

I - ARABAKO BILTZAR NAGUSIAK ETA ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN FORU ADMINISTRAZIOA

Arabako Foru Aldundia

INGURUMEN ETA HIRIGINTZA SAILA

18/2015 Foru Agindua, otsailaren 3koa, onartzen duena bete egin direla abenduaren 9ko 531/2014 Foru Aginduan ezarritako baldintzak. Azken foru agindu horrek behin betiko onartu zuen Lantziegoko Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren 2. aldaketaren espedientea

AURREKARIAK

Lehenengoa. Abenduaren 9ko 531/2014 Foru Aginduaren bidez, behin betiko onartu zen Lantziegoko Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren 2. aldaketaren espedientea, arau aldaketa zehatz batzuei buruzkoa, horietako bat udalerrri mailakoa eta gainerakoak Biasteriko eta Lantziegoko herrietakoak.

Bigarrena. 531/2014 Foru Agindua berak ezarri zuen adierazitako baldintzak ez zirela funtsezkoak, eta haiek zuzendutakoan espedientea Foru Aldundira igorriko zela, berriro jendaurrean jarri gabe, betearazi beharrekoa dela adierazteko, izapideak egiteko eta argitaratzeko.

Hirugarrena. 2015eko urtarrilaren 15ean, espedientearen testu bateratua sartu zen Aldundi honen erregistroan.

OINARRIAK

Aurkeztutako agiriak aztertu dira eta egiaztatu da aurrean aipatutako foru aginduan ezarritako baldintzak bete direla.

Horregatik, dagozkidan ahalmenak erabiliz, honako hau

XEDATZEN DUT

Lehenengoa. Betetzat ematea Ingurumen eta Hirigintza Saileko foru diputatuaren abenduaren 9ko 531/2014 Foru Aginduan ezarritako baldintzak. Foru agindu horren bidez behin betiko onartu zen Lantziegoko Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren 2. aldaketaren espedientea, arau aldaketa zehatz batzuei buruzkoa, horietako bat udalerrri mailakoa eta gainerakoak Biasteriko eta Lantziegoko herrietakoak.

Bigarrena. Ebazpen hau ALHAOn argitaratzea, hirigintza araudiarekin batera.

Hirugarrena. Ebazpen honek administrazio bidea agortzen du, eta haren aurka zuzenean administrazioarekiko auzi errekurtsua aurkeztu ahal izango da Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusiko administrazioarekiko auzien salan, bi hilabeteko epean, ebazpen hau jakinarazi edo argitaratu ondorengo egunetik aurrera.

Vitoria-Gasteiz, 2015eko otsailaren 3a

Ingurumen eta Hirigintza Saileko foru diputatua
MARTA RUIZ CERRILLO

ARTIKULUEN IDAZKUNTZA BERRIA:

1.5.2.4. ARTIKULUA. A.3 AZPIZONAREN, ZABALGUNEEN EDO XX. MENDEKO BIGARREN ERDIKO ZABALTZEKO EREMU MISTOEN ERAIKUNTZARI ETA ERABILERARI BURUZKO ORDENANTZA OROKORRA.

1. Aplikazio eremua.

Ordenantza honek oin berriko eraikuntzak eta daudenen aldaketak arautzen ditu, tresna honek proposatzen duen antolamendu xehatuarekin guztiz bat datozenak. Hala ere, P-5 planoak ("Eraikuntzaren baldintzak") eta antolamendu xehatuko esparruaren arau bereziak hura aldatzeko zehaztapenak ezarri ahalko dituzte. Udalerrri honetan a.3 azpizonak 1970az gero egin diren zabalgunetan daude; esparruok ia-ia guztiz beterik daude denetariko eraikinez.

b. Halaber, aplikatzekoak izango dira plan berezi baten bidez antolatutako eremuetan, hartan berariaz arautzen ez diren alderdietan.

2. Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna.

Azpizona honetan, "P.5. Eraikuntzaren baldintzak" izeneko planoak ematen duen eraikuntzaren definizio grafikoaren bidez eta artikulua honetako hurrengo parametroen bidez arautuko da eraikigarritasuna.

3. Eraikuntza tipologia.

Eraikin atxikiak izango dira, eta jabari eta erabilera publikoko espazioen lerrokadura eratuko dute.

