

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

Arabako Foru Aldundia

### INGURUMEN ETA HIRIGINTZA SAILA

**145/2020 Foru Agindua, uztailaren 8koa. Honen bidez, onartu egiten da bete egin direla Guardiako 11. sektorearen ("Bizitegi sektore berria") plan partzialaren aldaketa egiteko espedientea baldintza batzuekin behin betiko onetsi zuen urtarrilaren 8ko 1/2020 Foru Aginduak ezarritako baldintzak**

#### AURREKARIAK

Lehenengoa. Ekainaren 8ko 1/2020 Foru Aginduaren bidez behin betiko onetsi zen, baldintza batzuekin, Guardiako "Bizitegi sektore berria" 11 sektorearen plan partziala aldatzeko espedientea.

Bigarrena. 1/2020 Foru Aginduak berak, iritzita ezarritako baldintzak ez zirela funtsezkoak, ezarri zuen ezen, haiek zuzendu ondoren, Foru Aldundiari helarazi behar zitzaioela espedientea, jendaurreko beste izapide bat egin beharrik gabe, behin betiko onesteko, betearazteko eta egin beharreko izapideak egin eta argitaratzeko.

Hirugarrena. 2020ko uztailaren 22an sartu zen Foru Aldundi honen Erregistroan espedientearen testu bategina.

#### OINARRIAK

Aurkeztu den dokumentazioa aztertutik, egiaztatu da zuzenduta daudela aipatutako Foru Aginduan adierazitako alderdiak.

Horregatik, eta dagozkidan ahalmenak erabiliz, hau

#### XEDATZEN DUT

Lehenengo. Betetzat ematea Guardiako 11. sektorearen ("Bizitegi sektore berria") plan partzialaren aldaketa egiteko espedientea baldintza batzuekin behin betiko onetsi zuen urtarrilaren 8ko 1/2020 Foru Aginduak ezarritako baldintzak.

Bigarrena. Guardiako 11. sektorearen ("Bizitegi sektore berria") plan partzialaren aldaketa Arabako Hirigintza Planeamenduaren Administrazio Erregistroan gordetzea.

Hirugarrena. Ebazpen hau ALHAOn argitaratzea hirigintzako araudiarekin batera.

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

Gasteiz, 2020ko uztailaren 8a

*Ingurumen eta Hirigintza Saileko foru diputatua*  
**JOSEAN GALERA CARRILLO**

**ARAUTEGIA**

Guardiako udalerriko Hirigintza Plangintzako Arau Subsidiarioetako 11. Sektoreko (“Bizitegi sektore berria”) Plan Partzialaren Ordenantza Partikularren 6., 70. eta 72. artikuluen idazketa berria, bai “erabilera xehatuko zonei” aplika dakizkiekeen Eraikuntza, Erabilera eta Jabari Ordenantza Partikularrena ere.

**ALDATUTAKO ORDENANTZEN AURKIBIDEA**

## II. KAPITULUA. LURZORUAREN KALIFIKAZIO URBANISTIKOA

**6. artikulu. Sektorearen erabilera**

## V. KAPITULUA. ERAIKUNTZA ORDENANTZAK

**70. artikulu. Eraikinen altuera****72. artikulu. Solairu erabilerak****ERAIKIGARRIAK DIREN ERABILERA XEHATUKO ZONEI APLIKA DAKIZKIEKEN ERAIKUNTZA, ERABILERA ETA JABARIARI BURUZKO ORDENANTZA PARTIKULARRAK**

A.	“ZR-1” etxebizitzetarako 1. eremua
B.	“ZR-2” etxebizitzetarako 2. eremua
C.	“ZR-3” etxebizitzetarako 3. eremua
D.	“ZR-4” etxebizitzetarako 4. eremua
E.	“ZR-5” etxebizitzetarako 5. eremua
F.	Ekipamendu pribatua “EP”

## II. KAPITULUA. LURZORUAREN KALIFIKAZIO URBANISTIKOA

**6. artikulu. SEKTOREAREN ERABILERA**

“Sektorea etxebizitzak egiteko da; guztira 325 etxebizitza egin daitezke Plan Partzialean tipologia desberdinak jaso ahal izango dira, etxebizitzetarako blokea eta dentsitate baxukoa.”

## V. KAPITULUA. ERAIKUNTZA ORDENANTZAK

**70. artikulu. ERAIKINEN ALTUERA**

“Bizitegi eraikina:

Blokeko bizitegi eraikinen altuera 14 metrokoa izango da gehienez, eta BS+3 izango dute.

“Fatxada bakoitzaren altuera bertikalki neurtuko da, bere planoan, haren aurrealdearen erdiko puntuan eta urbanizatutako luraren sestratik azken solairuaren sabaiaren behealderaino.”

Solairu bakoitzeko nahitaezko altuera libreak honako hauek izango dira:

## • Sotoa:

Gutxieneko altuera: 2,20 m.

Eraikinaren egiturako edo instalazioetako elementuetako irtenguneek sotoen sabaian ezin izango dute altuera hori 2,00 metro baino gutxiagora murriztu irtengune horien azpiko pasabidean.

## • Beheko solairua:

1. Gehieneko altuera: 4,50 m.

2. Gutxieneko altuera: 3,20 m.

Komunak, trastelekuak eta tamaina txikiko biltegiak egiteko gela osagarriak badira, eta, beraz, bestelako erabilerarik ez badute, altuera libre 2,20 metrora murriztu ahal izango da gutxienez.

- Goiko solairuak:

1. Gutxieneko altuera: 2,50 m.

Altuera hori 2,30 m-ra murriztu ahal izango da bainugeletan, komunetan eta biltegitzeko, artxibatzeke, armairuen gelan edo pertsonen egonaldi luzeetarako ez diren bestelako guneeetan.

Kasu guztietan, eta sotoetarako xedatutakoari kalterik egin gabe, altuera libretzat hartuko da solairu bateko zoladura amaituaren goiko aldearen eta solairu bereko sabaiko forjatuaren edo sabai faltuaren beheko aldearen arteko distantzia bertikala, halakorik balego.

Familia bakarreko eraikinak BS+1+EA izango dira, eta altuerak bat etorriko dira lehen adierazitako balioekin.

Eraikin komunitarioa.

Ekipamendu pribaturako erabiliko den eraikinaren altuera BS+2 izango da, eta altuera mugatua izango du: 12 metro.

## **72. artikulua. SOLAIRUEN ERABILERAK**

a) Sotoa.

- Familia bakarreko etxea eraikitzea.

Guardiako Plangintzako Arau Subsidiarioen 81. artikulua arabera, sotoko solairuan honako erabilera onartzen da: autoak gordetzea eta etxebizitzako gela osagarriak.

