

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

Arabako Foru Aldundia

### INGURUMEN ETA HIRIGINTZA SAILA

**306/2015 Foru Agindua, uztailaren 21ekoa, Artziniegako "Ormatza" SAUR-1 sektorearen plan partzialaren espedientea behin betiko onesten duena**

#### AURREKARIAK

Lehena. Maiatzaren 6ko 201/2015 Foru Agindua Artziniegako "Ormatza" SAUR-1 sektorearen plan partzialaren espedientearen behin betiko onespena eten zuen.

Bigarrena. 201/2015 Foru Agindu berberak, zehaztutako baldintzak ez zirela funtsezkoak irizita, honakoa ezarri zuen: behin horiek zuzenduta, espedientea Foru Aldundiari igortzea berriro ere jendaurrean jarri gabe, behin betiko onesteko, haren betearazketa aitortzeko, izapidetzeko eta argitara emateko.

Hirugarrena. 2015eko ekainaren 29an Foru Aldundi honen erregistroan sartu zen espedientearen testu bategina.

#### OINARRIAK

Dokumentazio guztia aztertuta, egiaztatu ahal izan da gorago aipatutako foru aginduan ezarritako baldintza guztiak bete direla.

Hori dela bide, nire eskumeneko ahalmenak baliatuz, honako hau

#### XEDATZEN DUT

Lehena. Artziniegako "Ormatza" SAUR-1 sektorearen plan partzialaren espedientea behin betiko onestea.

Bigarrena. Ebazpen hau eta hari dagokion arautegi urbanistikoa argitara ematea ALHAOn.

Hirugarrena. Administrazio bideari amaiera ematen dion ebazpen honen kontra administrazioarekiko auzi errekurtsoa jarri ahal izango da EAEko Auzitegi Nagusiko administrazioarekiko auzien salan, betiere ebazpena jakinarazten edo argitaratzen denetik bi hilabeteko epean.

Vitoria-Gasteiz, 2015eko uztailaren 21a

*Ingurumen eta Hirigintza Saileko foru diputatua*

*JOSÉ ANTONIO GALERA CARRILLO*

**“Ormatza” SAUR-1 PLAN PARTZIALA**  
Artziniega - Araba

**II. AGIRIA – ANTOLAMENDU URBANISTIKOA**

**1. DATU OROKORRAK**

**1.1. IZAERA ETA LURRALDE EREMUA**

Plan partzialaren zati den arautegi hau eta planaren gainerako agiriak indarreko arau subsidiarioek mugatutako “Ormatza” SAUR-1 sektorea zehatz-mehatz antolatuzko lanabesa dira.

**1.2. INDARRALDIA**

Behin plan partziala 2/2006 Legearen 95. eta 96. artikuluek ezarritakoaren arabera behin betiko onetsi eta gero, indarrean sartuko da ALHAOn argitaratu eta biharamunean. Gauzak horrela, berrikusten ez bada, indarrean jarraituko du iraunkorki; hala ere, hori ez da oztopo izango aldarazpen zehatzak egin ahal izateko.

**1.3. PLAN PARTZIALAREN DOKUMENTAZIOA**

Arauzko balioa duten agiriak honako hauexek dira: II. agiria (antolamendu urbanistikoa) eta III. agiriaren barnean (dokumentazio grafikoa) antolamenduari eta zonifikazioari dagozkion planoak (U5 planoak).

Hona hemen plan partziala osatzen duten agirien zerrenda:

**1. Dokumentazio idatzia:**

- I. agiria – Justifikazio memoria eta eranskinak.
- II. agiria – Antolamendu urbanistikoa

**2. Dokumentazio grafikoa – III. agiria:**

- Informazio planoak.
- Antolamendu zehatzari buruzko planoak.
- Azpiegituren planoak.

**1.4. ARAUEN INTERPRETAZIOA**

Arau urbanistiko hauek beren edukiaren arabera interpretatuko dira eta betiere memorian adierazitako helburuei lotuz.

Arauk eta antolamendu planoak bat etorri ezean, testua gailenduko zaio marrazkiari. Kontraesan hori antolamendu planoen artean agertuz gero, eskalarik handieneko dokumentua gailenduko da, baldin eta dokumentazio idatzitik sinesgarriro ondorioztatzen ez bada horretan akats edo oker materialak egon daitezkeela egiaztatzen duen kontrako interpretazioa.

Azkenik, kontraesana agiri honen arauen artekoa izanez gero, arau zehatza gailenduko zaio arau orokorrari, lehenengoaren eta bigarreneko definizioen eta kontzeptuen artean denean izan ezik; kasu horretan azken horiek gailenduko dira betiere.

**1.5. ORDEZKO ARAUTEGIA**

Ordenantza honek beren-beregi jasotzen ez duenari dagokionez, ordezeko gisa, Artziniégako Udalean indarrean dauden arau subsidiarioek ezarritakoari lotu beharko zaio, bai eta eragina izan dezaketen arauzko xedapen orokorrek ezarritakoari ere.

**1.6. ARAUAREN HELBURUAK ETA IRIZPIDEAK**

Arautegi honen helburua da antolatutako garapen urbanistikoa garatzeko beharrezko zehaztapenak ezartzea, udalaren hirigintza plangintzan desglosatutako inguruko beharrezko

doitasunak edo ñabardurak eginez eta betiere ingurune fisikora egokituz; hortaz, aurreikusitako emaitza zuzentasun urbanistiko nahiz arkitektonikoari egokitu behar izango zaio.

Antolamendu honen espirituak hiri eta eraikuntza alde bikoitz hori ez ezik bien artean azaltzen diren erlazioak ere jaso nahi ditu. Hori dela eta, urbanizazioari berari begirako ordenantza zehatza prestatu nahi da –bide eta eremu libreak, zuhaitzak, plano mailakatuak...– eta nolabait ere inposatua, erantzukizuna duen esfera publikoa denez gero. Halaber, etorkizuneko eraikuntzaren formalizazioak betekizun indibidualei erantzungo die; hortaz, eraikuntzaren funtzioa eta moldea erabakimen pribatuari egokituko zaizkion alderdiak izango dira, betiere gutxienerako aukera logiko batzuen barnean.

Orobat, garrantzizkotzat jotzen da posibilismo hori honako betetze mailari lotzea: eraikuntzari, goi efizientzia energetikoei eta eraikuntza alternatiboei eska dakizkiekeenak baino goragokoak izango diren estandar teknikoek betetze mailari, hain zuzen ere.

