ALHAO
ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN **ALDIZKARI OFIZIALA**
2026ko uztailaren 10a, ostirala • 78 zk.

I - ARABAKO BATZAR NAGUSIAK ETA ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN FORU ADMINISTRAZIOA

Arabako Foru Aldundia

LURRALDE OREKAREN ETA LURRALDE ANTOLAMENDUAREN SAILA

332/2026 Foru Agindua, ekainaren 30ekoa. Onartzea bete direla Aramaioko udalerriko Azkoaga, Etxaguen, Gantzaga, Gureia eta Untzillako landaguneen plan berezia zenbait baldintzarekin behin betiko onetsi zuen Lurralde Orekaren eta Lurralde Antolamenduaren Saileko foru diputatuaren otsailaren 20ko 102/2025 Foru Aginduan ezarritako baldintzak

Lurralde Orekaren eta Lurralde Antolamenduaren Saileko foru diputatuaren otsailaren 20ko 102/2025 Foru Aginduaren bidez, behin betiko onetsi zen Aramaioko udalerriko Azkoaga, Etxaguen, Gantzaga, Gureia eta Untzillako landaguneen plan berezia, zenbait baldintzarekin.

102/2025 foru agindu horretan, adierazitako baldintzak funtsezkoak ez zirela iritzita, ezarri zen ezen, behin zuzenduz gero, espedientea Foru Aldundiari igorriko zitzaiola, berriro jendaurrean jartzeko izapidea bete beharrik gabe, Aldundiak betearazi beharrekoa dela adierazi zezan, izapideak egin zitezen eta argitara zedin.

Aramaioko Udalak espedientearen testu bategina bidali zuen, zeina 2025eko maiatzaren 15ean sartu baitzen Arabako Foru Aldundiaren Erregistro Orokorrean.

2025eko uztailaren 3ko idazki baten bidez, dokumentu teknikoan zenbait huts zeudela jakinarazi zitzaion Udalari.

2026ko otsailaren 17an, Aramaioko Udalak beste testu bategin bat aurkeztu zuen Arabako Foru Aldundiaren Erregistro Orokorrean, Hirigintza Plangintzaren Erregistroaren Plataformaren bidez, eta betearazteko, izapideak egiteko eta argitaratzeko agintzeko eskatu zuen.

Lurralde Orekaren eta Lurralde Antolamenduaren Saileko foru diputatuaren martxoaren 31ko 190/2026 Foru Aginduaren bidez, erabaki zen ez betetzat jotzea Aramaioko udalerriko Azkoaga, Etxaguen, Gantzaga, Gureia eta Untzillako landaguneen plan berezia zenbait baldintzarekin behin betiko onetsi zuen Lurralde Orekaren eta Lurralde Antolamenduaren Saileko foru diputatuaren otsailaren 20ko 102/2025 Foru Aginduan ezarritako baldintzak, dokumentua aztertu eta bete ez zirela egiaztatu ondoren.

2026ko ekainaren 11n, Aramaioko Udalak beste testu bategin bat aurkeztu zuen Arabako Foru Aldundiaren Erregistro Orokorrean, Hirigintza Plangintzaren Erregistroaren Plataformaren bidez, eta betearazteko, izapideak egiteko eta argitaratzeko agintzeko eskatu zuen.

Aurkeztutako dokumentazioa azterturik, egiaztatu da bete egin direla Lurralde Orekaren eta Lurralde Antolamenduaren Saileko foru diputatuaren otsailaren 20ko 102/2025 Foru Aginduan ezarritako baldintzak.

Horrenbestez, eta dagozkidan ahalmenak erabiliz, hau

XEDATZEN DUT

Lehenengoa.- Betetzat jotzea Aramaioko udalerriko Azkoaga, Etxaguen, Gantzaga, Gureia eta Untzillako landaguneen plan berezia zenbait baldintzarekin behin betiko onetsi zuen Lurralde Orekaren eta Lurralde Antolamenduaren Saileko foru diputatuaren otsailaren 20ko 102/2025 Foru Aginduan ezarritako baldintzak.

Bigarrena.- Plan berezia Arabako Hirigintza Plangintzako Administrazio Erregistroan sartzea.

Hirugarrena.- Ebazpen hau ALHAOn argitaratzea, hirigintza araudiarekin batera.

L.G.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Laugarrena.- Ebazpen honek administrazio bidea amaitzen du eta beronen aurka administrazioarekiko auzi errekurtsoa aurkeztu daiteke zuzen-zuzenean Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusiko jurisdikzio horretako salan, bi hilabeteko epean, ebazpen hau jakinarazi edo argitaratu ondorengo egunetik aurrera.

Vitoria-Gasteiz, 2026ko ekainaren 30a

Lurralde Orekaren eta Lurralde Antolamenduaren Saileko foru diputatua
LAURA PÉREZ BORINAGA

Aramaioko udalerriko Azkoaga, Etxaguen, Gantzaga, Gureia eta Untzillako landaguneen plan bereziaren espedientearen behin betiko onespena 2026ko ekainaren 30a inskribatu da Arabako Hirigintza Plangintzaren Administrazio Erregistroan, 2026/06 erregistro zenbakiarekin.