- Etxebizitza kolektiboko eraikuntza:

Oro har, aparkalekuetarako, etxebizitzaren zerbitzurako trastelekuetarako, instalazioetarako eta eraikinetako elementu osagarrietarako erabiliko dira.

Partikularki:

Hirigintza Plangintzako Arau Subsidiarioen 41. artikulua arabera, sotoak honako haue-  
tarako erabiliko dira: aparkalekuak eta horien instalazio osagarriak; etxebizitzari erantsitako  
trastelekuak; beheko solairuko lokalei erantsitako espazioak, baldin eta lokalekin zuzenean  
komunikatuta badaude, unitate funtzional bat osatuz (baina sotoaren azalera ezin da izan be-  
heko solairuarena baino handiagoa eta salgaiak edo negozioaren berezko instalazioen lokalean  
garatutako jardueran erabilitako tresnak gordetzeko edo biltegitzeko izango dira, baina inoiz  
ez publikoa artetzeko edo pertsonen egonaldi jarraitua egiteko); eraikineko instalazio tekni-  
koak (ur ponpak, berokuntza galdarak, berokuntza erregaien biltegiak, igogailuen makinak eta  
antzeko beste batzuk).

b) Beheko solairua.

- Familia bakarreko etxea eraikitzea.

Guardiako Plangintzako Arau Subsidiarioen 81. artikulua arabera, beheko solairuan  
etxebizitza erabilera edo antzekoa onartuko da, eta solairuak bizitegi erabileretarako edo  
etxebizitzarekin bateragarriak diren jardueretarako baino ez dira erabiliko.

- Etxebizitza kolektiboko eraikuntza:

Beheko solairuko erabilerei buruzko Plangintzako Arau Subsidiarioen 40. artikulua ara-  
bera, artikulua honetan baimendutako erabilera guztiak kontuan hartzeaz gain, etxebizitzaren  
erabilera ere gaitzen da, eta erabilera hori baimentzen da 11. sektoreko indarreko hirigintza  
fitxan ezarritakoaren arabera (Guardiako udalerriko Plangintzako Arau Subsidiarioen aldaketa

puntualean jaso, apirilaren 10eko 97/2017 Foru Aginduaren bidez eta uztailaren 26ko 199/2018 Foru Aginduaren bidez behin betiko onartu baina, aldi berean, baldintzatzaileak ezarri zitzaizkion "bizitegi Sektore Berria" 11. sektoreari buruzkoa).

Atari, abioko eskailera, zerbitzu gela, trasteleku eta karrerapeetara zuzendutako lekuez gain, beheko solairuak beste erabilera hauetara zuzendu ahal izango dira: merkataritza, bulegoak, erabilera sanitarioa, kultura, erlijiosoa, aisialdia, administratiboa, zerbitzu publikoa, aparkatzekoa, bodega txikiak edo nekazaritza eta industria biltegiak; betiere, euren ezaugarriengatik etxebizitzetara eragozpenik sortzen ez badie eta eraikin berezietan jarri behar ez badira. Aitzitik, ezin izango da autoak konpontzeko lantegirik, ez eta industria arloko antzeko zereginetarako erabilerarik jarri.

Aparkatzeko, gutxienez 6 ibilgailurentzako sarbide kolektibo bateratua eduki behar da, eta, beraz, berariaz debekatuta daude garaje partikularrak.

d) Gainaldepeko solairua.

Estalkipeetan, makinaren gela eta eraikinaren instalazio komunak jarriko dira. Gainerako espazioa trastelekuetarako erabili ahal izango da.

Ez da baimenik ematen etxebizitza erabilerako.

e) Erabileren arteko eraikigarritasuna trukatzea.

Onartuko da aprobetxamendua pasatzea lurzati bateko erabilera baimendu batetik beste batera (bizitegiak eta zerbitzuak); horretarako, birpartzelazio proiektuan ezartzen diren haztapen koefizienteak aplikatuko dira dagoen eraikigarritasunean eta proposatzen den eraikigarritasunean, haztatutako eraikigarritasuna gehitu gabe.

Gainera, erabileren artean honako hirigintzako eraikigarritasun ehuneko hauek pasatu ahal izango dira gehienez:

- Zerbitzuetarako eta bizitegiekin lotutako erabileretarako ezarritako hirigintzako eraikigarritasunaren ehuneko 40 gehienez pasa daiteke bizitegi erabilerara.

- Bizitegiarako ezarritako hirigintzako eraikigarritasunaren ehuneko 15 gehienez pasa daiteke zerbitzuetara eta bizitegiekin lotutako erabileretara.

Bizitegi blokeko eraikinetan, alde aurretik esleitutako hirugarren sektoreko erabileraren eta bizitegi erabilerarekin lotutako erabileren hirigintza eraikigarritasunaren ehuneko 60 garatu behar da gutxienez.

Ekipamendu pribatuaren erabilerak:

Ekipamendu pribatua ekipamendu pribaturako partzelan nahiz ZR-5 eremuko bizitegi blokearen tipologiako eraikineko RC5 partzelan kokatuko da.

Ateratzen den lurzatian, ekipamendu pribaturako, erabilera baimenduak Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 57.2 artikuluan eta hirigintzako estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuan jasotakoak dira. Hona hemen erabilera baimenduak:

- Komertzialak.
- Kultura arlokoak.
- Hezkuntza arlokoak.
- Kirol arlokoak.
- Sanitarioak.
- Erlijiosoa.

Era berean, RC5 lurzatian, hau da, ZR-5 zonako bizitegi blokeko eraikinaren lurzatian, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 57.e) artikuluan ezarritako tokiko sistemen zuzkidura sareko ekipamendu pribatua kokatzea onartzen da; izan ere, merkataritza, kultura, osasun eta erlijio erabilerearako erabiltzen direnak bat datoz beheko solairuei begira arau subsidiarioek baimendutako erabilerekin (arau subsidiarioen 40. artikulua). Horrela, ekipamendu pribatuak hartzen duen azalera beti egongo da bermatuta, bai bizitegi eremuen erabilera komunak direlako, eta bai beheko solairuak erabilera horietarako ezarritako eraikigarritasunaren ehuneko 60 garatu behar duelako eraikin bakoitzean, betiere erabilera horien eta bizitegi erabileraren arteko transferentziaren gehieneko muga erabiliz gero (eraikigarritasuna trukatzeari dagokionez ezarritakoaren arabera).

### **ERAIKIGARRIAK DIREN ERABILERA XEHATUKO ZONEI APLIKA DAKIZKIEKEN ERAIKUNTZA, ERABILERA ETA JABARIARI BURUZKO ORDENANTZA PARTIKULARRAK**

#### **A. "ZR-1" ETXEBIZITZETARAKO 1. Eremua ORDENANTZA ALDATUA**

1. KALIFIKAZIO XEHAKATUA: Familia bakarreko etxebizitzetarako eremua.
2. AZALERA: 3.865m<sup>2</sup>.
3. ERAIKUNTZAREN BALDINTZAK:
  - Eraikigarritasun aprobetxamendua:

— RA-1	700 m <sup>2</sup> c.
— RA-2	700 m <sup>2</sup> c.
— RA-3	700 m <sup>2</sup> c.

