

II - ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN TOKI ADMINISTRAZIOA

GASTEIZKO UDALA

HIRIGINTZA

Plangintza eta Hirigintza Antolamendua Gauzatzea

Behin betiko onespena ematea Lakuako 1. sektoreko plan partzialaren 5. xedapen aldakuntzari, zein hirugarren sektoreko T(A), T(C) eta T(D) lursailak arautzen dituen ordenantzei baitagokie

Hauxe erabaki zuen Udalbatzak 2014ko maiatzaren 30ean egindako ohiko bilkuran:

Gaia: Behin betiko onespena ematea Lakuako 1. sektoreko plan partzialaren 5. xedapen aldakuntzari, zein hirugarren sektoreko T(A), T(C) eta T(D) lursailak arautzen dituen ordenantzei baitagokie.

ERABAKI-PROPOSAMENA

Lakuako 1. Sektoreko Plan Partzialaren bosgarren xedapen aldakuntzaren proiektua ikusi da, zeina udal honetako Hirigintza Saileko Plangintzarako eta Hirigintza Antolamendua Gauzatzeko Zerbitzuak taxutu baitu.

Indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren testu bategina Arabako Foru Aldundiaren Diputatuen Kontseiluaren otsailaren 25eko 143/2003 Foru Dekretuaren bidez onetsi zen behin betiko, eta 2003ko martxoaren 31ko Arabako Lurralde Historikoaren Aldizkari Ofizialean argitaratu.

Lakuako 1. sektorearen plan partziala 1987ko urtarrilaren 16an onetsi zen behin betiko. Ordu-tik hona lau aldaketa izan ditu eta indarrean dagoen antolamendutik honakoa nabarmendu behar da: Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren egitura aldaketa, Sansomendiko sistema orokor eta kalifikazioei dagokiena. Aldaketa hori 2014ko urtarrilaren 31n onetsi zen behin betiko eta hortik sortu dira orain proposatzen den aldaketa honekin arautu nahi diren hirugarren sektoreko lursail berriak.

Tokiko Gobernu Batzarrak 2014ko otsailaren 28an egindako bilkuran hartutako erabakia dela medio, Lakuako 1. sektoreko Plan Partzialaren laugarren xedapen aldakuntzaren proiektua onetsi zuen, eta aldakuntza horri hasierako onespena eman.

Dosierra jendaurrean jarri da hogeiei egunerako, ALHAOn eta probintzian zabalkunderik handiena duten egunkarietako batean iragarkiak argitaratuz, egokitzat jotzen diren alegazioak aurkezterik izan dadin.

Iragarkia 2014ko martxoaren 28ko ALHAOn argitaratu zen (36 zk.) eta 2014ko martxoaren 25eko El Correo Español egunkarian, eta dosierra ikusteko zein alegazioak aurkezteko epean ez da ez alegaziorik ez oharrik aurkeztu.

Gasteizko Lakuako 1. sektorearen plan partzialaren aldakuntza puntualaren xede bakarra ordenantzen aldaketa bat sartzea da, eraikitze aukerak malgutu daitezten. Honek konponbidea emango die lursailei, eta eremu horretako beharrei erantzuteko sektore horretarako proposatu den antolamendua bete ahalko da. Halaber, hirugarren sektoreko lursail berriak eraikitze ordenantzak zehaztu eta lehenagotik zegoen hirugarren sektoreko lursailean eraikitze ordenantzak aldatuko ditu.

Aldaketa honek indarrean dauden honako artikuluei eragiten die: aldatu egiten da 4., 32., 171., 172., 190., 191., 192., 193. eta 199. artikuluen idazkera, kendu egiten dira 189 eta 197 artikulak, artikulua berriek 223.etik 230.era bitarteko zenbakiak izango dituzte hirugarren sektoreko TC eta TD lursailak arautzeko. 170., 198., 200., 201., 202. eta 204. artikuluek bere horretan jarraituko dute.

Proiektuan jasota geratu ziren proposatutako aldakuntzaren xedea, ekimena, aurrekariak eta beharren zein egokieraren justifikazioa, bai eta indarrean dagoen plangintza eta proposatutakoa, aurkeztutako dokumentazioarekin batera: memoria, ordenantza arautzaileak eta proposatutako sailkapen xehatuko hirugarren sektoreko lursailen antolakuntza baldintzei eta antolakuntza xehatuari dagokion dokumentazio grafikoa.

