere.

LEHEN IZENBURUA: HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

1. atalburua Lurzoruaren antolaketa

14. artikulua Antolaketaren tresnak

Plan Bereziak Pasaiaiko Portuko zerbitzugunearen antolaketa hiru tresnaren bidez definitzen du:

- a) Eskema zuzentzailea.
- b) Lurzoruaren kalifikazioa.
- c) Eremu bakoitzari dagozkion arauak.

2. atalburua Eskema zuzentzailea

15. artikulua Eskema zuzentzailea

1. Eskema zuzentzaileak zerbitzuguneak hartzen duen egitura funtzionala definitzen du.
2. Eskema zuzentzaileak honako atalak ditu:
 - a) Erabilera globalak.
 - b) Sarbideak eta garraiorako azpiegitura nagusiak.
 - c) Sarbide mugatuko eremuak.
3. Eskema zuzentzailea II.1 planoan dago.

1. atala Erabilera globalak

16. artikulua Erabilera globalak

Plan Berezi honetan, erabilera globalizat hartzen da portuaren eremu funtzional bati generikoki zuzentzen zaiona. Beraz, eremu horretako azpiegitura, eraikin eta instalazioen helburua azaltzen duena da.

17. artikulua Erabilera global motak

1. Plan Berezi honetan ezartzen diren erabilera globalek Erabilera Planean ezarritakoekin bat egiten dute, eta azken horien izendapena moldatua izan da Sustapen Ministerioak urriaren 6ko, 2163/2015 FOM Agindu bidez onetsitako Portuko Espazio eta Erabileren Mugaketan Aldaketa puntualean, indarreko Estatuko Portuei eta Nabigazio Zibilarri buruzko Legearen testu bateginaren 72. Artikuluak ezarri bezala.
2. Hartu diren erabilera globalak honakoak dira:
 - a) Portuaren merkataritza-erabilera.
 - b) Portuaren arrantzarako erabilera.
 - c) Ontzigitzarako eta ontziak konpontzeko erabilera osagarria.
 - d) Portu-erabilera osagarria.
 - e) Hiria eta portuaren elkarreraginerako erabilera.

18. artikulua Portuaren merkataritza-erabilera

Portuan merkataritza-erabilera duten espazioei dagokiena. Honakoak hartzen ditu barne: ekintzak batetik, bidaiariak edo salgaiak ekarri eta eramaten dituzten ontzien zamalanak, kaietan maniobrak edo esku-hartzeak egitea, estalpean edo irekian biltegitratzea, zein ontzien hornidura edo konponketa bezalako; bestetik, eremu edo instalazioak, bidaiariak, ibilgailuak edo salgaiak garraiatzen dituzten edo aurretik aipatu direnen ekintzetan aritzen diren portuko enpresenak, portuaren azpiegiturarekin eta ekipazioekin lotutakoak, zein bertako langileen beharrei dagozkienak (jangelak, tabernak, etab.); eta, oro har, beharrezkoak diren guztiak, portuaren merkataritza-erabilerarako eta Portuko Agintaritzak indarreko legediak ezartzen dituen helburu eta funtzioak bete ahal izateko.

19. artikulua Portuaren arrantzarako erabilera

Arrantzarako erabiltzen diren espazioei dagokiena, hala nola, arrantzatutakoa porturatzea, merkaturatzea, manipulatzeko, gordetzea, biltegiatzea eta merkatura atera aurretik prestatzea. Jardun horretarako beharrezkoak diren espazioak hartzen ditu bere baitan, esaterako, lonjak, hozkailuak, izotz fabrikak, arrantzarako etxolak edo biltegiak, lehor-lekuak eta sareak konpontzeko nabeak, eta baita produktuak prestatu edo eraldatzeko industriak; hala nola, itsasoratze edo hornitzeko eremuak, itxaroteko edo konponketetarako kaiak, ontzitegia eta jardun osagarrietarako espazioak (bulegoak, kintinak, aldagelak, etab.), eta orokorrean arrantzari lotutako beste edozein jardun dagozkionak, zein Portuko Agintaritzari indarreko legediak ezartzen dituen helburu eta funtzioak bete ahal izateko dagozkionak.

20. artikulua Ontzigitzarako eta ontziak konpontzeko erabilera osagarria

Ontzigitzari eta ontzien konponketari lotutako jardunak egiteko erabiltzen portuko espazioak dira.

21. artikulua Portu-erabilera osagarria

Ur-laminarekin zuzeneko kontaktuan ez badaude ere, logistikarako edo bilketarako erabiltzen diren azalerak dira, edo portuko garraioarekin zein jardun osagarriekin lotura zuzena dutenak, enpresa industrialen edo merkataritzako enpresen jardunean, edota portuko erabiltzaileentzako zerbitzuak emateko erabiltzen direnak.

La Herrera gunean daude batez ere eta AZTI enpresak betetzen dituen lurak dira.

22. artikulua Hiria eta portuaren elkarreraginerako erabilera

Estatuko Portuei eta Nabigazio Zibilari buruzko Legearen Testu Bateginaren 72. artikuluan xedatutakoarekin bat etorriz, hiria eta portuaren elkarreraginerako erabileraren baitan ondorengo erabilerak daude: ekipamendu kulturalak, aisialdikoak, feria-saioak, erakusketak eta beste jarduera komertzial batzuk zorrozki portukoak izan behar gabe, industrialak barne. Horren helburua portuaren eta bere hiri-ingurunearen arteko trantsizio-eremuak ezartzea da.

Portuko Espazioen eta Erabileren Mugaketan Portuko osagarri mistoa Portua-Hiria interakzioa izenez adierazitako erabilera eremuetan bi erabilera motak aldi berean eman daitezke, Hegoaldeko Herrera (IC.4.1 eta IC.4.2 lursailak) izan ezik, bere erabilera Portuko Osagarria izango delarik. IC.4.3 lursailan Portua-Hiria interakziorako erabilera estalduran besterik ez da ematen.

2. atala Sarbideak eta garraiorako azpiegitura nagusiak

23. artikulua Sarbideak eta garraiorako azpiegiturak

Eskema Zuzentzailean sarbideak eta garraiorako azpiegitura nagusiak biltzen dira, portuaren sistema orokorraren funtzionaltasuna bermatzen dutenak.

3. atala Sarbide mugatuko eremuak

24. artikulua Sarbide mugatuko eremuak

Eskema Zuzentzailean biltzen dira dagokien jarduna dela eta sarbide mugatua eskatzen duten zerbitzuguneak, eta horrek eremu zehatz bihurtzen ditu.

3. Atalburua Lurzoruaren kalifikazioa

25. artikulua Lurzoruaren kalifikazioa

1. Plan Berezi honetan, Lurzoruaren antolaketa deritzo zerbitzugune baten antolaketa definitu duten eta erabilera xehatu bat esleitzen dioten zehaztapenei.
2. Lurzoruaren kalifikazioa honakoen bidez ezartzen da:
 - a) Lerrokatzeen definizioa.
 - b) Erabilera xehatuaren esleipena.

3. Lurzoruaren kalifikazioa Antolaketa planoetan definitzen da erregulazio arautzailea adieraztearekin batera.

26. artikulua Lerrokatzeak

Planoetan agertzen diren eta egitate fisiko bat, erabilera edo egoera muga bat islatzen duten lerro guztiak dira.

27. artikulua Eraikuntzaren mugimendu eremua

Eraikuntzak egiteko onartua izan den lur azalera da eraikuntzaren mugimendu eremua, betiere planaren gainerako zehaztapenak betetzen badira. Araudian eraikuntzaren mugimendu eremu bezala ezartzen direnetatik kanpo, ezingo da eraiki, 50.4. Artikuluan jasotzen diren salbuespenetan izan ezik.

28. artikulua Erabilera xehatuak

Erabilera xedatua da araudiak portuko zerbitzugunea banatzean hala definitzen dituenetako bakoitza.

29. artikulua Erabilera xehatu motak

1. Honako erabilera xehatu motak zehazten dira:
 - a) Komunikazio sareen erabilera.
 - b) Merkantzien maniobra eta manipulaziorako erabilera.
 - c) Bilketarako erabilera.
 - d) Arrantzarako erabilera.
 - e) Logistika-erabilera.
 - f) Industria-erabilera.
 - g) Hirugarren sektoreko erabilera.
 - h) Hornikuntza-erabilera.
 - i) Portuko zerbitzu eta hornikuntzen erabilera.
 - j) Azpiegitura eta zerbitzuen erabilera.
 - k) Portuko espazio librearen erabilera.
2. Erabilera xehatu horiek dagokien edukiaren arabera kategorietan sailkatzen dira.
3. Erabilera xehatu bakoitzari dagozkion jarduera nagusiak esleitzen zaizkio, bai eta horiekin bateragarriak direnak ere.
4. Portuko jardunaren izaera dela eta, gerta liteke merkataritzarako eta arrantzarako erabilitako kaietan erabilera xehatu bat baino gehiago egotea aldi eta lur-zati berean. Araudi eremuetan garatu daitezkeen erabilera xehatuak, dagokien artikuluetan garatuko dira eremu bakoitzari dagokion araudi berezian.
5. "Jarduera ekonomikoak" esaten denean, Araudi honetako c), d) e), f). g) eta i) erabilera xehatuei egiten zaie erreferentzia.

30. artikulua Komunikazio sarearen erabilera xehatua

1. Portuko eremu desberdinen arteko komunikazio egiturarako erabiltzen diren espazioei dagokie eta kanpoaldearekin konektatzen du, garraiobidea edozein delarik ere.
2. Komunikazio sarearen erabilerearen barruan honako kategoriak ezartzen dira:
 - a. Bide Sarea (RV): Ibilgailuen zirkulazioari eta aparkalekuei zein oinezkoen pasabideei dagokiena da.

Erabilera xehatu honen barnean hainbat azpi-kategoria daude baina ez dira berariaz bereizten: sare bide nagusia, zerbitzugunea egituratzen duten bideek osatzen dute eta eremu desberdinen arteko komunikazioa zein kanpoaldearekikoa ziurtatzen dute; bigarren mailako bide sarea, gainerako bideek eta aparkalekuek osatzen dute, ibilgailu arin zein astunak aparkatzeko erabiltzen da.
 - b. Trenbide sarea (RF): Portuaren atal desberdinetan dauden trenbideek, zein kanpoaldearekin konektatzen dutenek betetzen duten eremuei eta horren inguruan daudenei dagokie.

Erabilera hori xehatu bezala adierazten da erabilera horretarako baino erabiltzen ez diren lurren kasuan, eta horiek izango dira Plan Berezi honek kontuan hartuko dituenak. Bestelako erabilera xehatu bati gainjartzen baldin bazaio, izaera subsidiarioa izango du horren gainean, eta ibilbidean egindako aldaketek ez diote planari eragingo, zehaztapen adierazgarritzat baino hartuko ez direlako.

3. Bide sarearekin bateragarria da zerbitzu gune edo hornitegiak instalatzea, nahiz eta aurrera eramaterako orduan kontuan hartuko den kokapena egokia den, inguruan dituen erabileren eta indarreko araudiaren arabera.

