

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

Arabako Foru Aldundia

### INGURUMEN ETA HIRIGINTZA SAILA

**275/2016 Foru Agindua, azaroaren 4koa, onartzen duena bete egin direla Ingurumen eta Hirigintza Saileko diputatuaren apirilaren 10eko 183/2014 Foru Aginduan ezarritako baldintzak, zeinaren bidez behin betiko onartu zen zenbait baldintzarekin Oiongoko udalerriko Hiri Antolamendurako Plan Orokorren 3. aldaketaren espedientea**

#### I. AURREKARIAK

Lehenengoa. 183/2014 Foru Aginduz, apirilaren 10ekoa, behin betiko onartu zen Oiongo Hiri Antolamendurako Plan Orokorren 3. aldaketa puntualaren espedientea, OY-24 eta OY-27 antolamendu xehatuko eremuetan gauzatze araubide iragankorra aldatu eta "solairuartea" kontzeptua eraikinetako solairu mota berri gisa gehitu eta arautzeari buruzkoa.

Bigarrena. 183/2014 Foru Agindu horrek berak, adierazitako baldintzak funtsezkoak ez zirela iritzita, ezarri zuen, haiek zuzendu eta gero, espedientea foru aldundira igorri beharko zela, jendaurrean jartzeko izapidetik berriro pasatu gabe, haren betearazte indarra adierazteko, izapideak egiteko eta argitara emateko.

Hirugarrena. 2014ko urriaren 30ean sartu zen aldundi honen erregistroan espedientearen testu bateratua; hala ere, eta aipatutako aginduan ezarritako baldintzak ez zirenez bete, udalari eskatu zitzaion, 2016ko urtarrilaren 20an bidalitako idazki baten bidez, hauek zuzentzeko.

Laugarrena. Azkenik, eta 2016ko urriaren 13ko sarrera datadun idazki bati erantsita, udalak beste testu bateratu bat bidali zuen.

#### II. OINARRIAK

Aurkeztutako agiriak aztertuta, egiaztatu da bete egin direla aipatutako foru aginduan ezarritako baldintzak.

Horregatik, eta dagozkidan ahalmenak erabiliz, hau

#### XEDATZEN DUT

Lehenengoa. Betetzat jotzea Ingurumen eta Hirigintza Saileko diputatuaren apirilaren 10eko 183/2014 Foru Aginduan ezarritako baldintzak, zeinaren bidez behin betiko onartu zen Oiongo Hiri Antolamendurako Plan Orokorren 3. aldaketaren espedientea, OY-24 eta OY-27 antolamendu xehatuko eremuetan gauzatze araubide iragankorra aldatu eta "solairuartea" kontzeptua eraikinetako solairu mota berri gisa gehitu eta arautzeari buruzkoa.

Bigarrena. Ebazpen hau ALHAOn argitaratzea, hirigintza araudiarekin batera.

Hirugarrena. Ebazpen honek administrazio bidea amaitzen du eta beronen aurka, zuzenean, administrazioarekiko auzi errekurtsua jarri ahal izango da Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusiko Administrazioarekiko Auzien Salan, bi hilabeteko epean, ebazpena jakinarazi edo argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera.

Vitoria-Gasteiz, 2016ko azaroaren 4a

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

Oiongo Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko 1.3.5.2, 1.5.1.21, 1.5.1.22, 1.5.2.3, 1.5.2.4, 1.5.2.5, 2.1.1.31 eta 2.1.1.34 artikuluen idazkera berria.

### **1.3.5.2. artikulua. Eraikigarritasuna neurtzeko modua**

1. Sestraren gaineko eraikigarritasunaren kalkuluan beheko solairuan, solairuarteetan, goiko solairuetan eta teilatupeko solairuan eraikitako azalera osoa zenbatuko da, eta eraikuntzako kanpoko perimetrotik neurtuko da. Azalera hauek izango dira salbuespena:

a) Beheko solairuaren mailan dauden karrerape estaliak eta eraikuntza azpiko sarguneak, betiere erabilera publikokoak badira.

b) Erabilera pribatuko beheko solairuaren mailan eraikuntzaren azpitiko zulaketak eta karrerape estaliak, eta irteten edo sartzen diren gorputz irekiak edo hegal irekiak, hirigintzako arau hauetako 1.5.1.25. "Fatxadetako irtenguneak eta sarguneak" artikuluan definituta daudenak, zenbatu egingo dira eraikigarritasuna neurtzeko, forjatu azalera eta 0,5 koefiziente murriztailea biderkatuko dira.

c) Etxadiko patioak.

d) Sabaiaz eta pergolaz estalitako estalpe edo azalera, baina beren oinarriaren perimetro osoan eta altuera osoan itxituraz libre direnak.

e) Solairuarteak eta teilatupeko solairuak, eraikinaren zerbitzurako erabiltzen badira.

f) 1,5 metro baino gutxiagoko altuera daukaten gela solairuen eta teilatupeko solairuen azalera, edozein kasutan.

2. Sestraren azpiko solairuetan eraikigarritasuntzat hartzen da soto eta/edo erdisotoko solairuetan eraikitako sabai edo forjatuaren azalera osoa, goiko solairuetako proiektzio horizontalean dauden eusteko hormen eta arrapalen azalera barne.

3. Lurzati berean dauden eraikin salbuesien kasuan, hala nola, pergolak, lanabesentzako etxolak, egurtegiak edo antzerakoa edo asimilagarria den beste edozein eraikuntzaren kasuan, eraikigarritasuna kalkulatzeko orduan lehenengo solairuan eta, hala badagokio, goiko solairuetan eraikitako azalera osoa aintzat hartuko da. Azalera hori eraikitako kanpoko perimetroaren kontuan hartuta neurtuko da, nahiz eta alderen batean kanpoko itxitura ez eduki.

### **1.5.1.21 artikulua. Eraikinaren profila edo solairu kopurua**

1. Eraikinaren profila plangintzak eraikuntzarako baimentzen duen solairu kopurua da. Honako hauek osatzen dute:

a) Sestra gaineko solairu kopurua: urbanizatutako lurzoruen gainetik kokatuta dauden edo fatxada aurreko solairuen kopurua da.

b) Sestra azpiko solairu kopurua: zenbatzen den sestraren gaineko lehenengo solairuaren azpian dauden edo baimendu diren solairuen kopurua da.

2. Parametro hori "gehieneko solairu kopuru", "gutxienezko solairu kopuru" edo "solairu kopuru finko" edo "derrigorrezko" gisa ezarri dezake.

3. Eraikinaren profil edo solairuen gehieneko kopurua honako zeinu hauen bitartez adieraziko da:

a) A / B

b) A(a) / B

c) A(a edo b) / B

d) A (a eta b) / B

Lehenengo zifrak, "A," makurtutako barra baino lehenagokoak, sestraren gaineko solairuen kopurua adierazten du, zenbatu daitezkeen atikoak eta teilatupeak kontuan hartu gabe, eta ondorengoak, "B," barraren ostekoak, sestraren azpikoak.

Solairuartea egiteko aukera finkatuz gero, baldin eta eraikineko beheko solairuaren baldintzak egokiak badira, (e) sinboloa jarriko da "A" lehen zifraren ostean.

Aukeran zifren ostean jartzen diren zeinuek (a) edo (b) atiko edo teilatupe zenbagarri baten baimena adierazten dute. Bi zeinuak agertzen direnean "edo" batek bereizita, horrek esan nahiko du horiek egotea txandakoa dela. Bi zeinuen artean ageri dena "eta" denean, ulertuko da atikoak baimena duela eta haren gainetik teilatupeak ere edukiko duela baimenik.

#### 1.5.1.22 artikulua. Eraikinen solairuak

1. Eraikin bateko solairua jarduera bat aurrera eramateko egokitu den azalera horizontal, erabilgarri eta estalia da.

2. Honako solairu mota hauek existitzen dira:

a) Sotoa: sotoa izango da eraikitako azaleraren ehuneko berrogeita hamarrean baino gehiagoan sabaia eraikinaren behe solairuko kotaren azpitik duena.

Garaiera librea ezin da berrehun eta hogeita bost zentimetro (225 cm) baino gutxiagokoa izan.

b) Erdisotoa: azaleraren zati bat jatorriko kotaren azpitik geratzen den lurzoru planoan duena da, eta sabaiko planoan, aldiz, kota horren gainetik.

Erabileraren berezko ezaugarrien araberrakoa izango da altuera librea, betiere, gutxienez, 225 zentimetrokoa izanik.

Sestra gaineko solairutzat hartuko dira, ondorio guztietarako, sabaiko forjako goiko aldeko edozein puntu espaloiko edo lurzoruko sestratik metro batera (1) edo gehiagora duten erdisotoak.

c) Beheko solairua: eraikitako azaleraren ehuneko berrogeita hamar baino gehiagoan lurzoruko planoan jatorriko kota berdinean edo gehiagoan duena.

d) Solairuartea: Beheko solairuko altuera zati bat kenduta eraikitzen den solairua da, beheko eta goiko solairuen artean.

Bakar-bakarrik eraiki ahal izango dira solairuarreak hauetan sartutako lurzatietan kokatuta dauden lokaletan eta lonjetan: bizitegi azpizona pribatuak, hirigune zaharrak, zabaltze edo eraikuntza irekiak, baldin eta eraikin eginak badituzte eta haiek gutxienez 4,90 metroko altuera libreko beheko solairua badute.