Udaleko Hirigintza Saileko Plangintzarako eta Hirigintza Antolamendua Gauzatzeko Zerbitzuak txosten juridikoa eman zuen 2014ko maiatzaren 20an, eta bertan plan partzialean aipatu den aldakuntza egiteari behin betiko onespena ematea proposatu zuen.

Legebiltzarraren Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 67. eta 68. artikuluek arautzen dituzte plan partzialen eremua eta edukia, bai eta zein agiritan formalizatu behar diren ere.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 95. eta 96. artikuluetan xedatzen da plan partzialen izapidetze eta onespeneren araudia.

Aipatutako 2/2006 Legearen 103. artikulua xedatutakoaren arabera, hirigintza planen berrikuste oro egiteko, beharrezkoa izango da hirigintza plan horiek aldatzea; 104. artikulua dioenez, hirigintza planen zehaztapenak berrikusi eta zehaztapenetan edozein aldaketa egiteko, plan mota berbera erabili beharko da, eta, gainera, zehaztapen horiek onartzeko jarraitutako prozedura bera erabili beharko da.

Toki Jaurbidearen Oinarriak arautzen dituen 7/1985 Legeak —Tokiko Gobernu Eraberritzeko 57/2003 Legeak osatua— 127.1.c) artikuluan xedatutakoaren arabera, Tokiko Gobernu Batzarrak du eskumena hiri antolakuntzarako tresnen proiektuak onesteko; behin-behineko edo behin betiko onespena ematea, berriz, Udalbatzari dagokio.

Udalbatzari dagokio antolamendu orokorrari hasierako onespena ematea, baita hirigintzako legediak aurreikusitako planen zein bestelako instrumentuen udal izapidetzeari amaiera ematen dion onspena ere, Toki Jaurbidearen Oinarriak arautzen dituen 7/1985 Legearen 123.1.i artikulua —Tokiko Gobernu Eraberritzeko Neurriei buruzko 57/2003 Legeak osatua— diotenaren arabera.

Proposatzen den antolamenduarekin bat etorri —dosierreko hirigintza agirietan justifikaturik dago horren komenigarritasuna eta egokitasuna— eta aipatu diren araudiak aintzat harturik, Hirigintza Batzorde honek, Toki Jaurbidearen Oinarriei buruzko 7/1985 Legeak —abenduen 16ko Tokiko Gobernu Eraberritzeko Neurriei buruzko 57/2003 Legeak osatua— 122.4.a) artikuluan aitortzen dizkion eskumenak baliaturik, eta Tokiko Gobernu Batzarrak hala proposaturik, erabaki proposamen hau egiten dio Udalbatzari:

ERABAKIA

1. Behin betiko onspena ematea Gasteizko Lakuako 1. sektoreko plan partzialaren bosgarren xedapen aldakuntzari, Gasteizko udaleko Hirigintza Saileko Plangintzarako eta Hirigintza Antolamendua Gauzatzeko Zerbitzuak egindako proiektuarekin bat, zein hirugarren sektoreko T(A), T(C) eta T(D) lursailen eraikuntzari buruzko ordenantza arautzaileari buruzkoa baita. Hori dela eta, moldatu egin da plan partzial hori arautzen duen ordenantzaren 4, 32, 171, 172, 190, 191, 192, 193 eta 199. artikuluen idazkera, kendu egin dira 189. eta 197. artikulua, eta gehitu 223.etik 230.era inoko artikulua.

2. Erabaki horrek agortu egiten du administrazio bidea, eta administrazioarekiko auzi-errekurtsoa aurkeztu ahal izango da berorren kontra, Gasteizko Administrazioarekiko

Auzietarako Epaitegian, bi hilabeteko epean, jakinarazte egunaren biharamunetik kontatuta, edo, aukeran, berraztertze errekurtsua, erabakia hartu duen organo berari zuzendua, hilabeteko epean, jakinarazte egunaren biharamunetik kontatuta; horren berariazko nahiz ustezko ebazpenaren kontra, berriz, bi hilabeteko epean aurkeztu ahal izango da administrazioarekiko auzi-errekurtsua, adierazitako epaitegian, errekurtsua ezesten duen ebazpenaren berri jasotzen den egunaren biharamunetik kontatuta, edo, ebazpena ustezkoa bada, sei hilabeteko epean, ustezko ebazpen hori gertatzen den egunaren biharamunetik kontatuta.