4. Lehendik dauden eraikuntzen eta lurzati antolamendua.

Tresna hau behin betiko onartzen den unean dagoeneko badiren eraikuntza eta lurzatiak finkatuta geratuko dira.

5. Gutxienerako lurzati, lurzatikatzearako.

Plan hau behin betiko onartutakoan eratzen diren lurzati guztiek 250 m²-ko azalera izango dute gutxienez.

6. Lurzati berrien mugen gutxienerako neurriak.

Plan hau behin betiko onartu ostean eratzen diren lurzati guztiek 12,50 m-koa izango dute "gutxienerako tartea aurrealdeko mugaraino".

b. Gainontzeko mugen neurriak aukerakoak izango dira.

7. Lurzati eraikin kopurua.

Lurzati batean hainbat eraikin kokatu ahalko dira, jabetza horizontalaren araubidepean, betiere, baimendutako erabilera nagusietarako zenbat eraikin dauden, beste hainbeste lotetan azpibana badaiteke lurzati, halako moldez non horietako bakoitzak ordenantza honetan ezarritako parametroak lurzati independente bat balitz bezala beteko dituen.

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

b. Eraikin multzoak erabilera osagarri eta zerbitzarietarako sestratik beheko eraikuntzak eduki ahalko ditu, baita beste espazio eta elementu batzuk ere, denak titulartasun eta erabilera komunekoak.

8. Gehieneko etxebizitza kopurua.

Azpizona honetan parametro hori aukerakoa da.

9. Eraikuntzaren profila edo solairu kopurua.

Eraikuntzaren profila 3(b)- da. Horrek esan nahi du eraikuntzak 3 solairu dituela (beheko solairua barne), gehi teilatupeko solairua, eta sestratik beherako solairuen kopurua aukerakoa dela.

b. 8 poligonoko 1751 lurzatiari (A azpilurzatia) dagokionez, 1(b)- profil "finkoa edo derri-gorrezkoa" ezarri da. Beraz, eraikuntzak beheko solairua gehi teilatupekoak izango ditu, eta sestratik beherako solairuen kopurua aukerakoa izango da.

10. Eraikuntzaren gehieneko altuera.

a. Eraikinaren gehieneko altuera 10 metrokoa izango da, teilatu hegaleraino neurtuta.

b. Goiha-bearen altuera estalkiaren gehieneko maldak finkatzen du zeharka.

11. Sakonera eraikigarria eta eraikuntzekin okupatzen den lurzorua.

Eraikuntzaren sakonera eta okupazioa zehazteko, lehentasun ordenaren arabera azaltzen diren irizpide hauek erabiliko dira:

1º. Finkatuta geratuko dira plan hau behin betiko onartu aurretik dauden eraikinak.

2º. Ordezten diren eraikinen kasuan, 1.5.2.1. artikuluko ("Eraikuntzari dagozkion baldintza komun orokorrak") 2.b) puntuan ezarritakoa beteko da.

3º. Eraikuntza berriak badira:

– Solairu bakoitzean, P-5 planoan ("Eraikuntzaren baldintzak") adierazitako fatxada edo eraikuntza lerroei jarraituko zaie.

– Halakorik ezean, sakonera hau izango dute:

- Goiko solairuetan, 15 metro.
- Sestratik beherako solairuetan eta beheko solairuetan lurzati osoa okupatu ahalko da.

12. Eraikinetatik mugetaraino utzi behar den tartea.

Eraikin atxikiak izango dira; ondorioz, "P5. Eraikuntzaren baldintzak" planoan eraikinak grafikoki definituta daudenez gero, ez dago halako parametririk.

b. Hala ere, alboko eraikinetan argi eta ikuspegi zortasunen bat badago, Kode Zibilak dioena beteko da.

13. Solairuen gehieneko eta gutxieneko altuera.

Beheko solairuak:

a.1 Gehienekoa: 3,50 m.

a.2 Gutxienekoa: 2,50 m.

b. Goiko solairuak:

b.1. Gehienekoa: 3,50 m.

b.2. Gutxienekoa: 2,50 m.

c. Erdisotoko eta sotoko solairuak:

a.1 Gehienekoa: 3,00 m.

a.2 Gutxienekoa: 2,25 m.

