

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

Arabako Foru Aldundia

### INGURUMEN ETA HIRIGINTZA SAILA

**241/2020 Foru Agindua, urriaren 14koa, onartzen duena abuztuaren 6ko 188/2020 Foru Aginduak ezarritako baldintzak betetzea (behin betiko onartu zuena, zenbait baldintzarekin, Zambranako udalerriko planeamenduko arau subsidiarioen 10. aldaketa puntualaren espedientea)**

#### AURREKARIAK

Lehenengoa. Abuztuaren 6ko 188/2020 Foru Aginduaren bidez behin betiko onetsi zen Zambranako udal planeamenduaren arau subsidiarioen 10. aldaketa puntualaren espediente, zenbait baldintzarekin.

Bigarrena. 188/2020 Foru Agindu berak, iritzita ezarritako baldintzak ez zirela funtsezkoak, ezarri zuen ezen, haiek zuzendu ondoren, Foru Aldundiari helarazi behar zitzaiola espediente, jendaurreko beste izapide bat egin beharrik gabe, behin betiko onesteko, betearazteko eta egin beharreko izapideak egin eta argitaratzeko.

Hirugarrena. 2020ko urriaren 5ean, espedientearen testu bateginari eman zitzaion sarrera Arabako Foru Aldundiaren erregistroan.

#### OINARRIAK

Aurkeztutako agiriak aztertu dira, eta egiaztatu da bete direla foru agindu horretan ezarritako baldintzak.

Horregatik, eta dagozkidan eskumenez baliatuz, hau

#### XEDATZEN DUT

Lehenengoa. Betetakotzat ematea Ingurumen eta Hirigintza Saileko foru diputatuaren abuztuaren 6ko 188/2020 Aginduak ezarritako baldintzak, alegia, Zambranako udalerriko planeamenduko arau subsidiarioen aldaketa puntualaren espediente behin betiko onestekoa zenbait baldintzarekin.

Bigarrena. Aldaketa puntuala Arabako Hirigintza Plangintzako Administrazio Erregistroan sartzea.

Hirugarrena. Ebazpen hau ALHAOn argitaratzea hirigintzako araudiarekin batera.

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

Vitoria-Gasteiz, 2020ko urriaren 14a

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

**ZAMBRANA UDALERRIKO PLANGINTZA ARAU SUBSIDIARIOEN 73., 80., 123.,  
126.bis, 126.tri, 64., 86. eta 129. ARTIKULUEI BURUZKO ARAUDI ALDATUA**

Babes publikoko etxebizitzaren/udal etxebizitza tasatuaren  
erabileraren ezarpena Arau Subsidiarioetan

**V.TITULUA: ERABILERA ARAUBIDEA****1. KAPITULUA. ZEHAZTAPEN OROKORRAK****73. artikulua. Hirigintza erabileraren definizioa eta haien sailkapena**

1. Lurraren hirigintzako erabilera: Arau Subsidiario hauetan ezarritako zona eta eremuen arabera, lurraldearen espazio batean onartzen den hirigintzako jarduerak.

Kontzeptu horrek hirigintzan baino ez dauka balioa. Horregatik, Lurzoruaren Legeak plangintzari ematen dizkion ahalmenen arabera zehazten da.

2. Hirigintzako erabilerak sailkatzeko, lurraldean egiten diren jarduketak orokorrak moten arabera ezarri eta antolatu behar dira. Jarduketa horiek mailetan eta azpimailetan xehatzen dira. Maila eta azpimaila horiek, hirigintza antolamenduaren helburuek eskatzen dutenaren arabera erabili behar dira.

3. Hona hemen aurreneko bi mailen sailkapena eta horietako erabilera bakoitzari dagokion kodea:

1) Lehen sektoreko baliabideak ekoiztea, energia baliabideez bestekoak.

1.1. Nekazaritza.

1.2. Abeltzaintza.

1.3. Basogintza.

2) Industria ekoizpena.

2.1. Erauzketa jarduerak.

2.2. Industria.

2.3. Eskulanak eta lanbide artistikoak.

2.4. Konponketa-zerbitzuak.

3) Biltegiak eta handizkako salerosketa.

3.1. Lehen sektoreko baliabideak eta industri baliabideak ekoizteko ustiapenei lotutako biltegiak

3.2. Handizkako salerosketa.

3.3. Berreskuratze produktuak biltegian gordetzea eta salerostea.

4) Ekipamendua.

4.1. Hezkuntza.

4.2. Kulturakoa.

4.3. Jolasak eta ikuskizunak.

4.4. Osasuna.

4.5. Gizarte laguntzakoak.

4.6. Kirolak.

- 4.7. Erlijioa.
- 4.8. Administrazioakoa.
- 4.9. Babesa eta segurtasuna.
- 4.10. Hiri zerbitzuak.
- 4.11. Hilerriak.
- 4.12. Orokorrak.

5) Hirugarren sektorea.

- 5.1. Bulegoak.
- 5.2. Merkataritza.
- 5.3. Ostatuak.
- 5.4. Aisia.

6) Bizitegiak.

Bizitegi erabileraren maila honako lehenengo azpimaila honetan bereizten da:

- 6.a. Babes publikoko etxebizitza
- 6.b. Etxebizitza librea.

Gainera, hauetan bereizten dira, eraikuntza tipologiaren arabera:

- 6.1. Familia etxebizitza.
- 6.2. Etxebizitza kolektiboa.
- 7) Gune libreak.
  - 7.1. Hiri-inguruko parkea.
  - 7.2. Hiriko parkea.
  - 7.3. Lorategiak.
  - 7.4. Oinezkoentzako guneak.
- 8) Komunikazioak eta garraioa.
  - 8.1. Bideak.
  - 8.2. Trenbideak.
  - 8.3. Hegazkinez.
- 9) Oinarrizko azpiegiturak.
  - 9.1. Zerbitzuen sareak eta instalazioak.
  - 9.2. Gizarte komunikazioa.
- 10) Ura.
  - 10.1. Aintzirak eta idoi naturalak.
  - 10.2. Urtegiak eta idoi artifizialak.
  - 10.3. Ibaiak eta errekek.
  - 10.4. Ureztatze-bide iraunkorrak.

- 11) Bestelako erabilerak.
- 11.1. Apaintzeko elementuak.
- 11.2. Itxiturak eta hesiak.
- 11.3. Publizitate estatikoa.
- 11.4. Seinaleztapen elementuak, mugarriak, zedarriak eta abar.