31. artikulua Merkantzien maniobra eta manipulaziorako erabilera xehatua (MM)

1. Merkantzien edo bidaiarien leku aldaketa egiten den zerbitzugunearen eremuei dagokie, direla lurrekoak zein itsasokoak. Barne hartzen ditu beraz, lurreko zama lanetarako eta merkantzien manipulaziorako eremuak eta bidaiarien ontziratzeak, kaien itsaslabarreen daudenak.
2. Erabilera horrekin bateragarritzat jotzen dira honako elementu eta ekintzak:
 - a. Zamaletarako eta bidaiarien ontziratzerako erabiltzen diren portuko azpiegiturak, eta, orokorrean, itsasoratzeko lerroetan dauden eta itsas-garraioarekin lotura duten guztiak.
 - b. Merkantzien aldi baterako biltegiatzea, Portu Agintaritzak behar duenaren arabera. c) Aurreko ekintzekin lortutako kontzesioak.
 - c. Lurreko ibilgailuak edo ontziak hornitzeko zerbitzuguneak.
 - d. Salbuespen gisa, ezinbestean kaiko itsaslabarretik hurbil egon behar duten instalazioak, biltokiak edo zuloak.

32. artikulua Biltegiatze erabilera xehatuak (A)

1. Salgai iritsi berriak edo ontziratzeak zain daudenak, zein manipulatzeko daudenak gordetzeko eremuak.
2. Biltegiatzeak honako kasuistak izan ahalko ditu:
 - a. Estali gabeko biltegiak edo plataforma zein lur-zatiak, estalita egon edo ez, eraikita daudenak.
 - b. Biltegiatze estalia, horretarako propio eraikitako oholtzak, ontziak, zuloak edo biltokiak.
 - c. Espazio itxietako biltegiatzea, eremu ireki eta itxiak tartekatzen dituztenetakoa, salgaien manipulaziorako beharrezkoak diren instalazioen alboan.
 - d. Ibilgailuak biltegiatzea estali gabeko eremuetan edo ontziratzeak zain dauden ibilgailu edo atoiatzeko eraikinetan.
3. Erabilera horrekin bateragarritzat jotzen dira honako elementu eta ekintzak:
 - a. Biltegiatzea, behin behineko zein behin betikoa.
 - b. Jardun logistikoak.
 - c. Aurrez aipatutako operazioekin lotutako zerbitzu eta ekintzak, are portuko ekintzen garapenerako zerbitzu eta hornikuntzarako erabiltzen direnak ere, administrazioko bulegoak, segurtasunekoak, portuko instalazioetako langileentzako zerbitzuak, makinak edo ibilgailuen zerbitzuak, etab.

33. artikulua Portuaren arrantzarako erabilera (P)

1. Arrantzaren lehorreratzeari, manipulaziorari, banaketari, merkataritzari edo tratamenduari zuzendutako eremuak dira.

2. Erabilera horrekin bateragarritzat jotzen dira honako elementu eta ekintzak:
 - a. Biltegitratzea, behin behineko zein behin betikoa.
 - b. Jardun logistikoak.
 - c. Aurrez aipatutako operazioekin lotutako zerbitzu eta ekintzak, are portuko ekintzen garapenerako zerbitzu eta hornikuntzarako erabiltzen direnak ere, administrazioko bulegoak, segurtasunekoak, portuko instalazioetako langileentzako zerbitzuak, makinak edo ibilgailuen zerbitzuak, etab.

34. artikulua Portuaren erabilera logistikoa (L)

1. Jardun logistikoari zuzendutako zerbitzuguneko lur-zatiei aplikatzen zaie, portuko jarduna sustengatzen dutenei eta garraioari ere bai. Operatzaile logistikoentzako propio antolatu eta diseinatu dira.
2. Erabilera horrekin bateragarritzat jotzen dira honako elementu eta ekintzak:
 - a. Operatzaile logistikoei propio zuzendutako jardunak: Garraioa, biltegitratzea eta banaketa, muntaia, paketetan sartzea, karakterizazioa, garbiketa, bukatzea, multzokatzea, etab.
 - b. Garraioari zuzenean edo zeharka lotutako zerbitzuak, esaterako: jatetxeak, hotelak, administrazio zerbitzuak, zerbitzu-geltokiak, etab. Hotelen erabilera salbuespenezko erabilera da, eta kasua emanaz gero Ministroen Kontseiluko nahitaezko baimena beharko da, Estatuko Portuei eta Nabigazio Zibilari buruzko Legearen Testu Bateginaren 72. artikuluan xedatutakoarekin bat etorritik.
 - c. Ibilgailu arin zein astunak aparkatzea.

35. artikulua Erabilera xehatu industrial

1. Merkataritzarako, portuko zerbitzuak garatzeko eta erabilera osagarrietarako erabiltzen diren portuko zerbitzugunearen lur-zatiak dira, Estatuko Portuei eta Nabigazio Zibilari buruzko Legearen testu bateginaren 72.1. artikuluan aurreikusten direnak, barne hartzen dituztenak erabilera logistikoak, biltegitratzeak eta portuko garraioarekin harremana dutela eta, industriako edo merkataritzako enpresenak, dela sortzen duten itsas-garraio handiagatik, edo dela portuko erabiltzaileei eskaintzen dizkieten zerbitzuengatik.

36. artikulua Portuaren hirugarren sektoreko erabilera xehatua (T)

1. Hirugarren sektoreko jardueretara zuzendutako zerbitzugunearen eremuak dira, batez ere portuaren jardunarekin lotura zuzenik ez dutenak. Horren helburua trantsizio dinamikoko eremu bat sortzea ahalmentzen duten jardueri lekua ematea da, eremu hori inguruko portu erabileretan osagarri izan dadin eta hiritik bereizi dadin, bertan ez bide-zor ezta interferentziarik sortu gabe.
2. Erabilera honekin bateragarriak diren elementu eta jarduerak anitzak dira, eta baliteke hurrengo zerrendan jasotzen ez den jardunen bat ere barne egotea:
 - a) Merkataritza-jarduerak edo ordezkari dagozkionak.
 - b) Txikizkako merkataritza, saltoki handiak izan ezik.
 - c) Bulegoak.
 - d) Ostalaritza.
 - e) Teknologia-zentroak, ikerketan edo antzeko jardunetan aritzen direnak.
 - f) Portuari lotutako hainbat zerbitzu (gune honekin bateragarriak direnak, nahiz eta hobeto legozkiekeen erabilera xehatutako zerbitzu eta portuaren hornikuntzetan).
 - g) Ekipamenduak.
 - h) Ibilgailu arinentzako aparkamenduak.

Erabilera honetan parekagarri diren jardueren artean eta espresuki hemen ez dagoena jasota, hotelen erabilera da. Erabilera hori salbuespenezko erabilera da, eta kasua emanaz gero Ministroen Kontseiluko nahitaezko baimena beharko da, Estatuko Portuei eta Nabigazio Zibilari buruzko Legearen Testu Bateginaren 72. artikuluan xedatutakoarekin bat etorritik.

37. artikulua Ekipamenduaren erabilera xehatua (E)

1. Zerbitzu sozialak, administrazioa, jarduera kulturalak, aisialdikoak, etab. Egiteko eraikin edo lur-zatiei dagokiena da.
2. Administrazio Publikoari dagozkion honako jarduerak hartzen dira bateragarritzat: Defentsa, osasun jarduerak edo albaitaritza, gizarte zerbitzuak, liburutegiak, artxiiboak, museoak, hezkuntza, kirol ekintzak, aisialdirako askotariko jarduerak, erakunde publikoen egoitzak.

38. artikulua Portuko zerbitzu eta ekipamenduen erabilera xehatua (SEP)

1. Portuko jardunaren zerbitzura dauden zerbitzu sozialen edo administrazioaren erabilerarako diren eraikin edo lur-zatiei dagokiena da.
2. Portuko jarduerari lotutako zerbitzu eskaintza zabala hartzen da bateragarri bezala, zerrenda honetatik haratago joan daitekeena:
 - a) Portuko administrazioaren bulego eta zerbitzuak.
 - b) Aduana.
 - c) Polizia eta guneko segurtasuna.
 - d) Gurutze Gorria edo bestelako sorospen zerbitzuak.
 - e) Portuko langileentzako, ibilgailuentzako edo instalakuntzentzako zerbitzuak.
 - f) Konponketa eta mantentze lanetarako lantegiak.
 - g) Ontzietatik datozen hondakinen tratamendua.
 - h) Ibilgailu arin eta astunen aparkamendua.

39. artikulua Portuko zerbitzu eta azpiegituren erabilera xehatua (IS)

1. Gainerako ekintzen zerbitzura dauden azpiegitura, instalazio, transformadore, eta abarrak hartzen ditu kontuan.
2. Mota honetakoen aldaketek, leku-aldatzeek, etab.-ek edo berriak sortzeak ez dute eraginik planeamenduan, funtsezkotzat jotzen ez direlako.

40. artikulua Portuko espazio librearen erabilera xehatua

1. Portuaren eta bere inguruko lurraldeen arteko trantsizio-espazioak dira, erabilera publikora bideratuak, topografia dela eta erabilerarik eman ezin zaienak izan ezik.
2. Espazio librearen erabileraren barruan honako kategoriak ezartzen dira:
 - a) Espazio Libreak (EL): Hiritarren erabilerara zuzendutako funtzioak dituzten gunek, edo portuko bestelako funtzioak betetzen badituzte ere, hiritarrek erabiltzeko bateragarriak direnak.

Erabilera xehatu honen barruan hainbat kategoria daude, berariaz desberdintzen ez direnak: lorategiak, pasealekuak eta oinezkoentzako gunek, kaiak eta hiritarrek erabil ditzaketan bestelako gunek, nautika edo beste kirolearako instalazioak edo bidearen alboan dauden espazio libreak.

Portuko Agintaritzak arautuko du hiritarren sarrera eremu hauetan, dagozkien portu-funtzioak betetzen dituztela ziurtatzeko.

Erabilera horrekin bateragarritzat jotzen dira honako elementu eta ekintzak, izaera zehatzik gabeak:

- a) Itsasontzi edo merkantzien aldi baterako biltegiatzea.
- b) Ibilgailuen zirkulazio eta aparkamendu mugatua.
- c) Kirol itsasontziak lehorreratzea.
- d) Kirol itsasontzien konponketa edo horniketa lan txikiak.
- e) Ikuskatze edo segurtasun lanak.
- f) Kirol itsasontziak gordetzea.
- g) Oinezkoak pasatu eta bertan gelditzea.
- h) Jendaurreko ikuskizunak.
- i) Jatetxeak.

j) Aisialdiko ekintzak orokorrean.

- b) Erabilerarik gabeko Espazio Libreak Ditutzen baldintza orografikoak direla edo funtzio-baldintzak direla eta, hiritarrek erabili ezin dituzten espazio libreak dira. Portuaren lurreko mugen (ezpondak, etab.) edo ur bazterrekoen arteko trantsizioak dira, margenak babestu eta gordetzeko funtzioak dutenak.

41. artikulua Portuaren kirol erabilera edo erabilera nautikoa

Zerbitzugune barruko lurreko espazioak dira, aisialdirako edo kirolerako erabiltzen diren itsasontziak uretan sartzeko erabiltzen direnak, ontzien zamalanetarako, mantentzerako eta hornikuntzarako pentsatutako zerbitzugunean daudenak.