## 2. PLAN PARTZIALAREN GARAPENA ETA GAUZATZEA

### 2.1. JARDUKETA URBANISTIKOKO LANABESAK

Plan partziala hirigintzari buruzko legerian ezarri bezala garatzeko eta gauzatzeko, honako tresna hauek erabiliko dira:

1. Urbanizaziorako jarduketa programa – UJP.
2. Birpartzelazio proiektua.
3. Urbanizazio proiektua.

Era berean, xehetasun azterketak egin ahal izango dira, lerrokaduren eta sestren bolumenak eta definizioa antolatuzko, betiere salbuetsitako bizitza bateko etxebizitzaz bestaldekoa den tipologia bati begirako emaitzako lursailetan.

### 2.2. URBANIZAZIO ARAUAK – Azpiegiturak.

Nolanahi ere den, arau subsidiarioetan urbanizatzeko jasotako gutxienerako baldintzak ezarriko dira, sektorearen zirkunstantzia bereziei eta arauzko betekizun tekniko aplikagarriei egokituta. Honako hauek ezartzen dira:

- 2.1.1. Hornikuntza sarea - Edateko ura.
- 2.1.2. Hornikuntza sarea – Ureztatzea eta mantentzea.
- 2.1.3. I. hornikuntza sarea – Ur fekalak.
- 2.1.4. II. hornikuntza sarea – Euri urak eta drainatzeak.
- 2.1.5. Elektrizitatea hornitzeko I. sarea – Argiteria publikoa.
- 2.1.6. Elektrizitatea hornitzeko II. sarea – Behe tentsioa.
- 2.1.7. Telekomunikazio sarea.

Sare berri horien lineak lurperatuko dira betiere, enpresa hornitzaileen kontsiderazio eta betekizun teknikoei men eginez eta eremu pribatiboak inola ere ukitu gabe. Edozein kasutan ere, obra zibilari ekin baino lehenago, azpiegiturei dagozkien beharrezko baimen eta lizentzia sektorialak eduki behar izango dira.

### 2.3. URBANIZAZIO ARAUAK – Urbanizazio elementuak.

- 2.2.1. Zolaketa – 1. motako bidea
- 2.2.2. Zolaketa – 2. motako bidea
- 2.2.3. Zolaketa – 3. motako bidea
- 2.2.4. Itxiturak eta hesiak – Bide publikoaren mugaketa.
- 2.2.5. Hiri altzariak.

#### 2.4. URBANIZAZIO ARAUAK – Kontserbaziorako erakunde urbanistikoa.

Kontserbaziorako erakunde urbanistikoa (KEU) osatzeko premia ezartzen da, 2/2006 Legeak urbanizazio obrak kontserbatzeko eginbeharrari buruz jasotako 197. artikulua arabera; horrela, toki administrazioak 10 urteko epea ezartzen du, eta, ondorioz, auzokide/jabeek batza bat eratu eta urbanizazioa kontserbatzeko eta mantentzeko lanak ordaindu behar izango dituzte.

### 3. SEKTOREAREN ZONIFIKAZIOA ETA LURZORUAREN ARAUBIDEA.

#### 3.1. ZONIFIKAZIOA.

Sektorea honako gune hauen arabera egituratzen da, betiere erantsitako dokumentazio grafikoaren barruko Zonifikaziorako U5 Planoak jasotakoarekin bat etorritz:

##### 1. Sortutako irabazizko aprobetxamendua:

- Bizitza bateko etxebizitza libre egoitzazkoa

##### 2. Toki sistemak:

- Bide sarearen toki sistema
- Espazio libreen toki sistema
- Ekipamenduen toki sistema
- Azpiegituren toki sistema

Kalifikazio xehatuak gune edo azpigune definitu bakoitzari dagozkion erabilera zehatzak ezartzen ditu eta, edozein kasutan ere, kalifikazio hori bat dator arau subsidiarioen artikuluetan ezarritako erabilera orokorrekin; erabilerak zehatz-mehatz arautzen dira bertan zehaztutako berariazko antolamenduaren bitartez.

Erabilera desberdinei eta horiek lurraldean ezartzeko aukerari dagokienez, kalifikazio orokorrak eta zehatzak honako irizpide hauen arabera sailkatzen edo tipifikatzen dituzte:

a. Berezko erabilera: gune baten kalifikazio zehatzaren bereizgarria da; kasu honetan kalifikazio hori egoitzazkoa da, nagusia eta gehien hedatutakoa baita.

b. Erabilera bateragarria: berezko erabilerarekin batera ezar daiteke, betiere erabilera bakoitzak bereizgarri dituen izaera eta efektuak galdu gabe. Horrela, 4. atalean definitzen dira, erabileren araubideari buruzkoan, alegia.

a. Erabilera debekatua: arau hauen kalifikazioek galarazten dituzten erabilerak dira, ez baitute eremuko antolamenduaren helburuak lortzea ahalbidetzen. Atal honetan ere sartzen dira beren-beregi galarazita egon ez baina baimendutako erabilerekin (berezko erabilera eta erabilera bateragarria) bateraezinak direnak, nahiz eta intentsitatean edo erabilera moldean murrizketak ezarri. Horrela, 4. atalean definitzen dira, erabileren araubideari buruzkoan, alegia.

#### 3.2. URBANIZAZIOAREN BATERAKO ERAIKUNTZARAKO BETEKIZUNAK.

Sektorean eraiki ahal izango da, lurra erabat urbanizatuta egon aurretik, baldin eta Hirigintza Kudeaketari buruzko Arautegiko 41 eta 42.2. artikuluetan adierazitako bermeak eskatzen eta zirkunstantziak azaltzen badira.

Gorago aipatutako 41. artikulua 1.b atalean jasotako ondorioetarako, exijituko da poligonoaren oinarritzko azpiegitura oso-osorik buruturik egotea; hortaz, "oinarritzko azpiegituratzat" hartuko dira jarraian zerrendatzen diren hiri zerbitzuen instalazioa eta lineak, betiere urbanizazio proiektuaren eremu osoan edo burutzapen etapa bakoitzari emandako edukiaren arabera. Orobat exijituko da gainerako kanpo sareekin konektatzea, irteerarik gabeko etxarteen edo lursailletara sartzeko sarbideen kasuan izan ezik. Hona hemen zerbitzuok:

- Lur-berdinketa.
- Saneamendua.

- Ertz erretenen eta zintarren jartzea / Zoruaren oinarria.
- Zoru multzoaren tarteko asfaltozko geruzak.
- Ura banatzeko sarea.
- Elektrizitatea eta telekomunikazioak hornitzeko sarea.
- Argi publikoen sarea.

Sektorearen barruko eraikuntza proiektuek ezinbestean jaso behar izango dute eraiki nahi den lursailaren zati diren espazio libre pribatuen egokitzapena.

Edozein kasutan ere, sektorearen barruko emaitzako etxebizitzak ezin izango dira okupatu, harik eta urbanizazioa guztiz amaituta egon eta udalak onartu arte inolako ohartarazpenik gabe.