- Eraikinen itxura arautzea.

Baldintza orokorrak:

— Eraikinak Plan Partzialaren aldaketa puntual honen dokumentazio grafikoan zehaztutako inguratzaile bolumetrikoaren barruan jarri beharko dira (6. plano, "lerrokadurak eta sestrak" Aldaketa").

— Eraikinetarako, zona osoaren mugimendu eremu bat definitzen da, 6. planoan ("Lerrokadurak eta sestrak. Aldaketa") islatzen den bezala. Sestra azpiko eraikineko mugimendu eremuaren kasuan, altuerako eraikinaren perimetrotik kanpo okupatuko da, gutxienez zazpi (7) lurzatiko aparkalekuetarako sarbide bateratua duten ibilbide kolektiboak egiteko. Ibilbide horren neurria barne zirkulazioko bidea eta maniobra eremua ezartzeko behar-beharrezkoa dena izango da.

— Inguratzaile horren barruan, "Ordenantza partikular" honetan adierazitako "sestra gaineko" eraikuntza aprobetxamendua garatu ahal izango da. Baldintza hori lerrokadurei eta hegalei dago-kienz hartutako irtenbidearen bidez beteko da, "Beheko eta goiko solairuetan", hurrenez hurren.

— Eraikuntzaren konposizio estetikoari dagokionez, sektoreko beste eraikuntza guztien kasuan zehaztutako irizpidea jarraituko da.

Eraikinen formaren erregulazioa:

Dagozkien eraikuntzei indarreko Arau Subsidiarioek jasotako dentsitate gutxiko eraikuntzari buruzko baldintza orokorrak aplikatuko zaizkie.

— Altuera: Ez da hegalerako 7,00 m-tik gorakoa izango.

— Eraikuntzaren profila ("sestra azpiko" eta "sestra gaineko" solairuen kopurua).

Sestra gainean: PB+I+EA

Sestrapean: Soto solairua.

– Eraikuntza tipologia: Etxebizitza adosatua.

– Kalera ematen duen fatxada kalearen lerrokaduraren paraleloa izango da Kalearekiko 3 metroko gutxieneko distantzia atzeratuko da, eta etxebizitza bakoitzeko aurrealdeko fatxadaren gutxieneko aurrealdea 6 metrokoa izango da.

– Atzerapenak:

A-124 errepide nazionalari dagokionez, galtzadaren ardatzetik 19,50 metroko gutxieneko atzerapena beteko du, Arabako Errepideen 2016-2027 Plan Integralean ezarritako distantzia orokorren arabera. Plan hori martxoaren 20ko 6/2019 Foru Arauaren bidez onartu zen behin betiko (ALHAOn argitaratua, 41 z.k., 2019ko apirilaren 3koa, asteazkena).

Kalera: gutxienez 3 metro.

Mugetara: \*gutxienez 3 metro.

\*(Etxebizitzak atxikitzen ez diren kasuetan).

– Itxiturak:

Hesiak, setoak edo harrizko hormak erabiliko dira, gehienez 2 metroko altueraraino, sailaren perimetro osoan. Paramentu itsuko itxiturak, bide publikora, ez du metro bateko altuera gaindituko bide publikoaren sestratik, eta gainerakoa hesi edo seto bidez itxiko da.

– Barne urbanizazioa:

Lurzati pribatuen barruko urbanizaziorako, zuhaitzak landatzeko aurreikuspena ezarri da; baldintza hori exekuzio proiektua idaztean justifikatu beharko da.

#### 4. ERABILERA ETA JABARI BALDINTZAK:

• Baldintza orokorrak:

– Erabilera nagusia: Familia bakarreko etxebizitza.

– Erabilera baimenduak.

Guardiako Plangintzaren Arau Subsidiarioen 81. artikulua arabera, sotoan eta beheko solairuan auto zaintza eta etxebizitzako gela osagarriak erabiltzea onartzen da.

Beheko solairuan etxebizitza edo antzeko erabilera onartuko da, eta solairuak bizitegi erabilerarako edo etxebizitzarekin bateragarriak diren jardueretarako soilik erabiliko dira.

– Gehienezko etxebizitza kopurua: 15 etxebizitza.

– Zortasunak:

Lurzatiak elkarrekiko zortasunen mende geratu ahal izango dira, ibilgailuak eta oinezkoak sotoko solairuetara sar daitezten bermatzeko. Era berean, instalazioen pasabide zortasunak sortu ahal izango dira, eta gomendagarria izango da horiek lurzati barruko urbanizazio proiektuan definitzea eta obra berriaren deklarazioan deskribatuta eta Jabetza Erregistroan inskribatuta geratzea. "Birpartzelatze proiektuak" horiek definitzeari aurrea hartu ahal izango dio, haien edukia eta eragin eremua zehaztuz.

#### B. "ZR-2" ETXEBIZITZETARAKO 2. Eremua ORDENANTZA ALDATUA

1. KALIFIKAZIO XEHAKATUA: Familia bakarreko etxebizitzetarako eremua.

2. AZALERA: 4.311m<sup>2</sup>.

3. ERAIKUNTZAREN BALDINTZAK:

• Eraikigarritasun aprobetxamendua:

— RA-4	700 m <sup>2</sup> c.
— RA-5	525 m <sup>2</sup> c.
— RA-6	525 m <sup>2</sup> c.
— RA-7	700 m <sup>2</sup> c.

- Eraikinen itxura arautzea.

Baldintza orokorrak:

- Eraikinak Plan Partzialaren aldaketa puntual honen dokumentazio grafikoan zehaztutako ingurutzaille bolumetrikoaren barruan jarri beharko dira (6. plano, "lerrokadurak eta sestrak" Aldaketa").

- Eraikinetarako, zona osoaren mugimendu eremu bat definitzen da, 6. planoan ("Lerrokadurak eta sestrak. Aldaketa") islatzen den bezala. Sestra azpiko eraikineko mugimendu eremuaren kasuan, altuerako eraikinaren perimetrotik kanpo okupatuko da, gutxienez zazpi (7) lurzati aparkalekuetarako sarbide bateratua duten ibilbide kolektiboak egiteko. Ibilbide horren neurria barne zirkulazioko bidea eta maniobra eremua ezartzeko behar-beharrezkoa dena izango da.

- Ingurutzaille horren barruan, "Ordenantza partikular" honetan adierazitako "sestra gaineko" eraikuntza aprobetxamendua garatu ahal izango da. Baldintza hori lerrokadurei eta hegalei dagokienez hartutako irtenbidearen bidez beteko da, "Beheko eta goiko solairuetan" hurrenez hurren.