## 7. KAPITULUA. BIZITEGIAK

### 80. artikulua. Definizioa eta motak

1. "Bizitegi erabilera"tzat hartzen da jendeari bizitzeko leku egonkorrak emateko jarduera.
2. Hura espazioan xehatzeko, mota hauek bereizten dira, 73. artikuluko sailkapenaren arabera zenbakituta:
  - Alde batetik, hauetan bereizten da, haien araubidearen arabera:
    - a) 6.a. Babes publikoko etxebizitza:
      - 6.a.1. Gizarte babeseko etxebizitza.
      - 6.a.2. Autonomia edo udal araubideko etxebizitza tasatua.
    - b) 6.b. Etxebizitza librea.Halaber, hauetan bereizten dira, eraikuntza tipologiaren arabera:
    - a) 6.1. Famili etxebizitza: euren artean ahaide izan edo ez, familiaren ohiko jokaera duen talde bat eratzen duten pertsonak bizitzeko lekuak dira.
      - Lurzatian duen antolamenduari eta eraikin motari begiratuta, mota hauek bereizten dira:
        - 6.1.1. Familia bakarreko etxebizitza: lurzatian etxe bakarra egiten denean.
          - 6.1.1.1. Familia bakarreko etxebizitza bakarra.
          - 6.1.1.2. Familia bakarreko binakako etxebizitza.
          - 6.1.1.3. Familia bakarreko ilarako etxebizitza.
        - 6.1.2. Familia anitzeko etxebizitza: partzela bakoitzean hainbat etxe egiten direnean, baina Jabego Horizontalaren Legea aplika dakiekeen etxe multzokatuak direnean.
          - 6.1.2.1. Familia anitzeko etxebizitza bakarra.
          - 6.1.2.2. Familia anitzeko binakako etxebizitza.
          - 6.1.2.3. Familia anitzeko ilarako etxebizitza.
      - b) 6.2. Etxebizitza kolektiboa: familiatzat hartu ezin daitekeen taldea osatzen duten pertsonen bizileku egonkorra (komentua, ikasle egoitza eta abar).Bizitegi hori gizarte zerbitzuen bidez laguntza emateko erabiltzen bada, gizarte laguntzako ekipamendutzat joko da aldi berean. Era berean, komentuek, ikasle egoitzak, etab. ere dagokien gizarte ekipamendua izango dira.
  - 3. Familia bakarreko etxebizitza bakartutzat joko dira honakoak: karabanak, mobilhome direlakoak edo kanpintzat hartzen ez den edozein lekutan eraikitzen diren mota orotako etxe aurrefabrikatuak. Leku horiek kanpin diren edo ez jakiteko, 41/1981 Dekretua aldatzen duen Euskadiko kanpinen antolamenduari buruzko 178/1989 Dekretuari begiratu behar zaio.

## OD.5 Bizitegiei buruzko Ordenantza berria

**VIII. TITULUA. HIRI LURZORUKO ORDENANTZAK. BERARIAZKO  
HIRIGINTZA ETA ERAIKUNTZA ARAUAK***1. atala. Zonakatzea.***123. artikulua. Zonakatzea**

1. Tradizionalki batez ere bizitegi erabilerako eraikinek okupatutako areak, nolabaiteko konplexutasuneko multzoak osatuz eta zenbait trinkotasun mailarekin.

Arau hauekin Hiri Lurzoru eta Lurzoru Urbanizagarri gisa sailkatutako area osorako, ur ibilguen eta masen babeseko zona bat ezartzen da, gune libreen sistema- berdegunea izango dena eta ur ibilguen eta masen ertzen alboko zerrendek definitzen dutena, arau hauetako dokumentazio grafikoan jasotzen denez.

2. Udalerriko Hiri Lurzoruaren espazio eremua azpizona edo area hauetan geratzen da bannanduta, lurzati, okupazio, erabilera eta bestelako kondizioen arabera:

## a) Bizitegi zonak.

- SUR -1 zona. OD.1. Ordenantza. Zambrana, Berganzo, Ozio eta Zabalateko eraikuntza pila-tuko eta nagusiki bizitegi erabilerako zona, lerrokadurek eta sestrek deginitua.

- SUR -2. zona. OD.2. Ordenantza. Zambranako "erdialdearen hedapen"eko eraikuntza saka-banatu zona.

- SUR -3 zona. OD.3. Ordenantza. Eraikuntza sakabanatu zona. Zambrana, Berganzo, Ozio eta Zabalateko "bigarren mailako gune"etan.

- SUR -5 zona. OD.5. Ordenantza. Eraikuntza sakabanatu zona tradizionala.

## b) Industrialdeak.

- SUI -1 zona. OD.4. Ordenantza. Hiriko industrialde finkatuak. Zambranen.

## c) Sistema orokorrak.

- Komunitate ekipamendu administratiboko zona. GO.1. Ordenantza. Zambranako Udala.

- Komunitate ekipamendu orokorreko zona. GO.2. Ordenantza. Zambranen.

- Komunitateko kirol ekipamenduko zona. GO.3. Ordenantza. Zambranen.

- Bide komunikazioak: Arabako Lurralde Historikoko Landabideen Erregistroan inskribatutako errepedeen eta bideen jabari eta erabilera publikoko zonek osatzen dute.

- Gune libreak: Lurzoru urbanizaezinean dauden edo egongo diren landa parkeek osatzen dute.

- Oinarrizko azpiegiturak.

- Ibai ibilguak: Haien erabilerak eta baldintza arautzaileak eskudun den arroaren organoak baimendutakoak izango dira.

3. Eraikuntza area mota bakoitzean berariazko hirigintza eta eraikuntza parametroak ezartzen dira, baina araudi orokorra ere derrigorrez bete behar da.

4. Aplikazio eremua Hiri Lurzorutzat jotzen diren biztanle egonlekuetara zabaltzen da. Hauek dira egonleku horiek: Zambrana, Berganzo, Ozio Eta Zabalate.

## 2. Atala. Bizitegi lurzorua.

### 126 bis artikulua. OD.5. Ordenantza. Eraikuntza sakabanatuko zona tradizionala. SUR -5

#### 1. Aplikazio eremua.

Ordenantza honen xedea udalerrian etxebizitza tipologia berri bat arautzea da. Hauek dira haren ezaugarriak: dentsitate urriko eraikuntza, partzela pribatua lurzoru kontsumo handirik behar ez duena, zeinean espazio publikoaren eta jabetzaren arteko nolabaiteko erlazio tradizionala bultzatzen den.

Eragindako eremuak dokumentazio grafikoan zehaztu dira, eta plano hauetan daude mugatuta: 3. Z PLANOA: Hiri Lurzoruaren mugaketa, Kalifikazio globala eta xehatua, Hiri Lurzoruko sistema orokorrak eta tokikoak, eta 6. Z PLANOA: Hiri Lurzoruaren plangintza eta kudeaketa eremuak.

#### 2. Antolamendu mota.

Zona horretan bolumetria bereziko antolamendu mota erabiliko da bere eraketa malguan.

a) Gauzapena: urbanizazio eta eraikuntza proiektua. Udalak egoki deritzon kasuetan xehetasun azterketak idatzi beharko dira.

b) Derrigorrezko lagapenak: dokumentazio grafikoan lerrokadurek definitutakoak eta indarreko legedian ezarritakoak.

c) Urbanizazio kargak: kasu bakoitzean behar direnak urbanizazioa osorik amaitu arte. Hiri Lurzoruko urbanizazio berriko bideak egiteko lehenago dagozkien egikaritze unitateak mugatu beharko dira eta sistema seinaleztatu beharko da indarreko legedian ezarritako izapidearen arabera.

#### 3. Eraikuntza motak.

Eremu honetan ondoko eraikuntza mota hauek egin daitezke, betiere, ondoren zehazten diren baldintzak betetzen badira:

##### a) Bizitegiatarako baino ez dena:

1 mota - Etxebizitza bateko eraikin bakartua.

2. mota - Bi etxebizitzako eraikin bakartua.