14. Fatxadako irtenguneak eta sarguneak.

Espazio publikoaren lerrokaduraren gaineko irtengune eta sarguneak 1.5.1.25. artikuluan ("Fatxadetako irtenguneak eta sarguneak") ezarritakoak dira, honako salbuespen hauekin:

a.1 Zabaleran 8 metro baino gutxiago dituzten kaleetan debekatuta daude fatxadako irtengune mota guztiak.

a.2. Gainontzekoetan, balkoiak eta begiratokiak aurreko espazio publikoaren zabaleraren ehuneko 10 (metro bat, gehienez) atera ahalko dira . Hegalkin itxiak gehienez 40 cm atera ahalko dira.

Bi kasuetan, ezingo dira lehenengo solairuan kokatu.

b. Atzeko fatxadan, irtenguneak edo hegalak onartuko dira soil-soilik fatxada horren eta mugaren artean 5 metrotik gorako tarte badago. Kasu horretan, a.2 paragrafoan agertzen diren arau berberak beteko dira.

c. Fatxadetako irtenguneek hegalean duten tarte bera utziko dute alboko mugaraino ere.

15. Teilatu hegalak.

Lerrokaduraren gaineko erlaitzak eta teilatu hegalak ezingo dira atera aurreko espazio publikoaren zabaleraren ehuneko 15 (1,10 m, gehienez) baino gehiago.

16. Estalkiak.

Estalkiek ehuneko 25 eta 35 bitarteko malda izango dute.

17. Altueraren gainetik onartzen diren eraikuntzak.

Altueraren gainetik onartzen diren eraikuntzak 1.5.1.27. artikuluan ("Altuera gainditzen duten eraikuntzak") oro har ezarritakoak dira.b. Gainera, estalkian terrazak egin ahalko dira, hurrengo baldintza hauek betez gero:

b.1 Luzera osoak ezin izango du fatxadaren luzeraren ehuneko 25 gainditu.

b.2 Fatxadatik gutxienez metro bat atzeraemango dira, estalkiko isurkia eginez.

b.3 Sakonera ez da 3 metrotik gorakoa izango.

b.4Terrazaren ardatzek bat egingo dute goiko azken solairuko baoen ardatzekin.

18. Estetika arauak.

Eraikuntzak beren ingurunera egokituko dira, zein motatakoak diren kontuan hartuta: mehelinen arteko eraikuntzak.

b. Fatxadako bao guztiak, solairu guztietakoak, konposizioaren aldetik elkarrekin lotuta egon beharko dira.

c. Fatxadetako materialak inguruan tradizioz erabili izan direnak izango dira (harria eta zarpitua, kolore argiz pintatua), eta estalkian kolore gorriko teila kurbatu zeramikoa erabiliko da nahitaez.

d. Debeku da balkoiak eta begiratokiak ixtea, bai eta tximiniak eraikineko fatxadatik pasatzea ere.

e. Agerian gelditzen diren mehelinen kanpoaldeko tratamendua eta kanpoaldeko fatxaden estaldura antzekoak izango dira, kalitateari, ehundurari eta koloreari dagokienez.

19. Fatxadetara irekitako patioak.

Azpizona honetan ez da onartuko espazio publikoari begira dagoen fatxadara irekitako patiorik.

20. Beste baldintza batzuk.

Beti ere, eraikuntzako oinarrizko arauetan eta aplikatu beharreko legedi sektorialean ezarritako xedapen orokorrak betetzeko eskatu ahalko da.

21. Erabilera baimenduak.

Berezko erabilera:

a.1 Berezko erabilera etxebizitza da, eraikin atxikien motakoa.

a.2 Sestratik gorako solairu guztietan onartzen da.

a.3 Erabilera hori eskusiboa edo partekatua izan dadila onartuko da, ondorengo paragrafoko baldintzen arabera.

b. Gainerako erabilera baimenduak.

b.1 Etxebizitzarekin bateragarria den industria erabilera: etxebizitza eraikineko beheko solairuan, edo baimendutako beste erabilera bat duen eraikineko beheko solairuan, bateragarria dela frogatuz gero.