L.G.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ARAU OROKORRAK

I. LEHEN TITULUA: XEDAPEN OROKORRAK

1. Artikulua Plan Bereziaren esku-hartze eremua.

Plan Berezi honen esku-hartze eremua Aramaioko ondorengo sei landa-guneek osatzen dute, zeinak abenduaren 14ko 357/2017 Foru Aginduaren bidez behin betiko onartu zen landa-guneei buruzko Aramaioko Hiria Antolatzeko Plan Orokorraren Planean mugatuta dauden.

1. AZKOAGA
2. ETXAGUEN
3. GANTZAGA
4. GUREIA
5. UNTZILLA

2. Artikulua Plan Berezia indarrean sartzea eta indarraldiaren baldintzak.

Dokumentu hau behin betiko onetsi ondoren sartuko da indarrean, indarrean den legerian ezarritako argitalpen-izapide guztiak bete ondoren, eta indarrean egongo da indargabetzen ez den bitartean.

3. Artikulua Plan Bereziaren dokumentuak eta horien arau-irismena.

Plan Berezi honek dokumentu hauek ditu:

* “1. Memoria” dokumentua
* “II. Hirigintzako Arauak” dokumentua
  - II.1. Hirigintzako Arau Orokorrak.
  - II.2. Hirigintzako Arau Partikularrak.
* “III. Egikaritzapenaren antolamendu eta kudeaketaren irizpideen azterketa” dokumentua.
* “IV. Azterketa ekonomiko-finantzarioa” dokumentua..
* “V. Planoak” dokumentua.
* "VI. Ingurumen dokumentu estrategikoa"

1. Dokumentuen izaera arauemailea

Proiektuaren edukia artikulu honen 1. epigrafean zehaztutako dokumentu guztiek definitu arren, honako hauek dira bereziki ahalmen arauemailea eta jarduera arautzeko eskumena dutenak: “II” Hirigintzako Arauak, O.1 Zonifikazio xehatuaren planoa eta hirigintza arauotako fitxa partikularren planoak. Horrenbestez, jarduera dokumentuon zehaztapenetara egokitu beharko da nahitaez.

Gainerako dokumentuen izaera, funtsean, adierazlea, erreferentziazkoa edo justifikatzailea da; beraz, edukian aurrekoekin kontraesanik izanez gero, aurrekoak gailenduko dira.

2. Adostasun eza dokumentuen artean

L.G.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Adostasun faltarik ikusiko balitz hirigintza-zehaztapen jakin baten inguruan, zenbait eskalatan egindako izaera arauemaileko planoen artean, eskala handieneko planoetan zehaztutakoa gailenduko da, baldin eta akatsa ez bada azken horietan agerian den akats material baten ondorio.

II. BIGARREN TITULUA: LURZORUAREN HIRIGINTZA-ARAUBIDEA

II.1. I. KAPITULUA: IRIZPIDE OROKORRAK

4. Artikulua Antolamendu xehatuaren araubidea. Irizpide orokorrak.

1. Plan Berezi honen eraginpean dauden landa-guneak plan honetan, bai "II. Hirigintzako Arauak" dokumentuan bai gune bakoitzaren fitxa partikularren planoetan finkatutako izaera horretako ezarpenen ondoriozko antolamendu xehatuaren araubideari lotuta geratzen dira.

2. Plan honetan ezarritako erabilera xehatuen aurreikuspenek, oro har eta birdoitze jakinen kalterik gabe, Aramaioko indarreko Plan Orokorrean zehazten diren sistematizazio-irizpideei erantzuten diete.

Landa-gune bakoitzaren eremuan, azpi-eremu xehatu mota hauek bereizten dira:

* ZUZKIDURA LURZATIEN AZPIEREMUAK:

- F. Ekipamendu-lursaila
- RV. Bide sarea.
- LA. Espazio libre aglutinatzailea.

* ERAIKUNTZA BERRIKO ETXEBIZITZAK HARTZEN EZ DITUZTEN AZPIEREMUAK:

- A. Bizitegi-erabilerarako eta/edo erabilera osagarrirako lursaila
- B. Eraikitako lurzatia (bizitegirako ez diren beste erabilera batzuk), etxebizitza berria hartzen ez duena
- E. Hutsik dagoen lursaila

* ERAIKUNTZA BERRIKO ETXEBIZITZEN AZPIEREMU XEHATUAK:

C. Hutsik dagoen lursaila

D. Eraikita dagoen lursaila

5. Artikulua Antolatutako lursailen hirigintzako araubide orokorraren zehaztapenak.

Xehatutako azpi-eremu horien eraikuntza- eta erabilera-araubidea indarreko Plan Orokorrean eta Plan Berezi honetan horientzat finkatutakoa da.

L.G.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

II.2. KAPITULUA: ERAIKUNTZA- ETA ERABILERA-ORDENANTZA OROKORRAK.

II.2.1 <u>ZUZKIDURA-LURSAILAK ETA -GUNEAK ARAUTZEA</u>

6. Artikulua Irizpide orokorrak.

Plan Berezi honetan landa-guneen eremuan antolatutako zuzkidura-lursailak eta –guneak Plan Orokorraren Arau Orokorren “6., 7., 8. eta 9. Ataletan horretarako xedatutakora eta modu osagarrian Plan Berezi honetan aurreikusitakora egokituko dira.