Eraikuntzaren konposizio estetikoari dagokionez, sektoreko beste eraikuntza guztien kasuan zehaztutako irizpidea jarraituko da.

Eraikinen formaren erregulazioa:

Dagozkien eraikuntzei indarreko Arau Subsidiarioek jasotako dentsitate gutxiko eraikuntzari buruzko baldintza orokorrak aplikatuko zaizkie.

- Altuera: Ez da hegalerako 7,00 m-tik gorakoa izango.

- Eraikuntzaren profila ("sestra azpiko" eta "sestra gaineko" solairuen kopurua).

Sestra gainean: PB+I+EA

Sestrapean: Soto solairua.

- Eraikuntza tipologia: Etxebizitza adosatua.

- Kalera ematen duen fatxada kalearen lerrokaduraren paraleloa izango da Kaleari dagokionez, gutxienez 3 metroko distantzia atzeraemango da, eta fatxada frontalaren gutxieneko frontea 6 metrokoa izango da.

- Atzerapenak:

A-124 errepide nazionalari dagokionez, galtzadaren ardatzetik 19,50 metroko gutxieneko atzerapena beteko du, Arabako Errepideen 2016-2027 Plan Integralean ezarritako distantzia orokorren arabera. Plan hori martxoaren 20ko 6/2019 Foru Arauaren bidez onartu zen behin betiko (ALHAOn argitaratua, 41 z.k., 2019ko apirilaren 3koa, asteazkena).

Kalera: gutxienez 3 metro.

Mugetara: gutxienez 3 metro.

\*(Etxebizitzak atxikitzen ez diren kasuetan).

- Itxiturak:

Hesiak, setoak edo harrizko hormak erabiliko dira, gehienez 2 metroko altueraraino, sailaren perimetro osoan. Paramentu itsuko itxiturak, bide publikora, ez du metro bateko altuera gaindituko bide publikoaren sestratik, eta gainerakoa hesi edo seto bidez itxiko da.

- Barne urbanizazioa:

Lurzati pribatuen barruko urbanizaziorako, zuhaitzak landatzeko aurreikuspena ezarri da; baldintza hori exekuzio proiektua idaztean justifikatu beharko da.

**4. ERABILERA ETA JABARI BALDINTZAK:**

## • Baldintza orokorrak:

- Erabilera nagusia: Familia bakarreko etxebizitza.
- Erabilera baimenduak.

Guardiako Plangintzaren Arau Subsidiarioen 81. artikulua arabera, sotoan eta beheko solairuan auto zaintza eta etxebizitzako gela osagarriak erabiltzea onartzen da.

Beheko solairuan etxebizitza edo antzeko erabilera onartuko da, eta solairuak bizitegi erabilerarako edo etxebizitzarekin bateragarriak diren jardueretarako soilik erabiliko dira.

- Gehieneko etxebizitza kopurua: 18 etxebizitza.
- Zortasunak:

Lurzatiak elkarrekiko zortasunen mende geratu ahal izango dira, ibilgailuak eta oinezkoak sotoko solairuetara sar daitezten bermatzeko. Era berean, instalazioen pasabide zortasunak sortu ahal izango dira, eta gomendagarria izango da horiek lurzati berru urbanizazio proiektuan definitzea eta obra berriaren deklarazioan deskribatuta eta Jabetza Erregistroan inskribatuta geratzea. "Birpartzelatze proiektuak" horiek definitzeki aurrea hartu ahal izango dio, haien edukia eta eragin eremua zehaztuz.

**C. "ZR-3" ETXEBIZITZETARAKO 3. Eremua ORDENANTZA ALDATUA**

1. KALIFIKAZIO XEHAKATUA: Etxebizitza kolektiboko zonaldea.

2. AZALERA: 10.310m<sup>2</sup>.

**3. ERAIKUNTZAREN BALDINTZAK:**

## • Eraikigarritasun aprobetxamendua:

— RB-1	2.280 m <sup>2</sup> c.
— RB-2	2.280 m <sup>2</sup> c.
— RB-3	2.280 m <sup>2</sup> c.
— RD-1	1.820 m <sup>2</sup> c.
— RD-2	1.820 m <sup>2</sup> c.

## • Eraikinen itxura arautzea.

## Baldintza orokorrak:

– Eraikinak Plan Partzialaren aldaketa puntual honen dokumentazio grafikoan zehaztutako inguratzaile bolumetrikoren barruan jarri beharko dira (6. plano, "lerrokadurak eta sestrak").

– Inguratzaile horren barruan, "Ordenantza partikular" honetan adierazitako "sestra gaineko" eraikuntza aprobetxamendua garatu ahal izango da. Baldintza hori lerrokadurei eta hegalei dagokienez hartutako irtenbidearen bidez beteko da, "Beheko eta goiko solairuetan" hurrenez hurren.

Altuera: Ez du 14 metrokoa gaindituko.

- Eraikuntzaren profila ("sestra azpiko" eta "sestra gaineko" solairuen kopurua).

Sestra gainean: BH+III

Sestrapean: Ez dago soto mugarik.

Arau Subsidiarioen 48. artikulua arabera.

- Lerrokadurak:

Kalera ematen duen fatxada horren lerrokadurarekin bat etorriko da.



Eraikinaren ingurutzalea plan partzialaren aldaketa puntualaren 6. planoan (Lerrokadurak eta sestrak. Aldatua) ezarritakoari lotuko zaio.

“RB” izeneko eraikinek gehienez 34m x 28m-ko mugimendu eremua dute, eta “RD” deituriko eraikinek gehienez 29m x 25m-ko mugimendu eremua dute.

Plangintzako Arau Subsidiarioen 52. artikulua arabera (“egitura irtenak edo hegalak”), fatxadaren lerrokaduretatik irteneko egiturak eraiki ahal izango dira bide publikoaren gainean edo eraiki ezin den lurzatiaren gainerakoaren gainean.

Hegalak itxiak (behatokiak, galeriak eta antzekoak) eta irekiak (balkoiak, terrazak eta antzekoak) izan ahalko dira.

Hegal itxiek ehuneko 100ean konputatuko dute azalera eraikia neurtzeko, dagokion fatxadaren luzeraren ehuneko 40 hartuko dute gehienez, eta fatxadaren lerroaren gainetik duten irtengunea ez da 1,00 metrotik gorakoa izango.

Hegal irekiek fatxadaren luzeraren ehuneko 40 hartuko dute gehienez, eta fatxadaren irtengunea (erlaitza eta karela) ez da 1,00 metrotik gorakoa izango. Terrazen sakonera handitu nahi bada, eraikinaren barrualderantz garatu beharko da. Hegal irekiek eta barruko terrazak ehuneko 50 hartuko dute kontuan azalera eraikia neurtzeko.