b.2 Komunitate ekipamendua: etxebizitza eraikineko beheko solairuan, eraikin eskusiboan eta elkarrekin edo beste erabilera batzuekin partekatutako eraikinean, hurrengo b.4 paragrafotik b.8 paragrafoa bitartekoetan ezartzen diren baldintzekin.

b.3 Bulegoak: bizitegitarako eraikineko edozein solairutan, eraikin eskusiboan edo partekatuan, b.4 paragrafotik b.7 paragrafoa bitartekoetan ezartzen diren baldintzekin.

b.4 Txikizkako merkataritza: etxebizitza eraikinaren beheko solairuan; eraikin eskusiboan; eta komunitate ekipamendu, bulego, hotel eta landetxetarako eraikineko beheko solairuan.

b.5 Jatetxeak eta tabernak: txikizkako merkataritzarako zehaztutako baldintza beretan.

b.6 Hotelak eta antzekoak: eraikin eskusiboan eta goiko solairuetan, beheko solairuko komunitate ekipamendu, merkataritza, bulego eta jatetxe erabilerekin partekatuta.

b.7 Landetxeak eta landa turismoa: etxebizitzarekin partekatutako eraikinean, arloko legediaren arabera; eta beheko solairuetako gainerako erabilera baimenduekin partekatutako eraikinean, goiko solairuetan.

b.8 Aparkalekuak (erabilera ez osagarri gisa): sotoetan eta beheko solairuetan, b.8 paragrafoan adierazitako baldintzetan.

c. Nolanahi ere, beti beteko da 1.5.2.2 artikuluko ("Erabileren ezarpenari dagozkion baldintza komun orokorrak") 2. puntuan ezarritakoa, eta kontuan hartuko da 1.3.1.3 artikuluan ("Hirigintzako arau hauetan aurreikusten ez diren erabilerak") ezarritakoa.

1.5.2.10. ARTIKULUA. b.12 AZPIZONAKO (INDUSTRIA BAKARTUA) ERAIKUNTZAREN ETA ERABILERAREN ORDENANTZA OROKORRA.

1. Aplikazio eremua.

Ordenantza honek oin berriko eraikuntzak eta daudenen aldaketak arautzen ditu, tresna honek proposatzen duen antolamendu xehatuarekin guztiz bat datozenak. Hala ere, P-5 planoak ("Eraikuntzaren baldintzak") eta antolamendu xehatuko esparruaren arau bereziak hura aldatzeko zehaztapenak ezarri ahalko dituzte.

b. Garapen plan batek antolatu beharreko eremuetan ere aplikatuko dira, hain zuzen ere, hark berariaz arautzen ez dituen alderdietan.

2. Kontzeptua.

Lurzati batez edo gehiagoz osatutako azpizonak dira, enpresa bakarra ezartzeko xedea dutenak, eta barruan eduki behar dituzte sarbiderako, aparkatzeko, maniobrak egiteko eta zamalanak egiteko behar diren espazio guztiak.

3. Lehendik dauden eraikuntzen eta lurzatiaren antolamendua.

Tresna hau behin betiko onartzen den unean dagoeneko badiren eraikuntza eta lurzatiak finkatuta geratuko dira.

4. Berezko eraikuntza mota.

Berezko eraikuntza mota eraikuntza bakartua izango da.

5. Hirigintza eraikigarritasuna.

Eraikigarritasuna zuzenean arautuko da azpizona bakoitzerako, hirigintzako esku hartze eremu bakoitzaren arau berezian.

b. Garapen plan batean xehetasunez antolatu beharreko eremuak zuzenean arautuko dira haren ordenantzaren bitartez.

c. Horrelakorik ezean, sestratik gorako hirigintza eraikigarritasuna $0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ izango da; sestratik beherakoa, berriz, aukerakoa.

6. Gutxienerako lurzatiak, lurzatikaztearako.

Tresna hau behin betiko onartu ostean eratzten diren lurzati guztiek 1.500 m^2 -ko azalera izango dute gutxienez.

7. Lurzatiaren aurrealdeak eduki beharreko gutxienerako neurriak.

Lurzati berriek, bide lerrokadurara begira, gutxienez 20 metroko aurrealdea izan behar dute.