### 3.3. ZORTASUNEN ONARPENA.

Emaitzako lursailen eta horiek okupatuko dituzten eraikinen baldintza orokorrak beharrezko zortasunei lotuko zaizkie, bestelako lurren jabeek osorik eta askatasunez egikari ditzaten anto-lamenduari darizkion eskubideak.

Zehatzago, plan partzialak honako zortasun hauek ezartzen ditu.

#### A). SANEAMENDUA

SAUR-1 sektoreko kotetan dagoen aldea aintzakotzat hartuz, sektorearen beheko aldean kokaturik dauden eta birpartzelazioaren ondorioa diren lursailek uren saneamendua, bilketa eta hustuketa bideratu beharko dute lehendabiziko aurrekarian azaldutako finkaren bitartez, betiere Mercadillotik Artziniegara doan errepidetik zehar igarotzen den sare orokorrari lotzeko.

Horregatik, eta saneamendu sareak S. Z. 4, S. Z. 5, S. Z. 6 eta S. Z. 7 izeneko azpi-guneen grabitate bidezko hustuketa zuzen eta egokia (bai eta sektorearen eremutik kanpo dagoen Z. EL-3 berdegunearena, 4. poligonoko 633. lursailaren bidez) ahalbidetzeko, sektorearen kontura non aedificandi akueduktu eta bide zortasun betiraunkorra osatu eta inskribatuko da Jabetza Erregistroan, sare publikoen hodi horiek eraikitze eta mantentzeko; horrela bada, hodi bakoitzaren ardatz nagusia 3 metro zabal izango da, eta zortasunean eraikuntzak eta landaketak galarazita egongo dira, bai eta instalazioari kalteren bat ekar diezaioketen edo horiek mantentzeko arduradunen sarbide librerako oztopo izan daitezkeen jarduketak ere.

Halaber, obra horiek egin bitartean, aipatutako lursaila aldi baterako okupatzeko eskubidea egongo da, zortasun betiraunkorrak ukitutako 3 metroei guztira gehitu ahal zaizkion 7 metroko lur tarte batean.

Xedapen horiek ikusgai daude agiri honi erantsitako planoetan (1.2- Euri uren eta ur fekalen saneamendu modura zehaztuta).

Ukitutako azalerak grafiaturik daude

SAUR-1 sektorearen birpartzelazio proiektuaren emaitzako lursailen alde ezarriko diren zortasunei kalterik egin gabe, II. ERANSKIN gisa gehitzen da kargatzen den zortasunpeko finkaren jabeekin izenpetutako hitzarmena, betiere saneamendu sareak eta urak husteko sareak zinez egingo direla eta energia elektrikoa banatzeko linea lurperatuko dela bermatze aldera; horrela bada, hitzarmenean sektorearen eta Artziniegako Udalaren birpartzelazioaren emaitzako finkaren aldeko eraketarako konpromisoa eta beharra ezartzen da, udalaren txosten teknikoaren eta ebazpenen betekizunak ezagutzen direla adierazten da, alde zuzenetik ezarritako zortasun betiraunkorren baldintzekin bat datozela ohartarazten da eta obrak burutzeko beharrezko aldi baterako okupazioa onartzen da.

#### 4. ERABILEREN ARAUBIDEA.

Arau subsidiarioek irizpide horiek ezartzen dituzte V. Tituluan (erabileren araubide orokorra) eta bereziki zenbait artikuluren barruan (lurzoru urbanizagarriaren araubideari buruzko 6. kaptuluan 80. artikulutik 85. artikulura bitartean)

Ordezko gisa hartuko dira kontuan, jarraian aztertzen ez diren alderdiei dagokienez.

#### 4.1. ERABILERA URBANISTIKOAREN DEFINIZIOA.

Lurzoruaren erabilera urbanistiko gisa definitzen da arautegi honetan ezarritako zona eta eremuen arabera, lurraldearen espazio batean onartzen den jarduera urbanistikoa. Kontzeptu honen balioa zeharo urbanistikoa da eta 2/2006 Legearen hirigintza plangintzak ematen dituen ahalmenen arabera ezartzen da.

#### 4.2. ERABILEREN BATERAGARRITASUNAREN SAILKAPENA ETA BALDINTZAK.

SAUR-1 sektorearen barruko erabilerak zehazteko irizpide nagusia honakoa izango da: udalak indarrean duen hirigintza plangintzan "egoitzazko" gisa ezarrita duen erabilera nagusiarekin bateragarri diren zenbait jarduera zehatzen ezarpena ahalbidetzea; orobat, ekipamendua eta eremu libreak ere berezko erabileratzat hartuko dira, nahiz eta horiek erabilera urbanistiko nagusiari begira (egoitzazko etxebizitzaren erabilera) beharrezkoak izan.

Lehendabizi, berezko erabilera "egoitzazkoa" izango da eta hura garatzeko bizitza bateko etxebizitza isolatuaren tipologia erabiliko da; hala eta guztiz ere, erabilera horren barruan binaka eta medialin batez multzotutako bizitza bateko etxebizitzaren erabilera baimenduko da, baldin eta lursailaren, okupazioaren eta eraikuntzaren baldintza guztiak betetzen badituzte. Salbuespen gisa gehienez ere sei etxebizitza har lezakeen eraikuntza tipologia ere ager liteke.

Berdeguneetan lorategiei, zuhaitzen eta zuhaixken landaketei eta oinezkoentzako bidexkei dagozkien erabilerak baimenduko dira, eraikuntza erabilerak debekatuz.

#### 4.3. ERABILEREN KOKAPENA.

Agiri honetan baimendutako erabilerak eta bateragarriak edo baliokideak izan daitezkeen bestelako erabilerak, proposatutako erabileren katalogoari atxikiak, baldin eta alde zurretik udal zerbitzu teknikoek teknikoki eta zuzen justifikatzen eta onartzen badituzte.

Lursailari men eginez gero, baimendutako erabilera guztiak balia daitezke eta erabilerok nahastu ahal izango dira, baldin eta gainerako parametro urbanistikoak betetzen badira eta haien mugak eta eraikuntzaren barneko kokapena aintzakotzat hartzen badira.

#### 4.4. SEKTOREAREN BARNEKO ERAIKINAK ETA INSTALAZIOAK.

Sektorearen barruan Uren Udal Biltegi zaharra baizik ez dago eraikita; horrela bada, hura Ekipamenduen Erreserba Eremuan (ZEP. 1) integratzeko asmoa dago. Biltegiaren azkeneneko erabilera Toki Administrazioaren interesen arabera izango da, betiere Plan Partzial honen erabileretan eta eraikuntzan emandako garapen aukerei men eginez.

#### 5. ERAIKUNTZA ARAU OROKORRAK.

Gaur egun Artziniegan indarrean dauden arau subsidiarioek eraikuntza alderdiak arautzen dituen ordenantza orokorra jasotzen dute zenbait eremutako baldintza zehatzei buruzko VII. Tituluaren 4. kapituluaren, lurzoru urbanizagarriaren inguruko kapituluaren, alegia.