Hegal irekien eta itxien baturak ezingo du inoiz fatxadaren garapen osoaren ehuneko 50 gainditu.

Azken solairuko fatxada atzeraematea ere onartzen da, terraza irekiak dituzten etxebizitzak ahalbidetzeko, hau da, bigarren bizilekuko etxebizitzaren irtenbide propioak.

“Sestra azpiko” solairuek Plan Partzialaren aldaketa puntual honen 6. planoan (“lerrokadurak eta sestrak. Aldatua”) adierazitako espazioa hartu ahal izango dute. Altueran dagoen eraikuntzaren perimetrotik kanpoko azalera lurpeko aparkalekuak zabaltzeko bakarrik erabili ahal izango da.

– Sestra gaineko atzerapenak:

Kalera (“1. ardatza”): Ez dauka (nahitaezko bide lerrokadura).

Gainerako mugekiko: Eraikuntzaren mugimendu eremuaren arabera (gutxienez 3 metro).

– Itxiturak:

Hesiak, setoak edo harrizko hormak erabiliko dira, gehienez 2 metroko altueraraino, sailaren perimetro osoan. Paramentu itsuko itxiturak, bide publikora, ez du metro bateko altuera gaindituko bide publikoaren sestratik, eta gainerakoa hesi edo seto bidez itxiko da.

– Barne urbanizazioa:

Lurzati pribatuen barruko urbanizaziorako, zuhaitzak landatzeko aurreikuspena ezarri da; baldintza hori exekuzio proiektua idaztean justifikatu beharko da.

– Estetika:

Beheko solairuak: Harmonia gorde behar dute konposizioari eta eraikinaren altxaerari dagokienez. Eraikitako zatiak fatxadako elementu iraunkortzat hartuko dira. Atontzeko egin daitezkeen obrek ez dute eraginik izango fatxadako elementu iraunkorretan, ez konposizioari ez materialei dagokienez.

Fatxadak: Eraikinak tonu okreetan edo hondarretan amaitu beharko dira, eta harri naturaleko akaberak erabiltzea edo inguruan erabiltzen direnen antzeko tonuak eta ezaugarrien estaldurak gomendatzen dira.

Bao, hegada eta eraikuntza profila erritmo berdin-berdinaz diseinatuko dira eraikuntza desberdinetan, horrela masa uniforme handien ikusmen pertzepzioa arindu egingo da.

Debekatuta dago inguruko arkitektura tradizionalaren estiloarekin zerikusirik ez duen materialik, teknikarik edo akaberarik erabiltzea.

Estalkia: Estalkia tonu gorrixketan egingo da. Teilatu lauak baimenduko dira, baina alde zurretik Udalak ontzat emanda.

Arotz lanak: Arotz lanak kolore ilunetan edo inguruan erabiltzen diren koloreen tankeran.

#### 4. ERABILERA ETA JABARI BALDINTZAK:

- Baldintza orokorrak:

- Erabilera nagusia Bizitegi kolektiboa.
- Erabilera baimenduak: Ordentzetan zehaztutakoa.

- Gehieneko etxebizitza kopurua:

— RB-1	20 etxebizitza
— RB-2	20 etxebizitza
— RB-3	20 etxebizitza
— RD-1	16 etxebizitza
— RD-2	16 etxebizitza

- “Etxebizitza” erabilerarako gehieneko azalera eraikia:

— RB-1	1.800 m <sup>2</sup> .
— RB-2	1.800 m <sup>2</sup> .
— RB-3	1.800 m <sup>2</sup> .
— RD-1	1.440 m <sup>2</sup> .
— RD-2	1.440 m <sup>2</sup> .

- “Merkataritza lokal edo bizitegi erabilerari lotutako azalera” gisa erabiltzeko gehieneko azalera eraikia:

— RB-1	480 m <sup>2</sup> .
— RB-2	480 m <sup>2</sup> .
— RB-3	480 m <sup>2</sup> .
— RD-1	380 m <sup>2</sup> .
— RD-2	380 m <sup>2</sup> .

Beheko solairuan dauden lokalek sarbide zuzena izango dute eraikinaren kanpoaldetik, eta haien azalera erabilgarria 25 m<sup>2</sup>-tik gorakoa izango da, gutxienez 3 metroko fatxada aurrealdearekin.

- Gutxienezko nahitaezko garaje hornidura.

- Sustapen libreko etxebizitzak: Gutxienez plaza 1/etxebizitzako.

Hirigintza estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuaren 9.1.b artikulua araberaren, lurzati pribatuko aparkalekuetarako: 0,35 plaza, sestra gaineko 25 m<sup>2</sup>-ko sabai azalerako, zuzkidura publiko bezalako erabileretarako.

- Zortasunak:

Lurzatiak elkarrekiko zortasunen mende geratu ahal izango dira, ibilgailuak eta oinezkoak sotoko solairuetara sar daitezkeen bermatzeko. Era berean, instalazioen pasabide zortasunak sortu ahal izango dira, eta gomendagarria izango da horiek lurzati bakoitzaren barruko urbanizazio proiektuan

definitzea eta obra berriaren deklarazioan deskribatuta eta Jabetza Erregistroan inskribatuta geratzea. "Birpartzelatze proiektuak" horiek definitzeari aurrea hartu ahal izango dio, haien edukia eta eragin eremua zehaztuz.

#### D. "ZR-4" ETXEBIZITZETARAKO 4. Eremua ORDENANTZA ALDATUA

1. KALIFIKAZIO XEHAKATUA: Etxebizitza kolektiboko zonaldea.

2. AZALERA: 5.298m<sup>2</sup>.

3. ERAIKUNTZAREN BALDINTZAK:

• Eraikigarritasun aprobetxamendua:

— RB-4	2.280 m <sup>2</sup> c.
— RB-5	2.280 m <sup>2</sup> c.
— RB-6	2.280 m <sup>2</sup> c.
— RB-7	2.280 m <sup>2</sup> c.

• Eraikinen itxura arautzea.

Baldintza orokorrak:

— Eraikinak Plan Partzialaren aldaketa puntual honen dokumentazio grafikoa zehaztutako ingurutzaille bolumetrikorekin barruan jarri beharko dira (6. plano, "lerrokadurak eta sestrak").

— Ingurutzaille horren barruan, "Ordenantza partikular" honetan adierazitako "sestra gaineko" eraikuntza aprobetxamendua garatu ahal izango da. Baldintza hori lerrokadurei eta hegalei dagokienez hartutako irtenbidearen bidez beteko da, "Beheko eta goiko solairuetan"; hurrenez hurren.

— Altuera: Ez du 14 metrokoa gaindituko.

— Eraikuntzaren profila ("sestra azpiko" eta "sestra gaineko" solairuen kopurua).

Sestra gainean: BH+III

Sestrapean Ez dago soto mugarik.