42. artikulua Ingurunearen araugintza

Zerbitzugunean egin beharreko ekintzak eta erabilerak dagokion Ingurune-araubidearen arabera egin beharko dira, edozein kasutan, hurrengo agindu eta zehaztapenei jarraitu beharko diete:

- Estatuko Portuei eta Nabigazio Zibilari buruzko Legearen testu bateginaren 62 eta 65. artikulua.
- Uztailaren 28ko 22/1988 Kosta Legea eta horren betetze eta garapen araudia.
- Urtarrilaren 20ko 145/1989 Errege Dekretua, Portuetan Salgai Arriskutsuak Onartu, Maneiatu eta Biltegitratzeko Araudia berretsi duena.
- Otsailaren 27ko 3/1998 Lege Orokorra, Euskal Herriko ingurunea babestekoa.
- Ekainaren 25eko 4/2015 Legea, Lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzekoa.
- Urtarrilaren 14ko 9/2005 Errege Dekretua, lurzorua kutsa dezaketen jardueren zerrenda eta lurzoruak kutsatutaz jotzeko irizpide eta estandarrak ezartzen dituena.
- Portuko operazioen instrukzio teknikoa, Portu Agintaritzako Administrazio Batzordeak onartua 2015eko abenduaren 17an, dagozkion aldaketa eta berrikuspenekin, edo horren baliokidea izango den ordeko dokumentua.

Aurreikusitako hirigintza-jardunak ikusita, kontuan hartuko dira Ingurumen Azterketa Estrategikoan definitutako neurri babeste eta zuzentzaile guztiak:

- Plangintza- edo proiektu-faserako neurriak (lurzoruaren kalitatearen adierazpena, paisaiaren babesa, ondarearen babesa eta soinu-kalitatea).
- Proiektuen egite-faserako neurriak (lanen inguruan babesa, azaleko uraren kalitatearen babesa, hondakinen kudeaketa, airearen kalitatearen babesa eta kalitate akustikoa).
- Portuko eremua kudeatzeko neurriak (ingurumen-gidalerroak, portuko eragiketen kudeaketa, soinu-kalitatea, airearen kalitatea, estuarioko uren egoera, kutsatuta egon litezkeen kokalekuak, ohiko ingurumen-kontrola eta energia-aurreztea).
- Ingurumena barneratzeko neurriak araudiaren arloen arabera banatuta.

43. artikulua Zonakatze-akustikoa

Araututako eremua bere osotasunean, "Industria-erabilerako lurzoruak nagusi diren lurralde-eremu edo -sektoreak" kategoriaren barnean kokatzen da, urriaren 19ko 1367/2007 Errege Dekretuan definitzen denez, azaroaren 17ko Zarataren 37/2003 Legea garatuta, zonakatze-akustikoari, kalitate akustikoko helburuei eta zarata-igopenei dagokienez.

Errege Dekretuaren V. Eranskinean ezartzen denez, zonakatzea egiteko irizpideak egun dagoen erabilera zein aurreikusten dena hartzen du kontuan, honako definiziotik "b) motako Industria-erabilerako lurzoruak nagusi diren lurralde-eremu edo -sektoreak", industria- eta portu-erabileretarako erabiltzen diren edo erabiliko diren lurraldeko sektore guztiak kontuan hartzen dituenak.

Eremu honi ezarri beharreko kalitate-helburuak II. Eranskineko A taulan (eremu bizigarriari aplikatzeko zarataren kalitate akustikoko helburuak) ezartzen diren baloreak ez gainditzea izango dira.

44. artikulua Eraikitze-erregimenean dauden egoerak

Plan Berezi honek egoera desberdinak ezartzen ditu Eraikitze-erregimenean:

- a) Berariazko Araubidetik Kanpo.
- b) Araubide Onargarritik Kanpo.
- c) Araubidearen Barruan.

45. artikulua Berariazko Araubidetik Kanpo

1. Berariazko Araubidetik Kanpo gelditzen dira Plan Berezi honen aurretik eraikitako eraikuntza, erabilera eta instalazioak, plana betetzen ez dutenez, berariaz markatuta daude eremu bakoitzari dagozkion araubide planoetan.
2. Berariazko Araubidetik Kanpo eraikinaren atal bat baino ez dagoen kasuetan, zati horri baino ez zaio erregimen hau ezarriko, teknikoki eraikinaren gainerako ataletatik bereizten delako, eta beraz, erregimena ez zaio eraikin osoari ezarriko.
3. Berariazko Araubidetik Kanpo dauden eraikin, instalazio eta erabileretan ezingo da eguneratze, handitze edo hobekuntza lanik egin, baina bai eraikina bizigarri eta osasungarri egon dadin beharrezkoak diren gutxieneko lanak edo hondaketa handiagoak gertatu ez daitezen beharrezkoak direnak, eraikinaren balioa handitzea ez badakarte betiere.
4. Eraikuntza eta instalazio horiek Plan Berezi honen arauetara moldatzea Jarduera Programan jasotako jardueren denbora planifikazioaren arabera izango da.

46. artikulua Onartutako Araubidetik Kanpo

1. Onartutako araubidearen barruan daude Plan honi arazoiren batengatik egokitzen ez zaizkion eraikin, erabilera eta instalazioak, erabilerari, lerrokatzeari, altuerari edo aprobetxamenduari dagokionez.
2. Eraikina Plan Bereziaren hirigintza araubideari moldatzea, Plan Bereziaren ezarritakotik bereizten dituen arazoi horiek aldatzearen arabera izango da, batez ere, egun dituzten jarduerak aldatuko badira.
3. Egoera honetan dauden eraikinek edozein mantentze-, hornidura-, sendotze-, konpontze- eta berregituratze-lan egin ahal izango dute, betiere, aplikagarria den hirigintza planean ez sartzeko arazoi diren horiek areagotzen ez badira.
4. Beraz, eraikitzea araubidearen barruan dagoela onartuko da kontzesioa bukatzen den arte edo boluntarioki ordezkatzeko den arte. Kasu horretan, eraikuntza berriak antolaketan aurreikusitako eraikitze-baldintza guztiak bete beharko ditu, erabilera, altuera-erregimena, etab.
5. Erregimen honen barruan dauden eraikinetan aldaketa bat egon arte, boluntarioki ordezkatu arte edo erabat berri arte, ordura arteko erabilera onartuko da.
6. Plan Berezi honekin bat ez datozen erabilerak dituzten lerrokatze barruko eraikinen kasuan, erabilera horiek bukatu arte jarraitzeko baimena emango zaie. Baldintza hori betetakoan, erabilera aldatzea onartuko da, horrekin batera eraikinaren erabateko aldaketa egiten bada, eta aldaketa horren ondorioz eraikina Planean ezarritakoari moldatzen bazaio.
7. Erabilera berriak baimendutako erabileren eta erabilera osagarrien erregimena errespetatzen ez badu, baina Udalak arazoitutako erabaki baten arabera, egun dagoen bateragarritasuna baino hobea den beste bat badakar, baimena eman ahalko zaio; betiere, eskatzaileak frogatzen badu eraikinari eman nahi zaion erabilera berria aurretik zeuden erabilera guztiekin bateragarria dela, eta era berean, erabilera aldaketarekin batera, eraikinaren funtzionamendua zuzenduko duten neurri guztiak azaltzen baditu, eraikinaren elementu komunei eragiten dietenak barne.

47. artikulua Araubide barruan

1. Araubide barruan egongo dira Plan Berezi honekin bat egiten duten eraikuntza edo instalazioak, aurreikusten diren erabilerak eta parametroak betetzen dituztelako, altuera, probetxagarri, lerrokatze, etab.-i dagokienez.
2. Planak murrizketa edo desfase txikiak antzematen baditu sakonera eraikigarrian, altuera partzialetan, barrura sartutako paretetan, sestra baxuko okupazioetan, etab. arrazoi horiek ez dute eraikina Araubidetik Kanpo utziko, betiere antzeman den eraikinari dagokionez afekzioa kualitatiboki eta kuantitatiboki garrantzi txikikoa bada.

48. artikulua Araubide berezia duten eremuak mugatzea

1. Araubide honen gauzatzearen ondorioz honako araubide eremuak ezarri dira:
 1. eremua: Ondartxo
 2. eremua: Arrantza gunea
 3. eremua: La Herrera Iparraldea
 4. eremua: La Herrera Hegoaldea
 5. eremua: Antxo
 6. eremua: Oiartzunen Erriberak
 7. eremua: Lezo Iparraldea
 8. eremua: Ontziolak
 9. eremua: Bordalaborda
 10. eremua: Bokalea
 11. eremua: Faro de la Plata-ra doan bidea
2. Araubide planoetan bakoitzari dagozkion araubide eremuak mugatzen dira.

49. artikulua Araubide xehatuaren zehaztapena

1. Eremu bakoitzaren araubide xehatua hainbat mailatako erregulazioaren ondorio da.
 - a) Araubide grafikoa, dagozkion araubidearen planoak batzen dituena: lerrokatzea, erabilera xehatuak, etab.
 - b) Eremu bakoitzari dagokion araubidea.
2. Araubide xehatuak hirigintza logika bati jarraitzen dio eta portuko espazio desberdinetako kontzesioen egoerarekiko askea da.

50. artikulua Eraikuntza-aprobetxamenduari dagozkion kontzeptuak argitzea

1. Eremu bakoitzeko azalera koadroetan jasotako erabilera xehatua ezarritako sestra gaineko gehienezko perfilaz gain, orokorrean soto bat eraikitzea onartzen da, nahiz eta berariaz alpatu ez, eta horrek ez du eraginik izango eremuren bateko araubide bereziak sestra azpitik solairu bat baino gehiago jartzea ahalbidetzen badu.
2. Eraikinaren gehienezko altuera aleroraino neurtzen da, eta halakorik izan ezean, fatxadarekiko baxuena den dintela eusten den lekuraino, horrek markatzen duelako eraikinaren barruko altuera. Kasu batzuetan altuera hori pasatzen duten eraikinak onartuko dira, inguruneari, produkzioari edo funtzioei dagozkien arrazoiak direla medio.
3. Ezarritako gehienezko eraikitzearen barruan solairu-artearen eraikuntza onartzen da, nahiz eta ez dagoen espresuki seinalatua.
4. Ondoren zehaztutako eraikuntza osagarriak eraikuntza-aprobetxamendu ataletik kanpo kokatuko dira eta orokorrean eraikuntzaren mugitzetik kanpo daudela onartuko da: teilapeak edo aparkaleku edo kamioien zamalanetarako eremuei lotutako markesinak, garitak edo kontrolerako postuak, pisuak edo zerbitzuen azpiegiturei lotutako elementuak (zamalanetarako instalazio bereziak, behin behineko egiturak, transformadoreak, etab.)

51. artikulua Sestrak

Plan Berezi honek bideen eta eraikinen sestrak orientazio modura baino ez ditu zehazten. Beraz, eraikuntza-proiektuek xehatu beharko dituzte zehatzago.

Zortasun aeronautikoei buruzko 584/1972 Dekretuaren 8. artikulua araberara, edozein eraikin edo egitura egiteko (zutoinak, antenak, aerosorgailuak —beren palak barne direla—, etab.) eta horiek eraikitze beharrezkoak diren baliabideak instalatzeko (eraikuntzako garabiak eta antzekoak barne direla), lurzorua mailaren edo itsas mailaren gainetik ehun (100) metro baino gehiagora kokatuko bada, Aire Segurtasuneko Estatuko Agentziaren (ASEA) aurretiazko irizpena beharko da, aireko eragiketen segurtasunaren gaineko eraginari dagokionean.