3. mota - Etxebizitza bateko binakako eraikina.

##### b) Hainbat erabileratarako izan arren, erabilera nagusia bizitegiatarako duena:

4. mota - Etxebizitza bakarra duen multzo eraiki bakartua:

4.1. mota. Noranzko bertikalean egituratutako gorputzek osatua.

4.2. mota. Noranzko horizontalean egituratutako gorputz atxikiek osatua.

4.3. mota. Gorputz lokabeek osatua (zenbait eraikin lurzati batean).

5. mota - Bi etxebizitza dituen multzo eraiki bakartua:

5.1. mota. Noranzko bertikalean egituratutako gorputzek osatua.

5.2. mota. Noranzko horizontalean egituratutako gorputz atxikiek osatua.

5.3. mota. Gorputz lokabeek osatua.

##### c) Bizitegi ez den erabilera baino ez duena:

6. mota - Eraikin bakartua.

- d) Bizitegi ez diren zenbait erabilera batera dituena:
- 7.1. mota. Noranzko bertikalean egituratutako gorputzek osatua.
  - 7.2. mota. Noranzko horizontalean egituratutako gorputz atxikiek osatua.
  - 7.3. mota. Gorputz lokabeek osatua.
4. Erabilera globalak.
- a) Berezkoa:
- Bizitegia.
- b) Osagarriak:
- Gizarte ekipamendua.
  - Jabari eta erabilera publikoko gune libreak.
  - Jabari eta erabilera publikoko bideak.
5. Eraikuntza esku-hartzeak. Eremu honetan, eta artikulua honetan xedatutako baldintzetan, eraikuntza arloko honako esku-hartze hauek baimentzen dira:
- a) Oin berriko obrak.
  - b) Katalogatu gabeko eraikinak berreraikitzea.
  - c) Katalogatu gabeko eraikinak aldatzea, berreraikitzea baztertuta.
  - d) Katalogatutako eraikinak aldatzea.
  - e) Eraistea.
6. Berezko erabilerarako kalifikazio xehatua duten lursailak (baldintzak eta parametroak).
- 6.1. Baimendutako erabilera xehatuak eta haien kokapena.
- a) Erabilerak, eraikinik gabeak: nekazaritza eta area libreak.
  - b) Babes publikoko bizitegia: Bizitegi eraikuntza mota guztietan.
  - c) Bizitegi librea: Bizitegi eraikuntza mota guztietan.
  - d) Nekazaritza:
    - Mintegiak eta berotegiak: 4., 5., 6. eta 7. motetan
  - e) Industria ekoizpena:
    - Eskulanak eta lanbide artistikoak: 4. eta 5. motetan, beheko solairuan bakarrik, 6. eta 7. motetan.
    - Etxeko kontsumorako produktuak konpontzeko tailerrak: 4. eta 5. motetan, beheko solairuan bakarrik, 6. eta 7. motetan.
  - f) Biltegiak eta handizkako salerosketak:
    - Nekazaritza biltegiak: 4. eta 5. motetan, beheko solairuan bakarrik, 6. eta 7. motetan.
  - g) Gizarte ekipamendua:
    - Hezkuntza (irakaskuntza ez arautuak): 4. eta 5. motetan, beheko solairuan bakarrik, 6. eta 7. motetan.
    - Hezkuntza (gainerako irakaskuntzak): 6. motan.
    - Kultura (kultura informazioa): 6. eta 7. motetan.

- Jolasak eta ikuskizunak: 6. eta 7. motetan.
- Osasuna eta administrazioa: 6. eta 7. motetan.
- Gizarte-laguntza: 4. eta 5. motetan, beheko solairuan bakarrik, 6. eta 7. motetan.
- Kirola, erlijioa, herritarren zaintza eta segurtasuna eta hiri zerbitzuak: 6. motan.

h) Hirugarren sektorea:

- Bulegoak: 4. eta 5. motetan, beheko solairuan bakarrik, 6. eta 7. motetan.
- Salerosketak: 4. eta 5. motetan, beheko solairuan bakarrik, 6. eta 7. motetan.
- Ostatuak: 4. eta 5., 6. eta 7. motetan.

i) Oinarrizko azpiegiturak: 6. motan.

j) Aparkalekuak: Beheko solairuetan eta sotoetan, BOEren araudia betez.

6.2. Oin berriko eraikuntza esku-hartzeei aplikatzen zaizkien baldintzak (hirigintza eta eraikuntza parametroak).

a) Gehieneko eraikigarritasuna (metro koadro eraikien eta lurzati garbiko metro koadroen arteko erlazioari dagokionez).

Gehieneko eraikigarritasun partzialak:

- Bizitegi erabilerak:  $0,80 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Baimendutako gainerako erabilerak:  $0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

Gehieneko eraikigarritasuna, guztira:  $0,80 \text{ m}^2/\text{m}^2$ . Nolanahi ere, eraikigarritasun partzialen baturak ez du guztizkoa gaindituko.

b) Lurzati hartzailearen gehieneko azalera okupagarria, guztira: Ehuneko 70

c) Baimendutako eraikin motak, lurzatiaren tamainaren arabera.

- Arau hauek behin betiko onartzeko unean eraikigarri den lurzati orotan.

– Lurzati sortu berrietan artikuluko honetako d) eta e) paragrafoetan xedatutako parametroen arabera.

d) Lurzati eraikigarria: Hau da lurzati eraikigarria:

- Arau hauek behin betiko onartzerakoan dagoena.
- Sortu berria, zenbaki honetako e) puntuan definitutakoa.

– Lurzati batean ezin bada, artikuluko honetan ezarritako parametroak betez, inolako eraikinik ezarri, azalera txikia edo forma geometriko irregularra duelako, eraiki ezineko joko da, mugakideak erantsiz eraikitzeke ezintasun hori desagertu arte.

e) Lurzatikatzeetarako gutxieneko lurzatia edo gutxieneko unitatea.

Edozein zatiketa edo banantzetik (lurzatikatzea) ateratako lurzati lokabe berriek, eraikitzekeak diren eraikin mota baimenduen arabera, honako azalera eduki behar dituzte, gutxienez:

1., 2., 3., 4. eta 5. motak:  $350 \text{ m}^2\text{s}$

6. mota:

- Gizarte ekipamendua eta Oinarrizko azpiegiturak:  $200 \text{ m}^2\text{s}$
- Gainerako erabilerak:  $500 \text{ m}^2\text{s}$



7. mota: 500 m<sup>2</sup>s

Daitekeena da jatorrizko finkak, bere baitan, arau hauek onartu aurreko eraikin bat izatea. Halakoetan, eraikin hori daukan finka berriak artikulua honetan ezarritako parametroak betetzeko beharrezko azalera eta formak eduki beharko ditu.

f) Fatxadako mugen gutxienerako neurriak.

Ez da aurrealdeko mugen gutxienerako dimentsiorik ezartzen arau hauek behin betiko onartu aurretik zeuden lurzatientzat.

Hala ere, edozein zatiketa edo banantzetik (lurzatikatzea) sortutako lurzati lokabe berrien aurrealdeko mugek, eraikuntza mota baimendu bakoitzerako, neurri hauek izan beharko dituzte:

1., 2., 3., 4. eta 5. motak: 15 m.