Udalaren Hirigintza Plangintzaren 174. artikulua men egiten dio "Ormatza" SAUR-1 sektoreari. Atal honetan ordenantza horiek ñabartzeko eta sektorearen zirkunstantzia bereziei egokitzeko asmoa dago.

Azkenik, agiri honen ordezkio arautegiari buruzko 1.5. atalean iragartzen den bezala, beren-beregi jasotzen ez diren alderdiek ordenantza orokorreari jarraituko diete ordezkio arau gisa.

#### 5.1. ERAIKUNTZA MOTA ZEHATZAK ETA BIPARTZELAZIOARAKO GUTXIENENKO AZALERA.

Hirigintza plangintzaren irizpideei jarraiki, jarraian aipatzen diren eraikuntza motak ezartzen dira, gutxieneko lursail zehatz atxikita; gutxieneko lursail horiek azpierenen birpartzelazioaren bidez definitzen dira eta horretan antolatzen da proposatutako antolamendua; gauzak horrela, eraikuntza katalogoa honako hau da:

1. I. mota - 700 m<sup>2</sup>-ko gutxieneko lursaila - Bizitza bateko eraikin isolatua
2. II. mota – 1.000 m<sup>2</sup>-ko gutxieneko lursaila - Bizitza biko eraikin isolatua.
3. III. mota – 1.200 m<sup>2</sup>-ko gutxieneko lursaila – Hiru bizitzako eraikin isolatua.
4. IV. mota – 2.000 m<sup>2</sup>-ko gutxieneko lursaila – 6 bizitzara arteko eraikin isolatua.
5. V. Mota - 459 m<sup>2</sup>-ko lursaila. Ekipamendurako erabiliko den eraikin isolatua, ZEP-1en.

Plan partzial hau osatzen duten azpieroak honako hauek dira:

1. AZPIEREMUA – SZ-1, 1. motako bidetik sarbidea duena / 5.084 m<sup>2</sup>  
10 etxebizitzara arte eraiki ahal izango dira; aprobetxamendua guztira: 3.435 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
2. AZPIEREMUA – SZ-2, 2. motako bidetik sarbidea duena / Iparraldean 4.710 m<sup>2</sup>  
7 etxebizitzara arte eraiki ahal izango dira; aprobetxamendua guztira: 2.404,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
3. AZPIEREMUA – SZ-3, 1. eta 2. motako bidetik sarbidea duena / Iparraldean 1.501 m<sup>2</sup>  
3 etxebizitzara arte eraiki ahal izango dira; aprobetxamendua guztira: 1.030,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
4. AZPIEREMUA – SZ-4, 2. motako bidetik sarbidea duena / Hegoaldean 4.291 m<sup>2</sup>  
10 etxebizitzara arte eraiki ahal izango dira; aprobetxamendua guztira: 3.435 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
5. AZPIEREMUA - SZ-5, 3. motako bidetik sarbidea duena / ZV-3 eta ZV-4 4.518 m<sup>2</sup>  
8 etxebizitzara arte eraiki ahal izango dira; aprobetxamendua guztira: 2.748 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
6. AZPIEREMUA - SZ-6, 3. motako bidetik sarbidea duena / ZV-3 eta ZV-4 4.233 m<sup>2</sup>  
5 etxebizitzara arte eraiki ahal izango dira; aprobetxamendua guztira: 1.717,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
7. AZPIEREMUA – SZ-7, 3. motako bidetik sarbidea duena / ZV-4 716m<sup>2</sup>  
Etxebizitza bat eraiki ahal izango da; aprobetxamendua guztira: 343,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Nolanahi ere den, aurreko tipo edo moten konfigurazioa malgua izango da eta eraikuntza proiektuari lotuko zaio, ordenantza honen arabera lursailari aplikagarri zaizkion hirigintza eta eraikuntza parametroen garapenaren bidez.

III. eta IV. motei dagokienez, xehekapen azterlan bat aurkeztu behar izango da, proposatu-tako eraikuntzaren parametro orokorrak zehazteko.

## 5.2. AZALERA ERAIKIGARRIA, GUZTIRA

U.5 – Zonifikazioa izeneko planoan agertzen den egituraren arabera eta jarraian azaltzen diren 1.TAULAN eta 2.TAULAN jasotakoa kontuan hartuz.

### 1.TAULA

PARAMETRO URBANISTIKOAK S. A. U. R. – 1 "ORMATZA"	ARAU SUBSIDIARIOAK	PLAN PARTZIALA
Sektorearen azalera	39.286 m <sup>2</sup>	39.379 m <sup>2</sup>
Aprobetxamendurako eskubidea duen azalera	39.286 m <sup>2</sup>	38.608 m <sup>2</sup>
Etxebizitza kopurua	37 etxebiz.	44 etxebiz.
Gehieneko solairu kopurua	S / E. S + B. S. + II / E. A.	S / E. S + B. S. + II / E. A.
Sektorearen eraikigarritasunaren koefizientea	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Erabilera nagusia – Egoitzakoa	Bizitza batekoa / Bi bizitzakoa	Bizitza batekoa / Bi bizitzakoa / Etxebizitza multzoa
Adskribitutako sistema orokorra	/	/

## 2. TAULA

AZPIEREMUA	AZALERA	ERAIKI. M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	JABARIA / ERABILERA	SOLAIRU KOP. *	ETXEBIZ. KOP.	TIPOLOG. **. *
SZ-1	5.084 m <sup>2</sup>	3.435 m <sup>2</sup>	Prib - Prib.	S / ES + + B. S. + II/E. A.	10 etxebiz.	Bizitza batekoa / Bi bizitzakoa
SZ-2	4.710 m <sup>2</sup>	2.404,50 m <sup>2</sup>	Prib - Prib.	S / ES + + B. S. + II/E. A.	7 etxebiz.	Bizitza batekoa / Bi bizitzakoa
SZ-3	1.501 m <sup>2</sup>	1.030,50 m <sup>2</sup>	Prib - Prib.	S / ES + + B. S. + II/E. A.	3 etxebiz.	Bizitza batekoa / Bi bizitzakoa
SZ-4	4.291 m <sup>2</sup>	3.435 m <sup>2</sup>	Prib - Prib.	S / ES + + B. S. + II/E. A.	10 etxebiz.	Bizitza batekoa / Bi bizitzakoa
SZ-5	4.518 m <sup>2</sup>	2.748 m <sup>2</sup>	Prib - Prib.	S / ES + + B. S. + II/E. A.	8 etxebiz.	Bizitza batekoa / Bi bizitzakoa
SZ-6	4.233 m <sup>2</sup>	1.717,50 m <sup>2</sup>	Prib - Prib.	S / ES + + B. S. + II/E. A.	5 etxebiz.	Bizitza batekoa / Bi bizitzakoa
SZ-7	716 m <sup>2</sup>	343,50 m <sup>2</sup>	Prib - Prib.	S / ES + + B. S. + II/E. A.	1 etxebiz.	Bizitza batekoa / Bi bizitzakoa
	25.053 m <sup>2</sup>	15.114 m <sup>2</sup>			44 etxebiz.	