HIRUGARREN IZENBURUA: EREMU BAKOITZARI DAGOZKION ARAUAK

52. artikulua Eremu bakoitzari dagozkion aparteko arauak

1. Eremu Bakoitzari dagozkion Aparteko Arauak Plan Bereziak ezartzen ditu, eta bereziki ezartzen dira dagokien Antolaketa planoek mugatzen dituzten araubidearen eremuetan.
2. Eremu bati dagozkion Aparteko Arauak betetzeak ez du jarduna legezkoa denik bermatzen, baina, hala ere, arau guzti horiek betetzea ezinbestekoa da.
3. Aparteko Arauak honako tresnen bidez konfiguratzeko dira:
 1. Erabilera baldintzak, eremuan aplikatu daitezkeen erabilera globalak eta xehatuak zehazten dituztenak.
 2. Lurra zatitzeko baldintzak, kontzesioetan utzi daitezkeen lur zatien gutxieneko dimentsio edo neurriak ezartzen dituztenak.
 3. Eraikuntza baldintzak, eraikigarritasun parametroen balio edo edukia zehazten dutenak; gehienezko altuera, tipologia, mugikortasun eremua eta baimendutako baldintza estetikoak.
 4. Aparkatzeko baldintzak eta bide-sarearenak, derrigorrezko gutxieneko aparkalekuak zehazten dituztenak eraikinetan, lur-zatietan edo eremu guztian zehar, eta bide-sareari buruzko argibideak ematen dituztenak.
 5. Garapenerako baldintzak, eremu batean aurreikusitako jarduerak egiteko jarraitu beharrezko prozedurak zehazten dituztenak, edo hala behar denean, proposatutako antolaketa aldatzen dutenak.

53. artikulua 1. eremuari dagozkion aparteko arauak: Ondartxo

AZALERA 14.227 m²

1. Erabilera-baldintzak:
 - Erabilera globala: hiria eta portuaren elkarreraginerako erabilera.
 - Erabilera xehatuak: II.3.1 planoan azaltzen direnak: ekipamendua, bide-sarea eta portuko espazio libreak.
 - Baimendutako erabilerak: hirigintza arau hauetan, erabilera xehatuei dagozkien artikuluetan kategoriatan bakoitzari dagokionez zehaztutakoekin bat datozenak. Berariaz baimentzen dira, ontzitegia, ontzi tradizionalen ontziola, ondare-intereseko ontzien biltokia, eta, orokorrean, helburu kultural eta turistikoak dituzten ontzien berritzeari, konpontzeari eta gordetzeari dagozkienak. Zentzu berean, hirugarren sektoreko erabilerak eta ekipamenduari lotutako zerbitzuenak baimentzen dira; ostalaritza, ostatu-saria (errromesentzako aterpetxea) Ministroen Kontseiluaren nahitaezko baimenarekin, Estatuko Portuei eta Nabigazio zibilari buruzko Legearen Testu Bateginaren 72. artikulua xedatzen duenaren arabera (irailaren 5eko Legegintzako 2/2011 Errege Dekretua), eta museoan.

- Debekatutako erabilerak: Erabilera xehatueta zehazten diren kategoriekin bateragarriak ez direnak. Berariaz, edozein kategoriatako erabilera industrialak, aurreko puntuan zehaztu direnak salbu, eta etxebizitza-erabilera.
- Salbuespeneko erabilerak: hotel motako erabilerak (erromesen aterpetxea) Ministroen Kontseiluaren nahitaezko baimenarekin, Estatuko Portuei eta Nabigazio zibilari buruzko Legearen Testu Bateginaren 72. artikulua xedatzen duenaren arabera (irailaren 5eko Legegintzako 2/2011 Errege Dekretua).

2. Lurra zatitzeko baldintzak:

Lur-zatiak ezingo dira banatu.

3. Eraikitze-baldintzak:

Eraikuntza eta instalazio guztiak egun duten erabileran eta perfilean finkatzen dira, baina berritzea eta moldatzea baimenduta, eta egoeraren arabera, puntualki handitzea ere bai.

1. EREMUA: ONDARTXO						
ERABILERA XEHATUKO GUNEA	Azalera m ²	Gehienezko okupazioa		Azalera eraikigarria m ² (t)	Perfila gehienez	Altuera Gehienezkoa m
		m ²	%			
EKIPAMENDU-GUNEA						
E.1.1	8.093	2.600	29,67	3.300	PB+3	15,00
EKIPAMENDU-GUNEA GUZTIRA	8.093	2.600	29,67	3.300		
HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA EREMUA						
T 1.1.	81	81	100	81	PB	

4. Aparkatzeko baldintzak eta bide-sareenak:

Aurreikusten diren ibilgailu bakarrak ekipamenduen zerbitzuko ezinbestekoak eta larrialdietakoak dira (suhiltzaileak, anbulantziak, etab.). Irizpide hori bat dator egungo pasealekuaren oinezkoen lehentasunarekin eta bizilagunen eta erabiltzaileen ibilgailuak soilik igartzeko baldintzarekin. Aurrez esandakoarekin bat eginez, ez da gutxieneko aparkaleku kopururik ezarriko.

5. Ingurune-integrazioa:

Aurreikusitako hirigintza-jarduerak aintzat hartuta, proiektuen egite-fasean, kontuan izango dira Ingurumen Azterketa Estrategikoak definitzen dituen babes- eta zuzenketa-neurriak, eta bereziki (eraberritze-lanak eta, noizean behin, hedatze-lanak) proiektuen egite-faserako definitutako neurri babesle eta zuzentzaileak (lanen ingurua babestea, azaleko uraren kalitatea babestea, hondakinen kudeaketa, airearen kalitatea eta kalitate akustikoa babestea) eta plangintza- edo proiektu-faserako definitutako soinuaren kalitatearen edo paisaiaren babesaren inguruko neurriak.

Kutsatuta egon daitezkeen Lurzoruen Inbentarioan (20064-00059) agertzen dela kontuan izanik, ekaineko 4/2015 Legea hatuko da aintzat, lurzoruen kutsaduraren prebentzio eta zuzenketa.

Ondartxoko ontziola Toki Mailan Babesteko Proposatutako Ondasun Higiezina da Ondarearen Udal Plangintzan, beraz, uztailaren 3ko 7/1990 Legea hartuko da kontuan.

54. artikulua 2. eremuari dagozkion aparteko arauak: Arrantza gunea

AZALERA 42.037 m²

1. Erabilera-baldintzak:

- Erabilera globala: portuaren arrantzarako erabilera.
- Erabilera xehatuak: II.4.1 planoan azaltzen direnak: arrantzarako erabilera, merkantzien maniobra eta manipulazioa, bide-sarea eta portuko espazio libreak.
- Merkantzien maniobra eta manipulazio-erabilerak murrizketa bereziak ditu eremu honetan:

- Onartuta dago ontziak atrakatzea mantentze- eta hornitze- lanetarako, bai eta bertan egin daitezkeen konponketa txikietarako erabiltzea, portuko kaia industrialetako makina edo baliabideak beharrezko ez dituzten konponketak badira betiere. Azken horien erabilera dagokien jardueretarako baita.
- Debekatuta dago kaiak zamalanetarako erabiltzea, bai eta merkantzien manipulazio eta biltegiatzerako erabiltzea, ezpada ontzien hornikuntza edo mantentze-lanetarako.
- Baimendutako erabilerak: bat datozenak arrantza-portuaren erabilera orokorrarekin eta hirigintza-arau hauetan kategoria bakoitzari dagokionez zehaztutako erabilera xehatuekin. Berariaz baimentzen dira izotz fabrika, ostalaritza, bulegoak, bai eta ontzien hornitzeari eta mantentzeari lotutako merkataritza-erabilerak ere.
- Portuko gune horretan beharrezkoak diren ostalaritza zerbitzuak jartzeko hirugarren sektoreko erabilerak baimenduta daude Trintxerpeko kaiko bi eraikinetan.
- Debekatutako erabilerak: erabilera xehatuetan zehazten diren kategoriekin bateragarriak ez direnak. Berariaz, arraina transformatzeko erabilera, inguruko etxebizitza guneekin bateraezinak diren erabilera industrialak; margotze-lanak, garbiketa, desegitea eta inguruko etxebizitza guneei eragozpenak eragiten dizkien edozein erabilera.
- Arrantza-ontzien hornitze- eta mantentze-lanak Trintxerpeko kaian eta San Pedroko lehen lerrokaduran egin ahal izango dira.
- Trintxerpeko kaian eta San Pedroko bigarren eta hirugarren lerrokaduretan arrantza-ontzien eta portuko zerbitzuetako ontzien egonaldi, horniketa eta mantentzea onartuko dira.
- Trintxerpe eta San Pedroko kaltetako urbanizazio-proiektuek Plan Bereziak horien inguruan onartzen dituen erabilera-konbinazioak kontuan izango dituzte. Bereziak, ontzien mantentze- eta hornikuntza-lanetarako erabiltzen diren itsaslabarrerako ibilgailuen sarbide librearen mantentzeari dagokionez, eta ibilgailuen sarbideari eta lonja eta T.2.1. eraikinaren artean Trintxerpeko kaian erabili beharreko zoladura motari dagokionez, jarduera handieneko ordutegian lonjari lotutako lur gaineko aparkaleku moduan erabiltzeko aurreikuspenaz.

2. Lurra zatitzeko baldintzak:

Lur-zatiak ezingo dira banatu.

3. Eraikitze-baldintzak:

Eraikuntza aprobetxamendudun erabilera xehatuko gune desberdinen eraikuntza-baldintzak ondorengo koadroan laburtzen dira:

2. EREMUA – ARRANTZA-						
ERABILERA XEHATUKO GUNEAK	Azalera m ²	Gehienezko okupazioa		Azalera eraikigarria m ² (t)	Gehienezko perfila	Gehienezko altuera
		m ²	%			
ARRANTZARAKO GUNEAK						
P.2.1	18.780	17.837	96,00	24.000	PB+2*	8/12**
ARRANTZARAKO GUNEAK GUZTIRA	18.409	17.837	96,00	24.000		
HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA-						
T.2.1	480	250	52,00	250	PB	5
T.2.2	480	250	52,00	250	PB	5
HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA-GUNEAK GUZTIRA	960	500		500		

- (***) Aurreikusten den gehienezko altuera 8m-koa da. Arrantzarako eraikitako eraikin berriek %40 gehiagoko luzera izan ahaliko dute, 12m-koa gehienez ere, 20 m-ko gehienezko luzera duten tarteetan, batetik bestera gutxienez 5m-ko tarteak utzita.

- (*) Sestra-azpian bi solairu eraikitzea baimentzen da, eta horien lerrokatzeak eraikinaren mugimendu eremua pasa ahal izango du, eremuko mugara iritsi arte.
- Araubidean egun dauden eraikinak finkatu egiten dira perfilari eta altuerari dagokionez, baina beheko solairuan eraikuntzaren mugimendu eremuari moldatu beharko zaizkio, gaineko solairua hegal bezala geldituko da marra horren gainean geldituko delarik.
- Bereziki zainduko dira bolumenak, materialak eta eraikinaren estetika orokorra.
- Eraikinen estalpeak publikoki erabili ahal izango dira, betiere, esparru horretako jarduera nagusiari eragiten ez badiote.
- Eraikinaren eta itsaslabarraren artean aurreikusten den zabalera librea, oinezkoen erabileratik kanpo dagoena, zalamanetarako baino ezingo da erabili.
- Ontzien jabeentzako biltegiak zorupean egon ahal izango dira, eta bertatik arraina bidali ahal izango da, xehekako merkatariek erabiltzen dituzten ibilgailu arinetan.

4. Aparkatzeko baldintzak eta bide-sareenak:

Ibilgailu astunak Euskadi Etorbidea udal-bidetik sartu eta irtengo dira lonja berrira.

Eraikin multzoaren funtzioa lur-azpiko aparkaleku baten bidez bateratuko da, eta bertan beharrezko diren kontrol-mekanismoak ezarriko dira.

5. Garapenerako baldintzak:

San Pedroko kaiaren Hirigintza Proiektua (PU-3) idatzi beharko da, Herrera Iparraldeko Hospitalillo eremuarekin batera.