Ezin izango dute hartu solairuan eraikitako azaleraren ehuneko 60 baino gehiago dagokion lokal edo lonjan. Dena dela, solairuarrea bat eraikituz ateratako edozein espazioren altuera librea 2,25 m edo gehiago izango da; beheko solairuko, berriz, 2,50 m edo gehiago izango da.

Solairuarrean baimendutako erabilerak:

- Txoko-askaldegia, izango duena eskailera propioa eta gainerako eraikinetatik independentea, edo sarrera zuzena bide publikotik.

- Komunitate ekipamendua: baldin eta sarrera eskailera propioetik eta gainerako eraikinetatik independentetik egiten bada edo beheko solairuan kokatutakoari zuzenean lotuta.

- Bulegoak: baldin eta sarrera eskailera propioetik eta gainerako eraikinetatik independentetik egiten bada edo beheko solairuan kokatutakoari zuzenean lotuta.

- Txikizkako merkataritza: beheko solairuan kokatutakoari lotuta baldin eta sarrera eskailera propioetik eta gainerako eraikinetatik independentetik egiten bada.

- Jatetxeak eta tabernak: beheko solairuan kokatutakoari lotuta baldin eta sarrera eskailera propiotik eta gainerako eraikinetatik independentetik egiten bada.

e) Solairua edo goikoa: beheko solairuaren sabaiko forjaren gainetik dagoen solairua. Solairuaren oinaren garaiera librearen balioa zehaztu egingo da erabileraren eta zona edo lurzoru motaren baldintza zehatzen arabera.

f) Atikoa: eraikinaren azkeneko solairua da, azalera eraikia gainerako solairuen azalera normala baino txikiagoa duenean eta bere fatxadak eraikinaren gainerako fatxada planoetatik bereizita daudenean.

g) Teilatupea edo estalkiartekoa: txapitula erakoa izan ohi den edo estalkiaren isurki triangeluarrek inguratutako terrazak eduki ohi dituen solairua, azkeneko solairuko forjaren goiko aldearen eta makurtutako estalkiaren eraikuntza elementuen beheko aldearen artean kokatzen dena.

### **1.5.2.3 artikulua. Antzinako hiri ezarpenen a.1 azpieroemuko eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra**

#### 1. Aplikazio eremua.

a) Ordenantza honek solairu berriko eraikuntzak eta daudenen aldaketak arautzen ditu, instrumentu honek proposatzen duen antolamendu xehakatuarekin guztiz bat datozenak. Hala eta guztiz ere, P-5 "Eraikuntzaren Baldintzak" izeneko planoak eta AXEko arau bereziak hori aldarazteko zehaztapenak ezarri ahalko dituzte.

b) Garapeneko plan batek antolatutako AXE-etan ere aplikatuko dira, hain zuzen ere hark berariaz arautu ez dituen alderdietan.

c) Proposatutako antolamendu xehakatura egokitzen ez diren eraikinak 1.4.6.2 artikulutik 1.4.6.5 artikulura aipatzen diren xedapenen bitartez arautuko dira.

#### 2. Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna.

a) Eraikigarritasuna zeharka arautzen da P-5 "Eraikuntzaren baldintzak" planoan islatutako eraikuntza lerroen definizio grafikoaren eta sestraren gainetik eraiki daitezkeen solairuen kopuruaren bitartez.

b) Planoan ez baldin bada atzeko fatxadako edo sakonerako lerroa ezartzen, 7. puntuan ("Sakonera eraikigarria") adierazten den parametroa beteko du.

#### 3. Eraikinen tipologia.

a) Eraikin atxikiak izango dira, eta jabari eta erabilera publikoko espazioen lerrokadura eratu dute.

b) Erabilera nagusia atxikitako etxebizitzarena izango dela ezarri da.

#### 4. Gutxieneko lurzati eraikigarria.

a) Instrumentu hau onesten den unean existitzen diren erregistroko lurzatiak finkatuta geratu dute.

#### 5. Lurzatiaren gutxienezko azalera, lurzatiakateen eraginetarako.

a) Plan Orokor hau behin betiko onetsi ostean eratzten diren lurzati guztiek izango dute 100 m<sup>2</sup>-ko gutxienezko azalera.

#### 6. Lurzatiakateko mugen gehienezko eta gutxienezko neurriak.

a) Instrumentu hau behin betiko onetsi ostean eratzten diren lurzati guztiek izango dute 6 metroko aurreko mugako gutxienezko neurria eta 12 metroko aurreko mugako gehienezko neurria.

b) Gainontzeko mugen neurriak askeak izango dira.

## 7. Sakonera eraikigarria.

a) Plan orokor hau behin betiko onetsi baino lehen zeuden eraikinetan, finkaturik gelditzen da sakonera eraikigarria.

b) Eraikin berrien kasuan edo jada bertan zeudenak ordezkatzeko kasuan, P-5 "Eraikuntzaren baldintzak" izeneko planoan atzealdeko fatxadaren lerroa finkatu ez bada, gehienez ere honako sakonera eraikigarria finkatzen da:

– Goiko solairuetan, 12 metro.

– Sestra azpiko solairuetan eta behe solairuetan, lurzatiaren sakoneneraino iristerik egongo da.

## 8. Lurzati batean dagoen eraikin kopurua.

a) Instrumentu hau behin betiko onesten den unean existitzen diren eraikinak finkatuta geratuko dira.

b) Lurzati batean hainbat eraikin kokatu ahalko dira, jabari horizontalaren araubidepean, betiere, hura baimendutako erabilera nagusietarako utzitako eraikinak bezain beste erloetan zatitzerik badago. Horrela, bakoitzak ordenantza honetan ezarritako parametroak bete beharko ditu, lurzati independente bat balitz bezala.

Eraikuntza proiektuak, edo kasuan kasu, lurzatiaren bolumenak antolatzen dituen azterketa xeheak, aurreko baldintza betetzen dela egiaztatzen duen idatzizko dokumentazioa eta dokumentazio grafikoa emango ditu.

c) Eraikin bilduek beste erabilera osagarri edo zerbitzu erabileretara bideratutako sestrapeko eraikuntzak eduki ahalko dituzte, baita beste espazio eta titulartasun eta erabilera komuneko espazio eta elementuak ere.

## 9. Gehieneko etxebizitza kopurua.

a) Azpieremu honetan parametro hori askea da, betiere, antolamendu xehakatu eremuaren arau berezian ez baldin badago espresuki adierazita.

b) Solairu berriko edo etxebizitza kopurua igotzea eragiten duen bestelako aldaketa obrak gauzatu nahi direnean, lurzatiaren barruan (eraikuntzaren barruan edo kanpoan) etxebizitza kopurua gehi kopuru horren erdiaren baliokidea den aparkaleku plaza kopurua aurrez ikustea exijituko da.

## 10. Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua.

a) Eraikinaren profila P.5. "Eraikuntzaren baldintzak" izeneko planoaren bitartez finkatu da. Bertan, eraikuntzan onartzen den gehieneko solairu kopurua finkatu da, A/B. Horrek esan nahi du sestra gainean gehienez ere A solairu kopurua baimentzen dela eta B solairu kopurua sestra azpian.

b) Antolamendu xehakatu eremuari dagokion arau bereziak eraikinaren profila finkatu ahalko du, eta horren izaera loteslea izango da.

c) Jada eraikitako eraikinek 4,90 metroko edo gehiagoko altuera librea duen beheko solairua badute, solairuarte egitea ahalbidetzen zaie, plan honen 1.5.1.22 artikuluan xedatutakoa beteta.

## 11. Eraikinaren garaiera gehienez.

a) Erlaitzaren garaiera aurrez ikusten den solairu kopuruaren arabera ezartzen da, fatxadaren erdiko puntuan neurtuta eta ondorengo taularen arabera:

I	3,50 m
II	6,50 m
III	9,50 m
Ondorengo solairu bakoitzeko hiru metro areagotuko da.	

b) Teilatupea baimentzen denean, a) puntuan adierazten den garaierari 1,50 metro erantsiko zaizkio, fatxadetan teilatupeak daukan islari dagozkionak, alegia.

c) Eraikinaren garaiera (goihabearen garaiera) osoa erlaitza edo hegalararen garaierak zehazten du zuzenean, eta baita estalkirako baimentzen den gehienezko maldak ere.

12. Eraikuntzekin okupatzen den lurzorua.

Eraikuntzak okupatzen duen lurzorua adierazteko, jarraian lehentasunaren arabera adieraziko diren irizpideak jarraituko dira:

a) Plan Orokor hau behin betiko onartu baino lehen zeuden eraikinak finkaturik geratzen dira.

b) Eraikina ordezkatu behar den kasuan, 1.5.2.1. artikulua (Eraikuntzari buruzko baldintza orokor komunak) 2.b) puntuan xedatutakoa bete beharko da.

c) Eraikin berriaren kasuan, P-5 "Eraikuntzaren baldintzak. Jabaria eta erabilera" planoak, kasuan kasuko araudi bereziak eta artikulua honetako parametroek finkatutakoa bete beharko da.