6. mota:

– Gizarte ekipamendua eta Oinarrizko azpiegiturak: 12 m.

– Gainerako erabilerak: 20 m.

7. mota: 20 m.

g) Eraikinetik mugetarainoko gutxienerako tartea.

– Bide publikoetaraino.

– Udalaz gaindiko sarea: sektoreko legediaren arabera.

– Gainerako bideak: eraikina mugetara atxiki ahalko da kalea gutxienez 5 metro zabal bada. Bestela, gutxienez 3 metro bereiziko da kalearen ardatzetik eta tarte horretan ezin da itxituririk egin.

– Alboetako eta atzeko mugetaraino (buruhorma): Tarte 3 metrokoa izango da.

– Distantzia horiek fatxadako puntu irtenenetik (balkoi, gorputz itxi...) neurtuko dira.

Hala ere, aurreko parametroak aplikatuta, ezinezkoa bada lurzatiari dagokion azalera eraikigarria gauzatzeko, eraikuntza alboetako eta atzeko mugei atxiki ahal izango zaie honako kasu hauetakoren bat gertatzen bada:

– Eraikinen bat horma itsu baten bidez mugari atxikita badago.

– Bi eraikin aldi berean altxa, eta, artikulua honetan zehaztutako erabileren arabera, beraien erabilerak bateragarriak badira (proiektu komunarekin).

– Mugakide diren jabeek berariazko onarpena eman badute.

h) Lurzati bereko eraikinen arteko gutxienezko tartea.

Lurzati berean kokatutako eraikinen artean, gutxienez, 5 metroko tartea utzi beharko da.

i) Jatorrizko kotaren gaineko gehieneko solairu kopurua (beheko solairua barne): 2 solairu eta estalkiartea.

j) Sestra kotaren gaineko gehieneko garaiera (erantsitako krokisaren arabera).

– 2 solairu eta estalkiartea dauzkaten eraikinetan, 7,75 m erlaitzera edo/eta hegalaria.

– 2 solairu dauzkaten eraikinetan, 7 m erlaitzera edo/eta hegalaria.

– Solairu bateko eraikinetan:

– Gizarte ekipamenduan, nekazaritza erabileran, industria ekoizpenean, biltegi eta handizkako salerosketetan, eta oinarrizko azpiegiturretan: jarduera egiteko behar dena, baina erlaitz eta /edo hegalerainoko 5,50 m gainditu gabe.

- Gainontzeko erabileretan: 4,50 m erlaitzera edota hegalerara.
- Nolanahi ere, eraikina maldan dagoen lurzati batean kokatzen denean, arau hauek beteko dira:
- Jatorrizko kota kotarik altuenean kokatutako fatxadarena izango da beti.
  - Jatorrizko kotak, edozein puntutan, lursailaren kota 1,20 metro baino gehiagotan gainditzen badu, jatorrizko kotaren gaineko gehieneko garaiera ezingo da izan 6 metrotik gorakoa.
- k) Irtenguneak fatxadetan.
- Balkoiak, balkoi korrituak eta behatokiak ezingo dira fatxadatik 80 cm baino gehiago irten.
  - Hegalkin itxiak ezingo dira 40 cm baino gehiago irten.
  - Hegalak ezin izango dira 1 m baino gehiago irten.
- l) Estetika-arauak.
- Estalkietan ez da atzeraemandako mantsardarik, terrazarik edo atikorik onartuko.
  - Debekatuta dago edozein patio mota egitea.
  - Estalkiak sabai-leihoen bidez baino ezingo dira argiztatu, estalkiko forjatuaren barruan sartuta, eta ezingo dira irten ez haren intradosetik ez haren estradosetik.
  - Baimenduta egongo da edozein material erabiltzea, baita teknologia berrien bidez lortutako industrializatuak, ingurunearekin bat egiten badute.
  - Debekatuta dago ohiko eraikitze eta azpiegitura teknikak simulatzen dituzten materialak erabiltzea, bai eta inguruneaz besteko herri arkitekturetan oinarritutako eraikinak eraikitzea ere.
  - Arau hauen VI. tituluko 4. kapituluaren xedatutakoa beteko da.
- m) Gainerako hirigintza eta eraikuntza parametroak.
- Artikulu honetan arautu ez diren parametroetarako, kasua bada, arau hauetako arautegi orokorrean ezarritako baldintza orokorrak bete beharko dira, bai eta legeria sektorial aplikagarria ezarritakoak ere.
- 6.3. Katalogatu gabeko eraikinak aldatzeko eraikuntza esku-hartzei aplikatu beharreko baldintzak (hirigintza eta eraikitze parametroak).
- Katalogatutako eraikinetan egitekoak diren eraikuntza esku-hartzeak arau hauen X. tituluan ezarritako baldintzei lotuko zaizkie.
- 6.4. Eraisteko eraikuntza esku-hartzei aplikatzen zaizkien baldintzak (hirigintza eta eraikuntza parametroak).
- a) Katalogatu gabeko eraikinetan, zati bat edo eraikin osoa eraitsi ahal izango da.
  - b) Eraikin katalogatuetan arau hauen X. tituluan aurreikusitakoa beteko da.
7. Gizarte ekipamenduko erabilerarako kalifikazio xehatua duten lursailak (baldintzak eta parametroak).
- a) Erabilera xehatuak: Kalifikazio xehatuko planoan adierazitakoak.
  - b) Aplikatu beharreko gainerako baldintzak eta hirigintza parametroak: Berezko erabilera-ekin kalifikatutako lursailentzat ezarritako baldintza eta parametro berberak aplikatuko dira.
8. Jabari eta erabilera publikoko gune libreko erabilerarako kalifikazio xehatua duten lursailak (baldintzak eta parametroak).
- a) Erabilera xehatuak.
    - Lorategiak.
    - Oinezkoentzako guneak.
    - Arau Orokorraren 82. eta 83. artikuluen arabera erabilerak.

b) Instalazio eta eraikuntzen eraikuntza baldintza eta parametroak:

Lursail horietan Arau Orokorren 82. eta 83. artikuluetan aurreikusitako instalazioak eta eraikuntzak baimenduko dira.

9. Jabari eta erabilera publikoko bideko erabilerarako kalifikazio xehatua duten lursailak. (Baldintzak eta parametroak).

a) Erabilera xehatuak:

- Ibilgailuen eta oinezkoen trafikoko kaleak.
- Babes lorategiak.
- Aparkamendua.
- Babeseko berdeguneak