6. Ingurune-integrazioa:

Aurreikusitako hirigintza-jarduerak aintzat hartuta, proiektuen egite-fasean, kontuan izango dira Ingurumen Azterketa Estrategikoak definitzen dituen babes- eta zuzenketa-neurriak, eta bereziki proiektuen egite-faserako definitutako neurri babesle eta zuzentzaileak (lanen ingurua babestea, azaleko uraren kalitatea babestea, hondakinen kudeaketa, airearen kalitatea eta kalitate akustikoa eta paisaia babestea) eta plangintza-faserako definitutako soinuaren kalitatearen inguruko neurriak.

2. eremuan, Arrantza zonan, badira Kutsatuta egon daitezkeen Lurzoruen Inbentarioan edo Inbentarioa eguneratzen duen zirriborroan dauden eremuak eta, ekaineko 4/2015 Legea aplikatzea kontuan hartuko da lurzoruko kutsadura prebenitu eta zuzentzeko orduan.

Ondareko elementuak daudenez, haiei kalterik eragiteko arriskurik balego, uztailearen 3ko 7/1990 Legea bete beharko da.

55. artikulua 3. eremuari dagozkion aparteko arauak: La Herrera Iparraldea

AZALERA 49.997 m²

1. Erabilera-baldintzak:

- Erabilera globala: Hiria eta portuaren elkarreraginerako erabilera eta portuko erabilera osagarria.
- Erabilera xehatuak: II.5.1 planoan adierazitakoak: Ekipamenduak, bide-sarea eta espazio libreak, logistikoa, industrialia eta hirugarren sektoreari dagokiona.
- Datozenak arrantza-portuaren erabilera orokorrarekin eta hirigintza-arau hauetan kategoria bakoitzari dagokionez zehaztutako erabilera xehatuekin.
- Debekatutako erabilerak: erabilera xehatuetan zehazten diren kategoriekin bateragarriak ez direnak.

- L.3.1 eta L.3.2 lur-zati eraikigarrietan, erabilera posible bat ezartzen da, hala, erabilera-logistikoaz gain, hirugarren sektoreko erabilera edo erabilera-industrialara ere onartuko dira, enplegua sortuko duen jarduera ekonomiko zehatz bati ekiteko asmoa badago.

2. Lurra zatitzeko baldintzak: Ez dira ezarri.

3. Eraikitze-baldintzak:

Eraikuntza-aprobetxamendua duten erabilera xehatuko gunee desberdinen eraikuntza-baldintzak ondorengo koadroan laburtzen dira:

3.EREMUA – LA HERRERA IPARRALDEA						
ERABILERA XEHATUKO GUNEA	Azalera m ²	Gehienezko okupazioa		Azalera eraikigarria m ² (t)	Gehienezko perfila	Gehienezko altuera
		m ²	%			
EKIPAMENDU GUNEA						
E.3.1	587	587	100	1.761	PB+2	10
E.3.2	1.262	1.262	100	3.786	PB+2eraikina	Badagoen
E.3.3	4.747	4.747	100	15.000	LIBRE	26
E.3.4	1.026	1.026	100	2.000	PB+1	10
E.3.5	1.582	1.582	100	1.582	PB+E	8
GUZTIRA	9.204			24.129		
ERABILERA EKONOMIKOKO GUNEA						
L.3.1	Industrialak	12.458	12.458	89	21.000	Planoan begiratu
	Logistikoa	12.458	12.458	89	12.450	Planoan begiratu
	Hirugarren	14.058	14.058	100	37.000	Planoan begiratu
L.3.2	Industrialak	6.372	6.372	100	12.000	Planoan begiratu
	Logistikoa	6.372	6.372	100	10.000	Planoan begiratu
	Hirugarren	6.372	6.372	100	16.000	Planoan begiratu
JARDUERA EKONOMIKOEN ERABILERA GUZTIRA	20.430	22.138				

- **L.3.1 eta L.3.2 lursailen hirugarren sektoreko erabilera-tartea.**

Beheko solairuko lehen gunee bat eta 11 metroko gehienezko altuera izango duten bi solairu ezartzen dira. Gehienezko altuera Euskadi Etorbideko sestratik neurtuko da, mantentzen diren eraikinekin berdintzeko (Merkatua, Alkateordetza eta postetxea). Gutxienez aparkalekurako soto bat eraikiko da.

- L.3.1 eta L.3.2 lursailaren gainerakoa.

Lursailaren %100eko okupazioa Aduana kaletik neurtutako 13 metroko altuerarekin. Eraikitako oinalde honen gainean, Aduana kalearen ondoan eta 35 metroko sakoneraz, bi solairu gehiago eraikitzeko baimena ematen da, 20 metroko altueraraino (Aduana kaletik), bulegoak, departamentu tekniko edo hirugarren sektoreko erabileretarako.

- Orokorrean, sestra azpiko aparkalekurako, gehienez 3 solairu onartzen dira lursail guztien azpian.
- Sestra azpiko aparkalekuak ekipamenduko erabilera zehatzeko E.3.3, E.3.4 eta E.3.5 eraikinetako lur-azpiak gain, gunee libre eta bide-sare bezala kalifikatua dagoen lur-azpia ere hartu ahal izango du. Hala ere, aparkalekuak ezingo du kolore morezko lerro etenak irudikatzen duen sestra azpiko aparkalekuaren mugimendu gunetik harago hartu, horren limiteak lerrotatze maximo moduan hartuko direlarik.

- Pabilioen diseinuak, logistika-erabileraren kasuan, honako berezitasunak hartu beharko ditu kontuan:
 - Hirigunetik hurbil dagoen gune batean daude kokatuta, eta hirigunetik ikusten dira, batez ere leku altuetatik.
 - Nahiko gune trinkoa da, eta, ondorioz gunearen hautemate orokorra garrantzitsuagoa da pabiloiarena baino.
 - Pabilioiak dauden gunearen mugek bat egiten dute hiri eremuarekin, eta, beraz, gune horretako hirigintza-irizpidearen arabera diseinatuko da.
- Guneari nolabaiteko homogeneousotasuna emateko asmoz, eta inguruaren kalitatea bermatze aldera, honako eraikuntza-erabakiak gomendatzen dira:
 - Lerrokatzea eta bolumenak: Fatxadek Plan Berezia ezarritako gehieneko lerrokatze eta altuerei jarraituko diete, eta arreta berezia jarriko da inguruko hirigunearen bilbearekin bat egite duten mugetan. Euskadi Etorbidean, pabilioien fatxadek hiriko eraikinen antzeko kalitatea izango dute, hiriko irizpideei jarraiki diseinatua. Gainerako perimetroan, eraikinaren altuerak ikuspegia ez haustea izango dute helburu eta inguruko lurretako planoari jarraitutasun bisuala ematea. Orokorrean, bolumetria abstraktua bilatzen da, trinkoa eta arrazoitua, inguruari gailenduko zaizkion keinu formalik gabea.
 - Materialak eta koloreak: Duten kokapen bereziagatik, pabilioiak material iraunkor eta kalitatezkoak erabilia egingo dira. Pabilioien kolorea gris tonuetan izango da, protagonismoa inguruari eman diezaion.
 - Estalkiak: Pabilioiak inguru baina kota baxuago batean egongo direnez, estalkien konfigurazioak garrantzia handia du. Estalkiak lauak izango dira, ahal dela, eta distirarik egiten ez duten materialez eginak, eguzkiaren argiarekin islarik ez egiteko. Fatxaden kolore-kode berari jarraituko diote, tonu grisetan.
 - Pabilioietako eta inguruko zeinu-diseinuari arreta berezia jarri beharko zaio, garrantzitsua izango da ingurumen-kalitatearen ideia transmititzea.
- Pabilioiak eraikitzekeko proiektuak Portuko Agintaritzak zuzentzen ez dituen kasuetan, proiektu joriek portuko agintaritzaren onspena jaso beharko dute, guneko koherentzia estetikoak bermatze-aldera.

- **E.3.3 lursaila:**

- Forma bitartekoak ez diren lerrokatze guztietan 3 metroko hegalak baimentzen dira.

4. Aparkatzeko baldintzak eta bide-sareenak:

Eskatu beharreko gutxieneko aparkamendu estandarrak desberdinak izango dira erabilera-xehatu bakoitzeko gunearen arabera, eta barneko bideekin egin bezala, lur-zatiaren perspektibaren barruan egin beharko dira. Ekipamenduen kasuan, aparkamendurako estandarretan bide-sare publikoan ezarritakoak aplikatu ahal izango dira:

- Hirugarren sektorekoa: Aparkamenduentzako leku 1 eraikitako 200 m²(t)-ko.
- Ekipamenduak: Aparkamenduentzako leku 1 eraikitako 200 m²(t)-ko.
 - Logistikoa: Aparkamenduentzako leku 1 eraikitako 1.000 m²(t)-ko.
 - Industrialak: Aparkamenduentzako leku 1 eraikitako 200 m² (t)-ko.

Gune osorako beharrezkoak diren aparkamenduak, gune guztirako eraiki ahal izango dira, gune osoarentzako lur-azpiko aparkamendu baten bidez. Erabilera zehatzeko gune ezberdinen arteko koordinazio hau Portu Agintaritzak onartu beharko duen Antolamendu azterketa baten tramitazioarekin ebatzi beharko da.

5. Garapenerako baldintzak:

Ondoko urbanizazio-proiektuak idatzi beharko dira:

- a) Hospitalillo-Trintxerpeko Kaia gunearen urbanizazioa (PU-2).
- b) Herrerako geralekurako sarrera-ardatzaren urbanizazioa (PU-1).

6. Ingurune-integrazioa:

Aurreikusitako hirigintza-jarduerak aintzat hartuta, proiektuen egite-fasean, kontuan izango dira Ingurumen Azterketa Estrategikoak definitzen dituen babes- eta zuzenketa-neurriak, eta bereziki proiektuen egite-faserako definitutako neurri babesle eta zuzentzaileak (lanen ingurua babestea, azaleko uraren kalitatea babestea, hondakinen kudeaketa, airearen kalitatea eta kalitate akustikoa eta paisaia babestea) eta plangintza-faserako definitutako soinuaren kalitatearen inguruko neurriak.

3. eremuan, La Herrera Iparraldean, badira Kutsatuta egon daitezkeen Lurzoruen Inbentarioan edo Inbentarioa eguneratzen duen zirriborroan dauden eremuak eta, ekaineko 4/2015 Legea aplikatzea kontuan hartuko da lurzoruko kutsadura prebenitu eta zuzentzeko orduan.

Eremu honetan hainbat ondare-elementu daudela ikusita, elementu horietan kalterik eragiteko arriskua dela eta, uztailaren 3ko 7/1990 Legean zehaztutakoa beteko da.

56. artikulua 4. eremuari dagozkion aparteko arauak: La Herrera Hegoaldea

AZALERA 65.562 m²

1. Erabilera-baldintzak:

- Erabilera globala: portuaren erabilera osagarria.
- Erabilera xehatuak: II.5.1: planoan adierazten direnak: Industrial/merkataritzakoa, logistikoa, arrantzakoa, hirugarren sektorekoa, komunikazio sarea, espazio libreak.
- Baimendutako erabilerak: hirigintza arau hauetan, erabilera xehatuei dagozkien artikuluetan kategoria bakoitzari dagokionez zehaztutakoekin bat datozenak.
- Debekatutako erabilerak: Erabilera xehatuetan zehazten diren kategoriekin bateragarriak ez direnak. Berariaz, etxebizitza-erabilera.