7. Artikulua Ekipamendu-lursailen ordenantza arautzaileak.

Lehendik dauden ekipamendu-lursailak finkatzen dira egungo eraikuntza-baldintzekin (oinplano-okupazioa, altuera, solairu-kopurua, etab.) eta dagozkion erabilerekin.

Egungo ekipamenduak handitu ahal izango dira ondorengo parametroen arabera:

•Azkoaga: ez da baimentzen eliza, ermita eta hilerria handitzea.

• Etxaguen: ez da onartzen eliza, hilerria, bolatokia eta lokal soziala handitzea.

• Gantzaga: ez da onartzen eliza eta hilerria handitzea.

• Gureia: ezin da ermita handitu

• Untzilla: ezin da eliza eta bolatokia handitu.

Landa-gune bakoitzean dauden ekipamenduak

Gunea/Ekipamendua	Eraikina	Lursaila. E. Aglutinatzailea
Azkoaga	Eliza / ermita Eskola Zaharra	Pribatu / Publikoa Publikoa
Etxaguen	-Eliza / bolatokia / elkartea	Pribatu / Publikoa
Gantzaga	Eliza.	Ingurukoa publikoa
Gureia	Baseliza	Pribatua. Ingurukoa publikoa
Untzilla	Eliza eta bolatokia	Pribatua

Handitze-jarduketen baldintza arautzaileak

Ez dago

Erabileren baldintza arautzaileak:

L.G.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Egungo eraikuntzen erabilerak finkatzen dira. Eraispen edo ordezkapen kasuan, erabilera horiek edo landa-inguruneko biztanleen zerbitzu zuzenera bideratuta daudenak mantenduko dira: erlijiosoa, sozio-kultural-gastronomikoa, osasun-laguntzakoa, eta baita Plan Orokorrean aurreikusita dauden horiei atxikitako eraikuntza-parametroak ere.

8. Artikulua Bide-komunikazio sistema.

Landa-guneen bide-komunikazio sistemaren mugaketa Plan Berezi honen Antolamendu Planoetan adierazitakoa da.

II.2.2 ZUZKIDURARAKO EZ DIREN LURSAILAK ARAUTZEA

9. Artikulua Irizpide Orokorrak

Plan Berezi honetan landa-guneen eremuan antolatutako bizitegi-lursailak, eraikuntza berriko etxebizitzak hartuko dituztenak eta hartuko ez dituztenak, honakoetara egokituko dira:

- Dokumentu honen Arau Orokorretan zehaztutako partzelazio-, eraikuntza- eta –erabilera araubidera.

- Plan honetako "2.2 Hirigintzako arau partikularrak" dokumentuan ezarritako aurreikuspenetara.

- Plan Orokorraren Arau Orokorretan xedatutakoaren osagarri gisa, zehazki, Plan Orokorraren "1.6.3 kapitulua. Landa KOPURUKO ZONEN ERABILEREI ETA ERAIKUNTZARI BURUZKO ORDENANTZAK" atalean xedatutakoaren osagarri (azaroaren 30eko 308/2016 Foru Aginduaren funtsezko aldaketak ez diren aldaketak), eta, gainera, lursail pribatuei dagokienez, "1.5.2.4 artikulua. Landa eremuen ordenantza orokorra.

II.2.2.1 ERAIKUNTZA BERRIKO ETXEBIZITZAK HARTZEN DITUZTEN LURSAILAK (10., 11., 12. artikuluak)

10. Artikulua Partzelazio-araubidea.

Lursailen mugaketa antolamendu-planoetan adierazitakoa da.

Ondoriozko bizitegi-lursaila jabe batenak edo jabe batenak baino gehiagorenak diren erregistroko finka bakar batek edo zenbait finkek osa dezakete, baldin eta hirigintzako lursail bakar bat dagoela bermatzen bada, eta halakotzat formalizatzen bada Jabetza Erregistroan.

- Gutxieneko lursail eraikigarria: 600 m²(s)

- Aurreko mugako gutxienezko neurria sarbidera: 5 metro

- Lursail-itxiturak:

  Gutxieneko atzerapena bidearen mugarekiko: 1,5 metro. Zortasun-eremu hau oinezkoen pasabide publikorako gordeko da, eta beraz, ezin izango da inolako eraikuntzarik egin;

L.G.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

horretarako, erabilera publikoko zortasun bat sortu beharko da lizentzia ematearekin batera.

- Itxituren gehienezko altuera.
    - 1,5 m, erabilera publikoko espazioak banatzeko denean eta lursail pribatuen artean banaketa egiteko denean. Harrizko materiala erabili beharko da.
    - 2 m, kasu berdinetan, baina opakuak ez diren itxitura metalikoak eta/edo landare-itxitura naturalak eta biziak erabiltzen direnen.

- Lursailaren eraiki gabeko espazioa: lorategiak, baratzeak, zuhaiztia. Zolatutako edota artifizializatutako zonak ezin izango du eraiki gabeko lursailaren %25 gainditu.
- Etxebizitza berria hartuko duen lurzatia zatiezina izango da, eta ezin izango da zatitu, ezta zati bat bereizi ere.