Guztira 343,50 m<sup>2</sup>/etxebiz. rainoko eraikigarritasuna duen azalera ezartzen da; datu hori sektorearen eraikigarritasun libretik ateratzen da, betiere baimendutako gehieneko etxebizitza kopurua kontuan hartuz.

## 5.3. AZALERA ERAIKIA, GUZTIRA

Kontzeptu hau honela definitzen da: eraikina sestra gainean osatzen duten solairu bakoitzean benetan eraikitako azalaren batuketa gisa, baliozko abiapuntutzat hartuz eraikitako azalera horiei lotutako azalera erabilgarriak.

Abiapuntuko azalera erabilgarriak Babes Ofizialeko Etxebizitzei buruzko Ordenantza Arautzailearen arabera ezartzen dira, Eusko Jaurlearitzaren 2002ko abenduaren 30eko eta 2009ko otsailaren 12ko aginduekin bat etorriz.

Guztira eraikitako azalera honela uler daiteke: eraikinaren solairu bakoitzaren batuketa gisa, betiere kanpoko nahiz barneko fatxaden perimetroko lerroek eta, hala badagokio, medialinen ardatzek definitutako mugen barruan neurtuta.

Era berean, beste elementu baliokideek edo "estalgarriek" estalitako hegalkinak, balkoiak edo terrazak eraikitako azalera osoaren zati izango dira, baldin eta hormek alboetan mugatzen badituzte; horrela izan ezean, modu berean neurtutako azalaren ehuneko 50ean baino ezin izango dira zenbatu.

Bigarren mailako eraikinak ehuneko 100ean zenbatuko dira, aurreko deskripzioarekin bat ez datozen eraikinak direnean.

Estalpen azpiko solairuak 1,50 ml-tik gorako altuera libre batetik aurrera zenbatuko dira, haien banaketa, erabilera eta sarbidea alde batera utzita.



Aprobetxamendu urbanistikoa zenbatzeko orduan, ez dira sotoko solairuak zenbatuko, ez eta lurraren sestraren azpian kokatutako erdisotoko zatiak ere.

#### 5.4. ERAIKINAREN MUGIMENDU EREMUA

Proposatutako antolamenduaren ondoriozko birpartzelazio motak etxebizitza dentsitate handiagoa dauka sektorearen azalera eta ingurune urbanistikoan dauden bestelako erreferentziak kontuan hartuz (ikus S. R.1 hiri lurzorua); horrek ezinbestean justifikatzen ditu sestren gaineko solairuetan aurreikusitako eraikinen atzeraemanguneen gaineko honako modulazio orokor hauek:

1. Eraikinak bide publikoarekin edo lagapeneko berdegunearekin izango duen gutxieneko atzeraemangunea 5 ml-koa izango da.

2. Sektorearen mugan eraikinaren perimetroko atzeraemangunea, bestelako hiri lurzoruekin mugakidea den perimetroan (S. R. 1 edota R-2 / Hegoaldeko eta Ekialdeko mugak edo ez-urbanizagarria – P4 – 536 lursaila / Mendebaldeko muga) 4 ml-koa izango da.

3. Lursail desberdinen arteko eraikuntza mugen atzeraemanguneak 3 ml-ra mugatuko dira, betiere gehieneko eraikuntza lerrotzat hartuz.

Irizpide orokor gisa, eta proiektutako eraikin batek ezarritako gutxieneko atzeraemangune orokorretik gorakoak dituenean, atzeraemangune horiek 2 ml-n gainditu ahal izango dira goi solairuetan ireki edota itxitako hegalkinen bitartez, bai eta sestra azpiko solairuan ere, dimentsio berean; horretarako, aurreko paragrafoan ezarritako gutxienekoei lotu beharko zaizkie.

Hegalkinek bide publikora eraikitako gehieneko lerroa gainditu ahal izango dute 2 ml-raino, gorago azaldutako baldintza berberetan.

Beste alde batetik, solairu bakarreko bigarren mailako eraikin salbuetsiek, 30 m<sup>2</sup>-ko dimentsioa edo gutxiago dutenek 3 ml-ko gehieneko banaketa bat errespetatuko dute lursailaren bigarren mailako mugekin (sektorearen muga edota lursailaren artekoa. Ikus agiri honen 6.6. atala – Bigarren mailako eraikinak).

Fatxadaren egitura nagusitik bolumenean nabarmendutako tximiniak ez dira hartuko gorago azaldutako gutxieneko tarte orokorrek ukitutako elementutzat.

Irizpide orokorrak aplikatuz, eraikina koka daitekeen eremua modu grafikoan zehaztuko da U.5 – Zonifikazioa izeneko planoan. Aipatutako alderdi berezi horiek lursail bakoitzaren proiektu arkitektonikoan erabakiko dira. Halaber, ekipamenduen Z. EP-1 lursailaren gehieneko eraikuntza lerroak jasotzen dira, bai eta mugekin izan beharreko tarteak ere.

#### 5.5. AZALERA OKUPAGARRIA.

Honako hartzen da azalera okupagarritzat: etorkizuneko eraikinak okupatu ahal izango duen lursailaren zatia, aurreikusitako eraikinaren perimetroaren barrualdeak definitutakoa (plano horizontal baten gainean proiektutakoa). Solairu guztiei eragingo die honako irizpide hauen arabera:

1. Eremu hau gehieneko eraikuntza lerroek, mugekiko banaketarako atzeraemanguneek eta bide publikoko lerrokadurak definitzen dute. - Irizpideen osagarritasuna 5.4. atalean.

2. Hori gehieneko okupazio koefiziente batez osatzen da; koefiziente hori honela ulertuko da: azalera okupagarriaren eta lursailaren azalera eraikigarriaren artean dagoen erlazio gisa. Hori kontuan hartuz, birpartzelazioaren ondoriozko lursail bakoitzaren gehieneko okupazioa ehuneko 35ekoa izango da azalera garbiaren gainean, ehuneko 50eko okupazio modura zenbatuz irekitako bi alderekin edo alde gehiagorekin proiektatuak izan diren portxeak, otorduetarako estalpeak, eguterak edo atariak, baldin eta eraikitako egitura nagusian integratutako zati badira eta haien teilatua estalpea edo terraza bat bada. Irizpide horretatik eta kokapen baldintza berezien ondorioz sortutako bestelako parametro batzuetatik okupazio txikiagoa ondorioztatzen bada, horixe izango da aplikatu beharreko balioa.