2. Lurra zatitzeko baldintzak: Ez dira ezarri.

3. Eraikitze-baldintzak:

Eraikuntza eta instalazio guztiak egun duten erabileran eta perfilean finkatzen dira, baina berritzea eta moldatzea baimenduta, eta egoeraren arabera, puntualki handitzea ere bai.

4. ESPARRUA – LA HERRERA HEGOALDEA						
ERABILERA XEHATUKO GUNEAK	Azalera m ²	Gehienezko okupazioa		Azalera eraikigarria m ² (t)	Gehienezko perfila	Gehienezko altuera m
		m ²	%			
ERABILERA INDUSTRIALEKO GUNEAK						
IC.4.1 Industrial	14.454	14.454	100,00	21.681	PB+E	13
IC.4.1 Logistikoa	14.454	14.454	100,00	21.681	PB+E	13
IC.4.2 Industrial	11.282	11.282	100,00	13.800	PB+E	Planoan begiratu
IC.4.2 Logistikoa	11.282	11.282	100,00	13.800	PB+E	Planoan begiratu
IC.4.3. Industrial	6.910	6.910	100,00	10.647	PB+E	10
IC.4.3 Logistikoa	6.910	69.10	100,00	10.647	PB+E	10

ERABILERA INDUSTRIALEKO GUNEA	32.646	32.646	100,00	46.128	.	.
AZPIEGITURA ETA ZERBITZUEN						
IS 4.1	185	185	100	185	PB	8
HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA-						
T. 4.1	7.198	5.465	75	10.930	badago	badago

- Pabilioien diseinuak honako berezitasunak hartu beharko ditu kontuan:
 - Hirigunetik hurbil dagoen guneei batean daude kokatuta, eta hirigunetik ikusten dira, batez ere leku altuetatik.
 - Nahiko guneei trinkoa da, eta, ondorioz guneei hautemate orokorra garrantzitsuagoa da pabilioiarena baino.
 - Pabilioiak dauden guneei mugek bat egiten dute hiri eremuarekin, eta, beraz, guneei horretako hirigintza-irizpidearen arabera diseinatuko da. IC.4.2 guneei Mendebaldean kokatuta dauden pabilioei Hego-hormari tratamendu espezifikoak emango zaio.
- Guneei nolabaiteko homogeneotasuna emateko asmoz, eta inguruaren kalitatea bermatzeko aldera, honako eraikuntza-erabakiak gomendatzen dira:
 - Lerrokatzea eta bolumenak: Fatxadek Plan Bereziaren ezarritako gehienezko lerrokatze eta altuerari jarraituko diete, eta arreta berezia jarriko da inguruko hiriguneei bilbearekin bat egiteko duten mugetan. Gainerako perimetroan, eraikuntzaren altuerak ikuspegia ez haustea izango dute helburu eta inguruko lurretako planoari jarraitutasun bisuala ematea. Orokorrean, bolumetria abstraktua bilatzen da, trinkoa eta arrazoitua, inguruari gailenduko zaizkion keinu formalik gabekoa.
 - Materialak eta koloreak: Duten kokapen bereziagatik, pabilioiak material iraunkor eta kalitatezkoak erabiltzea egingo dira. Pabilioei kolorea gris tonuetan izango da, protagonismoa inguruari eman diezaien.
 - Estalkiak: Pabilioiak inguru bakoitza baxuago batean egongo direnez, estalkien konfigurazioak garrantzia handia du. Estalkiak lauak izango dira, ahal dela, eta distirarik egiten ez duten materialez eginak, eguzkiaren argiarekin islarik ez egiteko. Fatxaden kolore-kode berari jarraituko diote, tonu grisetan. IC.4.1. eta IC.4.3 erabilera xehatuko guneei egin beharreko eraikuntzaren estalkia lorategi-estilokoa izatea gomendatzen da.
 - Pabilioietako eta inguruko zeinu-diseinuari arreta berezia jarri beharko zaio, garrantzitsua izango da ingurumen-kalitatearen ideia transmititzea.
- Pabilioiak eraikitzekeko proiektuak Portuko Agintaritzak zuzentzen ez dituen kasuetan, proiektu jorietan portuko agintaritzaren onespena jaso beharko dute, guneei koherentzia estetikoak bermatzeko aldera.
- IC-4-2 guneei pabilioiak 13 m-ko altuerara iritsi ahal izango dira, alorrean Mendebaldeko muturraren lehen 50m-tan, sakonera osoan. Hurrengo 120 m-tan 13 m-ko altuerara iritsi ahal izango da 30 m-ko sakonera arte, eta guztienez 9 m-ko guztienezko altuera duen 25 m-ko azalera utziko da.

4. Aparkamendu eta bide-sarerrako baldintzak:

Guneei aurreikusten diren eraikuntzaren izaera logistikoari lotuta eta horien okupazio eskasa dela-eta, ez dira lursail bakoitzerako gutxienezko aparkalekuak ezarriko. Biltegien ataurreak batez ere zamalanak egiteko edo aldi baterako aparkaleku moduan erabiltzeko izaera izango dute.

5. Garapenerako baldintzak:

Guneei mendebaldeko espazio libreen urbanizazioa Trintxerpe-Topo arteko oinezkoentzako eta bizikletentzako konexio berria eta sarreraren kudeaketa, hura bideratzen duen/duten administrazioen esku geldituko da.

6. Ingurune-integrazioa:

Aurreikusitako hirigintza-jarduerak aintzat hartuta, proiektuen egite-fasean, kontuan izango dira Ingurumen Azterketa Estrategikoak definitzen dituen babes- eta zuzenketa-neurriak, eta bereziki proiektuen egite-faserako definitutako neurri babesle eta zuzentzaileak (lanen ingurua babestea, azaleko uraren kalitatea babestea, hondakinen kudeaketa, airearen kalitatea eta kalitate akustikoa eta paisaia babestea) eta plangintza-faserako definitutako soinuaren kalitatearen inguruko neurriak.

4. eremuan, La Herrera Hegoaldean, badira Kutsatuta egon daitezkeen Lurzoruen Inbentarioan edo Inbentarioa eguneratzen duen zirriborroan dauden eremuak eta, ekaineko 4/2015 Legea aplikatzea kontuan hartuko da lurzoruko kutsadura prebenitu eta zuzentzeko orduan.

Eremu honetan Ondareko hainbat elementu daudela eta, haietan kalterik eragiteko arriskua dela eta, uztailaren 3ko 7/1990 Legean zehaztutakoa beteko da, Portuko Agintaritzak hura sailkapenetik edo inbentariotik at uztea erabakitzen duenean izan ezik, Estatuaren eskumen eksklusiboak interes orokorreko portuen inguruan baldintzatzen duten kasuetan.

Aurreikusitako garaiera handiko eraikinetarako proiektuek barne izan beharko dute paisaia-integrazioarako azterketa bat, ekainaren 3ko 90/2014 Dekretuan xedatutakoaren arabera.

Lurretik itsasora isurtzeko baldintzak hobetzeko beharrezkoak diren saneamendu-azpiegiturak osatuko dira.

57. artikulua 5. eremuari dagozkion aparteko arauak: Antxo

AZALERA 223.165 m²

1. Erabilera-baldintzak:

- Erabilera globala: Portuaren merkataritza-erabilera.
- Erabilera xehatuak: II.6a.1, II.6b.1 eta II.6c.1 planoetan zehazten direnak: biltegitratzea, salgaien maniobra eta manipulazioa, portuko zerbitzuak eta ekipamenduak, hirugarren sektorea, bide-sarea, tren-sarea eta portuko espazio libreak.
- Baimendutako erabilerak: datozenak arrantza-portuaren erabilera orokorrarekin eta hirigintza-arau hauetan kategoria bakoitzari dagokionez zehaztutako erabilera xehatuekin.
- Debekatutako erabilerak: Erabilera xehatueta zehazten diren kategoriekin bateragarriak ez direnak. Berariaz, edozein kategoriatako erabilera industrialak eta etxebizitza-erabilera.

2. Lurra zatitzeko baldintzak: Ez dira ezarri.

3. Eraikitze-baldintzak:

Eraikuntza eta instalazio guztiak egun duten erabilera eta perfilean finkatzen dira, baina berritzea eta moldatzea baimenduta, eta egoeraren arabera, puntualki handitzea ere bai.

5. GUNEA – ANTXO						
ERABILERA XEHATUKO GUNEAK	Azalera m ²	Gehienezko okupazioa		Azalera eraikigarria m ² (t)	Gehienezko perfila	Altuera Gehienezkoa m
		m ²	%			
BILKETARAKO GUNEAK						
A.5.1	8.414	5.900	70,12	7.080	PB+E	13
A.5.2	5.526	4.500	81,43	5.400	PB+E	13
A.5.3	10.950	9.430	86,12	11.316	PB+E	13
A.5.4	37.256	19.430	52,15	24.000	PB+E	13
A.5.5	38.356	18.000	46,93	21.600	PB+E	13
A.5.6	26.377	15.400	59,00	18.480	PB+E	21
A.5.7	1.138	933	81,99	1.120	PB+E	13

BILTEGIRATZE-GUNEAK GUZTIRA	128.017	73.593	57,40	88.996	-	-
PORTUKO ZERBITZU ETA EKIPAMENDU GUNEAK						
SEP.5.1	8.089	2.169	26,81	badago	badago	badago
SEP.5.2	4.983	2.103	42,20	badago	badago	badago
SEP.5.3	1.042	350	33,56	500	PB+1	13
SEP.5.4	640	640	100,00	badago	badago	badago
PORTUKO ZERBITZU ETA EKIPAMENDU GUNEAK GUZTIRA	14.754	5.262	37,28	-	-	-

- Berariaz, ezarritako eraikigarritasun, perfil eta altuera baldintzak betetzen dituzten egungo eraikin guztietan.

4. Aparkatzeko baldintzak eta bide-sareenak:

1. Biltegiratzea:

Gunerako aurreikusitako eraikuntzen izaera logistikoa eta txikiak direla aurreikusita, ez da lur-zati bakoitzeko gutxieneko aparkalekurik ezarriko. Biltegien ate aurreak zamalanetarako eta aldi baterako aparkaleku bezala erabiliko dira lehenetsunez.

2. Portuko Zerbitzu eta Ekipamenduak eta Hirugarren Zerbitzukoak:

Portuko Zerbitzu eta Ekipamenduko, zein Ekipamenduko erabilera xehatuei dagokien guneetako eraikuntza berriei ,dagokien lur-zatian, ondorengo gutxieneko zuzkidura betetzeko eskatuko zaie:

- Aparkamenduentzako leku 1 eraikitako 100 m²(t)-ko.