13. Eraikinetatik mugetaraino egon behar duen gutxienezko distantzia.

a) Eraikuntza atxikitakoa izango da, beraz, eraikinak grafikoki definiturik daudenez P-5 "Eraikuntzaren baldintzak. Jabaria eta erabilera" izeneko planoan, ez dago horrelako parametrorik.

b) Hala ere, aldameneko eraikinetarikoren batean argi eta ikuspegi zortasunak baldin badaude, Kode Zibilak dioena beteko da.

c) Gauza bera gertatutako da eraiki daitekeen gehienezko sakonerak, planoan edo 7. puntuan (Sakonera eraikigarria) adierazten denak, haren benetako neurria gainditzen baldin badu.

14. Lurzati bereko eraikinen arteko gutxienezko tartea

a) Parametro hau artikulua honetako gainerako parametroak aplikatuz datorrena izango da.

15. Fatxadetara irekitako patioak, etxadikoak eta lurzatiak.

a) Azpierrez honetan espazio publikoei begira dauden eta fatxadetan irekiak diren patioak ez dira onartzen.

b) Etxadiko patioak edo lurzatiak artikulua honetako eraikuntzako sakonerak aplikatuz etorritakoak izango dira, eta baita Eraikuntzaren Kode Teknikoaren (EKT) kasuan kasuko idatz zatiak aplikatuz etorritakoak ere.

16. Solairuen gehieneko eta gutxienezko garaierak.

a) Gutxienezko garaierak:

a.1) Beheko solairua: 2,50 m.

a.2) Goiko solairuak: 2,50 m.

a.3) Erdisotoko eta sotoko solairuak: 2,25 m.

b) Gehieneko garaiera:

b.1) Beheko solairua: 3,50 m.

b.2) Goiko solairuak, erdisotokoa eta sotokoa: 3,00 m.

17. Fatxadako irtenguneak eta sarguneak.

a) Espazio publikoaren lerrokaduraren gaineko irtenguneak eta sarguneak 1.5.1.25 artikuluan "Fatxadetako irtenguneak eta sarguneak"- ezarritako orokorrak dira, honako salbuespen hauekin:

a.1) Zabaleran 4 metro baino gutxiago dauzkaten kaleetan debekatuta daude fatxadako irtengune guztiak.

a.2) Gainontzekoetan, balkoi, behatoki eta galeriak begira dauden espazio publikoaren zabaleraren ehuneko 10 (metro bat, gehienez jota) baino gehiago ezin atera ahalko dira eta irtengune itxiak gehienez 40 cm atera ahalko dira.

Bi kasuetan, ez da onartzen horiek beheko solairuan kokatzea.

b) Atzealdeko fatxadetan, irtenguneetan, erlaitzetan eta hegaletan onartu egingo dira, baldin eta horien eta mugaren arteko distantziak 5 metroak gainditzen baditu. Kasu honetan, aurreko paragrafoko (a.2.) baldintza berberak ezarriko dira.

c) Fatxadetako irtengune guztiak alboko mugatik bereiziko dira, gutxienez, haien hegalaren berdina den distantziara.

18. Hegalak eta erlaitzak.

a) Lerrokaduraren gaineko erlaitzak eta hegalak ezingo dira begira dauden espazio publikoaren zabaleraren ehuneko 15 (1,10 m, gehienez jota) baino gehiago atera.

19. Garaieraren gainetik onartzen diren estalkiak eta bolumenak.

a) Estalkien maldak ehuneko 25 eta ehuneko 40ren artekoak izango dira.

b) Estalkiaren planoaren zuzenean aterako da hegalaren ertzetik.

c) Mehelinaren arteko eraikinetan estalkiak bi isurki izango ditu, kanporantz isuriko dutenak, eta gailurra fatxadarekiko nahiko paraleloa izango da. Lurzatiaren formak hala eskatzen edo gomendatzen duenean, hiru isurki edo gehiago ezarri ahalko dira, eta fatxaden gainean irtenbide konplexuak eta pinoiak azaltzea ekidingo da.

d) Estalkian ezin da mantsardarik ezarri, ezta zulorik egin ere terrazak eraikitzeko.

e) Bestalde, bertan, argi zuloak instalatu ahalko dira, baita eguzki plakak ere, eta estalkiaren planoarekiko paraleloki jarri beharko dira, eta ezingo dira 15 cm baino gehiago atera.

f) Eskaileretako euskarriak eraikinaren fatxadatik 3 m atzera eman beharko dira gutxienez.

20. Baldintza gehigarriak.

a) Eraikinak ingurunera egokitu beharko dira, arreta berezia jarriz motari eta mehelinaren arteko eraikuntzari.

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

c) Erabiltzen diren enkatxo materialak zonan erabili ohi direnak izan beharko dira (harria edo berdintze margotua), eta estalkian, derrigor, ingurunearekin bat datozen koloreetan egindako teila kurbo zeramikoa erabili beharko da.

d) Eraikinaren fatxadatik tximiniak igarotzea debekatuta dago.

e) Agerian gelditzen diren mehelinak fatxadak egin diren kalitate, ehundura eta kolore berekoak izango dira.

f) Nolanahi ere, Eraikuntzaren Kode Teknikoan (EKT) eta aplikatzen den sektoreko legerian oro har ezarritako xedapenak exijitu ahalko dira.

21. Gainerako parametroak.

a) Artikulu honetan arautu ez diren parametroak araudi orokorrean ezarritako baldintzen menpe egongo dira eta, edozein kasutan, aplikatzen zaien sektoreko legeriaren eta oinarritzko arauen menpe.

## 22. Baimendutako erabilerak.

### a) Berezko erabilera:

a.1) Erabilera nagusia atxikitako etxebizitzarena izango dela ezarri da. Sestraz gaineko solairu guztietan onartzen da. Erabilera eskusiboa edo banatua onartzen da ondorengo paragrafoko baldintzen arabera.

### b) Erabilera bateragarriak:

b.1) Etxebizitzarekin bateragarria den industria erabilera; etxebizitzaren eraikin baten beheko solairuan edo baimendutako gainontzeko erabilerekin banatutako gainontzeko beste edozein, betiere, bateragarritasuna frogatuz gero.

b.2) Komunitate ekipamendua: etxebizitzaren eraikinaren beheko solairuan, eraikuntza eskusiboan eta elkarrekiko edo beste erabilera batzuekin banatutako b.4) paragrafotik b.8) paragrafora ezartzen diren baldintzetan.

b.3) Bulegoak: etxebizitzaren eraikinaren edozein behe eta lehen solairutan, eraikuntza eskusiboan edo elkarrekiko banatutako b.4) paragrafotik b.7) paragrafora ezartzen diren baldintzetan.

b.4) Txikizkako merkataritza; etxebizitzaren eraikinaren beheko solairuan, eraikuntza eskusiboan eta gizarte ekipamendu, bulego, hotel eta landetxe eraikuntzetako erabilera nagusiak dauzkan beheko solairuan.

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

b.6) Hotelak eta antzekoak eraikuntza eskusiboan eta goiko solairuetan gizarte ekipamendu, bulego, txikizkako merkataritza, eta jatetxe eta tabernekin beheko solairuan.

b.7) Landetxeak eta landa turismoa: etxebizitzarekin banatutako eraikuntzan, berariazko legediaren arabera, eta beheko solairuetan baimendutako erabilera guztiekin banatutako eraikuntzako goiko solairuetan eta eraikuntza eskusiboan.

b.8) Aparkalekuak (erabilera ez osagarri gisa): sotoetan eta beheko solairuetan.

c) Edonola ere, 1.5.2.2. artikuluan 2. puntuan (Erabilerak ezartzeari buruzko baldintza orokor komunak) xedatutakoa beteko da, eta 1.3.1.3. artikuluan (Hirigintza Arau hauetan aurreikusi ez diren erabilerak) ezarritakoa aintzat hartuko da.

## 23. Lagapenak.

a) Eraikinaren zerbitzurako izango ez den solairuarte bat egiteko ahalmenak eremuan eraikigarritasuna gehitzea dakar. Horrek ekarriko du lurzorua birsailkatuko dela: hiri lurzoru finkatugabea izango da, hirigintzako eraikigarritasuna gehitzeagatik. Ekainaren 30eko 2/2006 Legean, EAeko lurzoru eta hirigintzarenean, 105. artikuluan xedatutakoaren arabera, plan orokorren aldaketak egiteko, aldaketa horiek etxebizitza erabilerarako hirigintzako eraikigarritasuna gehitzen badute, kasua izan daitekeenez, hornidura publikoetarako lursailen azalera handiagoa aurreikusi beharko da.

Horrenbestez, uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuan, hirigintzako estandarretakoan, 5. eta 6. artikuluetan jasotakoaren arabera, eraikigarritasunaren gehikuntza gauzatzen duten jarduketek sistema orokorren eta tokiko sistemen sareko hornidura eta ekipamenduetarako artikulua horietan ezarritako gutxieneko estandarrak bete beharko dituzte.

Solairuarteak badagoen bizitegi eraikin baten barruan egingo da. Egoera horrek ez du ahalbidetzen ezarritako hornidura estandarrak betetzea. Horregatik, gai honetan, uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuan, hirigintzako estandarrenean, 5. artikuluan (sistema orokorren sareari dagokionez) eta 7. artikuluan (tokiko sistemen sareari dagokionez) araututako alderdiak kontuan izan daitezke.



Konpentsazio ekonomikoa ezartzen bada, zenbateko ekonomiko hori eremu honetan egiten diren eraikuntza jarduketetako bakoitzerako kalkulatu eta gauzatuko da, gauzatzeko unean.