ARAUDIA

Aldatutako artikuluen idazkera berria, ezabatutako artikuluen zerrenda eta hirugarren sektoreko TC eta TD lursail berriak arautzeko sortutako artikuluen berriak sartu dira, baita hirugarren sektoreko TA lursaila arautzen dituzten eta xedapen aldaketa honek aldatu ez dituen artikuluen ere.

Gainontzeko artikuluek hasierako plan partzialean eta gerora izandako xedapen aldakuntzetan bezala jarraitzen dute.

- 4., 32., 171., 172., 190., 191., 192., 193. eta 199. artikuluei idazkera aldatu zaie
- Kendu egiten dira 189. eta 197. artikuluen
- Sortu egin dira 223., 224., 225., 226., 227., 228., 229. eta 230. artikuluen, hirugarren sektoreko TC eta TD lursail berriak arautzeko.
- Berdin jarraitzen dute 170., 198., 200., 201., 202. eta 204. artikuluek.

4. art. Kalifikazio xehatuaren kategoriak

Kalifikazio xehatuaren kategoriek barne hartzen dituzte sistema orokor eta kalifikazio globalaren planotik eratorritako sistema orokorrak (Plan Orokorreko testu bateginaren B-3-1 seriea) eta plano horretan jasotako egoitzetarako kalifikazio globaleko erabilera xehatuaren garapena.

Hauexek dira kategorien horiek:

- Erabilera publikoa duten espazio libreak
- Bideak eta oinezkoentzako guneak
- Berdegune publikoak
- Jolas- eta aisialdi-guneak
- Kirol ekipamenduko gunea.
- Hezkuntza ekipamendurako gunea
- Ekipamendu orokorreko zona
- Egoitzetarako gunea (A, B, eta C motak)
- Hirugarren sektoreko eremua (A, B, C eta D motak)

A: 170. artikulutik 204.era

C: 223. artikulutik 226.era

D: 227. artikulutik 230.era

32. artikulua – Hirugarren sektoreko gunea, A, B, C eta D motako etxadietan; beste erabilera batzuekiko bateragarritasun baldintzak

Hirugarren sektorerako kalifikazio xehatua duten lursailentarako ezarritako bateragarritasun erregimen guztia izango da aplikagarri (plan orokorraren testu bateratutako hirigintza arauetan arautua). Halaber, oso kontuan izango da A, C eta D motako lursailentzat hirugarren orokorra ezarri dela eta B motatakoentzat merkataritza eta bulego erabilera, zonaren arabera. Beraz,

kalifikazio horiek lotesleak izango dira eta horiekiko bateragarriak izan beharko dute gainontzeko erabilerek.

170. art. Definizioa

Sektorearen hego-mendebaldean dagoen etxadi bati eragiten dion lursail batek osatzen du A zona.

Lursail horrek hiruki forma du eta 1.872 m² ditu, iparraldean 67,40 metroko lerrokadura, mendebaldean 55,6 metrokoa eta ekialdean 89,10 metrokoa.

171. artikulua. Eraikigarritasuna eta gehienez eraiki daitekeen azalera

Gehienez eraiki daitekeen azalera 3.276 metro koadrokoa da, plan orokorraren testu bategineko hirigintza arau orokorrei jarraiki zenbatuta.

Azalera hori eraikin guztiarentzat izango da eta hirugarren sektoreko erabilera orokor xehatua du. Beraz, plan orokorreko testu bateginak erabilera bateragarrietarako ezartzen duen erregimen orokorra aplikatuko da.

172. artikulua. Jarduteko moduak eta ezargarri den bolumentria zehaztea

Eraikuntza eta barneko urbanizazio pribatuaren proiektuari dagokionez, eraikigarria den azaleraren bolumentria-taxua proiektu bakarrean egingo da eta, horrela ez bada, azterlan xeharen bitartez. Lerrokadurek, fatxadaren eraikuntza lerroek, mugimendu arloek, altuerek eta zortasunek 0-10 planoari jarraituko diote.

6.3.4 b) ERAIKUNTZA BALDINTZAK

190. art. Eraikuntzaren lerrokadurak (fatxada-lerroak)

Eraikuntzaren kanpoko lerrokadura ezingo da, inolaz ere, lursailaren kanpoko lerrokadura baino handiagoa izan.

Eraikuntzako gehieneko lerrokadurek, nahitaezko lerrokadurak eta fatxadaren eraikuntza lerroak 0-10 planoari jarraituko diote.

Behe solairuan, eraikuntzak eta fatxadaren eraikuntza-lerroak ehuneko 80an, gutxienez, etorri behar dute bat.