Arau Subsidiarioen 48. artikulua araberak.

— Lerrokadurak.

Kalera ematen duen fatxada horren lerrokadurarekin bat etorriko da.

Eraikinaren ingurutzaillea plan partzialaren aldaketa puntualaren 6. planoan (Lerrokadurak eta sestrak. Aldatua) ezarritakoari lotuko zaio.

"RB" izeneko eraikinek gehienez ere 34m x 27m-ko mugimendu eremua dute.

Plangintzako Arau Subsidiarioen 52. artikulua araberak ("egitura irtenak edo hegala"), fatxadaren lerrokaduretatik irteneko egiturak eraiki ahal izango dira bide publikoaren gainean edo eraiki ezin den lurzatiaren gainerakoaren gainean.

Hegalak itxiak (behatokiak, galeriak eta antzekoak) eta irekiak (balkoiak, terrazak eta antzekoak) izan ahalko dira.

Hegal itxiak ehuneko 100ean konputatuko dute azalera eraikia neurtzeko, dagokion fatxadaren luzeraren ehuneko 40 hartuko dute gehienez, eta fatxadaren lerroaren gainetik duten irtegunea ez da 1,00 metrotik gorakoa izango.

Hegal irekiak fatxadaren luzeraren ehuneko 40 hartuko dute gehienez, eta fatxadaren irtegunea (erlaitza eta karela) ez da 1,00 metrotik gorakoa izango. Terrazen sakonera handitu nahi bada, eraikinaren barrualderantz garatu beharko da. Hegal irekiak eta barruko terrazak ehuneko 50 hartuko dute kontuan azalera eraikia neurtzeko.

Hegal irekien eta itxien baturak ezingo du inoiz fatxadaren garapen osoaren ehuneko 50 gainditu.

Azken solairuko fatxada atzeraematea ere onartzen da, terraza irekiak dituzten etxebizitzak ahalbidetzeko, hau da, bigarren bizilekuko etxebizitzaren irtenbide propioak.

“Sestra azpiko” solairuek Plan Partzialaren aldaketa puntual honen 6. planoan (“lerroka-durak eta sestrak. Aldatua”) adierazitako espazioa hartu ahal izango dute. Altueran dagoen eraikuntzaren perimetrotik kanpoko azalera lurpeko aparkalekuak zabaltzeko bakarrik erabili ahal izango da.

– Sestra gaineko atzerapenak:

Kalera (1. eta 6. ardatzetara): Ez du halakorik (Nahitaezko bide lerrokadura)

Gainerako mugekiko: Eraikuntzaren mugimendu eremuaren arabera (gutxienez 3 metro).

– Itxiturak:

Hesiak, setoak edo harrizko hormak erabiliko dira, gehienez 2 metroko altueraraino, sailaren perimetro osoan. Paramentu itsuko itxiturak, bide publikora, ez du metro bateko altuera gaindituko bide publikoaren sestratik, eta gainerakoa hesi edo seto bidez itxiko da.

– Barne urbanizazioa:

Lurzati pribatuen barruko urbanizaziorako, zuhaitzak landatzeko aurreikuspena ezarri da; baldintza hori exekuzio proiektua idaztean justifikatu beharko da.

– Estetika:

Beheko solairuak: Harmonia gorde behar dute konposizioari eta eraikinaren altxaerari dagokienez. Eraikitako zatiak fatxadako elementu iraunkortzat hartuko dira. Atontzeko egin daitezkeen obrek ez dute eraginik izango fatxadako elementu iraunkorretan, ez konposizioari ez materialei dagokienez.

Fatxadak: Eraikinak tonu okreetan edo hondarretan amaitu beharko dira, eta harri naturaleko akaberak erabiltzea edo inguruan erabiltzen direnen antzeko tonuak eta ezaugarrien estaldurak gomendatzen dira.

Bao, hegada eta eraikuntza profila erritmo berdin-berdinaz diseinatuko dira eraikuntza desberdinetan, horrela masa uniforme handien ikusmen pertzepzioa arindu egingo da.

Debekatuta dago inguruko arkitektura tradizionalaren estiloarekin zerikusirik ez duen materialik, teknikarik edo akaberarik erabiltzea.

Estalkia: Estalkia tonu gorrixketan egingo da. Teilatu lauak baimenduko dira, baina alde zurretik Udalak ontzat emanda.

Arotz lanak: Arotz lanak kolore marroi ilunetan edo inguruan erabiltzen diren koloreen tankeran.

#### 4. ERABILERA ETA JABARI BALDINTZAK:

• Baldintza orokorrak:

– Erabilera nagusia Bizitegi kolektiboa.

– Erabilera baimenduak: Ordentzetan zehaztutakoa.

• Gehienezko etxebizitza kopurua:

— RB-4	20 etxebizitza
— RB-5	20 etxebizitza
— RB-6	20 etxebizitza
— RB-7	20 etxebizitza

- “Etxebizitza” erabilerarako gehieneko azalera eraikia:

— RB-4	1.800 m <sup>2</sup> .
— RB-5	1.800 m <sup>2</sup> .
— RB-6	1.800 m <sup>2</sup> .
— RB-7	1.800 m <sup>2</sup> .

- “Merkataritza lokal edo bizitegi erabilerari lotutako azalera” gisa erabiltzeko gehieneko azalera eraikia:

— RB-4	480 m <sup>2</sup> .
— RB-5	480 m <sup>2</sup> .
— RB-6	480 m <sup>2</sup> .
— RB-7	480 m <sup>2</sup> .

Beheko solairuan dauden lokalek sarbide zuzena izango dute eraikinaren kanpoaldetik, eta haien azalera erabilgarria 25 m<sup>2</sup>-tik gorakoa izango da, gutxienez 3 metroko fatxada aurrealdearekin.

- Gutxienezko nahitaezko garaje hornidura.

— Sustapen libreko etxebizitzak: Gutxienez plaza 1/etxebizitzako.

Hirigintza estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuaren 9.1.b artikulua araberak, lurzati pribatuko aparkalekuetarako: 0,35 plaza, sestra gaineko 25 m<sup>2</sup>-ko sabai azalerako, zuzkidura publikoek bestelako erabileretarako.

- Zortasunak:

Lurzatiak elkarrekiko zortasunen mende geratu ahal izango dira, ibilgailuak eta oinezkoak sotoko solairuetara sar daitezten bermatzeko. Era berean, instalazioen pasabide zortasunak sortu ahal izango dira, eta gomendagarria izango da horiek lurzati barruko urbanizazio proiektuan definitzea eta obra berriaren deklarazioan deskribatuta eta Jabetza Erregistroan inskribatuta geratzea. “Birpartzelatze proiektuak” horiek definitzeari aurrea hartu ahal izango dio, haien edukia eta eragin eremua zehaztuz.