8. Eraikuntzatik mugetarainoko tartea.

Eraikuntzen eta bide lerrokaduren arteko tartea dokumentazio grafikoan finkatutakoa izango da. Halakorik ez badago, 3 metrokoa izango da gutxienez.

b. Alboetako eta sakonerako mugetaraino 3 metroko tartea utzi beharko da gutxienez.

9. Lurzati bereko eraikinen arteko tartea.

Lurzati bereko eraikinen arteko gutxienerako tartea 8 metrokoa izango da.

10. Eraikuntzarekin okupatu daitezkeen lurzorua.

Gehieneko okupazioa ehuneko 70ekoa da.

11. Eraikuntzaren profila eta gehieneko altuera.

Eraikuntzaren profila 2/- da. Horrek esan nahi du eraikuntzak bi solairu dituela, behekoa barne, eta sestratik beherako solairuen kopurua aukerakoa dela.

b. Sestra kotatik gorako eraikuntzaren gehieneko altuera erlaitzeraino, teilatu hegaletaraino, zerra estalkiaren edo antzekoaren behealderaino: 9 metro nabe eta biltegietan, eta 7 metro gainerako eraikinetan.

c. Industria nabeetan, ekoizpen prozesurako beharrekoa bada elementuren bat garaia-
goa izatea eta hori behar bezala justifikatzen bada, aurreko paragrafoan adierazitako altuera gaitzatea onartuko da, eta ez da gehieneko mugarik finkatuko.

12. Eraikuntzako solairuen gutxienerako altuera librea.

Bulego eraikinetan eta ekoizpenerako ez diren solairuarte edo solairuetan gutxienerako altuera $2,60 \text{ m}$ -koa izango da.

b. Altuera hori gutxienez 3 m -koa izango da pertsona asko bildu daitezkeela aurreikusten den tokietan, jantokietan esaterako, baldin eta 70 m^2 baino gehiagoko lekuak badira.

c. Produkziarako nabe edo lantegietan gutxienerako altuera 4 m -koa izango da.

13. Lurzati unitatea mantenduz espazio eraikian azpizatitze eragiketarako baldintzak bereziak.

a. Definizioa.

Lurzati unitatea mantenduz espazio eraikia azpizatitzeko eragiketa deritzo jatorrizko bolumenak hainbat zatitan banantzeko edo bereizteko prozesuari, haren ondoren bolumen horien ezaugarriak desberdinak badira, baina lurzati unitateko espazio libre pribatuaren jabetza mankomunatua bada.

b. Aplikazio eremua.

b.1 Urbanizazioaren bidez finkatutako eta orokorrean B.1 zona (Industria) gisa kalifikatutako hiri lurzorua da haren aplikazio eremua.

b.2 Azpizatitze jarduketak, lurzati unitatea mantenduz, dagoeneko eraikita dauden lurzati-tako eraikinetan edo hutsik dauden lurzati-tako eraikinetan gauza daitezke.

b.3 Aurreko paragrafoko balizko egoera horietan, ondoren azaltzen diren baldintza bereziak bete beharko dira, eta puntu honetan araututa ez dauden alderdiak artikuluko baldintza orokorren arabera arautuko direla ulertuko da.

c. Azpizatitako espazioen gehieneko eta gutxieneko azalera.

Azpizatitako espazioek gutxienez 200 m²-ko azalera eraikia izan beharko dute beheko solairuan.

d. Lurzatiaren gutxieneko aurrealdea.

d.1 Lurzatiaren gutxieneko aurrealdea artikuluko honetan orokorki ezartzen dena izango da.

d.2 Lehendik dauden pabilioietan egungo aurrealdea finkatuko da.

e. Eraikuntzatik mugetarainoko tartekak.

e.1 Eraikuntzatik mugetarainoko tartekak artikuluko honetan orokorki ezarritakoak izango dira.

e.2 Muga eta fatxadetarainoko tartearen baldintzen ondoriozko espazio libreak guztiz edo zati batean okupatzen direnean, derrigorrezkoa izango da eragina jasaten duten zatiak eraistea lurzati azpizatitu baino lehen.

f. Eraikuntzekin okupatzen den lurzorua:

f.1 Eraikuntza edo instalazioek gehienez ere lurzatiaren ehuneko 70 okupatu ahalko dute, bai hutsik dauden lurzati-tako oin berriko jarduketan kasuan bai eraikita dauden lurzati-tako eraikinetan jarduketan kasuan.