11. Artikulua Eraikuntza-ordenantzak

1. Osaeraren oinarrizko irizpidea.

Eraikuntza berriek udalerriko landa-inguruneko eta landa-guneetako berezko irtenbide arkitektonikoei eta osaera-irizpide tradizionalei erantzungo diete.

Eraikuntza horien berezko material eta osagaiekin eraikiko dira, zura onartuz.

Gainera, inguruneko paisaia- eta ingurumen-baldintzatzaileetara egokitu beharko dira.

2. Eraikuntzen lerrokadurak.

Bai sestra azpian bai sestra gainean, "2.2. Hirigintzako arau partikularrak" dokumentuaren Fitxetan zehaztutakoak izango dira.

Salbuespen gisa, lurraren orografia kontuan hartuta, Udalak aurrekoak ez bezalako ezarpen-irtenbideak baimendu ahal izango ditu.

Eraikinaren fatxaden perimetroak 12m x 12m-ko karratu batean inskribatzeko modukoa izan beharko du.

3. Eraikigarritasuna arautzeko baldintzak

Etxebizitza berriak hartuko dituen lursail bakoitzari 360 m²(t)-ko gehienezko eraikigarritasuna esleitzen zaio.

Sestra gainean ezin izango da 240 m²(t)-tik gora eraiki.

Espazio konputagarriak Plan Orokorraren Arau Orokorren 1.5.1. artikuluan ezarritakoaren arabera arautzen dira.

Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren eraikuntza guztien azalera eraikiaren %100 konputatuko da (sestra gaineko garajeak, nekazaritza eta abeltzaintzako erabilera ez profesionalizatuak).

4. Eraikuntzen solairu-kopurua eta altuera

- Solairuak.

- Bi solairu sestra gainean,
- Solairu bat sestra azpian (sotoa edo erdi-sotoa).

- Sestra gaineko altuera
  - Gutxieneko altuera: 3,20 m teilatu-hegalaren beheko alderaino, edo beheko erlaitzeraino.
  - Sestra gaineko altuera: 7,50 m teilatu-hegalaren beheko alderaino, edo beheko erlaitzeraino.

Altuera bertikal bakoitzean amaitutako sestratik edo lurzorutik neurtuko da.

5. <u>Estalkiak</u>

- Bi, hiru edo lau isuriko estalkiak izan beharko dira.

- Pinoiak edukiz gero, fatxada nagusiaren paraleloan joango dira, eta baimendutako solairu-kopurua arautzen duten baldintza orokorrak bete beharko dira. Beraz, hala badagokio, gailurra fatxada nagusiarekiko perpendikularra izango da.

- Akaberako materiala zeramikazko teila, edo horren pareko bestelako materiala kolore naturalean izango da. Ez da onartzen txapazko eta antzeko materialezko irtenbiderik.

- Gehieneko malda % 40ekoa izango da.

- Ezarritako gehieneko profilaren gainetik soilik atera daitezke tximiniak, aireztatze- edo hozte-sistemaren hodiak, sabai-leihoak eta argi-zuloak estalki-azalerarekiko paralelo eta 0,20 metro baino gutxiago, antenak eta nahitaez eta moduan justifikatuan teilatuaren gainean jarri behar diren instalazioetako bestelako elementuak.

- Txoritokiak edo txapitulak jar daitezke teilatupean, baldin eta gunean dagoen eraikuntza-tipologiaren zati badira eta, kasu honetan, finkatutako baserrien estalki-okupazioaren bataz besteko proportzioak mantenduz.

6. <u>Hegalak, atzeraemanguneak eta irtenguneak</u>

- Hegalak fatxadatan.
  - Hegal irekiak baino ez dira baimentzen: balkoiak, terrazak edo antzekoak, goiko solairuetan.
  - Sakoneran metro bat (1,00 m) baino ezin dute eduki.

- Hegalak.
  - Sakoneran gehienez 1,20 metro izango dute.

- Atzeraemanguneak.
  Ezkaratzak edo portxeak baino ezin dira egin.

7. <u>Materialak</u>

Erabilera baterako edo beste baterako izan, eraikuntzen materialak landa-eraikinetako berezkoak izango dira:

- Fatxadan: harria (ahal bada inguruko); landa motako adreilua, zura, kolore tradizionalez entokatutako hormak.
- Estalkian: zeramikazko teila edo antzeko materiala kolore naturalean.
- Kanpoko arotzeria: zura edo zura imitatzen duen aluminioa.
- Zorrotenak eta teilatu-hodiak: metalezkoak.

8. Tarteak eta gutxieneko atzerapenak

Bizitegi-lursailetako eraikuntzek ondoren aipatzen diren tarte- eta atzerapen-irizpideak beteko dituzte, osagai hauei dagokienez:

- Lursailaren mugak: 5m
- Lusail mugakideetan dauden eraikuntzak: 14 m
- Eraikin osagarriak gutxienez 5 metro aldendu beharko dira lursail mugetara eta ondoko lursailetan bizitegitara zuzendutako eraikuntzatik.