Era berean, jarduketaren eremuko eraikigarritasun ponderatuaren ehuneko 15a gauzatu beharko da, azaroaren 28ko 11/2008 Legean, hirigintza ekintzak sortutako gainbalioetan komunitateak daukan partaidetza aldatzen duenean, 27. artikuluan edo hura ordezkatzeko duen araudian agintzen den moduan.

#### **1.5.2.4 artikulua. a.3 azpieroaren, zabalguneen edo XX. mendeko bigarren erdiko zabaltzeko eremu mistoen eraikuntzaren eta erabileraren ordenantza orokorra**

##### 1. Aplikazio eremua.

a) Ordenantza honek solairu berriko eraikuntzak eta daudenen aldaketak arautzen ditu, instrumentu honek proposatzen duen antolamendu xehakatuarekin guztiz bat datozenak. Hala eta guztiz ere, P-5 "Eraikuntzaren Baldintzak. Jabaria eta erabilera" izeneko planoak eta AXEko arau bereziak hori aldarazteko zehaztapenak ezarri ahalko dituzte.

b) Garapeneko plan batek antolatutako AXE-etan ere aplikatuko dira, hain zuzen ere hark berariaz arautu ez dituen alderdietan.

c) Proposatutako antolamendu xehakatura egokitzen ez diren eraikinak 1.4.6.2 artikulutik 1.4.6.5 artikulura aipatzen diren xedapenen bitartez arautuko dira.

##### 2. Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna.

a) Eraikigarritasuna zeharka arautzen da P-5 "Eraikuntzaren baldintzak. Jabaria eta erabilera" planoan islatutako eraikuntza lerroen definizio grafikoaren eta sestraren gaintetik eraiki daitezkeen solairuen kopuruaren bitartez.

b) Planoan ez baldin bada atzeko fatxadako edo sakonerako lerroa ezartzen, 7. puntuan ("Sakonera eraikigarria") adierazten den parametroa beteko du.

c) Garapeneko plan batez garatu behar diren eremuen kasuan, dagokion AXEko arau berezian zuzenean zein zeharka ala grafikoki arautuko dira.

##### 3. Eraikinen tipologia.

a) Erabilera nagusi bezala finkatzen da familia anitzeko etxebizitzarena, atxikitako eraikuntza motaren baitan, jabari eta erabilera publikoaren espazioen lerrokatadura eratuz.

##### 4. Gutxienerako lurzati eraikigarria.

a) Instrumentu hau onesten den unean existitzen diren erregistroko lurzatiak finkatuta geratuko dira.

##### 5. Gutxienezko lurzatiak, lurzaticatzen ondorioetarako.

a) Instrumentu hau behin betiko onetsi ostean eratzeko diren lurzati guztiek izango dute 250 m<sup>2</sup>-ko gutxienerako azalera.

##### 6. Lurzatiak mugen gehienezko eta gutxienezko neurriak.

a) Plan orokor hau behin betiko onetsi eta gero sortutako lurzati berri ororentzat, aurrealdeko mugak edo kalera ematen duen fatxadak 12,50 metroko gutxienezko neurria edukiko du.

b) Gainontzeko mugen neurriak askeak izango dira.

##### 7. Sakonera eraikigarria

a) P5 "Eraikuntzaren baldintzak. Jabaria eta erabilera" planoak ez badu finkatu atzealdeko fatxadaren lerroa, gehienez ere 15 metroko sakonera finkatzen da goiko solairuetarako.

b) Sestra azpiko solairuetan eta behe solairuetan, finkatzen diren okupazio baldintzak izango dira arautzen dutenak.

8. Lurzati batean dagoen eraikin kopurua.

a) Instrumentu hau behin betiko onesten den unean existitzen diren eraikinak finkatuta geratuko dira.

b) Lurzati batean hainbat eraikin kokatu ahalko dira, jabari horizontalaren araubidepean, betiere, hura baimendutako erabilera nagusietarako utzitako eraikinak bezain beste erloetan zatitzerik badago. Horrela, bakoitzak ordenantza honetan ezarritako parametroak bete beharko ditu, lurzati independente bat balitz bezala.

c) Eraikuntza proiektuak, edo kasuan kasu, lurzatiaren bolumenak antolatzen dituen azterketa xeheak, aurreko baldintza betetzen dela egiaztatzen duen idatzizko dokumentazioa eta dokumentazio grafikoa emango ditu.

d) Eraikin bilduek beste erabilera osagarri edo zerbitzu erabileretara bideratutako sestrapeko eraikuntzak eduki ahalko dituzte, baita beste espazio eta titulartasun eta erabilera komuneko espazio eta elementuak ere.

9. Gehieneko etxebizitza kopurua.

a) Urbanizazioak finkatutako hiri lurzoruko azpieren kasuan, parametro hau librea izango da espresuki adierazi ez bada berariazko araudian.

c) Solairu berriko edo etxebizitza kopurua igotzea eragiten duen bestelako aldaketa obrak gauzatu nahi direnean, lurzatiaren barruan (eraikuntzaren barruan edo kanpoan) etxebizitza kopurua gehi kopuru horren erdiaren baliokidea den aparkaleku plaza kopurua aurrez ikustea exijituko da.

d) Urbanizazioak finkatu ez duen hiri lurzoruaren azpieren kasuan, eta lurzoru urbanizagarriarenean, parametro hau derrigorrez definituko da AXEko arau berezian.

10. Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua.

a) Eraikinaren profila P-5 "Eraikuntzaren baldintzak. Jabaria eta erabilera" izeneko planoaren bitartez finkatu da. Bertan, eraikinean onartzen den gehieneko solairu kopurua finkatu da, A/B. Horrek esan nahi du sestra gainean gehienez ere A solairu kopurua baimentzen dela eta B solairu kopurua sestra azpian.

b) Antolamendu xehakaturako eremuari dagokion arau bereziak eraikinaren profila finkatu ahalko du, eta horren izaera loteslea izango da.

c) Jada eraikitako eraikinek 4,90 metroko edo gehiagoko altuera librea duen beheko solairua badute, solairuarte egitea ahalbidetzen zaie, plan honen 1.5.1.22 artikuluan xedatutakoa beteta.

11. Eraikinaren garaiera gehienez.

a) Erlaitzaren garaiera aurrez ikusten den solairu kopuruaren arabera ezartzen da, fatxadaren erdiko puntuan neurtuta eta ondorengo taularen arabera:

I	3,50 m
II	6,50 m
III	9,50 m
Ondorengo solairu bakoitzeko hiru metro areagotuko da.	

b) Teilatupea baimentzen denean, a) puntuan adierazten den garaierari 1,50 metro erantsiko zaizkio, fatxadan teilatupeak daukan islari dagozkionak, alegia.

c) Eraikinaren altuera osoa erlaitzaren edo hegalaren altuerak zehazten du zuzenean, eta baita estalkirako baimentzen den gehieneko maldak ere.

12. Eraikuntzekin okupatzen den lurzorua.

Eraikuntzak okupatzen duen lurzorua adierazteko, jarraian lehentasunaren arabera adieraziko diren irizpideak jarraituko dira:

a) Plan Orokor hau behin betiko onartu baino lehen zeuden eraikinak finkaturik geratzen dira.

b) Eraikina ordezkatu behar den kasuan, 1.5.2.1. artikulua (Eraikuntzari buruzko baldintza orokor komunak) 2.b) puntuan xedatutakoa bete beharko da.

c) Eraikuntza berriaren kasuan:

– Goiko solairuetarako, P-5 "Eraikuntzaren baldintzak. Jabaria eta erabilera" izeneko planoaren eta artikulua honetako parametroen bitartez arautuko dira.

– Beheko solairuetarako eta sestra azpietarako, okupazioa ehuneko 100ekoa izan ahalko da.

13. Eraikinetatik mugetaraino egon behar duen gutxienezko distantzia.

a) Eraikuntza atxikia izango da, ondorioz, eraikinak grafikoki definituta daudenez gero, ez da parametro hori existitzen.

b) Hala ere, aldameneko eraikinetarikoren batean argi eta ikuspegi zortasunak baldin badaude, Kode Zibilak dioena beteko da.

14. Lurzati bereko eraikinen arteko gutxienezko tartea.

a) Lurzati beraren barruan kokatuta dauden eta nagusiki erabilera baimendu batera edo bat baino gehiagora bideratutako eraikuntzek 6 metroko tartea utziko dute.

b) Erabilera osagarrietarako erabiltzen diren eraikuntza eta eraikinek gutxienez 3 metroko tartea utzi beharko dute lurzatian kokatuta dagoen edozein eraikuntza nagusirekiko.

15. Fatxadetara irekitako patioak, etxadikoak eta lurzatikoak.

a) Azpierreu honetan espazio publikoei begira dauden eta fatxadan irekiak diren patioak ez dira onartzen.

b) Etxadiko patioak edo lurzatikoak artikulua honetako eraikuntzako sakonerak aplikatzen etorritakoak izango dira, eta baita Eraikuntzaren Kode Teknikoaren (EKT) kasuan kasuko idatz zatiak aplikatzen etorritakoak ere.

16. Solairuen gehieneko eta gutxienezko garaierak.

a) Gutxienezko garaierak:

a.1) Beheko solairua: 2,50 m.

a.2) Goiko solairua: 2,50 m.

a.3) Erdisotoko eta sotoko solairuak: 2,25 m.

b) Gehieneko altuerak:

b.1) Beheko solairua: 3,50 m.

b.2) Goiko solairuak, erdisotokoa eta sotokoa: 3,00 m.