3. Ekipamenduen Z. EP-1 lursailaren berezitasuna kontuan hartuz (lehenagotik dagoen eraikina baita), haren erabilera ekipamendu komunitarioa izango da; gauzak horrela, sektorearen barnean duen kokapena aintzat hartuz, hura eraikitze gehieneko lerroekin bat datorren okupazioa baimentzen da (U.5- Zonifikazioa izeneko planoan).

#### 5.6. LURSAILAREN AZALERA LIBREA

Eremu horretan ezin eraiki daiteke; lursailaren okupazioa aplikatzearen ondorioz, proiektuan tratamendu integral eta zehatza izango du, betiere gune gogorak, berdeguneak (soropila eta landaketak) eta baratzezaintza nahastuz.

Jabetza partikularreko lorategiak, patioak edo eremu libreak derrigorrean mantendu beharko dira zaintza eta apainketa egoera egokian eta beharrezko urbanizazio baldintzak ezarriko zaizkie (euri uren bilketa, argiak eta bestelakoak).

Erabilera osagarrietara zuzendutako eraikinak (bigarren mailako eraikinak egoitzazko erabilerran) bakar-bakarrik onartuko dira hirigintza plangintzan beren-beregi adierazten diren kasu eta baldintzetan; hortaz, aplikagarria izango da erabilerraren bateragarritasunaren baldintzei buruzko 4.3. atalean jasotakoa. Eraikin mota horiek arautegi honi lotu beharko zaizkie. Halaber, bereziki azpimarratzekoak dira eraikuntza kalitatea (materialak) eta konposizioaren emaitza (bolumetria eta koloreak), ingurunean behar bezala integratzeko eta hari egokitzeko.

#### 5.7. ERREFERENTZIAZKO KOTAK / JATORRIZKO KOTAK

Eraikinaren altuera unitate metrikoetan neurturik erreferentziazko kotatik erlaintzera, teilatu hegalerara edo gailurrera.

Eraikin baten erreferentziazko kotatzat honakoa hartzen da: bide publikoaren sestraren maila edo kota (kalearen zeharkako profila) lerrotatze puntuan. Horrela bada, urbanizazio proiektuaren dokumentazio grafikoan etorkizuneko eraikinaren erreferentziazko jatorri kotak ezarri eta zehaztuko dira. Kota horiek solairuaren goi mailarekin bat etorriko dira edo beheko solairuko lauza edo zolarriarekin, agiri honi erantsitako U.5- Zonifikazioa izeneko planoan osatuz.

Kasu orokorrerako ezarritako erreferentziazko kota bide publikoaren aurreko tarteko kota izango da, baldin eta 1,50 m-tik gorakoa izango ez den irtengune bat ez badago; horrela, kota hori metro bat handitu ahal izango da, betiere sestra beheko solairuaren lurraren goialdearekin bat datorrenean.

Aurrealdea bi bide publikotan duten lursailetan edo gorago adierazitako kuota baino irtengune handiagoak izaten direnean kotarik txikienetik abiatuta 1,50 metroko aurrealde batean, ezin izango da adierazitakoa baino solairu kopuru handiagorik sortu.

Orobat, 1,50 metrotik gorako koten aldean duten aurrez aurreko fatxadei dagokienez eta gailurraren altuera neurtzeko ondorioetarako, erreferentziazko kota izango da aurrez aurreko fatxaden erreferentziazko koten batasun lerroaren erdiko puntua.

Puntu horretan eta proiektatutako sektorearen orografiarekin bat etorritik, bi jarduketara eremu bereizi behar dira argi eta garbi: alde batetik, Iparraldetik (Zaldua etorbidea) sartzeko goi bidearen artean koten salto handia duen S. Z-1 azpierrema, eta, beste aldetik, sektorea osatzen duten gainerako azpierrema.

S. Z. 1 azpierremauari begira honako erreferentziazko kota hau ezartzen da: bide publikoaren lursailaren aurrealdearen tarteko kotatik baino 1,50 metro txikiagoa den kota, hain zuzen ere. Ezarritako gehieneko altuera metrikoak neurtuko dira eraikinaren muturren artean edo eraikinaren aldeetan ezarritako plano mailakatuen artean dagoen tarteko puntua erreferentziazkat hartuz.

#### 5.8. ERAIKINAREN ALTUERA – Neurketa metrikoa

Edozein kasutan ere, magnitude horiek betiere errespetatu beharko dira hurrengo atalean ezarritako gehieneko solairu kopuruaren barruan, aurreko atalean ezarritako sestratik zenbatuta.

Oro har, egoitzazko erabilerari begirako gehieneko altuera 7 ml-koa izango da teilatu hegaleraino eta ezin izango du 10 ml-ko altuera gainditu teilatuaren oholtzaren behealdean fatxadarekin bat egiten duen tokian (gailurra).

Erabilera horretan beheko solairuaren gehieneko altuera librea (sarbide kotaren lur amaituaren eta hurrengo lehen solairuaren sabai amaituaren arteko distantzia) 4 ml-koa izango da; gainerako altuerak aplikagarriak diren arautegi higienisten arabera izango dira.

#### 5.9. ERAIKINAREN ALTUERA – Solairu kopurua

Azpihermu eta eraikuntza mota guztietarako gehieneko eredu orokorra honakoa izango da: S/E. S + BS + II / E. A.; hori modu honetara egituratuko da:

1. Egoitzazko erabilera osatzeko eraikinak altuera bakarra izango dute sestraren gainean eta sotoa edo erdisotoa eduki ahal izango dute - (E. S.) – BS.

2. Haren izaera berezia dela eta, lagapeneko Z. EP-1 lursailean (ur biltegia) izan beharreko jarduketa gehienez baimendutako eraikigarritasunari lotuko zaio.

3. Egoitzazkoak ez diren erabilera baimenduetan “mezzaninak” egongo dira baimenduta, baldin eta eraikuntzaren altuera osoak ahalbidetzen badu 2,25 metroko altuera libre bat behealdean. Hori ezin izango da okupazioaren laurden bat baino handiagoa izan; horretarako, azalera okupagarriari buruzko 5.6. atalean zehaztutako okupazio irizpideak erabiliko dira.

#### 5.10. ALTUERATIK GORAKO ERAIKUNTZAK.

Teilatu hegalaren gainetik eskailera kutxen eta igogailuaren kasetoiaren erremateak baino ez dira baimenduko, ezarritako teilatu hegalaren kotaren gainean gehieneko altuera bat ezarritu eta betiere 3,50 ml-tik beherakoa izanik.

Halaber, tximiniak ere onartuko dira (gasen aireztapena/hustuketa), egoki funtzionatzeko aplikagarri den arautegi teknikoak zehazten dituen altuerekin, eta hori eraikuntzaren jardunbide egokiarekin osatuz.