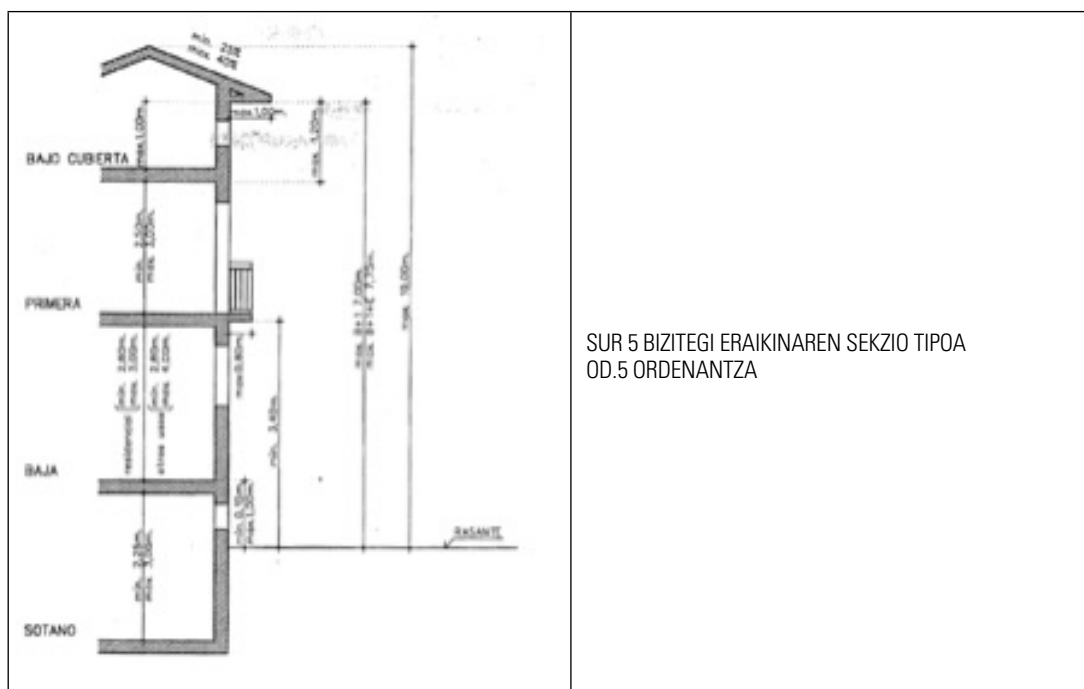
b) Onartutako instalazioak eta eraikuntzak:

- Jarritako erabilera garatzeko beharrezkoak direnak.

10. Genero Eraginaren Ebaluazioak dakartzan baldintzak:

- Lurzatiaren itxituraren diseinua:

Lurzatiaren itxitura iragazkorra izango da, halako moldez non ikustea eta ikusia izatea ahalbidetzen duen. Gehienez 1,50 m garai izango da, behealdean alde itsu bat izan ahalko du, gehienez 1 m garai, eta goialdeak metal edo zur ez opakuzko hesia izango du. Debequatuta dago atzean landare biziko itxiturak edo antzekoak jartzea.



BIZITEGIA: 0,80 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> / GAINERAKOA: 0,60 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> / GUZTIRA: 0,80 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> (ERAIKIGARRITASUNAK) % 70 (OKUPAZIOA)			
1., 2., 3., 4., eta 5. M	6. M (Ekipamendua eta oinarritzko azpiegiturak)	6. M (Gainerako erabilerak)	7. M
350	200	500	500
15 M	12 M	20 M	20 M

## Silo Zaharreko Jarduketa Integratua

*2. Atala. Bizitegi lurzorua.***126.tri artikulua. Egikaritze unitateak**

OD.5 Ordenantzaren aplikazio eremua udalerriko guneeetako hiri lurzoruetan definitutako egikaritze unitateetara zabaltzen da.

**UE-02. ZAMBRANAKO SILO ZAHARRA**

## XEDEA:

Urbanizazioak finkatu gabeko hiri lurzorua, "Zambranako silo zaharra" deritzona, antolatzea eta arautzea.

## APLIKATU BEHARREKO ORDENANTZA:

OD.5. Eraikuntza sakabanatuko zona tradizionala. SUR -5 Ordenantzan araututakoa beteko da, baldintza berezi hauekin.

## GAUZATZEKO ARAUBIDEA:

Egikaritze unitate batean egin beharreko jarduketa integratua. Eraikuntza proiektuaren aurretik urbanizatzeko jarduerako programa, birpartzelazio eta urbanizazio proiektuak idatzi beharko dira.

## JARDUKETA SISTEMA:

Desjabetzapena.

## AZALERAK:

– Azalera, guztira: 2.872 m<sup>2</sup>s.

– Sistema orokorretarako azalera:

- Bide komunikazioen sistema orokorra: 113 m<sup>2</sup>s.

– Erabilera eta jabari publikoko lurrak. Dokumentazio grafikoaren arabera (3. Z plano. Hiri Lurzoruaren mugaketa, Kalifikazio globala eta xehatua, Hiru Lurzoruko sistema orokorrak eta tokikoak)

– Erabilera pribatuko azalera. Dokumentazio grafikoaren arabera (3. Z plano. Hiri Lurzoruaren mugaketa, Kalifikazio globala eta xehatua, Hiru Lurzoruko sistema orokorrak eta tokikoak)

## ERABILERAK:

– Erabilera orokorra: Bizitegia

– Erabilera xehatuak:

- Azpizona pribatuak: Autonomia edo udal araubideko etxebizitza tasatua.

- Azpizona publikoak: Dokumentazio grafikoaren arabera (3. Z plano. Hiri Lurzoruaren mugaketa, Kalifikazio globala eta xehatua, Hiru Lurzoruko sistema orokorrak eta tokikoak) eta OD.5. Eraikuntza sakabanatuko zona tradizionala. SUR -5 Ordenantza.

## ERAIKIGARRITASUNA

– Gehieneko eraikigarritasuna:

- Azpizona pribatuak: 930 m<sup>2</sup>t.

- Azpizona publikoak: SUR -5 ordenantza.

## GEHIENKO ETXEBIZITZA KOPURUA: 6

GAINERAKO HIRIGINTZA PARAMETROAK: OD.5. Eraikuntza sakabanatuko zona tradizionala. SUR -5 Ordenantza.

## ZUZKIDURA ETA URBANIZAZIO KARGA

– Komunitatearen partaidetza erakunde publikoen hirigintza egintzak sortutako gainbalioetan: Euskal Autonomia Erkidegoko lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 27. artikulua araberara.

– Tokiko sistemen sareko zuzkidura eta ekipamenduetarako lurak gordetzeko estandarrik: Hirigintzako estandarrei buruzko uztailaren 123/2012 Dekretuaren 6. eta 7. artikuluen arabera, tokiko sistemen sareko zuzkidura eta ekipamenduetarako lurak gordetzeko gutxieneko estandarrei dagokienez.

- Berdeguneak eta gune libreak: proiektatua 418 m<sup>2</sup>s (gutxieneko azalera 414 m<sup>2</sup>s)

- Beste zuzkidura batzuk: proiektatua 221 m<sup>2</sup>s (gutxieneko azalera 186 m<sup>2</sup>s)

- Lurzati pribatuetako aparkalekuak: 13

- Landaretza: 6 zuhaitz.

– Urbanizazio karga: Dokumentazio grafikoaren arabera (3. Z planoak. Hiri Lurzoruaren mugaketa, Kalifikazio globala eta xehatua, Hiru Lurzoruko sistema orokorrak eta tokikoak), hornidura, saneamendu, elektrizitate eta argiztapen, telekomunikazio eta antzeko azpiegiturez eta zerbitzuez gain, baita Euskal Autonomia Erkidegoko lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 147. artikulua araberara behar diren bestelakoak ere.

## EPEAK

– Garapen plangintza egitea eta onartzea: Arau Subsidiarioen zuzenean aginduta.