f.2 Aurretik ezarri diren okupazio baldintzen ondoriozko espazio libreak guztiz edo zati batean okupatzen direnean, derrigorrezkoa izango da eragina jasaten duten zatiak eraistea azpizatitako egin baino lehen.

g. Espazio libre mankomunatuaren baldintzak.

g.1 Lurzati espazio librea jabetza mankomunatuakoa izango da eta ezin izango da era independentean eraikitako espazio guztiek osatzen duten multzotik bereizi. Beraz, ezin izango da espazio libre hori bereizteko itxitararik egin, baina bai, sarbideko lurzoruko seinaleak, zamalanak eta ekoizpenerako biltegiak jarri. Espazio libre pribatu horren azalera osoa ondo urbanizatuta geldituko da.

g.2 Lurzatiaren barruko bide pribatuek ondoko zabalera izango dute gutxienez:

i Noranzko bakarrek bideak, pabiloian sartzeko aterik gabeak: 4 m.

ii Noranzko bakarrek bideak, pabiloian sartzeko atea alde batean bakarrik dutenak: 7 m.

iii Noranzko bakarrek bideak, pabiloian sartzeko atea alde bietan dituztenak: 10 m.

iv Noranzko biko bideak, pabiloian sartzeko aterik gabeak: 7 m.

v Noranzko biko bideak, pabiloian sartzeko atea alde batean bakarrik dutenak: 10 m.

vi Noranzko biko bideak, pabiloian sartzeko atea alde bietan dituztenak: 13 m.

g.3 Aparkatzeko plazak kokatzeak ezingo die aurrean aipatutako bideen zabalera libreei eragin.

g.4 Biraketa erradioak bat etorriko dira lurzatiaren barrutik zirkulatu ahal duten ibilgailuek egin ohi dituzten ibilbideekin.

g.5 Barruko bide nagusiekiko loturetara soilik mugatuko da sarbide kopurua.

14. Erabilera baimenduak.

Berezko erabilera.

a.1 Industria, erauzketa industriak izan ezik. Lurzati eskusiboan onartzen da.

a.2 Hamahirugarren puntuan aurreikusten den kasu berezian, lantegiak, artisautza, arte lanbideak eta biltegiak (nekazaritza elikagaienak izan ezik) baino ez dira onartuko.

b. Erabilera bateragarriak.

b.1. Jatetxeak eta tabernak, eta jantoki kolektiboak. Lurzati eskusiboan, eta hotelekin eta dantzaleku eta diskotekekin partekatuta.

b.2 Hotelak. Lurzati eskusiboan, eta jatetxe eta tabernekin partekatutako lurzatian.

b.3. Komunitate ekipamendua.

i Dantzalekuak eta diskotekak; lurzati eskusiboan.

ii Ikus-entzunezko, arte edo ikuskizun produkzioak: lurzati eskusiboan.

iii Zerbitzu publikoak: lurzati eskusiboan.

c. Edonola ere, 1.5.2.2 artikulua ("Erabileren ezarpenari dagozkion baldintza komun orokorrak") 2. puntuan xedatutakoa beteko da, eta kontuan hartuko da 1.3.1.3 artikuluan ("Hirigintzako arau hauetan aurreikusten ez diren erabilerak") ezarritakoa.

2.1.1.4 ARTIKULUA. LA.04 EREMUKO ARAU BEREZIA (DENTSITATE TXIKIA, MENDEBAL-DEA):

1. Antolamenduaren irizpideak eta helburuak.

LA.04 eremuak xehetasunez antolatzen ditu Lantziegoko hirigunearen (LA.01) ondoko lurak, hain zuzen ere, mendebaldean daudenak. Eremu horretan mota askotako eraikinak daude; etxebizitzak eta upeltegiak tartekatuta daude eta zaila da horren ondoriozko bilbea zehaztea.

Proposatutako antolamenduaren bidez egoera zuzendu nahi da, baina modu malguan. Horretarako, eraikuntza mota nagusi gisa familia bakarreko etxe bakartua proposatzen da.