191. artikulua. Gutxieneko lursail eraikigarria

O-9 planoan zehaztutako lursaila joko da gutxienekotzat eta, hortaz, ez du zatikatzerik onartuko.

192. art. Eraikuntzaren gehienezko okupazioa

Lurraren gehienezko okupazioa O-10 planoan zehaztutako eraikuntzaren mugimendu arloak zehaztuko du (HAPO aldatzetik sortutako hirugarren sektoreko lursailak antolatze baldintzak).

Sotoari dagokionez, okupazioa mugimendu arloa baino handiagoa izan ahalko da, lursailaren lerrokadurarainokoa, salbu eta AHTaren lurperatze-lerroaren mugan (O-10 planean), hau ezingo baita gainditu.

Indarrean dagoen Plan Orokorreko hirigintza arauetan jasotakoari jarraiki neurtuko da.

193. art. Eraikuntzaren altuera eta solairu kopurua

Eraikuntzaren gehieneko altuera —espaloitik erabilgarri den azken solairuko sabaiaren goiko aurpegiraino—, 23 metrokoa izango da, eta gehienez beheko solairua eta beste bost solairu baimenduko dira. Ezingo da airetiko trafikoaren zortasunerako ezarrita dagoen 553 metroko altuera gaindituko duen elementurik izan.

Eraikinak gutxienez beheko eta lehen solairuak izango ditu.

198. artikulua. Barruko espazio libreen erregimena

Antolamenduaren ondorioz lursailean libre geratzen den espazioa jabego, erabilera eta kontserbazioko espazio pribatutzat joko da. Horri dagokionez, espazio libre publikoetarako lerrokaduretan behar bezala mugatuta egongo da.

199. artikulua. Barruko espazio libreen tratamendua

Jabetza pribatua duten barruko espazio libreak hirugarren sektoreko eraikinaren zerbitzura dauden egoteko eremuen tratamendua izango dute. Lursailaren urbanizazioari dagokionez, azaleraren ehuneko 15, gutxienez, lorategia izan beharko da, eta gainontzeko zatiak zoladura gogorra izan dezake. Aipatutako ehuneko 15 horretan ezingo da arrapalarik edo barruko biderik izan.

Pergola garbiak eta eraikuntza arloko elementu txikiak onar daitezke, beti ere barruko aldea erabiltzeko aukera ematen duten gorputz eraikiak ez badira.

Espazio horietarako altzariak (eserlekuak, etab) eta argiteria eska daitezke.

Barruko espazio libreen batez besteko kota ezingo da, inolaz ere, lursailaren ondo-ondoan kanpoaldean dauden espazio publikoen batez bestekoa baino txikiagoa izan.

200. artikulua. Aparkaleku pribatuen kokapena eta sarbideak

Eraikinak Plan Orokorraren testu bategineko hirigintza arauak ezartzen duten leku kopurua izan beharko du, gutxienez. Gehienez sotoak bi solairu izango ditu, eta garaje eta instalazio erabilerak baimentzen dira bertan.

Ez da behe solairua aparkalekuetarako erabiltzeko aukerarik izango.

Lursailak bi sarbide izango ditu gehienez, eta ezingo dira Euskal Herria bulebarrean egon.

201. artikulua. Aparkalekuaren eta barruko espazio librearen urbanizazioaren proiektua eta gauzatzea

Eraikuntza proiektu bakarrean, edo azterlan xehean, osorik agertu behar dute aparkalekuak eta zein barruko espazio librearen urbanizazioak.

202. artikulua. Eskailerak eta patioak

Plan Orokorraren Testu Bateginean jasotako hirigintza arauekin bat diseinatuko dira.

Aparkalekuetara igogailuaren bidez eta eskaileren bidez joan ahal izango da ezinbestean.

204. art. Baldintza estetikoak

Proiektuko eraikinak kontuan izan behar du hiri-bilbean izango duen leku nagusia. Hori dela eta, konponbide arkitektoniko bitxi eta kalitate handikoa eskatuko da, eraikin adierazgarri gisa planteatuta.

6.3.6. HIRUGARREN SEKTOREKO C EREMUA**223. art. Definizioa**

Hirugarren sektoreko C eremua osatzen duen lursailak sektorearen hego-mendebaldean dagoen etxadi baten hego-mendebaldeko aldeari eragiten dio.

Lursail horrek poligono forma du eta 8.244 m² -ko hartzen du. Ipar-ekialdean, TA lursaila du mugakide eta, gainontzeko lerrokaduretan, berdegune publikoak eta erabilera publikoko espazio libreak.