9. Zerbitzu eta instalazioen baldintza arautzaileak

Plan honetan finkatzen diren irizpideetara egokitutako ibilgailuentzako sarbideaz gain, landa-guneetako bizitegi-lusailek eta eraikuntzek ondokoak eduki beharko dituzte:

Kasu bakoitzean dauden premiei erantzuteko gai izango den edateko ur zerbitzua.

Kasu bakoitzean atzematen diren premiei erantzuteko gai izango diren saneamendu- eta arazketa-zerbitzuak eta instalazioak. Ezin da isurketarik egin erabilera publikoa duten espazioetan, bideetan, ibai-ibilguetan eta ezta sare publikoetan ere, arazketa egokia aldez aurretik egin gabe.

Aipatutako zerbitzu eta instalazioak beste zerbitzu batzuekin osa daitezke (gasa, telefonia eta telekomunikazioak, etab.).

12. Artikulua Lursailen erabilera-araubidea

1. Berezko edo sustatutako erabilerak.

.

- Nekazaritza-ustiategiei lotutako etxebizitza-erabilera, Plan honetan ezarritako baldintzetan
- Nekazaritza- eta abeltzaintza-erabilera ez profesionalizatuak.
- Nekazaritza- eta abeltzaintza-erabilera profesionalizatuak, 515/2009 Dekretua betetzera lotutakoak.
- Produktuen lehen eraldaketa, baldin eta soil-soilik nekazaritza-ustiategiaren berarenak baldin badira.
- 1.3.1.9. artikuluan zehazten diren eskulangintzako eta produktu artistikoen tailerrak.
- Sestra gaineko eta azpiko garaje-erabilera.

2. Erabilera bateragarriak edo onargarriak.

- Nekazaritza-ustiaketari lotuta ez dagoen bizitegi-erabilera, Plan honetan finkatutako baldintzetan.

- Landetxeak eta nekazaritza-turismoko etxeak: eraikuntzan bizitegiarekin partekatuta legedi espezifikoen arabera eta goiko solairuetan beheko solairuetan baimentzen diren gainerako erabilerekin partekatuta.

- Ingurumen babeserako, aisialdi eta jolaserako landa-erabilerak.

  Soilik baimentzen dira, lehendik dauden izaera horretako erabilerak, eta baita, hala badagokio, landa-guneetako berezko ezaugarriei eta baldintzatzaileei lotuta egon daitezkeen tamaina txikiko lanbideekin erlazionatuta daudenak, erabilera horiekin bateragarriak direla justifikatu ondoren.

  Udalak erabilera horien ezarpena ez baimentzea eta/edo debekatzea erabaki dezake, aipatutako baldintzatzaileekin bat ez datozela justifikatu ondoren.

3. Debekatutako erabilerak.

Debekatuta daude aurreko modalitatetan sartzen ez diren erabilerak, eta baita landa-guneen izaera edo antolamendu-helburuekin eta irizpideekin bateraezinak direnak ere.

4. Antolamenduz kanpoko erabilerak.

Antolamenduz kanpo geratzen dira lehen azaldutako erabilera-araubidearen irizpideetara egokitzen ez diren Plan honen indarraldiaren aurreko erabilerak.

II.2.2.2 ERAIKUNTZA BERRIKO ETXEBIZITZARIK HARTZEN EZ DUTEN LURSAILAK

13. Artikulua Irizpide orokorrak.

1. Plan Berezi hau indarrean sartu baino lehen zeuden eraikinak gaur egun dituzten eraikuntza-baldintzekin (eraikigarritasuna, oinplano-okupazioa, altuera, solairu-kopurua, etab.) finkatzen dira, Plan honek ordenazioz kanpo uzten dituenak salbu.

   Eraikin horien artean bereizten dira baserritzat jotzeko behar diren baldintzak betetzen dituztenak, horiek betetzen ez dituztenetatik. Baserritzat hartzen dira, arau hauen arabera, lehen baserriak ziren birgaitutako eraikinak.

2. Eraikuntza hauei lotutako hirigintza-lursaila osatuko dute landa-gunearen mugan dauden lurrek, eraikuntza berriko eraikinik ez dutenek, kontuan hartu gabe erregistroko finka bat edo batzuk osatzen duten eta fisikoki jarraituak edo etenak diren.

   Lursail horien azalera ezin izango da txikitu, baina bai handitu.

3. Bizitegi-erabilerara zuzendu ahal izango da erabilera horretara bideratuta dagoen egungo azalera eraikia, baldin eta eraikin nagusiaren barruan baldin badago.

L.G.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

14. Artikulua Egungo baserrien eta horiei lotutako lursailen hirigintza-araubidea.

Eraikinak baserritzat hartuko dira, premiazko neurriei buruzko 108/2008 Dekretuaren 9. artikuluan xedatutakoaren arabera.

1.- Irizpide orokorrak. Erabilera-araubidea

1.1.- Erabilera nagusiak edo berezko erabilerak

- Handitu daitekeen eraikinaren erabilera nagusiak bizitegiarena izan beharko du.

Erabilera osagarrietara zuzendutako eraikuntzak

Handitu ahal izango dira, halaber, bizitegi-erabileraren funtzionamendu egokirako nahitaezkoak diren egungo erabilera osagarriak, baldin eta eraikin nagusiaren barruan baldin badaude.