17. Fatxadetako irtenguneak eta sarguneak.

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

a.1) Zabaleran 4 metro baino gutxiago dauzkaten kaleetan debekatuta daude fatxadako irtengune guztiak.

a.2) Gainontzekoetan, balkoi, behatoki eta galeriak begira dauden espazio publikoaren zabaleraren ehuneko 10 (metro bat, gehienez jota) baino gehiago ezin atera ahalko dira eta irtengune itxiak gehienez 40 cm atera ahalko dira.

Bi kasuetan, ez da onartzen horiek beheko solairuan kokatzea.

b) Atzealdeko fatxadetan, irtenguneetan, erlaitzetan eta hegaletan onartu egingo dira, baldin eta horien eta mugaren arteko distantziak 5 metroak gainditzen baditu. Kasu honetan, aurreko paragrafoko (a.2.) baldintza berberak ezarriko dira.

c) Fatxadetako irtengune guztiak alboko mugatik bereiziko dira, gutxienez, haien hegalaren berdina den distantziara.

d) Atzeraemandako fatxadetan irtenguneak, erlaitzak eta teilatu hegalak libreak dira, eta izango dituzten muga bakarrak 13. puntuan mugekiko ezartzen diren tarteak dira.

e) Nolanahi ere, fatxada aurreko mugatik bananduta dagoenean, beti izango dute a) paragrafoan ezarritako gehienezko muga.

f) Etxadiko patioetan, irtengune eta sargune berdinak baimentzen dira etxadiko patioa ematen duen eraikuntzaren lerroaren gainean, aurreko paragrafoan adierazitakoak horiek.

18. Hegalak eta erlaitzak.

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

19. Garaieraren gainetik onartzen diren estalkiak eta bolumenak.

a) Estalkien maldak gehienez ehuneko 25 eta ehuneko 40ren artekoak izango dira.

b) Estalkiaren planoak zuzenean aterako da hegalaren ertzetik.

c) Ezin izango da mantsardarik jarri.

d) Estalkiartea argizatzerik egongo da argi zuloen edota txapitulen bitartez, betiere, kasuan kasuko isurki triangeluarraren luzeraren ehuneko 20 gainditzen ez bada.

e) Garaieraren gainetik onartzen diren eraikuntzak, 1.5.1.27. artikuluan (Garaiera gainditzen duten eraikuntzak) ezarri diren eraikuntza orokorrak dira.

f) Bestalde, bertan, argi zuloak instalatu ahalko dira, baita eguzki plakak ere, eta estalkiaren planoarekiko paraleloki jarri beharko dira, eta ezingo dira 15 cm baino gehiago atera.

g) Eskaileretako euskarriak eraikinaren fatxadatik 3 m atzeraeman beharko dira gutxienez.

h) Estalkipeko terrazak egin ahalko dira, betiere, hurrengo baldintzak betetzen badira:

h.1) Gehieneko luzera osoa ezin izango da fatxadaren luzeraren ehuneko 25etik gorakoa izan.

h.2) Fatxadatik gutxienez metro bat atzeraemango dira, estalkiaren isurki triangeluarra egi-tearen bitartez.

h.3) Sakonera 3 metrotik beherakoa izango da.

h.4) Ardatzak bat etorriko dira azpitik duen solairuaren zokoenekin.

20. Baldintza gehigarriak.

a) Eraikinak ingurunera egokitu beharko dira, arreta berezia jarriz motari eta mehelinen arteko eraikuntzari.

b) Fatxadako zoko guztiak, solairu ezberdinetakoak, erlazionatuta egon beharko dira konposizioaren aldetik.

c) Erabiltzen diren enkatxo materialak zonan erabili ohi direnak izan beharko dira (harria edo berdintze margotua), eta estalkian, derrigor, ingurunearekin bat datozen koloreetan egindako teila kurbo zeramikoa erabili beharko da.

d) Eraikinaren fatxadatik tximiniak igarotzea debekatuta dago.

e) Agerian gelditzen diren mehelinak fatxadak egin diren kalitate, ehundura eta kolore berekoak izango dira.

f) Nolanahi ere, Eraikuntzaren Kode Teknikoan (EKT) eta aplikatzen den sektoreko legerian oro har ezarritako xedapenak exijitu ahalko dira.

#### 21. Gainerako parametroak.

a) Artikulu honetan arautu ez diren parametroak araudi orokorrean ezarritako baldintzen menpe egongo dira eta, edozein kasutan, aplikatzen zaien sektoreko legeriaren eta oinarriko arauen menpe.

#### 22. Baimendutako erabilerak.

##### a) Berezko erabilera:

a.1) Erabilera nagusia atxikitako familia anitzeko etxebizitzarena izango dela ezarri da. Sestraz gaineko solairu guztietan onartzen da. Erabilera eskusiboa edo banatua onartzen da ondorengo paragrafoko baldintzen arabera.

##### b) Erabilera bateragarriak:

b.1) Etxebizitzarekin bateragarria den industria erabilera; etxebizitzaren eraikin baten beheko solairuan edo baimendutako gainontzeko erabilerekin banatutako gainontzeko beste edozein, betiere, bateragarritasuna frogatuz gero.

b.2) Komunitate ekipamendua: etxebizitzaren eraikinaren beheko eta lehenengo solairuetan, eskailera propioa eta eraikinaren gainontzeko aldeekiko independentearen bitartez sartzeko baldin bada; eraikuntza eskusiboan eta beste erabilera batzuekin banatua hurrengo paragrafoetan ezartzen diren baldintzetan.

b.3) Bulegoak: etxebizitzaren eraikinaren beheko eta lehenengo solairuetan, eskailera propioa eta eraikinaren gainontzeko aldeekiko independentearen bitartez sartzeko baldin bada; eraikuntza eskusiboan eta beste erabilera batzuekin banatua hurrengo paragrafoetan ezartzen diren baldintzetan.

b.4) Txikizkako merkataritza: etxebizitza, bulego, ekipamendu eta hotelen eraikinaren beheko eta lehenengo solairuetan (aurrekoari elkartuta), eskailera propioa eta eraikinaren gainontzeko aldeekiko independentearen bitartez sartzeko baldin bada, eta eraikuntza eskusiboan.

b.5) Jatetxeak eta tabernak: etxebizitza, bulego, ekipamendu eta hotelen eraikinaren beheko eta lehenengo solairuetan (aurrekoari elkartuta), eskailera propioa eta eraikinaren gainontzeko aldeekiko independentearen bitartez sartzeko baldin bada, eta eraikuntza eskusiboan.

b.6) Hotelak eta antzekoak eraikuntza eskusiboan eta goiko solairuetan gizarte ekipamendu, bulego, txikizkako merkataritza, eta jatetxe eta tabernekin beheko solairuan.

b.7) Aparkalekuak (erabilera autonomo eta ez osagarri gisa): soto eta beheko solairuetan.

c) Edonola ere, 1.5.2.2. artikuluan 2. puntuan (Erabilerak ezartzeari buruzko baldintza orokor komunak) xedatutakoa beteko da, eta 1.3.1.3. artikuluan (Hirigintza Arau hauetan aurreikusitako ez diren erabilerak) ezarritakoa aintzat hartuko da.

### 23. Lagapenak.

a) Eraikinaren zerbitzurako izango ez den solairuarte bat egiteko ahalmenak eremuan eraikigarritasuna gehitzea dakar. Horrek ekarriko du lurzorua birsailkatuko dela: hiri lurzoru finkatugabea izango da, hirigintzako eraikigarritasuna gehitzeagatik. Ekainaren 30eko 2/2006 Legean, EAeko lurzoru eta hirigintzarenean, 105. artikuluan xedatutakoaren arabera, plan orokorren aldaketak egiteko, aldaketa horiek etxebizitza erabilerarako hirigintzako eraikigarritasuna gehitzen badute, kasua izan daitekeenez, hornidura publikoetarako lursailen azalera handiagoa aurreikusi beharko da.

Horrenbestez, uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuan, hirigintzako estandarretakoan, 5. eta 6. artikuluetan jasotakoaren arabera, eraikigarritasunaren gehikuntza gauzatzen duten jarduketek sistema orokorren eta tokiko sistemen sareko hornidura eta ekipamenduetarako artikulua horietan ezarritako gutxieneko estandarrak bete beharko dituzte.

Solairuartea badagoen bizitegi eraikin baten barruan egingo da. Egoera horrek ez du ahalbidetzen ezarritako hornidura estandarrak betetzea. Horregatik, gai honetan, uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuan, hirigintzako estandarrenean, 5. artikuluan (sistema orokorren sareari dagokionez) eta 7. artikuluan (tokiko sistemen sareari dagokionez) araututako alderdiak kontuan izan daitezke.

Konpentsazio ekonomikoa ezartzen bada, zenbateko ekonomiko hori eremu honetan egiten diren eraikuntza jarduketetako bakoitzerako kalkulatu eta gauzatuko da, gauzatzeko unean.

Era berean, jarduketaren eremuko eraikigarritasun ponderatuaren ehuneko 15a gauzatu beharko da, azaroaren 28ko 11/2008 Legean, hirigintza ekintzak sortutako gainbalioetan komunitateak daukan partaidetza aldatzen duenean, 27. artikuluan edo hura ordezkatzeko duen araudian agintzen den moduan.