5. Ingurugiro integraziorako neurriak:

- Hirian, ingurugiroan eta paisaian duen eraginagatik, A.5.1. erabilera xehatuko gunean biltegiratzea estalia izan beharko da, eta nabeen kanpoaldean ezingo da salgaien manipulazio edo batzerik egin.
- Paisaia Integraziorako Azterketa bat egingo da A.5.3. erabilera xehatuko gunearen eraikuntza-garapena erabakitzeke, ekainaren 3ko 90/2014 Dekretuaren arabera.
- Paisaia Integraziorako Azterketa bat egingo da A.5.6. erabilera xehatuko gunean eraikinak garatzeko, gailurraren altuera 16 m baino gehiagokoa bada.
- Salgaien manipulazioa 2015eko abenduaren 17an, Pasaia Portuko Agintaritzak Administrazio Batzordean onartutako portuko operazioen Instrukzio teknikoan zehaztutakoaren arabera egingo da, dagozkion aldaketekin eta berrikusketekin edo ordezkatzekin duen dokumentuarekin.
- Lurretik itsasora isurtzeko baldintzak hobetzeko beharrezkoak diren saneamendu-azpiegiturak osatuko dira.
- 5. eremuan, Antxon, badira Kutsatuta egon daitezkeen Lurzoruen Inbentarioan edo Inbentarioa eguneratzen duen zirriborroan dauden eremuak eta, ekaineko 4/2015 Legea aplikatzea kontuan hartuko da lurzoruko kutsadura prebenitu eta zuzentzeko orduan.
- Eremu honetan hainbat ondare-elementu daudela ikusita, elementu horietan kalterik eragiteko arriskua dela eta, uztailearen 3ko 7/1990 Legean zehaztutakoa beteko da, Portuko Agintaritzak hura sailkapenetik edo inbentariotik at uztea erabakitzen duenean izan ezik, interes orokorreko portuen inguruan Estatuaren eskumen eksklusiboa baldintzatzen duten kasuetan.
- Aurreikusitako hirigintza-jarduerak aintzat hartuta, proiektuen egite-fasean, kontuan izango dira Ingurumen Azterketa Estrategikoak definitzen dituen babes- eta zuzenketa-neurriak (lanen inguru babestea, azaleko uraren kalitatea babestea, hondakinen kudeaketa, airearen kalitatea eta kalitate akustikoa babestea eta paisaia).

58. artikulua 6. eremuari dagozkion aparteko arauak: Oiartzunen Erriberak

AZALERA 164.230 m²

1. Erabilera-baldintzak:

- Erabilera globala: Portuaren merkataritza-erabilera.
- Erabilera xehatuak: II.7.1 planoetan zehazten direnak: biltegiatzea, salgaien maniobra eta manipulazioa, portuko zerbitzuak eta ekipamenduak, hirugarren sektorea, bide-sarea, tren-sarea eta portuko espazio libreak.
- Baimendutako erabilerak: hirigintza arau hauetan, erabilera xehatuei dagozkien artikuluetan kategorია bakoitzari dagokionez zehaztutakoekin bat datozenak. Berariaz, ibilgailuak biltegiatzea eta garraiatzea.
- Debekatutako erabilerak: Erabilera xehatueta zehazten diren kategoriekin bateragarriak ez direnak. Berariaz, edozein kategoriatako erabilera industrialak eta etxebizitza-erabilera.

2. Lurra zatitzeko baldintzak: Ez dira ezarri.

3. Eraikitze-baldintzak:

Eraikuntza eta instalazio guztiak egun duten erabileran eta perfilean finkatzen dira, baina berritzea eta moldatzea baimenduta, eta egoeraren arabera, puntualki handitzea ere bai.

6. GUNEA – OIARTZUNEN ERRIBERAK						
ERABILERA XEHATUKO GUNEAK	Azalera m ²	Gehienezko okupazioa		Azalera eraikigarria m ² (t)	Gehienezko perfila	Gehienezko altuera m
		m ²	%			
BILKETARAKO GUNEAK						
A.6.1	50.277	35.055	69,72	135.765	PB+4	19
A.6.2	62.735	7.200	11,47	7.200	PB	19
A.6.3	5.970	3.681	61,66	4.417	PB+E	9
A.6.4	684	367	53,65	367	badago	badago
A.6.5.	4.083	2.407	57,89	4.814	PB+1	13
BILTEGIATZE-GUNEA GUZTIRA	123.749	48.710	39,36	152.563	-	-
PORTUKO ZERBITZU ETA EKIPAMENDU GUNEAK						
SEP.6.1	615	315	51,22	1.800	PB+5	22
SEP.6.2	150	150	100,00	182	PB+E	5,5
PORTUKO ZERBITZU ETA EKIPAMENDU GUNEA GUZTIRA	765	465	60,78	1.982	-	-
HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA-GUNEAK						
T.6.1	4.158	SR 2.000 BR 4.158	SR 48,97 BR 100	SR 4.000 BR 8.316	SR PB+1 BR 2	13

A.6.1. Erabilera xehatuko autoen biltegiatzerako eraikinek, eraikinaren mugimendu-gunea gainditzen duten goiko solairuetan aldapak izan ahalko dituzte eta hegal bezala hartuko dira kontuan.

T.6.1. Hirugarren sektoreko erabilera xehatuko gunean sestra azpiko bi solairu eraiki ahal izango dira, hirugarren sektoreko erabilerarako edo aparkamendurako lehenengo sotoan eta aparkamendurako edo instalazioetarako bigarren sotoan. Sestra-azpiko lerrokatzeak lur-zatiaren osotasunera zabaltzen dira.

4. Aparkatzeko baldintzak eta bide-sareenak:

Gunean aurreikusitako eraikuntzen izaera logistikoa eta txikiak direla-eta, ez da lur-zati bakoitzeko gutxieneko aparkalekurik ezarriko. Biltegien ate aurreak zamalanetarako eta aldi baterako aparkaleku bezala erabiliko dira lehentasunez.

Lezoko Saihesbidea.

Azpiegitura horren eraikuntza ahalbidetzeko, portuko azalera erabili ahal izango da, sostengurako egiturak jartzeko, baina portuko beheko espazioa libre utziko da, bertan dauden lantegi eta instalazioak hornitzeko. Egitura horiek 6m-ko gutxieneko galiboa utzi beharko dute, kamioiak portuko kotara sar daitezen. Okupazio horrek ezingo du portuko jardunean eragin, eta horren gaineko epaia Portuko Agintaritzak emango du.

5. Ingurune-integrazioa:

- Aurreikusitako hirigintza-jarduerak aintzat hartuta, proiektuen egite-fasean, kontuan izango dira Ingurumen Azterketa Estrategikoak definitzen dituen babes- eta zuzenketa-neurriak (lanen ingurua babestea, azaleko uraren kalitatea babestea, hondakinen kudeaketa, airearen kalitatea eta kalitate akustikoa babestea eta paisaia).
- Aire zabaleko margotze-, garbiketa- edo desegite-lanak debekatuta daude. Ibilgailu berrien pertsonalizazio- eta akabera-lanak egiterik bada. Gainera, lurretik itsasora isurtzeko baldintzak hobetzeko beharrezkoak diren saneamendu-azpiegiturak beteko dira.
- Salgaien manipulazioa 2015eko abenduaren 17an, Pasaiako Portuko Agintaritzak Administrazio Batzordean onartutako portuko operazioen Instrukzio teknikoan zehaztutakoaren arabera egingo da, dagozkion aldaketekin eta berrikusketekin edo ordezkatzan duen dokumentuarekin.
- Trenbide-hondartzatik igarotzean trenak ateratzen duen zarata gutxiagotzeko aukerak aztertuko dira. Trenbideen ureztapen-sistema eta trenbideen mantentze-lanak mantenduko dira eta, ahal den neurrian, hobetu egingo dira.
- 6. eremuan, Oiartzun ibaiertzetan, badira Kutsatuta egon daitezkeen Lurzoruen Inbentarioan edo Inbentarioa eguneratzen duen zirriborroan dauden eremuak eta, ekaineko 4/2015 Legea aplikatzea kontuan hartuko da lurzoruko kutsadura prebenitu eta zuzentzeko orduan.

59. artikulua 7. eremuari dagozkion aparteko arauak: Lezo Iparraldea

AZALERA 91.125 m²

1. Erabilera-baldintzak:

- Erabilera globala: Portuaren merkataritza-erabilera.
- Erabilera xehatuak: II.8.1 planoan azaltzen direnak: arrantzarako erabilera, merkantzien maniobra eta manipulazioa, bide-sarea eta portuko espazio libreak.
- Baimendutako erabilerak: datozenak arrantza-portuaren erabilera orokorrarekin eta hirigintza-arau hauetan kategoria bakoitzari dagokionez zehaztutako erabilera xehatuekin.
- Debekatutako erabilerak: Erabilera xehatuetan zehazten diren kategoriekin bateragarriak ez direnak. Berariaz, edozein kategoriatoko erabilera industrialak eta etxebizitza-erabilera.

2. Lurra zatitzeko baldintzak: Ez dira ezarri.

3. Eraikitze-baldintzak:

Eraikuntza eta instalazio guztiak egun duten erabileran eta perfilean finkatzen dira, baina berritzea eta moldatzea baimenduta, eta egoeraren arabera, puntualki handitzea ere bai.

7. GUNEA – LEZO						
ERABILERA XEHATUKO GUNEAK	Azalera m ²	Gehienezko okupazioa		Azalera eraikigarria m ² (t)	Gehienezko perfila	Gehienezko altuera m
		m ²	%			
BILKETARAKO GUNEAK						
A.7.1	13.048	8.500	65,14	10.200	PB+E	13
A.7.2	16.037	9.622	60,00	11.546	PB+E	13

A.7.3	26.654	16.870	63,00	42.177	PB+E	22
BILTEGIRATZE-GUNEAK GUZTIRA	55.739			63.923	-	-
PORTUKO ZERBITZU ETA EKIPAMENDU GUNEAK						
SEP.7.1	304	304	100	608	PB+1	9

4. Aparkatzeko baldintzak eta bide-sareenak:

Portuko Zerbitzu eta Ekipamenduko, zein Ekipamenduko erabilera xehatuei dagokien guneeetako eraikuntza berriei, dagokien lur-zatian, ondorengo gutxieneko zuzkidura betetzeko eskatuko zaie:

- Aparkamenduentzako leku 1 eraikuntza nagusi bezala eraikitako 500 m²(t)-ko eta Aparkamenduentzako leku 1 bulego bezala eraikitako 100 m²(t)-ko.
- Aparkamenduentzako leku 1 eraikuntza nagusi bezala eraikitako 2.000 m²(t)-ko.

Bizikletentzako bide-sarea

Pasaiako Badian garatu nahi diren bizikletentzako ibilbideei jarraipena emateko asmoz, mota horretako bideak egitea baimentzen da Lezotik Pasai Donibanera doan errepidean, zutabetxoan bitartez, betiere, errepidearen espazio erabilgarria okupatzen ez bada eta gutxienez 9 m-ko galiboa errespetatzen bada trenbideari dagokionez eta 3m-koa eraikita edo eraikitze bidean den edozein eraikini dagokionez.

Lezoko Saihesbidea

Azpiegitura horren eraikuntza ahalbidetzeko, portuko azalera erabili ahal izango da, sostengurako egiturak jartzeko, baina portuko beheko espazioa libre utziko da, bertan dauden lantegi eta instalazioak hornitzeko. Egitura horiek 6m-ko gutxieneko galiboa utzi beharko dute, kamioiak portuko kotara sar daitezten. Okupazio horrek ezingo du portuko jardunean eragin, eta horren gaineko epaia Portuko Agintaritzak emango du.