– Lurzoruaren programazioa: Urbanizatzeko jarduketa programa aurkeztu beharko da gehienez Arau Subsidiarioen 10. aldaketa behin betiko onartu eta hiru hileko epean izapidetzeko. Gerora, urbanizatzeko jarduketa programan ezarriko dira hirigintza egikaritzeko epeak.

## BALDINTZA OSAGARRIAK

– Arabako Errepideen Plan Integrala.

– Arabako Foru Aldundiko Ingurumen Jasangarritasunaren Zerbitzuak egindako INGURUMENTXOSTEN ESTRATEGIKOAREN arabera:

- Ingurumen Agiri Estrategikoko "Ingurumenean ondorio kaltegarriak prebenitu, murriztu eta zuzentzeko neurriak" II.9 puntuan jasotako ingurumenean txertatzeko neurriak beteko dira.

- Eremu hori garatzeko jarduerak eragin litzaketen eraispen eta eraikuntza lanak gauzatzeko aldian, ontzi estankoak, gordailu iragazgaitzak edo bestelako sistemak jarri beharko dira lubrifikatzaileak edo erregaiak biltegitartzeko, eta debekatuta dago erabilitakoak isurtzea. Kudeatzaile baimendu bati emango zaizkio halakoak. Debeku hori sor daitezkeen hormigoi hondarrei, eraikuntza materialei, lurri eta abarri zabaltzen zaie. Horiek denak baimendutako hondakindegira edo zabortegira bidaliko dira. Ekainaren 26ko 112/2012 Dekretuan adierazi bezala kudeatu beharko dira eraikuntzako eta eraispen lanetako hondakinak. Dekretu horrek eraikuntzako eta eraispenetako hondakinen ekoizpena eta kudeaketa arautzen ditu.

– Genero Eraginaren Ebaluazioak dakartzan baldintzak:

- Berdeguneen eta gune librearen diseinua:

Urbanizazio proiektuan arrazoituko da proposatutako diseinuak landare elementuekin zein hiri altzariekin zokoak eta gordelekuak sortzea ekiditen duela, eta eremuak nahikoa argiztatuta egon beharko du, halako moldez non zonaren ikuspegi orokor zuzena eduki daitekeen.

– Abiazio Zibileko Zuzendaritza Orokorrek emandako txostenak dakartzan baldintzak:

- Zambranako Udalerriko Udal Plangintzako Arau Subsidiarioen 10. aldaketa puntualaren eremu osoa Gasteizko Aireportuari dagozkion zortasun aeronautikoen zonetan sartuta dago. Zambranako Udalerriko Udal Plangintzako Arau Subsidiarioen 10. aldaketa puntualean sartutako Gasteizko Aireportuko zortasun aeronautikoen planoan eremu horri eragiten dioten Gasteizko Aireportuko zortasun aeronautikoak mugatzeko eremuen maila lerroak irudikatuko dira. Lerro horiek eraikinek (haien elementu guztiak barne, hala nola antenak, tximistorratzak, tximiriak, aire girotuko ekipamenduak, igogailu kutxak, kartelak, erremate apaingarriak, etab.), zorua- ren aldaketek edo objektu finkoek (zutoinak, antenak, haize-sorgailuak, palak barne, kartelak, etab.) eta bidearen edo trenbidearen galiboak gainditu behar ez dituzten garaierak (itsasoaren mailarekiko) zehazten dituzte.

Oinarrizko azpiegitura moten barruan "energia berriztagarri"ei dagokiena zehaztu

#### IV. TITULUA. UDAL LURRALDEAREN HIRIGINTZA ZATIKETA LURRAREN ARAUBIDE OROKORRA

##### 1. KAPITULUA-. LURZORUAREN HIRIGINTZAKO ZATIKETAK

###### 64. artikulua. Lurra kalifikazioaren arabera zatitzea

1. Kalifikazio orokorrak banatu egiten du lurraldea zona eta areatan, eta erabilera orokorrak eta erabilera horietako bakoitzaren intentsitatea esleitzen dizkie bakoitzari, eta haien araubidea ezartzen, orokorki, lurzoru mota guztietarako. Kalifikazio orokorra Planeamenduaren Arautegia- ren 25. artikuluan zehaztutako lurraldearen egitura orokor eta organikoko funtsezko elementue- kin eta lege bereko 36.a) artikuluan xedatutako lurzoru urbanizaezineko guneen mugaketarekin eratzen da. Ondorengo zonak hartzen ditu bere baitan:

a) Irabazteko aprobetxamenduetako zonak:

- Bizitegiak.
- Industriakoak.
- Hirugarren sektorekoak.
- Ekipamenduak.

b) Sistema orokorrak:

– Komunikazio sistema orokorra:

- Bide-komunikazioak:
  - Errepideak.
  - Landabideen sarea.

- Trenbide-komunikazioak.

– Gune libreak.

– Gizarte ekipamendua.

- Administraziokoa.
- Osasuna.
- Gizarte laguntzakoa.
- Kulturakoa.
- Irakaskuntza eta ikerkuntzakoa.

- Ikuskizunak.
  - Kirola.
  - Aisia.
  - Erlijioa.
  - Babesa eta segurtasuna.
  - Hilerriak.
  - Hiri zerbitzuak.
- Oinarrizko instalazioak.
- Uraren hornidura.
  - Isuri likidoen saneamendua.
  - Hondakin solidoen tratamendua eta ezabapena.
  - Energia elektrikoaren hornidura.
  - Gas hornidura.
  - Oliobideak.
  - Energia berriztagarriak.
  - Gizarte komunikazioa.

c) Lurzoru urbanizaezineko zonak.

2. Kalifikazio xehakatuak determinatzen du nola esleitu behar diren erabilera zehatzak, zona bakoitzari dagozkionak, definituz zeintzuk diren baimenduak lurzati bakoitzean eta xeheki arautuz erabilera horiek eraikuntza ordenantza espezifikaren bidez. Kalifikazio xehatua zuzenean eraikitzeko hiri-lurzorurako arauen berezko egitekoa da, bai eta lurzoru urbanizagarriko eta beste testu batzuetara igortzen duen planeamendua duten hiri-lurzoruko eremuetarako garen-arauena ere. Dena dela, antzeko zehaztapena ezar daiteke lurraldearen gainerako aldeetan, planeamenduko helburuei jarraikiz.

3. Erabilera batzuk eta besteak bat etor daitezten, kontuan hartuz lurraldean erabilera horiek ezartzeko posibilitatea, kalifikazio orokorra eta xehakatu honako irizpide hauen arabera tipifikatzen dira:

a) Berezko erabilera: zona edo eremu baten kalifikazio orokor edota xehatuaren ezaugarri dena, lurralde horretan nagusi delako eta gehiengoak duelako.

b) Erabilera bateragarriak: berezko erabilerarekin batera izateko moduan, eta bietako batek ere berezko dituen ezaugarri edo ondorioak galdu gabe, ezar daitezkeen erabilerak.

c) Debekatutako erabilerak: lurralde batean antolamenduko helburuak lortzea eragozten dutelako, Arau hauetako kalifikazioek edo Plan Partzial nahiz plan berezietako ordenantzek galarazten dituzten erabilerak. Orobat, erabilera debekatuak dira, nahiz eta berariaz galarazita ez egon, erabilera baimenduekin bateragarri ez direnak, erabilera intentsitatean edo moduan mugak jartzen bazaizkie ere.