#### **1.5.2.5 artikulua. Eraikuntza irekien a.4 azpieremuko eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra**

##### 1. Aplikazio eremua.

a) Ordenantza honek solairu berriko eraikuntzak eta daudenen aldaketak arautzen ditu, instrumentu honek proposatzen duen antolamendu xehakatuarekin guztiz bat datozenak. Hala eta guztiz ere, P-5 "Eraikuntzaren Baldintzak. Jabaria eta erabilera" izeneko planoak eta AXEko arau bereziak hori aldarazteko zehaztapenak ezarri ahalko dituzte.

b) Garapeneko plan batek antolatutako AXE-etan ere aplikatuko dira, hain zuzen ere hark berariaz arautu ez dituen alderdietan.

c) Garapeneko plan baten antolamendua jaso duten AXE-etan, eremuko arau bereziak zehaztu egingo du ea eremuan osorik aplikatzen den aipatutako plana. Erantzuna ezezkoa bada, bertan sartu beharreko aldarazpenak zehaztuko ditu eta baita aldatzea exijitzen den edo ez ere.

d) Proposatutako antolamendu xehakatura egokitzen ez diren eraikinak 1.4.6.2 artikulutik 1.4.6.5 artikulura aipatzen diren xedapenen bitartez arautuko dira.

##### 2. Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna.

a) Arau hauek xeheki antolatzen duten hiri lurzorian eraikigarritasuna zuzenean arautuko da azpieremu bakoitzerako AXEko arau bereziaren bitartez, edo zeharka arautzen da "P5. Eraikuntzaren baldintzak. Jabaria eta erabilera" planoan islatutako lerroen definizio grafikoaren eta eraiki daitezkeen gehienezko solairuen kopuruaren bitartez.

b) Garapeneko plan batez xeheki antolatu beharreko hirigintzako esku-hartze eremuak zuzenean arautuko dira bere arau bereziaren bitartez.

c) Jada eraikita dauden lurzatietan, aldeztu aurretik existitzen diren eraikinen antolamendua finkatzen den eremuetan kokaturikoak, berretsi egiten da eraikigarritasuna horietako bakoitzean.

Eraikigarritasun hori 1.5.1. "Ordenantzak aplikatzeko oinarrizko definizioak" izeneko kapituluaren finkatu diren irizpideei jarraiki neurtuko da.

d) Eraikina ordezkatu egiten bada, eraikigarritasuna garatu ahalko da egungo sestra gainean eta, orokorrean, baimendutako sestra azpikoan, aurretik halakorik ez bazegoen ere.

3. Eraikinen tipologia.

a) Erabilera nagusia eraikin bakartuko familia ugariako etxebizitzarena izango dela ezarri da.

4. Gutxieneko lurzati eraikigarria

a) Instrumentu hau onesten den unean existitzen diren erregistroko lurzatiak finkatuta geratuko dira.

b) Aldaketa xehetasun azterlan baten bitartez egingo da; azterlan horrek artikulua honetan jaso diren parametroak garatuko ditu.

5. Lurzatiaren gehienezko eta gutxienezko azalera, lurzaticatze lanetarako.

a) Instrumentu honen, eta, hala badagokio, kasuan kasuko garapeneko plangintzaren xehetasuneko antolamenduak definituko du, eta baita beharrezkoa izanez gero egiten diren lurzaticatze edo lurzaticatze berriko proiektuek ere.

b) Lurzaticatzea aldatzen den kasuetan, lurzatiak formulatzen duen espedienteak, xehetasuneko azterlanak edo garapeneko plangintzak esleituko dio lurzati bakoitzari dagokion eraikigarritasuna, eta horrela, esleitutakoen batuketa instrumentu honek eta garapenekoak emandako jatorrizko lursailen taldean baimendutako kopuruaren berdina izango da.

6. Lurzaticatze mugen gehienezko eta gutxienezko neurriak.

a) Instrumentu hau behin betiko onartzen den unean existitzen diren lurzatiak finkatuta geratuko dira.

b) Lurzati berrientzat, aurrealdeko mugaren gutxienezko neurria 20 metrokoa izango da.

7. Sakonera eraikigarria.

a) P-5 "Eraikuntzaren baldintzak. Jabaria eta erabilera" planoak ez badu finkatu atzealdeko fatxadaren lerroa, gehienez ere 15 metroko sakonera finkatzen da sakonera eraikigarri bezala.

8. Lurzati batean dagoen eraikin kopurua.

a) Instrumentu hau behin betiko onesten den unean existitzen diren eraikinak finkatuta geratuko dira.

b) Aldaketa xehetasun azterlan baten bitartez egingo da; azterlan horrek artikulua honetan jaso diren parametroak garatuko ditu.

c) Garapeneko plan batek xehetasuneko antolatu behar dituen eremuetan, instrumentu hau izango da parametroa arautuko duena kasuan kasuko AXEko fitxa berezian finkatzen diren baldintzatzaileekin batera.

9. Gehieneko etxebizitza kopurua.

a) Azpierrez honetan parametro hori askea da AXEko arau berezian ez baldin badago espresuki adierazita.

b) Solairu berriko edo etxebizitza kopurua igotzea eragiten duen bestelako aldaketa obrak gauzatu nahi direnean, lurzatiaren barruan (eraikuntzaren barruan edo kanpoan) etxebizitza kopurua gehi kopuru horren erdiaren baliokidea den aparkaleku plaza kopurua aurrez ikustea exijituko da.

10. Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua.

a) Eraikinaren profila P-5 "Eraikuntzaren baldintzak. Jabaria eta erabilera" izeneko planoaren bitartez finkatuta geratzen da; bertan, eraikinarentzat sestra gainean eta azpian onartzen den gehienezko solairu kopurua adierazten da.

b) Antolamendu xehakatuko eremuari dagokion arau bereziak eraikinaren profila finkatu ahalko du, eta horren izaera loteslea izango da.

c) Jada eraikitako eraikinek 4,90 metroko edo gehiagoko altuera librea duen beheko solairua badute, solairuarte egitea ahalbidetzen zaie, plan honen 1.5.1.22 artikuluan xedatutakoa beteta.

11. Eraikinaren garaiera gehienez.

a) Erlaitzaren garaiera aurrez ikusten den solairu kopuruaren arabera ezartzen da, ondorengo taularen arabera:

I	3,50 m
II	6,50 m
III	9,50 m
Ondorengo solairu bakoitzeko hiru metro areagotuko da.	

b) Teilatupea baimentzen denean, a) puntuan adierazten den garaierari 1,50 metro erantsiko zaizkio, fatxadaren teilatupeak daukan islari dagozkionak, alegia.

c) Eraikinaren altuera osoa erlaitzaren edo hegalararen altuerak zehazten du zuzenean, eta baita estalkirako baimentzen den gehieneko maldak ere.

d) Jada eraikita dauden lurzatietan, alde zuzenetik existitzen diren eraikinen antolamendua orokorrean finkatu egiten den eremuetan kokaturikoak, ulertu egingo da ordenantza hau definituta gelditzen dela existitzen den eraikuntzarekin. Ondorioz, edozein ordezkapen egiteko esku-hartzeak bertatik ondorioztatzen diren parametroei egokituta bideratu beharko dira.

12. Eraikuntzeekin okupatzen den lurzorua.

a) Lurzorua okupazioa "P-5 Eraikuntzaren baldintzak. Jabaria eta erabilera" izeneko planoan islatutako eraikuntzako lerroen diseinu grafikoaren bitartez arautuko da.

b) Garapeneko plan batek xehetasunez antolatu behar dituen eremuetan, instrumentu hau izango da okupazioa arautuko duena, kasuan kasuko AXEko fitxa berezian finkatzen diren baldintzatzaileei jarraiki.

c) Aurreko idatz zatietatik bakar batean ere arautu ez bada, ehuneko 60ko okupazioa aplikatuko da.

13. Eraikinetatik mugetaraino egon behar duen gutxienezko distantzia.

a) Parametro hau P-5 "Eraikuntzaren baldintzak. Jabaria eta erabilera" izeneko planoan islatutako eraikuntzako lerroen diseinu grafikoaren bitartez arautuko da.

b) Garapeneko plan batek xehetasunez antolatu behar dituen eremuetan, instrumentu hau izango da mugekiko tartea arautuko duena, kasuan kasuko AXEko fitxa berezian finkatzen diren baldintzatzaileei jarraiki.

c) Aurreko idatz zatietatik bakar batean ere arautu ez bada, 3 metroko tartea aplikatuko da gutxienez mugetaraino.

14. Lurzati bereko eraikinen arteko gutxienezko tartea.

a) Parametro hau P-5 "Eraikuntzaren baldintzak. Jabaria eta erabilera" izeneko planoan islatutako eraikuntzako lerroen diseinu grafikoaren bitartez arautuko da.

b) Garapeneko plan batek xehetasunez antolatu behar dituen eremuetan, instrumentu hau izango da tartea arautuko duena, kasuan kasuko AXEko fitxa berezian finkatzen diren baldintzatzaileei jarraiki.

c) Aurreko idatz zatietatik bakar batean ere arautu ez bada, 6 metroko tartea aplikatuko da gutxienez.