Hori guztia 2012ko Aramaioko Plan Orokorraren Arau Orokorrek ondorengo artikuluetan xedatzen dutenaren arabera:

"1.3.1.2. Artikulua. Erabilera nagusia, erabilera osagarria eta zerbitzu-erabilera. Asimilatutako erabilera”.

"....*erabilera osagarritzat jotzen dira lotutako eta erabilera nagusiak egokiro funtzionatzeko ezinbestekoak (edo gutxienez, komenigarriak) diren erabilera guztiak."*

3. atala. Bizitegi-erabileraren edukia

"1.3.1.8. artikulua. Definizioa eta motak".

8. Bizitegi-erabileraren erabilera osagarritzat jotzen dira aire zabalean edo eraikuntzen barruan dauden aparkalekuak, kirol-instalazioak (igerilekua, pilotalekua, etab.), txokoak, etab.

- Plan hau indarrean sartu aurretik zeuden nekazaritza eta abeltzaintzako erabilera profesionalak eta ez profesionalizatuak.
- Produktuen lehen eraldaketa.

1.2.- Erabilera bateragarriak edo onargarriak.

- Aurretik zeuden ingurumen babeserako, aisialdi eta jolaserako landa-erabilerak.

1.3.- Eraikin katalogatuak eta/edo babestuak.

Aramaioko Plan Orokorraren interes historiko eta arkitektoniko gisa katalogatutako hirigintza-ondare eraikian (B.3 DOKUMENTUKO 3.1.2.2. eta 3.1.2.3. artikuluak) dauden baserriak babestu beharko dira horiek birgaitzeko egin daitezkeen esku-hartze suntsitzaile eta narriatzailetatik.

Horretarako, Aramaioko Plan Orokorraren ONDARE HISTORIKO ARTKITEKTONIKOAREN ETA NATURAGUNEEN BABES-ARAUAK B.3 DOKUMENTUKO interes historiko arkitektonikoko ondarearen babes-erregimena 3.1.3.1. artikuluan xedatutakoa aplikatuko zaie.

L.G.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Protekzio Berezia eta Ertaina duten eraikinetan, AFAko organo eskudunak baimendu beharko ditu egin beharreko jarduketak.

2.- Eraikigarritasuna

Landa-guneko baserri bakoitza ezin izango da handitu.

3.- Etxebizitzak

Gehienez ere bi etxebizitza egin daitezke egungo baserrian, baldin eta ondorioko etxebizitza bakoitzaren azalera eraikia 150 m²(t) edo 120 m²(u) baino txikiagoa ez bada. 2 etxebizitza badaude, aipatutako gutxieneko azalera betetzen duten 4 etxebizitza gaitu ahal izango dira, 1.b.3.d. atalean xedatutakoaren arabera. Baserriak. LAGetako II. eranskinetik ingurune fisikoaren antolamenduaren aplikazio arauetatik jasoa.

4.-Erabilera osagarri berriak.

Erabilera lagungarrietarako eraikin berri bakarra ezartzeko baimena ematen da, honako baldintza hauetan

- Erabilera-baldintzak: nekazaritza eta abeltzaintzara, eskulangintzako tailerretara edo lehen eraldaketara zuzendu behar dira.
- Sestra gaineko gehienezko eraikigarritasuna: Gehienez 15 m²(t)
- Solairu-kopurua: 1.
- Estalkiraino dagoen gehienezko altuera: 5,00 m.
- Beste edozein eraikuntza batera dagoen gutxieneko distantzia: 5 m.
- Eraikuntza-materialak: Plan honen 11. artikuluan zehaztutakoak
- 515/2009 Dekretua beteko da, hala badagokio.

15. Artikulua Baserriak izateko baldintzak betetzen ez dituzten egungo eraikuntzen eta horiei lotutako lursailen hirigintza-araubidea.

- Memoria honetako ANTOLAMENDU-PROPOSAMENAK II.2.2 ataleko 4. irizpidean xedatutakoaren arabera handitu ahal izango dira.
- Egungo etxebizitza-kopurua finkatzen da, baldin eta bere garaian emandako lizentziarekin bat baldin badator. Ez da baimentzen lizentziarik gabe eraiki diren etxebizitzen kopurua handitzea, ezta lizentziarik gabe eraikitakoak legeztatu ere
- Eraikin horiei lotutako lursailetan erabilera osagarriei lotutako eraikin bakarra ezartzeko baimena ematen da, 14. artikuluko 5. paragrafoan araututako baldintzekin.

16. Artikulua Inolako eraikuntzarik ez duten lursailen hirigintza-araubidea

- Lursail hauek egungo baldintzetan finkatzen dira, eta, beraz, horietan ez da inolako bizitegi-eraikuntzarik baimentzen.
- Ondorengo erabilerak eta horien eraikuntzak ezartzea baimentzen da:
  - Nekazaritza-erabilerak, abere- eta baso-erabilerak salbu.
  - Nekazaritza eta abeltzaintzako erabilera ez profesionalizatuak.
  - Ingurumen babeserako, aisialdi eta jolaserako landa-erabilerak, Gainerako landa-gunean

L.G.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

baimentzen diren baldintza berberetan.