4. Kalifikazio orokorra Lurraldeko egitura orokor eta organikoaren eta lurzoru urbanizaezinenaren zonakatzearen planoan eta hiri lurzoruaren kalifikazio orokorraren planoan ageri da. Hiri Lurzoruaren kalifikazio xehakatuak titulu hori daraman planoan definitzen da.

**V. TITULUA: ERABILERA ARAUBIDEA****10. KAPITULUA. OINARRIZKO AZPIEGITURAK****86. artikulua. Definizioa eta motak**

1. "Oinarrizko azpiegituretako" erabileratzat hartzen dira azpiegiturei eta gizarte komunikabideei lotutako zerbitzuak hornitzeko egiten diren jarduerak.

2. Hura espazioan xehatzeko, mota hauek bereizten dira, 73. artikuluko sailkapenaren arabera zenbakituta:

a) 9.1. Zerbitzu sare eta azpiegitura teknikoak:

Azpiegiturei lotutako zerbitzuak egiteko erabiltzen diren lursailak.

Sare horrek beste mota hauek ditu:

9.1.1. Ur-hornidura: etxebizitza, industria edo beste edozein motatako erabileratarako ura ponpatu, bideratu eta tratatzeko diren lur-eremuak biltzen ditu.

9.1.2. Argindarraren hornidura: hemen sartzen dira energia elektrikoa ekoizten duten zentralerako, garraio eta banaketa saretarako, azpiestazio transformatzaileetarako eta instalazio osagarrietarako erabiltzen diren lursailak.

9.1.3. Isurki likidoen tratamendua: hemen sartzen dira hondakin likidoak bildu eta garraiatzeko eta araztegietarako erabiltzen diren lursailak.

9.1.4. Hondakin solidoen tratamendua eta ezabapena: hemen sartzen dira hondakin solidoen hondakindegia eta tratamendu instalazioetarako erabiltzen diren lursailak. Debekatuta dago hondakin solido ez geldoen zabortegeiak udalerriko edozein puntutan jartzea.

9.1.5. Gas-hornidura: hemen sartzen dira gasa ekoizten duten zentralak eta banaketa sarea.

9.1.6. Oliobideak: hemen sartzen dira petrolioia edo petroliotik eratorritako produktuak garraiatzeko sare gisa erabiltzen diren lurak.

9.1.7. Energia berriztagarriak: hemen sartzen dira naturak energia berriztagarria (biomasa, geotermia, eguzkia eta antzekoak) ekoizteko azpiegituretarako lursailak.

b) 9.2. Gizarte-komunikazioa: Hemen sartzen dira uhin, kable edo bestelako sistema bidezko zerbitzuei lotutako instalazio teknikoak jartzeko erabiltzen diren lursailak.

**Mendebaldeko Sistema Orokorreko jarduketa**

**SISTEMA OROKORRERAKO FITXA BEREZI bat sartu da:**

<b>FITXA ZK.:</b>	<b>1</b>
IZENA	OINARRIZKO AZPIEGI AZPIEGITUREN SISTEMA OROKORRA – ENERGIA BERRIZTAGARRIAK
AZALERA	2.719,48 m <sup>2</sup> s
LURZORUAREN SAILKAPENA	Lurzoru urbanizaezina
DESKRIBAPEN GRAFIKOA	SG/IB/6 KALIFIKAZIO OROKORRA- 2.6 planoaren arabera
GARAPEN ARAUBIDEA	Zuzeneko antolamendua
GAUZATZEKO ARAUBIDEA	Zuzkidura publikoa egiteko jarduketa
ERABILERA BAIMENDUA	— Erabilera orokorra: Oinarrizko azpiegiturak — Erabilera xehatuak: - Oinarrizko azpiegiturak – Energia berriztagarriak 1., 2. eta 3. motetan. - Bulegoak, zerbitzu erabilera gisa, 1., 2. eta 3.etan. - Biltzeak, zerbitzu erabilera gisa, 1., 2. eta 3.etan. - Gune libreak.
ERAIKIN MOTAK	— 1. mota. Erabilera esklusiboko eraikin bakartua. — 2. mota. Erabilera partekatuko eraikin bakartua. — 3. mota. Eraikin bakartua, elkarri atxikitako hainbat eraikin edo atalek osatua.



FITXA ZK.:	1
ERAIKIGARRITASUNA	Eraikigarritasun koefiziente bakarra egongo da baimendutako erabilera guztietarako: 0,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
LURZATI ERAIKIGARRIA	Haren azalera ezingo da izan 1.300 m <sup>2</sup> baino txikiagoa.
OKUPAZIOA	% 80.
MUGETARAKO GUTXIENeko TARTEA	— Bide publikoetaraino: Arabako Lurralde Historikoko Landa Bideen erabilera, kontserbazio eta zaintzarako otsailaren 13ko 6/1995 Foru Arauan ezarritako tartea hartu behar da kontuan — Alboetako eta atzeko mugei dagokienez: 3 m.
LURZATI BEREKO ERAIKINEN ARTEKO TARTEA	Lurzati berean dauden eraikinen artean bost (5) metroko tartea egongo da.
JATORRIZKO KOTAREN GAIENeko GEHIENeko SOLAIRU KOP.	Solairu bat, beheko solairua barne, gehi estalkipea (1+E)
SESTRAREN GAIENeko GEHIENeko GARAIERA	7 m.
GARAIERA LIBREA	Egin beharreko jarduerari dagokiona.
GAINERAKO PARAMETROAK	Artikulu honetan arautu ez diren parametroetarako, kasua bada, arau hauetako arautegi orokorrean ezarritako baldintza orokorrak bete beharko dira, bai eta legeria sektorial aplikagarrian ezarritakoak ere.
BALDINTZA OSAGARRIAK	<p>— Gune libreko zonan, bizitegi zonaren eta ekipamenduaren artean, landare pantaila bat jartzea, bista arintzeko.</p> <p>— Arabako Foru Aldundiko Ingurumen Jasangarritasunaren Zerbitzuak egindako INGURUMEN TXOSTEN ESTRATEGIKOAREN arabera:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ingurumen Agiri Estrategikoko "Ingurumenean ondorio kaltegarriak prebenitu, murriztu eta zuzentzeko neurriak" II.9 puntuan jasotako ingurumenean txertatzeko neurriak beteko dira.</li> <li>- Eremu hori garatzeko jarduerak eragin litzaketen eraispen eta eraikuntza lanak gauzatzeko aldirian, ontzi estankokoak, gordailu iragazgaitzak edo bestelako sistemak jarri beharko dira lubrifikatzaileak edo erregaiak biltegitzeko, eta debekatuta dago erabilitakoak isurtzea. Kudeatzaile baimendu bati emango zaizkio halakoak. Debeku hori sor daitezkeen hormigoio hondarrei, eraikuntza materialei, lurrei eta abarri zabaltzen zaie. Horiek denak baimendutako hondakindegia edo zabortegira bidaliko dira. Ekainaren 26ko 112/2012 Dekretuan adierazi bezala kudeatu beharko dira eraikuntzako eta eraispen lanetako hondakinak. Dekretu horrek eraikuntzako eta eraispenetako hondakinen ekoizpena eta kudeaketa arautzen ditu.</li> </ul> <p>— Genero Eraginaren Ebaluazioak dakartzan baldintzak:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ekipamendua gordelekuak sortzea ekiditeko moduan diseinatu beharko da.</li> <li>- Lurzatiaren itxitura iragazkorra izango da, halako molde non ikuspena errazten den.</li> </ul> <p>— Abiazio Zibileko Zuzendaritza Orokorrak emandako txostenak dakartzan baldintzak: Zbranako Udalerriko Udal Plangintzako Arau Subsidiarioen 10. aldaketa puntualaren eremu osoa Gasteizko Aireportuari dagozkion zortasun aeronautikoen zonetan sartuta dago. Zbranako Udalerriko Udal Plangintzako Arau Subsidiarioen 10. aldaketa puntualaren sartutako Gasteizko Aireportuko zortasun aeronautikoen planoen eremu horri eragiten dioten Gasteizko Aireportuko zortasun aeronautikoko mugatzeko eremuen maila lerroak irudikatuko dira. Lerro horiek eraikinek (haien elementu guztiak barne, hala nola antenak, tximistortzak, tximiniak, aire girotuko ekipamenduak, igogailu kutxak, kartelak, erremate apaingarriak, etab.), zoruaren aldaketek edo objektu finkoek (zutoinak, antenak, haize-sorgailuak, palak barne, kartelak, etab.) eta bidearen edo trenbidearen gailuak gainditu behar ez dituzten garaierak (itsasoaren mailarekiko) zehazten dituzte.</p>