15. Fatxadetara irekitako patioak, etxadikoak eta lurzatikoak.
- a) Azpierrez honetan etxadietako eta lurzatieko patioak ez daude baimenduta.
16. Solairuen gehieneko eta gutxieneko altuera.
- a) Gutxieneko garaierak:
- a.1) Beheko eta goiko solairuak: 2,50 m.
- a.2) Erdisotoko eta sotoko solairuak: 2,25 m.
- b) Gehieneko garaiera:
- b.1) Beheko solairua: 3,50 m.
- b.2) Goiko solairuak, erdisotokoa eta sotokoa: 3,00 m.
17. Fatxadako irtenguneak eta sarguneak.
- a) Espazio publikoaren lerrokatzearen gaineko irtengune eta sarguneak 1.5.1.25. artikuluan (Fatxadako irtenguneak eta sarguneak) ezarritakoak dira.
18. Hegalak eta erlaitzak.
- a) Lerrokatzearen gaineko erlaitzak eta hegala ezingo dira begira dauden espazio publikoaren zabalera ehuneko 15 (1,10 m, gehienez jota) baino gehiago atera.
19. Garaieraren gainetik onartzen diren estalkiak eta bolumenak.
- a) Estalkien maldak ehuneko 0 eta ehuneko 40ren artekoak izango dira.
- b) Estalkiaren planoak zuzenean aterako da hegala ertzetik.
- c) Ezin izango da mantsardarik jarri.
- d) Estalkiarteak argizatzerik egongo da argi zuloen edota txapitulen bitartez, betiere, kasuan kasuko isurki triangeluarren luzeraren ehuneko 20 gainditzen ez bada.
- e) Garaieraren gainetik onartzen diren eraikuntzak, 1.5.1.27 artikuluan (Garaiera gainditzen duten eraikuntzak) ezarri diren eraikuntza orokorrak dira.
- f) Bestalde, bertan, argi zuloak instalatu ahalgo dira, baita eguzki plakak ere, eta estalkiaren planoarekiko paraleloki jarri behar go dira, eta ezingo dira 15 cm baino gehiago atera.
- g) Eskaileretako euskarriak eraikineraren fatxadatik 3 m atzera eman behar go dira gutxienez.
- h) Estalkipeko terrazak egin ahalgo dira, betiere, hurrengo baldintzak betetzen bada:
- h.1) Gehieneko luzera oso ezin izango da fatxadaren luzeraren ehuneko 25etik gorakoa izan.
- h.2) Fatxadatik gutxienez metro bat atzera emango dira, estalkiaren isurki triangeluarra egi-tearen bitartez.
- h.3) Sakonera 3 metrotik beherakoa izango da.
- h.4) Ardatzak bat etorriko dira azpitik duen solairuaren zokoenekin.
20. Baldintza gehigarriak.
- a) Nolanahi ere, Eraikuntzaren Kode Teknikoan (EKT) eta aplikatzen den sektoreko legerian oro har ezarritako xedapenak exijitu ahalgo dira.
21. Gainerako parametroak.
- a) Artikulu honetan arautu ez diren parametroak araudi orokorrean ezarritako baldintzen menpe egongo dira eta, edozein kasutan, aplikatzen zaien sektoreko legeriaren eta oinarriko arauen menpe.

## 22. Baimendutako erabilerak.

### a) Berezko erabilerak:

a.1) Erabilera nagusia atxikitako familia anitzeko etxebizitzarena izango dela ezarri da. Sestraz gaineko solairu guztietan onartzen da. Erabilera eskusiboa edo banatua onartzen da ondorengo paragrafoko baldintzen arabera.

### b) Erabilera bateragarriak:

b.1) Komunitate ekipamendua: etxebizitzaren eraikinaren beheko eta lehenengo solairuetan, eskailera propioa eta eraikinaren gainontzeko aldeekiko independentearen bitartez sartzeko baldin bada; eraikuntza eskusiboan eta beste erabilera batzuekin banatua hurrengo paragrafoetan ezartzen diren baldintzetan.

b.2) Bulegoak: etxebizitzaren eraikinaren beheko eta lehenengo solairuetan, eskailera propioa eta eraikinaren gainontzeko aldeekiko independentearen bitartez sartzeko baldin bada; eraikuntza eskusiboan eta beste erabilera batzuekin banatua hurrengo paragrafoetan ezartzen diren baldintzetan.

b.3) Txikizkako merkataritza: etxebizitza, bulego, ekipamendu eta hotelen eraikinaren beheko eta lehenengo solairuetan (aurrekoari elkartuta), eskailera propioa eta eraikinaren gainontzeko aldeekiko independentearen bitartez sartzeko baldin bada, eta eraikuntza eskusiboan.

b.4) Jatetxeak eta tabernak: etxebizitza, bulego, ekipamendu eta hotelen eraikinaren beheko eta lehenengo solairuetan (aurrekoari elkartuta), eskailera propioa eta eraikinaren gainontzeko aldeekiko independentearen bitartez sartzeko baldin bada, eta eraikuntza eskusiboan.

b.5) Hotelak eta antzekoak eraikuntza eskusiboan eta goiko solairuetan gizarte ekipamendu, bulego, txikizkako merkataritza, eta jatetxe eta tabernekin beheko solairuan.

b.6) Aparkalekuak (erabilera autonomo eta ez osagarri gisa): soto eta beheko solairuetan.

c) Edonola ere, 1.5.2.2. artikuluan 2. puntuan (Erabilerak ezartzeari buruzko baldintza orokor komunak) xedatutakoa beteko da, eta 1.3.1.3. artikuluan (Hirigintza Arau hauetan aurreikusi ez diren erabilerak) ezarritakoa aintzat hartuko da.

## 23. Lagapenak.

a) Eraikinaren zerbitzurako izango ez den solairuarte bat egiteko ahalmenak eremuan eraikigarritasuna gehitzea dakar. Horrek ekarriko du lurzorua birsailkatuko dela: hiri lurzoru finkatugabea izango da, hirigintzako eraikigarritasuna gehitzeagatik. Ekainaren 30eko 2/2006 Legean, EAeko lurzoru eta hirigintzarenean, 105. artikuluan xedatutakoaren arabera, plan orokorren aldaketak egiteko, aldaketa horiek etxebizitza erabilerarako hirigintzako eraikigarritasuna gehitzen badute, kasua izan daitekeenez, hornidura publikoetarako lursailen azalera handiagoa aurreikusi beharko da.

Horrenbestez, uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuan, hirigintzako estandarretakoan, 5. eta 6. artikuluetan jasotakoaren arabera, eraikigarritasunaren gehikuntza gauzatzen duten jarduketek sistema orokorren eta tokiko sistemen sareko hornidura eta ekipamenduetarako artikulua horietan ezarritako gutxieneko estandarrek bete beharko dituzte.

Solairuarteak badagoen bizitegi eraikin baten barruan egingo da. Egoera horrek ez du ahalbidetzen ezarritako hornidura estandarrek betetzea. Horregatik, gai honetan, uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuan, hirigintzako estandarrenean, 5. artikuluan (sistema orokorren sareari dagokionez) eta 7. artikuluan (tokiko sistemen sareari dagokionez) araututako alderdiak kontuan izan daitezke.

Konpentsazio ekonomikoa ezartzen bada, zenbateko ekonomiko hori eremu honetan egiten diren eraikuntza jarduketetako bakoitzerako kalkulatu eta gauzatuko da, gauzatzeko unean.

Era berean, jarduketaren eremuko eraikigarritasun ponderatuaren ehuneko 15a gauzatu beharko da, azaroaren 28ko 11/2008 Legean, hirigintza ekintzak sortutako gainbalioetan komunitateak daukan partaidetza aldatzen duenean, 27. artikuluan edo hura ordezkatzan duen araudian agintzen den moduan.

### **2.1.1.31 artikulua. OY.24 antolamendu xehatuko eremua**

#### **I. Mugak eta azalera**

Areak hartzen du Oiongo guneko ekialdeko bizitegi zona, Gernika etorbiderantz. Oiongo aurreko arau subsidiarioetan eta ondoren egindako aldaketetan jasotako SAUR-1 bizitegi sektoreari dagokio; hortaz, hura garatzen duen plan partzialak jasotako antolamendua eta parametroak hartuko ditu bere gain.

Hona izandako izapidetzea:

- 586/2003 Foru Agindua, ekainaren 4koa, behin betiko onartzen duena Oiongo udalerriko planeamenduko arau subsidiarioen aldaketa puntualaren espedientea, SAUR-1 sektoreari buruzkoa (2003ko uztailaren 7ko ALHAO, 78. zk., astelehena).

- 189/2003 Foru Agindua, urriaren 13koa, onartzen duena ekainaren 4ko 586/2003 Foru Aginduan ezarritako baldintzak bete direla. Azken foru agindu horren bidez, behin betiko onartu zen Oiongo udalerriko planeamenduko arau subsidiarioen aldaketa puntualaren espedientea, SAUR-1 sektoreari buruzkoa (2003ko azaroaren 7ko ALHAO, 130. zk., ostirala).

- 353/2004 Foru Agindua, apirilaren 29koa, Oiongo arau subsidiarioen SAUR-1 plan partzialari buruzko espedientea behin betiko onartzen duena (2004ko maiatzaren 28ko ALHAO, 60. zk., ostirala)

- 563/2008 Foru Agindua, irailaren 19koa, behin betiko onartzen duena Oiongo planeamenduko arau subsidiarioen aldaketa puntualaren espedientea, SAUR-1 sektoreari buruzkoa (2008ko urriaren 22ko ALHAO, 121. zk., asteazkena).

Azalera, gutxi gorabehera: 40.760,85 m<sup>2</sup>.