#### E. “ZR-5” ETXEBIZITZETARAKO 5. Eremua ORDENANTZA ALDATUA

1. KALIFIKAZIO XEHAKATUA: Etxebizitza kolektiboko zonaldea.

2. AZALERA: 6.276m<sup>2</sup>.

3. ERAIKUNTZAREN BALDINTZAK:

- Eraikigarritasun aprobetxamendua:

— RC-1	2.856 m <sup>2</sup> c.
— RC-2	2.856 m <sup>2</sup> c.
— RC-3	2.856 m <sup>2</sup> c.
— RC-4	2.856 m <sup>2</sup> c.
— RC-5	2.856 m <sup>2</sup> c.

- Eraikinen itxura arautzea.

Baldintza orokorrak:

— Eraikinak Plan Partzialaren aldaketa puntual honen dokumentazio grafikoan zehaztutako ingurutzailen bolumetrikoaren barruan jarri beharko dira (6. planoak, “lerrokatuak eta sestrak”).

– Inguratzaile horren barruan, “Ordenantza partikular” honetan adierazitako “sestra gaineko” eraikuntza aprobetxamendua garatu ahal izango da. Baldintza hori lerrokadurei eta hegalei dagokienez hartutako irtenbidearen bidez beteko da, “Beheko eta goiko solairuetan”; hurrenez hurren.

– Altuera: Ez du 14 metrokoa gaindituko.

– Eraikuntzaren profila (“sestra azpiko” eta “sestra gaineko” solairuen kopurua):

Sestra gainean: BH+III

Sestranean: Ez dago soto mugarik.

Arau Subsidiarioen 48. artikularen arabera.

– Lerrokadurak.

Eraikinaren inguratzailea plan partzialaren aldaketa puntualaren 6. planoan (Lerrokadurak eta sestrak. Aldatua) ezarritakoari lotuko zaio.

“RC” izeneko eraikinek gehienez ere 33m x 28m-ko mugimendu eremua dute.

Beheko solairuko 1. ardatzeko bidearen aurreko fatxadako plano 3,00 m atzeraemango da, erabilera publikoko galeria izateko.

ZR-5 bizitegi eremu pribatuan 3,00 metroko zabalerako zortasuna ezartzen da, 1. ardatzeko bidearekiko paraleloan, blokeen artean eraiki gabeko eremuetan, eraikinetako galeriei oinezkoen jarraitutasuna emateko. Zerrenda hori jabari pribatukoa eta erabilera publikokoa izango da.

Plangintzako Arau Subsidiarioen 52. artikularen arabera (“egitura irtenak edo hegalek”), fatxadaren lerrokaduretatik itendako egiturak eraiki ahal izango dira bide publikoaren gainean edo eraiki ezin den lurzatiaren gainerakoaren gainean.

Hegalak itxiak (behatokiak, galeriak eta antzekoak) eta irekiak (balkoiak, terrazak eta antzekoak) izan ahalko dira.

Hegal itxiek ehuneko 100ean konputatuko dute azalera eraikia neurtzeko, dagokion fatxadaren luzeraren ehuneko 40 hartuko dute gehienez, eta fatxadaren lerroaren gainetik duten itengunea ez da 1,00 metrotik gorakoa izango.

Hegal irekietatik fatxadaren luzeraren ehuneko 40 hartuko dute gehienez, eta fatxadaren itengunea (erlaitza eta karela) ez da 1,00 metrotik gorakoa izango. Terrazen sakonera handitu nahi bada, eraikinaren barrualderantz garatu beharko da. Hegal irekietatik eta barruko terrazek ehuneko 50 hartuko dute kontuan azalera eraikia neurtzeko.

Hegal irekien eta itxien baturak ezingo du inoiz fatxadaren garapen osoaren ehuneko 50 gainditu.

Azken solairuko fatxada atzeraematea ere onartzen da, terraza irekiak dituzten etxebizitzak ahalbidetzeko, hau da, bigarren bizilekuko etxebizitzaren irtenbide propioak.

“Sestra azpiko” solairuek Plan Partzialaren aldaketa puntual honen 6. planoan (“Lerrokadurak eta sestrak. Aldatua”) adierazitako espazioa hartu ahal izango dute. Altueran dagoen eraikuntzaren perimetrotik kanpoko azalera lurpeko aparkalekuak zabaltzeko bakarrik erabili ahal izango da.

– Sestra gaineko atzerapenak:

1 eta 4. ardatzetara: Ez dauka (nahitaezko bide lerrokadura).

Gainerako mugekiko Eraikuntzaren mugimendu eremuaren arabera (gutxienez 3 metro).

– Itxiturak:

Hesiak, setoak edo harrizko hormak erabiliko dira, gehienez 2 metroko altueraraino, sailaren perimetro osoan. Paramentu itsuko itxiturak, bide publikora, ez du metro bateko altuera gaindituko bide publikoaren sestratik, eta gainerakoa hesi edo seto bidez itxiko da.

– Estetika:

Beheko solairuak: Harmonia gorde behar dute konposizioari eta eraikinaren altxaerari dagokienez. Eraikitako zatiak fatxadako elementu iraunkortzat hartuko dira. Atontzeko egin daitezkeen obrek ez dute eraginik izango fatxadako elementu iraunkorretan, ez konposizioari ez materialei dagokienez.

Fatxadak: Eraikinak tonu okreetan edo hondarretan amaitu beharko dira, eta harri naturaleko akaberak erabiltzea edo inguruan erabiltzen direnen antzeko tonuak eta ezaugarrien estaldurak gomendatzen dira.

Bao, hegada eta eraikuntza profila erritmo berdin-berdinaz diseinatuko dira eraikuntza desberdinetan, horrela masa uniforme handien ikusmen pertzepzioa arindu egingo da.

Debekatuta dago inguruko arkitektura tradizionalaren estiloarekin zerikusirik ez duen materialik, teknikarik edo akaberarik erabiltzea.

Estalkia: Estalkia tonu gorrixketan egingo da. Teilatu lauak baimenduko dira, baina alde zurretik Udalak ontzat emanda.

Arotz lanak: Arotz lanak kolore marroi ilunetan edo inguruan erabiltzen diren koloreen tankeran.

#### 4. ERABILERA ETA JABARI BALDINTZAK:

• Baldintza orokorrak:

- Erabilera nagusia: Bizitegi kolektiboa.
- Erabilera baimenduak: Ordentzetan zehaztutakoa.

• Gehienezko etxebizitza kopurua:

— RC-1	24 etxebizitza
— RC-2	24 etxebizitza
— RC-3	24 etxebizitza
— RC-4	24 etxebizitza
— RC-5	24 etxebizitza

• “Etxebizitza” erabilerarako gehieneko azalera eraikia:

— RC-1	2.160 m <sup>2</sup> .
— RC-2	2.160 m <sup>2</sup> .
— RC-3	2.160 m <sup>2</sup> .
— RC-4	2.160 m <sup>2</sup> .
— RC-5	2.160 m <sup>2</sup> .