5. Ingurune-integrazioa:

- Aurreikusitako hirigintza-jarduerak aintzat hartuta, proiektuen egite-fasean, kontuan izango dira Ingurumen Azterketa Estrategikoak definitzen dituen babes- eta zuzenketa-neurriak (lanen ingurua babestea, azaleko uraren kalitatea babestea, hondakinen kudeaketa, airearen kalitatea eta kalitate akustikoa babestea eta paisaia).
- Salgaien manipulazioa 2015eko abenduaren 17an, Pasaiako Portuko Agintaritzak Administrazio Batzordean onartutako portuko operazioen Instrukzio teknikoan zehaztutakoaren arabera egingo da, dagozkion aldaketekin eta berrikusketekin edo ordezkatzan duen dokumentuarekin.
- Lurretik itsasora isurtzeko baldintzak hobetzeko beharrezkoak diren saneamendu-azpiegiturak osatuko dira.
- Trenbide-hondartzatik igarotzean trenak ateratzen duen zarata gutxiagotzeko aukerak aztertuko dira. Trenbideen ureztapen-sistema eta trenbideen mantentze-lanak mantenduko dira eta, ahal den neurrian, hobetu egingo dira.
- Inguruan Ondareko elementuak daudela kontuan hartuta, eta haietan kalteak eragiteko arriskua dagoela eta, uztaillaren 3ko 7/1990 legeak zehazten duena bete beharko da, nahiz eta Portuko Agintariak haren sailkapena kendu edo inbentariotik ateratzea agindu, interes orokorreko portuen estatuko eskumena baldintzatzen dutenean.
- 7. eremuan, Lezo Iparraldean, badira Kutsatuta egon daitezkeen Lurzoruen Inbentarioan edo Inbentarioa eguneratzen duen zirriborroan dauden eremuak eta, ondorioz, ekaineko 4/2015 Legea kontuan hartuko da lurzoruko kutsadura prebenitu eta zuzentzeko orduan.
- Aurreikusitako garaiera handiko eraikinatarako eta egituretarako proiektuek (solteko gaiak teiltupean) barne izan beharko dute paisaia-integrazioarako azterketa bat, ekainaren 3ko 90/2014 Dekretuan xedatutakoaren arabera.

60. artikulua 8. eremuari dagozkion aparteko arauak: Ontziolak

AZALERA 31.941 m²

1. Erabilera-baldintzak:

- Erabilera globala: Ontzigintzarako eta ontziak konpontzeko erabilera osagarria.
- II.10.1 planoan zehaztutako erabilera xehatuak: erabilera industrial eta eraikuntzako eta ontzien konponketa eta bide-sarea.
- Baimendutako erabilerak: bat datozenak arrantza-portuaren erabilera orokorrarekin eta hirigintza-arau hauetan kategoria bakoitzari dagokionez zehaztutako erabilera xehatuekin.
- Debekatutako erabilerak: erabilera xehatuetan zehazten diren kategoriekin bateragarriak ez direnak. Berariaz, etxebizitza-erabilera debekatuta dago.

2. Lurra zatitzeko baldintzak:

Ezin da zatitu.

3. Eraikitze-baldintzak:

Eraikuntza eta instalazio guztiak egun duten erabileran eta perfilean finkatzen dira, baina berritzea eta moldatzea baimenduta, eta egoeraren arabera, puntualki handitzea ere bai:

8. GUNEA – ONTZIOLAK						
ERABILERA XEHATUKO GUNEA	Azalera m ²	Gehienezko okupazioa		Azalera eraikigarria m ² (t)	Gehienezko perfila	Gehienezko altuera m
		m ²	%			
ERABILERA OSAGARRIKO GUNEAK ONTZIAK ERAIKI ETA KONPONTZEA						
INV.8.1	27.2002	11.339	39,86	15.000	PB+2	22
GUZTIRA	28.329			15.000	-	-

INV.8.1 gunean gehienezko 22m-ko altuera baimentzen da eraikuntza berrientzako, eta egun dauden eraikuntzen perfila eta altuera bere horretan gordeko da.

4. Aparkatzeko baldintzak eta bide-sareenak:

Gutxieneko aparkalekuak ondorengoak izango dira:

- Aparkamenduentzako leku 1 eraikuntza nagusi bezala eraikitako 500 m²(t)-ko eta Aparkamenduentzako leku 1 bulego bezala eraikitako 100 m²(t)-ko.

5. Ingurune-integrazioa:

- Aurreikusitako hirigintza-jarduerak aintzat hartuta, proiektuen egite-fasean, kontuan izango dira Ingurumen Azterketa Estrategikoak definitzen dituen babes- eta zuzenketa-neurriak (lanen ingurua babestea, azaleko uraren kalitatea babestea, hondakinen kudeaketa, airearen kalitatea eta kalitate akustikoa babestea eta paisaia).
- Eremu honetan Ondareko hainbat elementu daudela eta, haietan kalterik eragiteko arriskua dela eta, uztailaren 3ko 7/1990 Legean zehaztutakoa beteko da, Portuko Agintaritzak hura sailkapenetik edo inbentariotik at uztea erabakitzen duenean izan ezik, Estatuaren eskumen eskusiboak interes orokorreko portuen inguruan baldintzatzen duten kasuetan.
- Lurretik itsasora isurtzeko baldintzak hobetzeko beharrezkoak diren saneamendu-azpiegiturak osatuko dira.

- 8. eremuan, Ontziola eremuan, badira Kutsatuta egon daitezkeen Lurzoruen Inbentarioan edo Inbentarioa eguneratzen duen zirriborroan dauden eremuak eta, ekaineko 4/2015 Legea aplikatzea kontuan hartuko da lurzoruko kutsadura prebenitu eta zuzentzeko orduan.
- Aurreikusitako garaiera handiko eraikinetarako eta egituretarako proiektuek (ontziak eraiki eta konpontzeko egiturak) barne izan beharko dute paisaia-integraziorako azterketa bat, ekainaren 3ko 90/2014 Dekretuan xedatutakoaren arabera.

61. artikulua 9. eremuari dagozkion aparteko arauak: Bordalaborda

AZALERA 40.098 m²

1. Erabilera-baldintzak:

- Erabilera globala: Ontzigintzarako eta ontziak konpontzeko erabilera osagarria.
- Erabilera xehatuak: II.10.2 planoan azaltzen direnak: industrial/eraikuntzako, eta ontziak konpontzeko, industrial/aparkalekuena, ekipamenduko, bide-sareak eta portuko espazio libreak.
- Baimendutako erabilerak: hirigintza arau hauetan, erabilera xehatuei dagozkien artikuluetan kategorია bakoitzari dagokionez zehaztutakoekin bat datozenak. Berariaz, merkataritza-erabilerak, erabilera xehatu industrial/aparkalekuei dagokien gunean eta ekipamenduaren lur-zatian.
- Nahiz eta lehentasuna duen erabilera ontzien eraikuntza eta konponketa izan (INV), baimenduta dago industria/merkataritza-erabilera xehatua (IC), behar bezala justifikatzen denean.
- Debekatutako erabilerak: xehatutako erabileraren kategoría bakoitzarekin bat ez datozenak.

2. Lurra zatitzeko baldintzak: Ez dira ezarri.

3. Eraikitze-baldintzak:

Erabilera xehatuko gune desberdinen eraikuntza-baldintzak ondorengo koadroan batzen dira:

9. GUNEA – BORDALABORDA						
ERABILERA XEHATUKO GUNEAK	Azalera m ²	Gehienezko okupazioa		Azalera eraikigarria m ² (t)	Gehienezko perfila	Gehienezko altuera m
		m ²	%			
ERABILERA OSAGARRIKO GUNEAK ONTZIAK ERAIKI ETA KONPONTZEA						
INV.9.1	4.375	4.375	100,00	5.242	PB+E	11
INV.9.2	1.214	1.214	100,00	1.470	PB+E	11
INV.9.3	7.870	7.870	100,00	9.476	PB+E	11
INV.9.4	949	200	21	200	PB	5
ERABILERA OSAGARRIKO GUNEAK GUZTIRA ONTZIAK ERAIKITZEA ETA	14.408			16.188	-	-
INDUSTRIA/APARKAMENDU ERABILERA-GUNEAK						
IP.9.1	3.381	3.315	97,93	9.819	PB+2	11

4. Aparkatzeko baldintzak eta bide-sareenak:

Honako estandarra bermatuko da: aparkamenduentzako leku 1 eraikitako 100 m²(t)-ko. Aparkaleku horiek bide-sare publikoan eta xede horrekin eraikitako eraikinetan egongo dira.

5. Garapenerako baldintzak:

Proiektu bidez 120 m²-ko eraikuntza egitea baimentzen da, itsas-aisialdiarekin lotutako erabileretarako.

6. Ingurune-integrazioa:

Ingurumen Azterketa Estrategikoan definitutako neurri babeste eta zuzentzaile guztiak kontuan hartuko dira, baina aurreikusitako hirigintza-jarduerak direla eta (aurreko plangintzan zehaztutako baldintzak eta burututako antolaketa sendotzea eta mantentzea), ez da aplikazio espezifikorik xehatu.

62. artikulua 10. eremuari dagozkion aparteko arauak: Bokalea

AZALERA 36.343 m²

1. Erabilera-baldintzak:

- Erabilera globala: Hiria eta portuaren elkarreraginerako erabilera.
- Erabilera xehatuak: II.11 planoan azaltzen direnak: ekipamendua, bide-sarea eta portuko espazio libreak.
- Baimendutako erabilerak: datozenak arrantza-portuaren erabilera orokorrarekin eta hirigintza-arau hauetan kategorია bakoitzari dagokionez zehaztutako erabilera xehatuak. Erabilerarik eman ezin zaien espazio libreak (ELR) "Marjinen zainketarako eta babeserako" erabiliko dira, estuegiak direlako edo bertako lurra dela, mendebaldean aldapatsuegia, eta bestelako erabilerarik eman ezin zaielako.
- Debekatutako erabilerak: aurrez aipatutakoekin bateraezina den edozein.

2. Lurra zatitzeko baldintzak: Ezin da zatitu.

3. Eraikitze-baldintzak: Ezingo da eraiki.

4. Aparkatzeko baldintzak eta bide-sareenak:

Indarrean dagoena mantenduko da: biak egongo dira baina oinezkoentzako bideek lehentasuna izango dute.

5. Garapenerako baldintzak: Ez dira ezarri.

6. Ingurune-integrazioa:

Ingurumen Azterketa Estrategikoan definitutako neurri babeste eta zuzentzaile guztiak kontuan hartuko dira, baina aurreikusitako hirigintza-jarduerak direla eta (aurreko plangintzan zehaztutako baldintzak eta burututako antolaketa sendotzea eta mantentzea), ez da aplikazio espezifikorik xehatu.

63. artikulua 11. eremuari dagozkion aparteko arauak: Faro de la Plata-ra doan bidea

AZALERA 11.215 m²

1. Erabilera-baldintzak:

- Erabilera globala: Hiria eta portuaren elkarreraginerako erabilera.
- Erabilera xehatuak: II.11 planoan adierazitakoak: bide-sarea.
- Baimendutako erabilerak: bat datozenak erabilera xehatuko kategoría honi dagokionez hirigintza arau hauetan ezarritakoarekin.
- Debekatutako erabilerak: aurrez aipatutakoekin bateraezina den edozein.

2. Lurra zatitzeko baldintzak: Ezin da zatitu.

3. Eraikitze-baldintzak: Ezingo da eraiki.

4. Aparkatzeko baldintzak eta bide-sareenak:

Erabilera mugatua, itsas-seinaleetarako sarbidea bakarrik.

5. Garapenerako baldintzak: Ez dira ezarri.

6. Ingurune-integrazioa:

Aurreikusitako hirigintza-jarduerak aintzat hartuta (sarbideak egoera egokian mantentzea), proiektuen egite-fasean, kontuan izango dira Ingurumen Azterketa Estrategikoak definitzen dituen babes- eta zuzenketa-neurriak (lanen ingurua babestea, azaleko uraren kalitatea babestea, hondakinen kudeaketa, airearen kalitatea eta kalitate akustikoa babestea eta paisaia).

2018ko MARTXOA

ZUZENDARITZA

LAGUNTZA TEKNIKOA



HFA

Hoz y Fontán Arquitectos S.L.P.

César Salvador Artola
Abokatua

Ángel de la Hoz
Arkitektoa

Pablo de la Hoz
Arkitektoa