- Erabilera horien ezarpenak, nolanahi ere, HAPOren arau orokorretan horri buruz finkatzen diren baldintzak bete beharko ditu.

II.3. IV. KAPITULUA: INGURUMEN ESKU-HARTZE IRIZPIDE OROKORRAK.

17. Artikulua Ingurumen esku-hartze irizpide orokorrak.

Plan Berezi honetan finkatzen diren gainerako ingurumen-neurrien osagarri gisa, honakoak aplikatuko dira:

1. Gaian indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako ingurumen-irizpideak, eta baita 2010eko Plan Orokorrean bertan ere ezarritakoak (Hirigintzako Arau Orokorren 1.6.4.1, 1.6.4.2 eta 1.6.4.3 artikuluak).

2. Europar Batasunaren intereseko habitatak dituzten eta korridore ekologikoen sarearen eraginpean dauden paisaia katalogatutzat (Paisaia Berezia eta Bikaina) jotako landa-guneak eta baita aurreikusitako ere eraikuntzak 2010eko Plan Orokorraren 1.6.2.3. "Baldintzatzaile gainjarriak dituzten eremuetan eta lurzoru urbanizaezinaren azpikategorizazioan erabilerei eta eraikuntzei ezarritako muga gehigarriak” artikuluan adierazitakora egokituko dira.

3. Gaian aplikatzekoak diren xedapenetan, besteak beste, indarreko Eraikuntzaren Kode Teknikoan eta efizientzia energetikoaren araudian finkatutako ingurumen-irizpideak.

18. Artikulua Ingurumena sartzeko neurriak

Ondorengo neurriak Plan Bereziak garatuko dituen proiektu desberdinei aplikatuko zaizkie.

1. Obraren ingurumen-kontrolerako eta -zaintzarako, beharrezkoa izango da diziplina anitzeko adituen talde bat kontratatzea, inpaktuak prebenitzeko eta zuzentzeko neurriak ondo aplikatzen direla berma ditzaten. Uneoro arituko dira elkarlanean Obra Zuzendaritzarekin, dokumentu honetako atal honekin erlazionatuta dauden alderdiak kontrolatuz.

2. Obra Plan bat idatziko da, non proiektuaren fase desberdinak adieraziko diren, eta baita ingurumen-jardunbide egokien eskuliburu bat ere, obrako langileek erabil dezaten. Obra Planak kontuan hartu beharko du urbanizazioak zuzenean hartuko ez dituen eremu libreak birlandatzeko beharra. Halaber, bermatu beharko da, makineria-parkea dagoen gunean eta materialak metatzeko guneetan, lurra iragazgaiztuta dagoela, eta ustekabeko isurketak izanez gero, jarduketa-protokolo bat eduki beharko da prestatuta. Garbigune bat jarriko da obren gunean.

3. Administrazio desberdinen nahitaezko txosten desberdinak eduki beharko dira.

4. Gune espezifikoak mugatu beharko dira zuinketa bidez lanetarako eta makineria-parkerako, eta baita meta daitekeen landare-lurrerako ere.

5. Hondeaketa-soberakinak baimendutako betelanetara eta/edo hondakindegitara bideratuko dira, eta horiek eskatutako karakterizazio-parametroak bete beharko dituzte (22/2011 Legea, 2011ko uztailaren 28koa, hondakinen eta kutsatutako lurzoruena, 49/2009 Dekretua, otsailaren 24koa, hondakinak hondakindegietan biltegiratuta eta betelanak eginda ezabatzea arautzen

L.G.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

duena eta 1481/2001 Errege Dekretua, abenduaren 27koa, hondakinak hondakindegian utzita ezabatzea arautzen duena).

6. Eguneko lan-ordutegi bat errespetatuko da (8,00etatik 20,00etara).

7. Garbiketa bat egingo da obra amaitutakoan, soberazko material guztiak eta lanak egin diren bitartean sortutako hondakin guztiak kendu eta kudeatu direla bermatuz.

8. Lanetara sartzen edo horietatik irteten diren kamioiek erabiltzen dituzten bideak garbi mantendu beharko dira, eta horretarako, presiopeko ura edo garbitzaile mekanikoa erabiliko da. Gurpilak garbitzeko sistema bat jarriko da eragin horiek saihesteko.

9. Hirigintza- eta ingurumen-alorrean udal araudi desberdinetan xedatutakoa beteko da.

10. Ondoko landarediari eta kutsadura atmosferikoaren narriadurari eragin diezaieketen partikula esekien gehikuntza ekiditeko, landare lurraren metaketak leku babestuetan egongo dira eta aldizka ureztatuko dira (klimatologia egokia ez denean eta Obrako Ingurumen Zuzendaritzak egokitzat jotzen duenean), partikulak ez barreiatzeko.

11. Ibilguekiko mugakide diren obrek libre utzi beharko dute Jabari Publiko Hidraulikoaren zortasun-eremua (5 metro), oztoporik gabe eta, ahal den neurrian, lursail naturala aldatzeko esku-hartzerik gabe, eta, betiere, egoera onean dagoen erriberako landarediari kalterik ez egiteko.

12. Jabari Publiko Hidraulikoari eragiten dioten jarduketek edo horiei lotutako babes-eremuetan (zortasuna eta polizia) egiten direnek, Uraren Euskal Agentziaren nahitaezko administrazio-baimena beharko du.