#### 5.11. SOLAIRUA

Estalpeko edozein gainazal horizontal erabilgarri da, bertan jardueraren bat egiteko egokitua. Eraikinaren gainean duen egoerari men eginez, sektore urbanistiko honetan honako hauek berezi daitezke:

1. Sotoa: soto-solairutzat hartzen da eraikitako azalera ehuneko 50 baino gehiago duena beheko solairuaren kotaren sabaiaren azpitik. Edozein puntutako altuera librea, lineak ere barne, ez da izango 2,30 ml-tik beherakoa.

2. Erdisotoa: erdisototzat hartzen da eraikitako azalera ehuneko 50 baino gehiago duena, lurraren plano beheko solairuaren kotaren azpitik duena eta sabaiaren plano kota horren gainetik. Eska daitekeen altuera librea, erabilera baldintzei egokituta, 2,30 ml-ko gutxieneko absolutua izango da.

Erdisoto batek sabaiaren solairuaren goialdea badu lursail bakoitzari erreferentziazko koten eta jatorrizko koten inguruko 5.7. ataleko irizpideen arabera emandako jatorrizko kotatik distantzia berean edo goragoko distantzian sestraren gaineko solairutzat hartuko da.

3. Beheko solairua: solairu honetan ehuneko 50ek baino gehiagok lurraren plano modura izango du eraikuntzaren jatorrizko kota; erabilera guztietarako kontuan hartuko den gehieneko altuera 4 ml-koa izango da.

4. Pisu solairua: beheko solairuaren sabaiaren pisuaren gainetik kokatutako solairua.

Haren altuera librea erabilerak ezarriko du; egoitzazko erabilerari buruzko kasu zehatz honetan 2,50 ml-ko gutxieneko altuera hartuko da kontuan, indarrean dagoen Babes Ofizialeko Etxebizitzetarako buruzko Ordenantzarekin bat etorritik.

5. Estalpen azpikoa: Txapitula formako solairua, azken solairuaren goialdean eta okertutako estalpearen oholtzaren behealdean kokatua, betiere teilatu hegalaaren kotaren eta haren solairuaren goialdearen arteko aldea 50 cm-tik gorakoa ez denean.

## 6. EGOKITZAPEN ESTETIKOA

Atal honetan zehazten dira hona hemen mugatutako eremuaren barruko eraikuntza jarduketari eskatutako zaizkien baldintza estetikoak; eraikuntza proposamenetako parametroetan desadostasunik edo zalantzarik sortuz gero, ordezko arau gisa honakoa haxe hartuko da kontuan: eraikuntza arau orokorrean buruzko VI. tituluaren 4. kapituluaren jasotakoa (estetikaren baldintzak).

Indarreko arau subsidiarioetan sartutakoak.

### 6.1. HIRI ESTETIKAREN ZAINZA.

#### 6.1.1. Arau orokorrak – bolumetria

Udalari dagokio hiriaren irudia eta natur paisaia defendatzea eta bi horien balorazioa eta hobekuntza sustatzea, bai eraikinei dagokienez (eraikinak taldeka edo banaka hartuz), bai eta eraiki gabeko eremuei dagokienez ere. Beraz, hiriaren irudian edo natur paisaian eraginaren bat izan dezaketen jarduerak udalaren irizpideen arabera izango dira.

Eraikin berriek diseinuan eta osaketan erantzun egokia emango diete kokatutako diren ingurune ezaugarri nagusiei; kasu honetan, gutxienezko baldintza honakoa haxe izango da: dentsitate txikiko egoitza hazkundeak, gutxi gorabehera 10 urteko antzinatasuna dutenak.

Aurreko ondorioetarako, gauden ingurune kanpoko eraikuntza teknika tradizionalak eta herri arkitekturaren estiloak simulatzen dituzten materialak erabiltzea debekatutako da; halaber, kolore nabarmenak debekatzen dira, bai eta aluminio anodizatutako arotzeriak ere.

Proiektatutako eraikinak ingurunearen barruko fisonomiarekin bat datorren bolumetria izango du, nahiz eta baliozko justifikazio tekniko bati lotutako bolumetria libreko eraikinak onartutako diren; edozein kasutan ere, proiektu arkitektonikoak zehatz-mehatz jasoko dituzten estalpeen sistemak, solairuen altuerak, tarteen dimentsioak, materialen konposizioak eta koloreak harmonizatzeko beharrezko kontsiderazioak. Proiektuari oniritzia eman ahal izateko, erabakigarria izango da proposatutako teknika eta justifikazio teknikoa bat etortzea.

Egoera honi dagokionez, gomendio gisa proposatzen da egitura karratu edo errektangular bat ezartzea eta hari zenbait elementu edo egitura gehitzea. Era berean, egitura nagusiaren eta bigarren mailakoaren arteko mailaketa bar ezarriko da, horietan teilatu hegala gehieneko 4,50 m-ko altuera baimenduz.

Lur azalean ez da inolako biltegi baimenduko; horiek lurperatu behar dira betiere.

#### 6.1.2. Arautegi partikularra – akaberak

Aiarako harri horma tradizionalak gomendatzen dira (zementua, harea eta karea); halaber, zurezko armazoiak eta zurezko arotzeria egokiak izango dira, bai eta teilatu hegaleko listoiak eta leihoetako eta teiletako harlanduzko estalgarriak ere.

Era berean, honako akaberak onartutako dira: zurezko fatxada, material fenolitoak, "composite" metalikoak edo harrizko plakak, baldin eta aireztatutako fatxadako sistema batean integratzen badira.

Bistako adreilua mortero zarpiatutako bandekin uztartutako da, egituretan integratuz edo bigarren mailako egiturei akabera emanez.

Debekaturik daude xafra lan beiratzatuak, bai eta aluminio anodizatua ere haren berezko kolorean.

## 6.2. FATXADAK

Fatxaden konposizioetako tarte eta

Eraikinaren fatxada guztiak, atzekoak eta alboetakoak barne, fatxada nagusian jarritako materialen maila berarekin tratatutako dira.

### 6.3. HEGALKINAK ETA ATZERAEMANGUNEA

Irtengunetzat hartzen dira fatxadaren planotik ateratzen diren elementu arkitektoniko guzti-guztiak, hala nola balkoiak, begiratokiak, balkoi korrituak, terrazak estaliak eta hegalkin itxiak.

Elementu horiek eta baliokideak fatxadetako irtengune eta sarguneei buruzko 142. artikuluan finkatutako parametroei egokituko zaizkie.

### 6.4. ERLAITZAK ETA HEGALAK

Definitutako gehieneko hegala 1,50 m-koa izango da; eraikina mugakideentzat aurreikusitako gehieneko eraikuntza lerroari egokitzen bazaio, hegala 100 cm-n murriztu beharko da.