• “Merkataritza lokal edo bizitegi erabilerari lotutako azalera” gisa erabiltzeko gehieneko azalera eraikia:

— RC-1	696 m <sup>2</sup> .
— RC-2	696 m <sup>2</sup> .
— RC-3	696 m <sup>2</sup> .
— RC-4	696 m <sup>2</sup> .
— RC-5	*696 m <sup>2</sup> .

\* Azalera hori 30 m<sup>2</sup>-tan banatzen da, ekipamendu pribaturako (merkataritza, kultura, etab.), hirigintza estandarra betez, eta gainerakoa, 666 m<sup>2</sup>, “Bizitegi erabilerarekin lotutako beste erabilera batzuetarako” erabiliko da.

Beheko solairuan dauden lokalek sarbide zuzena izango dute eraikinaren kanpoaldetik, edo, bestela, alboko fatxadetatik duen espazio pribatuaren bidez, eta haien azalera erabilgarria 25 m<sup>2</sup>-tik gorakoa izango da, fatxadaren aurrealdea gutxienez 3 metrokoa izanik.

- Gutxieneko nahitaezko garaje hornidura.

Sustapen libreko etxebizitzak: Gutxienez plaza 1/etxebizitzako.

Hirigintza estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuaren 9.1.b artikulua araber, lurzati pribatuko aparkalekuetarako: 0,35 plaza, sestra gaineko 25 m<sup>2</sup>-ko sabai azalerako, zuzkidura publikoetz bestelako erabileretarako.

- Zortasunak:

Lurzatiak elkarrekiko zortasunen mende geratu ahal izango dira, ibilgailuak eta oinezkoak sotoko solairuetara sar daitezen bermatzeko. Era berean, instalazioen pasabide zortasunak sortu ahal izango dira, eta gomendagarria izango da horiek lurzati barruko urbanizazio proiektuan definitzea eta obra berriaren deklarazioan deskribatuta eta Jabetza Erregistroan inskribatuta geratzea. "Birpartzelatze proiektuak" horiek definitzeari aurrea hartu ahal izango dio, haien edukia eta eragin eremua zehaztuz.

#### F. EKIPAMENDU PRIBATUA "EP": ORDENANTZA ALDATUA

1. KALIFIKAZIO XEHAKATUA: Ekipamendurako zona.

2. AZALERA: 1.970m<sup>2</sup>

3. ERAIKUNTZAREN BALDINTZAK:

- Eraikigarritasun aprobetxamendua: 1.600 m<sup>2</sup>c.

Azalera hori EP izeneko ondoriozko lurzati batean banatzen da; horretarako, 1.570m<sup>2</sup>c-ko eraikigarritasuna esleitzen da, eta gainerako azalera, 30m<sup>2</sup>c, 5-"ZR-5" bizitegi eremuan dagoen bizitegi blokearen tipologiako RC5 ondoriozko lurzati kokatuko da.

- Ekipamendu pribatuko erabilera eskusiboko eraikinean eraikitze moduaren baldintza orokorrak eta erregulazioa.

Baldintza orokorrak:

— Eraikinak Plan Partzialaren aldaketa puntual honen dokumentazio grafikoan zehaztutako ingurutzailen bolumetrikoaren barruan jarri beharko dira, 6. planoan ("lerrokatuak eta sestrak" Aldaketa). Sestra azpiko eraikuntzaren mugimendu eremuaren kasuan, altuerako eraikinaren perimetrotik kanpoko azalera lurpeko aparkalekuak zabaltzeko bakarrik erabili ahal izango da.

— Ingurutzailen horren barruan, "Ordenantza partikular" honetan adierazitako "sestra gaineko" eraikuntza aprobetxamendua garatu ahal izango da. Baldintza hori lerrokatuak eta hegalei dagokienez hartutako irtenbidearen bidez beteko da, "Beheko eta goiko solairuetan" hurrenez hurren.

Ekipamendu pribatuko erabilera eskusiboko eraikinean eraikitze modua arautzea.

Dagozkien eraikuntzei indarreko Arau Subsidiarioek jasotako dentsitate gutxiko eraikuntzari buruzko baldintza orokorrak aplikatuko zaizkie.

— Eraikinaren profila ("sestratik beherako" eta "sestratik gorako" solairu kopurua):

Sestra gainean: BS+II Gehienez 12 m-ko altuerarekin.

Sestrapean: Soto solairua.

Sestra gaineko atzerapenak:

Kalera: gutxienez 4 metro.

Mugetara: gutxienez 4 metro.



– Itxiturak:

Hesiak, setoak edo harrizko hormak erabiliko dira, gehienez 2 metroko altueraraino, sailaren perimetro osoan. Paramentu itsuko itxiturak, bide publikora, ez du metro bateko altuera gaindituko bide publikoaren sestratik, eta gainerakoa hesi edo seto bidez itxiko da.

#### 4. ERABILERA ETA JABARI BALDINTZAK:

• Baldintza orokorrak:

– Erabilera nagusia.

Ekipamendu pribatua (Zehaztu gabe).

– Erabilera baimenduak.

Ekipamendu pribatua EP izeneko partzela batean kokatuko da, baita 5-“ZR-5” bizitegi eremuko bizitegi blokearen tipologiako RC5 partzelaren eraikinean ere.

Ateratzen den “EP” lurzatian, ekipamendu pribaturako, erabilera baimenduak Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 57.2e artikuluan eta hirigintzako estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuan jasotakoak dira. Hona hemen erabilera baimenduak:

~ Komertzialak.

~ Kultura arlokoak.

~ Hezkuntza arlokoak.

~ Kirol arlokoak.

~ Sanitarioak.

~ Erlijiosoak.

Era berean, RC5 lurzatian, hau da, ZR-5 zonako bizitegi blokeko eraikinaren lurzatian, 30 m<sup>2</sup>c daude, tokiko sistemen zuzkidura sareko ekipamendu pribaturako, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 57.e) artikuluan ezarritakoaren arabera. Erabilera hori onargarria da eraikuntza tipologia honetan; izan ere, ekipamendu pribatuko erabilerak, hala nola merkataritzakoak, kulturakoak, osasunekoak eta erlijiosoak, bat datoz Arau Subsidiarioek egoitza blokeen beheko solairuan baimentzen dituzten erabilerekin (Arau Subsidiarioen 40. artikulua). Horrela, ekipamendu pribaturako gutxienezko azalera bermatuta eta erabilgarri dago, bizitegi blokeen beheko solairuko azalera eraikigarria baita, eta azalera hori ezin da bereizi bizitegi erabilerarako sestra gainerako gainerako azaleratik.