224. artikulua. Jarduteko moduak eta ezargarri den bolumentria zehaztea

Eraikuntza eta barneko urbanizazio pribatuaren proiektuari dagokionez, eraikigarria den azaleraren bolumentria-taxua proiektu bakarrean egingo da eta, horrela ez bada, azterlan xehearren bitartez. Lerrokadurek, fatxadaren eraikuntza lerroek, mugimendu arloek, altuerak eta zortasunek 0-10 planoari jarraituko diote.

225. artikulua. Eraikigarritasuna eta gehienez eraiki daitekeen azalera

Gehienezko azalera 4.990 metro koadrokoa da, plan orokorreko hirigintza arau orokorreari jarraiki zenbatuta.

Azalera hori eraikin guztiarentzat izango da eta hirugarren sektoreko erabilera orokor xehatua du. Beraz, plan orokorrak erabilera bateragarrietarako ezartzen duen erregimen orokorra aplikatuko da.

226. art. Eraikuntzaren baldintzak

· Eraikuntzaren lerrokadurak (fatxada-lerroak)

Eraikuntzako gehieneko lerrokadurek, nahitaezko lerrokadurek eta fatxadaren eraikuntza lerroak 0-10 planoari jarraituko diote.

Behe solairuan, eraikuntzak eta fatxadaren eraikuntza-lerroak ehuneko 70an, gutxienez, etorri behar dute bat.

· Eraikigarria den gutxienezko lursaila

0-9 planoan zehaztutako lursaila joko da gutxienezkotzat eta, hortaz, ez du zatikatzerik onartuko.

· Eraikuntzaren okupazioa

Eraikuntzak lursailaren azaleraren ehuneko 30 okupatuko du gutxienez.

Gehieneko okupazioa berriz, 0-10 planoan ezarritako eraikuntzaren mugimendu arloak zehaztutakoa.

· Eraikuntzaren altuera eta solairu kopurua

Gehienez beheko solairua eta beste bi izango ditu.

Eraikuntzaren gehieneko altuera, fatxadako planoan irisgarri den erlaitzeraino, 12,50 metrokoa izango da gehienez. Espaloiaren sestratik (erdiko puntuan) erabilgarri den azken solairuko sabaiaren goiko aurpegiraino neurtuko da.

· Barruko espazio libreen erregimena

Antolamenduaren ondorioz lursaillean libre geratzen den espazioa jabego, erabilera eta kontserbazioko espazio pribatutzat joko da. Horri dagokionez, espazio libre publiko eta berdeguneetaranzko lerrokaduretan behar bezala mugatuta egongo da.

· Barruko espazio libreen tratamendua

Jabari pribatuko barruko espazio libreek hirugarren sektoreko eraikinaren zerbitzura dauden egoteko eremuen tratamendua izango dute; Lursailaren azaleraren ehuneko 15a, gutxienez, lorategia izan beharko da, eta gainontzeko zatiak zoladura gogorra izan dezake. Aipatutako ehuneko 15 horretan ezingo da arrapalarik edo barruko biderik izan.

Pergola garbiak eta eraikuntza arloko elementu txikiak onar daitezke, beti ere barruko aldea erabiltzeko aukera ematen duten gorputz eraikiak ez badira.

Espazio horietarako altzariak (eserlekuak, etab) eta argiteria eska daitezke.

Barruko espazio libreen batez besteko kota ezingo da, inolaz ere, lursailaren ondo-ondoan kanpoaldean dauden espazio publikoen batez bestekoa baino txikiagoa izan.

· Aparkaleku pribatuen kokapena eta sarbideak

Eraikinak Plan Orokorreko hirigintza arauak ezartzen duten leku kopurua izan beharko du, gutxienez. Gehienez sotoak bi solairu izango ditu, eta garaje eta instalazio erabilerak baimentzen dira bertan.

Lursailean eraikinik ez dagoen azaleran bakarrik baimentzen da aparkatzea.

Ez da behe solairua aparkalekuetarako erabiltzeko aukerarik izango, eraikinaren barrualdean.

Euskal Herria bulebarretik ezin da ibilgailurik sartu lurzati honetara.

· Baldintza estetikoak

Proiektuko eraikinak kontuan izan behar du hiri-bilbean izango duen leku nagusia. Hori dela eta, konponbide arkitektoniko bitxi eta kalitate handikoa eskatuko da, eraikin adierazgarri gisa planteatuta.