### 6.5. ESTALPEAK

Estalpeak hiru aldeko isurialdeen eta bestelako elementu arkitektonikoen bitartez osatuko dira, haren konposizioaren erremate hobea ahalbidetzeko.

Isurialde bakarreko estalpeak onartuko dira eraikinaren zenbait zatitan, estalpearen gainerrako soluzioen osagarri gisa, betiere ehuneko 30etik 40ra bitarteko aldatsa batekin. Gehieneko ertza 18 cm-koa izango da.

Estalpe laua onartuko da, baldin eta horrek premia tekniko bati erantzuten badio (estalpe-uharkak, begetalak, bigarren mailako teknika edo terrazak); asfaltozko geruza ez da agerian egongo puntu bakar batean ere.

Okertutako estalpeei dagokienez, akabera teila gorrixka ez-garbikoa izango da eta aleazioa arina (kobrea, brontzea edo zinka).

“Txoritoki” erako txapitula-egiturak onartuko dira, bai eta argi zuloak ere.

PVCzko teilatu hodiak eta zorrotanak debekaturik daude.

### 6.6. HESIAK ETA ITXITURAK

100 cm-ko gehieneko altuera izango duen itxitura opakua onartuko da udal arau subsidiarioen hesiei buruzko 148. artikulua a idatz zatian ezarritakoarekin bat etorritik. Gainerako zatia, 1,85 m-ko gehieneko altueraraino, honelakoa izango da: zeharrargia, metalezkoa, sare plastifikatua edo zurezkoa, heskaiekin nahastua, baina 15 m-tiko gorakoak izango ez diren aurrealde opakua osatu gabe.

Beren-beregi debekatzen da kanaberazko loturak edo antzekoak erailteza, bai begetalak bai plastikozko imitazioak, itxituraren osagarri gisa. Ez dira onartuko pertsonen edota animalien kalteak eragin diezazkieketen akaberak.

Armairuak jartzea baimenduko da itxituren integratutako kontagailuetarako. Erreferentzia bidearen sestra izango da lursailaren perimetroan.

Mugakideak diren alboetako itxiturei dagokienez, alde itsuaren gehieneko altuera 1,50 m-koa izango da beheko kotan kokatutako lursailetik, gehienez ere 1,85eko m-ko altuera batera iritsiz, aurrealdeko itxituren bezala.

Itxitura begetalak lursailaren mugaren 50 cm atzerago eramango dira eta haien adarrak ezin izango dira bide publikora heldu.

Akaberako materialak eraikuntza zuzentasunaren irizpide bati jarraituko dio; haren lodiera ez da izango 18 cm-tik beherakoa eta zatiketa bateko harrizko akaberak gutxienez bateratu, zarpiatu eta margotuko dira edo bistako adreilua edo bistako hormigoiak erabiliko dira kofratu inprimatuarekin. Debekaturik dago hormigoia griseko multzoa erabiltzea.

Baldintza horiek egokitu ahal izango dira eraikinen eta haien zatien premia berezien arabera, baldin eta haien helburua edo erabilera kontuan hartuz segurtasun neurri bereziak hartu behar badira.

SZ-1 azpieroaren emaitzako lursailen kasu bereziari dagokionez, lursailaren barne plano mailakatuak baimenduko dira hormatxo babesgarriak edo bestelako euskarriak, betiere 1,20 m-ko behe saltoa bermatuz eta 5: 1eko aldatseko lur ezponda bati eutsiz.

Era berean, hegoaldeko mugan hormaren gailurraren kotari eutsiko zaio, kotaren edozein aldaketa (ezponda edo hormatxo) 2 metrotan bereiziz puntu horretatik; hesitutako itxitura onartuko da, landaketa lerroa 2 metrora mantenduz.

#### 6.7. BIGARREN MAILAKO ERAIKINAK

Honakoak hartuko dira bigarren mailako eraikintzat: eraikuntzaren bigarren mailako erabilerak hartzen dituzten teilatudun bolumenak, esate baterako negutegiak, pergolak, erantsitako portxeak, garaje salbuetsiak eta bestelakoak, baldin eta sektorean baimendutako erabilerei kontrajartzen ez bazaizkie.

Eraikuntza ez da prekariora izango, eta agiri honetan azaldu eta baimendutako eraikuntza teknika eta material baliokideak erabiliko dira. Edozein kasutan ere, portxe eta pergola irekiko eraikuntzari emango zaio lehentasuna; horiek ehuneko 50ean zenbatuko dira erabilitako okupazio eta aprobetxamendu gisa.

Otorduetarako estalpeek kristalezko itxitura izango dute metalezko edo zurezko arotzeriarekin; ez da baimenduko plastikoak erabiltzea, "Greenhous" ingelesaren erara.

Estalpe lauek etxebizitzaren irizpide tekniko baliokideak bete behar izango dituzte.

Gehienez eraiki daitekeen azalera 50 m<sup>2</sup>-koa izango da solairu bakarrean; gailurrean onartuko den gehieneko altuera 3,80 m-koa izango da.

Izapide urbanistikoak men egin beharko dio arkitekto batek izenpetutako proiektu baten existentziari, bai eta obra amaierako beharrezko egiaztagiriari ere.

#### 6.8. ZUHAIZTIA

Eremu publikoen urbanizazioaren osagarri gisa erabiliko diren espezie begetalek gida modura erabiliko dute Kantabriar Mendikatean berezkoak diren landaketen katalogo zehatza; katalogo hori udalak indarrean duen hirigintza plangintzaren urbanizazio proiektuaren definizio eta edukiari buruzko 15. artikuluan jasotzen da.

Behin eremu publikoetan (berdeguneak eta bide publikoa) landaketak egonkortu ondoren, aleek behar bezala zaindu eta babestu beharko dira modu egokian haz daitezen; era berean, aleen galera guztiak birjarri beharko dira berehalakoan. Bide publikoan dauden zuhaitzak aldatu behar direnean edo zuhaitz horiek desagertzen direnean hondatu direlako edo bestelako arrazoiak tarteko, espezie bereko aleak erabili eta desagertutakoak kenduko dira; halakoan errenkadako konposizio batean gertatuz gero, espezie nagusia erabiliko da.

Eraikinaren derrigorrezko atzeraemanguneen tartetan espezieen landaketa manuzkoa izango da, bereziki zuhaitzena, betiere bazter utziz eraikinak izango duen erabilera; landaketa hori eraikinaren sarbideekin bat etorriko da. Lursailaren eremu libreek lorategiko tratamendua izango dute gutxien-gutxienik gainazalaren ehuneko 50ean.

Zehaztutako zortasun tartetan debekaturik daude zuhaitzen edo zuhaixken landaketak.

Obra batek zuhaitzen ale publiko edo pribatu bati eragiten dionean, lizentziaren eskabidean zehaztu beharko da zein den haren kokapen zehatza egoeraren berri ematen duten planoetan.