## GO.2 arauketaren doikuntza puntuala

## VIII. TITULUA. HIRI LURZORUKO ORDENANTZAK. BERARIAZKO HIRIGINTZA ETA ERAIKUNTZA ARAUAK

## 4. atala. Sistema orokorrak.

## 129. artikulua. GO.2 ordenantza – Komunitate ekipamendu orokorrerako sistema orokorreko zona

## 1. Aplikazio eremua.

Ordenantza hau aplikatuko zaio "komunitate ekipamendu orokorra" erabilera orokorra daukan hiri lurzoruari. Horrelako lurzorua Zbranako herrigunean dago, eta haren mugak kalifikazio orokorraren eta kalifikazio xehakatuaren planoetan ageri dira.

## 2. Antolamendu mota.

Bolumetria espezifikaren arabera antolamendu mota aplikatuko da, konfigurazio malguko modalitatean.

### 3. Eraikin motak: Eraikin hauek baimentzen dira:

- 1. mota. Erabilera eskusiboko eraikin bakartua.
- 2. mota. Erabilera partekatuko eraikin bakartua.
- 3. mota. Eraikin bakartua, elkarri atxikitako hainbat eraikin edo atalek osatua.
- 4. mota. Eraikin multzoa, hainbat eraikin edo atal exentuk osatua.

### 4. Baimendutako erabilerak.

a) Berezko erabilera orokorra: Gizarte ekipamendua.

b) Baimendutako beharrezko erabilerak: Hezkuntza eta kultura.

c) Baimendutako erabilera xehakatuak:

– Bizitegia:

- Zerbitzu erabilera gisa, familia bakarreko edo anitzeko etxebizitza, 2., 3. eta 4. motetan.

- Etxebizitza kolektiboa, 1., 2., 3. eta 4. motetan.

– Ekipamendua:

- Erlijioa, ikuskizunak, herritarren segurtasuna eta hiri zerbitzuak: 1. eta 4. motetan.

- Gainerako ekipamendua: 1., 2., 3. eta 4. motetan.

– Bulegoak: zerbitzu erabilera gisa, 2., 3. eta 4. motetan.

– Gune libreak.

### 5. Oin berriko esku hartzei aplikatu beharreko baldintzak eta parametroak.

a) Oinarrizko eraikigarritasuna.

Eraikigarritasun koefiziente bakarra egongo da baimendutako erabilera guztietarako: 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

b) Lurzati eraikigarria.

- Arau hauek behin betiko onartzerakoan dagoena.

- Lurzati berria, hurrengo lerroaldean adierazten den moduan egingo den zatiketaren emaitza.

c) Gutxieneko lurzatia, partzelazioetarako.

Zatitze edo banantzeetatik sortutako lurzati berriek gutxienez 300 m<sup>2</sup>-ko azalera eduki behar dute.

d) Gutxieneko tartea eraikuntzatik mugetaraino.

– Bide publikoetaraino, 6 metro, bidearen ardatzeraino neurtuta.

– Alboetako eta atzeko mugetaraino: 3 m.

Hala ere, aurreko parametroak aplikatuta, ezinezkoa bada lurzatiari dagokion azalera eraikigarria gauzatzea, eraikuntza alboetako eta atzeko mugei atxiki ahal izango zaie honako kasu hauetakoren bat gertatzen bada:

- Eraikinen bat hormaitsu baten bidez mugari atxikita badago.

- Bi eraikin aldi berean altxa, eta, artikuluan honetan zehaztutako erabilerean arabera, beraien erabilera bateragarriak badira. (proiektu komunarekin).

- Mugakide diren jabeek berariazko onarpena eman badute.

e) Lurzati bereko eraikinen arteko tartea.

Lurzati berean dauden eraikinen artean bost (5) metroko tartea egongo da.

f) Gehieneko okupazio koefizientea.

ehuneko 60.

g) Jatorrizko kotaren gainetik gehienez eraiki daitezkeen solairu kopurua.

Bi solairu, beheko solairua barne, gehi estalkipea (2 + E).

h) Sestratik gorako altuera, gehienez.

Egin beharreko jarduerak eskatzen duena, muga hauek gainditu gabe:

- 2 solairu eta E dauzkaten eraikinetan, 8,50m erlaitzera edo/eta hegalerara.

- 2 solairu dauzkaten eraikinetan, 7,50m erlaitzera edo/eta hegalerara.

- Solairu 1 daukaten eraikinetan, 5,50m erlaitzera edo/eta hegalerara.

i) Solairuen altuera librea.

Egin beharreko jarduerari dagokiona.

j) Fatxadako irtenguneak.

- Gehieneko irtengunea: 0,80m 3,00m-ko garaiera libre batetik aurrera.

- Gehieneko luzera: kokatuta dauden fatxadaren bi heren (2/3).

k) Gainerako parametroak.

Artikulu honetan arautu ez diren parametroetarako, kasua bada, arau hauetako arautegi orokorrean ezarritako baldintza orokorrak bete beharko dira, bai eta legeria sektorial aplikagarriaren ezarritakoak ere.

6. Lehendik badiren eraikinak aldatzeko eraikuntzako esku hartzei aplikatu beharreko baldintzak.

– Lehendik badiren eta katalogatuta ez dauden eraikinetan edozein motatako aldaketak egin ahal izango dira, eraikina handituz edo handitu gabe. Betiere, oin berriko esku hartzeetarako ezarritako baldintzak bete beharko dira.

– Eraikin katalogatuetan, berriz, ordenantza hauen X. tituluan ezarritako baldintzak beteko dira, hau da, ondare historikoa eta naturaguneak babestu eta kontserbatzeko baldintzak.