#### **II. Antolamenduaren irizpide eta helburu orokorrak**

Oiongo arau subsidiarioen SAUR-1 plan partzial burutuan jasotakoei eusten zaie.

#### **III. Hirigintzako araubide orokorra / egitura antolamendurako zehaztapenak**

1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA.

2. Antolamendu / kalifikazio orokorra:

2.1. A.4-01 zonak: Eraikuntza irekiko bizitegi zona.

Irabazizko zona orokorra, erabilera pribatukoa; berari buruzko arauak SAUR-1 plan partzialean ezarritako arau orokorrak dira. Han arautu ez denak 1.5.2.5, 1.5.2.14 y 1.5.2.15, 1.5.2.16 eta 1.5.2.17 artikulua beteko ditu.

A. Zona orokorraren azalera, gutxi gorabehera: 40.760,85 m<sup>2</sup>

3. Hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren estrategia:

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren oinarritzko estrategian ez da ezarri esparruko jarduketan programazioan eragina duen esku hartzeko jarraibide berezirik. Plan Orokorra zuzenean gauzatzeko Oiongo arau subsidiarioen SAUR-1 plan partziala hartuko da aintzat.

4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzorua programatzeko epeak ezartzea:

Antolamendu xehatua Plan Orokor honetako P-4 planoan zehaztu da, Oiongo arau subsidiarioen SAUR-1 plan partzialaren arabera. Ez da ezarri baldintza berezirik.

5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko:

Ez da ezarri baldintza berezirik.

6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertzeko irizpideak:

Ez da ezarri irizpiderik, 1.3.2.5 artikuluan ezarritakoa gorabehera.

7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak:

Ez da ezarri baldintza berezirik.

8. Toki sistemen oinarritzko ezaugarriak eta urbanizazioaren gutxieneko baldintzak definitzea.

Urbanizazioaren gutxieneko baldintzak berariazko udal ordenantzan ezarri dira.

IV. Hirigintzako araubide xehatua / antolamendu xehaturako zehaztapenak

1. Hiri lurzoruaen kategoria: urbanizazioaren bidez finkatutako lurzorua.

2. Antolamendu / kalifikazio xehatua:

A. Azpizonetako eraikigarritasuna: haztapen koefizienteak. eraikigarritasun haztatua eta batez bestekoa:

Oiongo arau subsidiarioen SAUR-1 plan partzialaren arabera.

B. Eraikitze baldintza bereziak:

Oiongo arau subsidiarioen SAUR-1 plan partzialaren arabera.

C. Jabari eta erabilera baldintza bereziak:

Oiongo arau subsidiarioen SAUR-1 plan partzialaren arabera.

D. Eraikinen eta/edo elementu berezien katalogazioaren baldintzak:

Ez da ezarri baldintza berezirik.

E. Urbanizazio baldintzak: azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak:

Oiongo arau subsidiarioen SAUR-1 plan partzialaren arabera eta, bestela, dagokion udal ordenantza aintzat hartuta.

3. Burutzapenerako araubide iragankorra:

Ez da finkatu.

4. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak:

Ez da ezarri.

V. Hirigintzako antolamenduari gainjarritako baldintzak

Ez dira zehazten.

#### **2.1.1.34 artikulua. OY.27 antolamendu xehatuko eremua**

I. Mugak eta azalera

Areak hartzen du Oiongo guneko ekialdeko bizitegi zona, Gernika etorbiderantz. SAUR-1 bizitegi sektorearen arau subsidiarioen aldaketa puntual batetik eratorritako 18 zenbakiko egikaritze unitateari dagokio; hortaz, unitate horretan jasotako antolamendua eta parametroak hartuko ditu bere gain.

Hona izandako izapidetzea:

• 586/2003 Foru Agindua, ekainaren 4koa, behin betiko onartzen duena Oiongo udalerriko planeamenduko arau subsidiarioen aldaketa puntualaren espedientea, SAUR-1 sektoreari buruzkoa (2003ko uztailaren 7ko ALHAO, 78. zk., astelehena).

- 189/2003 Foru Agindua, urriaren 13koa, onartzen duena ekainaren 4ko 586/2003 Foru Aginduan ezarritako baldintzak bete direla. Azken foru agindu horren bidez, behin betiko onartu zen Oiongo planeamenduko arau subsidiarioen aldaketa puntualaren espedientea, SAUR-1 sektoreari buruzkoa (2003ko azaroaren 7ko ALHAO, 130. zk., ostirala).

- 464/2006 Foru Agindua, maiatzaren 26koa, behin betiko onartzen duena Oiongo udalerriko planeamenduko arau subsidiarioen aldaketa puntualaren espedientea, 18-A eta 18-B egikaritze unitateei buruzkoa (2006ko ekainaren 21eko ALHAO, 69. zk., asteazkena).

- Behin betiko onarpena 18 egikaritze unitatearen xehetasunezko azterlanarena (2007ko azaroaren 21eko ALHAO, 137. zk., asteazkena).

- Behin betiko onarpena 18 egikaritze unitatearen urbanizazio proiektuarena (2007ko azaroaren 21eko ALHAO, 137. zk., asteazkena).

Azalera, gutxi gorabehera: 13.537,58 m<sup>2</sup>.

II. Antolamenduaren irizpide eta helburu orokorrak

Oiongo arau subsidiarioen 18 egikaritze unitatean jasotakoei eusten zaie.

III. Hirigintzako araubide orokorra / egitura antolamendurako zehaztapenak

1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA.

2. Antolamendu / kalifikazio orokorra:

2.1. A.4-01 zonak: Eraikuntza irekiko bizitegi zona.

Irabazizko zona orokorra, erabilera pribatukoa; berari buruzko arauak A.4 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.5 artikulua, 3. puntua).

A. Zona orokorraren azalera, gutxi gorabehera: 13.537,58 m<sup>2</sup>

B. Erabilera baldintzak: berezko erabilera etxebizitza librea da.

Erabilera bateragarriak: 1.5.2.5 artikuluan ezarritakoak.

C. Eraikuntza baldintzak:

a. Hirigintzako eraikigarritasuna, guztira: 1.5.2.5. artikulutik eta P-5 planotik ondorioztatzen dena; gehienez ere, 10.248 m<sup>2</sup> sabai sestratik gora.

3. Hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren estrategia:

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren oinarritzko estrategian ez da ezarri esparruko jarduketan programazioan eragina duen esku hartzeko jarraibide berezirik. Plan Orokorraren zuzeneko burutzapena identifikatzen da.

4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzorua programatzeko epeak ezartzea:

Ez da ezarri baldintza berezirik.

5. Egikaritze esparruan dauden eta/edo atxikitako sistema orokorren sarea zehaztea, lortzeko eta/edo gauzatzeko eta kostua onartzeko:

Ez da ezarri baldintza berezirik.

6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertzeko irizpideak:

Ez da ezarri irizpiderik, 1.3.2.5 artikuluan ezarritakoa gorabehera.

7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak:

Ez da ezarri baldintza berezirik.

8. Toki sistemen oinarrizko ezaugarriak eta urbanizazioaren gutxieneko baldintzak definitzea:

Urbanizazioaren gutxieneko baldintzak berariazko udal ordenantzan ezarri dira.

IV. Hirigintzako araubide xehatua / antolamendu xehaturako zehaztapenak

1. Hiri lurzorua kategorizazioa: urbanizazioak finkatua.

2. Antolamendu / kalifikazio xehatua:

A. Azpizonetako eraikigarritasuna. haztapen koefizienteak. eraikigarritasun haztatua eta batez bestekoa:

Azpizona bakoitzeko eraikigarritasuna egituren antolamendurako zehaztapenek ezarriko dute.

Azpizona guztietan haztapen koefiziente hauek aplikatuko dira:

- Babes ofizialeko etxebizitza: 1,0
- Etxebizitza tasatua: 1,7
- Etxebizitza librea, blokea: 2,2
- Etxebizitza librea, atxikia: 2,9
- Etxebizitza librea, familia bakarrekoa: 3,5
- Etxebizitza tasatua, garajea: 0,3
- Etxebizitza librea, garajea: 0,5
- Hirugarren sektorekoa: 1,5
- Ekipamendua: 0,5
- Industriakoa: 1,5

Baldin eta uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizonetako (denak edo batzuk) egungo egoera ekonomiko eta hirigintzarako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira egoerara egokitzeko eta berriak ezarriko dira azpizonetan eraikigarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan.

B. Eraikitzeko moduaren baldintza bereziak:

Ez da ezarri.

C. Jabari eta erabilera baldintza bereziak:

Espazio publikoetako erabilerei buruzko arauak mota bakoitzeko arautegi orokorrean ezarri dira.

D. Eraikinen eta/edo elementu berezien katalogazioaren baldintzak:

Ez da ezarri.

E. Urbanizazio baldintzak: azpiegituren lerroak, sestrak, ebakidurak eta eskemak:

Urbanizazioaren baldintzak berariazko udal ordenantzan ezarri dira.

3. Burutzapenerako araubide iragankorra:

Ez da finkatu.

4. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak:

Ez da ezarri.

V. Hirigintzako antolamenduari gainjarritako baldintzak

Esparru honetan ondoko dokumentuetan ezarritako zehaztapenak aplikatu behar dira: uren gaineko legeria eta EAeko ur bazterren eta erreken antolamendurako Arloko Lurralde Plana.