2. Egiturazko antolamenduaren zehaztapenak.

a. Lurzoruaren sailkapena: hiri lurzoria.

b. Kalifikazio orokorra.

b.1 Osaera. Eremu honetan A6.01 eta A6.03 zonak daude.

b.2 Zonaren erabilerak eta parametroak.

i Erabilera orokorrak:

Berezkoa: bi familiako etxea.

2) Bateragarriak:

a) Familia bakarreko etxe bakartua.

b) 1.3.2.4. artikuluan (“Hirigintza Planeamendua Normalizatzeko Sistema osatzen duten eta plan honetan dauden zona moten definizioa”) zona honetarako ezarritako gainerako guztiak.

c) Biltegi txikiak, lantegiak eta upeltegiak.

ii Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna: aipatutako artikuluan ezarritakoaren ondoriozkoak.

iii Gehieneko etxebizitza kopurua: 1.5.2.9. artikuluan, “a.62 azpizonetako (oso dentsitate txikiko eraikuntzak, bi familiako etxeak) eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra”, edo 1.5.2.8. artikuluan ezarritako parametroak batera aplikatzearen ondoriozkoa.

c. Antolamendua garatzeko araubidea.

Antolamendu xehatua plan honetan dago.

3. Antolamendu xehatuaren zehaztapenak.

Hiri lurzoruaren kategoria:

a.1 Arau orokor gisa, eremuak hiri lurzoru finkatuaren kategoria du.

a.2 Hala ere, eraikuntzako esku hartze baterako baimena eskatzen den unean egiaztatzen bada eragindako lurren eraikigarritasuna lehengo hirigintza antolamenduak egotzitakoa baino handiagoa dela, lur horiek besterik gabe kategoria hau izango dute: eraikigarritasuna handitzeagatik finkatu gabe dagoen hiri lurzoria.

b. Kalifikazio xehatua.

b.1 Eremu honetako kalifikazio xehatuaren azpizonifikazioa “P4. Kalifikazio xehatua” planoan jasota dago.

b.2 a.61 etxebizitza azpizonetako erabilerak eta gainerako baldintzak, egiturazko antolamenduan adierazitako zehaztasunekin: 1.5.2.8 artikuluan, “A.61 azpizonetako (dentsitate oso txikiko eraikuntzak, familia bakarreko etxe bakartuak) eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra”, ezarritako zehaztapenak aplikatuko dira.

Azpizona hauetarako bi familiako etxea hautatzen bada eraikin mota nagusitzat, 1.5.2.9. artikuluan, “A.62 azpizonetako (oso dentsitate txikiko eraikuntzak, bi familiako etxeak) eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra” renean, ezarritako baldintzak bete beharko dira.

Biltegiak, lantegiak edo upeltegiak eraikitzea erabakiz gero, 1.5.2.10 artikuluan, “b.12 azpizonetako (industria bakartua) eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra” renean, ezarritako baldintzak bete beharko dira.

Edonola ere, ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, lurzoru eta hirigintzarenak, 25. eta 26. artikuluetan ezarritakoaren arabera jabari publikokoak izan behar duten lurrek eraikigarritasuna, lurzatiaren gutxieneko azalera eta etxebizitza kopurua zenbatzeko balioko dute.

c. Gauzatze juridikoaren eta materialaren araubidea.

c.1 Hornidurako lur publikoen lagapen kargak eta urbanizazio kargak.

i Hiri lurzoru finkatuan, eraikuntzako esku hartzeen sustatzaileek ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, hirigintza eta lurzoruarenak, 26. artikuluan ezarritako betebeharrak guzti-guztiak bete beharko dituzte.

ii Hala ere, a.2 paragrafoaren arabera eraikigarritasuna handitzeagatik finkatu gabe dagoen hiri lurzoru kategoria duten lursailen sustatzaileek bete egin beharko dituzte 1.4.3.4. artikuluan, “Eraikigarritasuna handitzeagatik finkatu gabe dagoen hiri lurzoria edo hornidura jarduketan hiri lurzoria gauzatzeko araubidea”, ezarritako betebeharrak.

c.2 Haztapen koefiziente hauek erabiliko dira:

i Bizitegitarako erabilerak: 1,00.

ii Erabilera bateragarriak: 0,80.