6.3.7. HIRUGARREN SEKTOREKO D EREMUA

227. art. Definizioa

Sektorearen erdialdearen hegoaldean dagoen etxadi bati eragiten dion lursail batek osatzen du D eremua.

Lursail horrek forma irregularreko 1.312 m²ko azalera du, eta hegoaldean, itxitura kurban. Lursail independentea da; ipar-ekialdean erabilera publikoko espazio libreekiko mugakidea eta gainontzean bide sarearekiko mugakidea.

228. artikulua. Jarduteko moduak eta ezagarri den bolumentria zehaztea

Eraikuntza eta barneko urbanizazio pribatuaren proiektuari dagokionez, eraikigarria den azaleraren bolumentria-taxua proiektu bakarrean egingo da eta, horrela ez bada, azterlan xehearren bitartez. Lerrokadurek, fatxadaren eraikuntza lerroek, mugimendu arloek, altuerek eta zortasunek 0-10 planoari jarraituko diote.

229. artikulua. Eraikigarritasuna eta gehienez eraiki daitekeen azalera

Gehienezko azalera 2.296 metro koadrokoa da, plan orokorreko hirigintza arau orokorreari jarraiki zenbatuta.

Azalera hori eraikin guztiarentzat izango da eta hirugarren sektoreko erabilera orokor xehatua du. Beraz, plan orokorrak erabilera bateragarrietarako ezartzen duen erregimen orokorra aplikatuko da.

230. art. Eraikuntzaren baldintzak

· Eraikuntzaren lerrokadurak (fatxada-lerroak)

Eraikuntzako gehieneko lerrokadurek, nahitaezko lerrokadurek eta fatxadaren eraikuntza lerroak 0-10 planoari jarraituko diote.

Behe solairuan, eraikuntzak eta nahitaezko lerrokadura-lerroak ehuneko 80an, gutxienez, etorri behar dute bat.

· Eraikigarria den gutxienezko lursaila

0-9 planoan zehaztutako lursaila joko da gutxienezkotzat eta, hortaz, ez du zatikatzerik onartuko.

· Eraikuntzaren okupazioa

Lursailaren azalera osoa okupatu ahalko da.

· Eraikuntzaren altuera eta solairu kopurua

Gehienez beheko solairua eta beste bost izango ditu.

Eraikuntzaren gehieneko altuera, fatxadako planoan irisgarri den erlaitzeraino, 23,00 metrokoa izango da gehienez. Espaloien sestratik (erdiko puntuan) erabilgarri den azken solairuko sabaiaren goiko aurpegiraino neurtuko da.

- Barruko espazio libreen erregimena

Antolamenduaren ondorioz lursailean libre geratzen den espazioa jabego, erabilera eta kontserbazioko espazio pribatutzat joko da. Horren haritik, behar bezala mugatuta egongo da.

- Barruko espazio libreen tratamendua

Jabari pribatuko barruko espazio libreek, lursailaren ehuneko 100 okupatzen ez bada, hirugarren sektoreko eraikinaren zerbitzura dauden egoteko eremuen tratamendua izango dute; Lursailaren azalera lorategia edo zoladura gogorra jarri ahalko da.

Pergola garbiak eta eraikuntza arloko elementu txikiak onar daitezke, beti ere barruko aldea erabiltzeko aukera ematen duten gorputz eraikiak ez badira.

Espazio horietarako altzariak (eserlekuak, etab) eta argiteria eska daitezke.

Barruko espazio libreen batez besteko kota ezingo da, inolaz ere, lursailaren ondo-ondoan kanpoaldean dauden espazio publikoen batez bestekoa baino txikiagoa izan.

- Aparkaleku pribatuen kokapena eta sarbideak

Eraikinak Plan Orokorreko hirigintza arauak ezartzen duten leku kopurua izan beharko du, gutxienez. Gehienez sotoak bi solairu izango ditu, eta garaje eta instalazio erabilerak baimentzen dira bertan.

Behe solairua eta lurgaina ezin izango dira aparkalekuetarako erabili.

Euskal Herria bulebarretik ezin da ibilgailurik sartu lursail honetara.

- Baldintza estetikoak

Proiektuko eraikinak kontuan izan behar du hiri-bilbean izango duen leku nagusia. Hori dela eta, konponbide arkitektoniko bitxi eta kalitate handikoa eskatuko da, eraikin adierazgarri gisa planteatuta.

Vitoria-Gasteizen, 2014ko ekainaren 6an

Alkate lehendakaria

JAVIER MAROTO ARANZÁBAL