13. Plan Berezi honetan aurreikusitako etxebizitza berrien isurketak etorkizuneko saneamendu- eta arazketa-konponbidearekin lotu beharko dira, eta ezingo da banakako arazketa-alternatibarik baimendu, behin betiko irtenbide orokorretik kanpo.

14. Etorkizuneko konponbidea martxan jarri aurretik gauzatzen badira garapenak, behar bezala justifikatu beharko da garapen berrien ondoriozko isurketek ez dutela eragin kaltegarri nabarmenik izango ingurune hartzailean. Justifikazio hori URAn aurkeztu beharko da, baliozkotu eta oniritzia emateko.

19. Artikulua Lurzoru urbanizaezinaren azpikategorizazioan erabilerei eta eraikuntzei ezarritako muga gehigarriak.

1. Eraikuntza-erabilerak, eta baita Paisaia Berezi eta Bikainen gainean, bereziki Arabako Lurralde Historikoaren katalogoan jasota daudenen gainean eragingo duen beste edozein erabilera ere baimentzeko, Foru Organoak ingurumen-eraginen handitasunari buruz egindako balorazio espezifikoko txostena aurkeztu beharko da aurretik, zeinak paisaia-eraginen handitasuna baloratuko duen, eta, hala badagokio, hartu beharreko neurri babesleak eta/edo zuzentzaileak proposatuko dituen.

2. Paisaia Berezi eta Bikainak dauden lurzoruaren kalifikazioak baimendutako erabilerak, eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak garatzen dituzten planek edo proiektuek horien ingurunearekin bat etorriko den ingurumena leheneratzeko eta paisaiara egokitzeko proiektu bat izan beharko dute, paisaia leheneratzeko jarduketek sor ditzaketen eragin negatiboak minimizatzeko.

3. Europar Batasunaren intereseko habitatak dauden lurzoruaren kalifikazioak baimendutako erabilerak, eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak garatzen dituzten planek edo proiektuek horien

L.G.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ingurunearekin bat etorriko den ingurumena leheneratzeko eta paisaiara egokitzeko proiektu bat izan beharko dute.

4. Eraikuntzen handitze-jarduketek eta eraikuntza berrien eraikuntzak paisaia-balio handia duten bertako zuhaitz-espezie aleen babesa hartu beharko dute kontuan.

5. Etxebizitzak handitzeko eta etxebizitza berriak eraikitzeko lanek irauten duten bitartean aplikatzeko baldintzak:

   - Bodega eraikitzeko nahiz hartuneak eramango dituzten zangak egiteko landare-lurrezko geruzak kenduz gero, hautatu egin beharko dira kendu beharreko lurrak, eta, ahal dela, berehala banatuko dira berriro, edo, ezin izanez gero, pilatu egingo dira, ahal dela Plan Bereziaren eremuko gune batean. Gehienez 2,5 metroko altuera izango duten sekzio trapezoidaleko multzotan egin behar da pilaketa. Landaretza eta, halakorik ezean, nekazaritza-lurzorua lehengoratzeko lanetarako erabiliko da landare-lurra.

   - Lanek irauten duten bitartean, lubrifikatzaileak edo erregaiak biltegiratzeko ontzi estankoak, biltegi iragazgaitzak edo beste sistema batzuk erabiliko dira. Debekatuta dago erabilitakoak isurtzea; baimendutako kudeatzaile bati eman behar zaizkio horiek. Debeku hori sortu daitezkeen hormigoi hondarrentzako, eraikin materialentzako, lurrentzako eta abarrentzako aplikatu beharko da, eta horiek guztiak baimendutako hondakindegira edo zabortegira bidaliko dira. Ekainaren 26ko 112/2012 Dekretuan adierazi bezala kudeatu beharko dira eraikuntzako eta eraiste lanetako hondakinak. Dekretu horrek eraikuntzako eta eraispenetako hondakinen ekoizpena eta kudeaketa arautzen ditu.

III. HIRUGARREN TITULUA. PLAN BEREZIAREN GAUZATE-ARAUBIDEA

20. Artikulua Plan Bereziaren gauzatze-araubidearen irizpide orokor arautzaileak.

Plan Berezi honetan finkatzen diren antolamendu-proposamenak gauzatzeko araubidea lurzoru urbanizaezinean mugatutako landa-guneetarako indarreko hirigintza-legedian finkatuta dauden irizpideetara egokituko da.

Lursail bakoitzean proiektatutako eraikuntzak modu autonomoan eta bereizian garatuko dira. Nolanahi ere, egikaritzapen horrekin batera, garapenak sarbide-baldintza eta zerbitzu-azpiegitura egokiak izan ditzan behar diren jarduketa guztiak egin beharko dira, bai lursailean bertan bai horren kanpoko bestelako lur pribatutan eta/edo publikotan.

Eraikuntza-garapen bakoitzari eta baita lehen aipatutako kanpokoei ere lotutako jarduketa guztiak egiteko eta ordaintzeko betebeharrak sustatzaileari dagozkio osorik.

Planteatutako eraikuntza-garapenen garapenak eta egikaritzapenak lursailetik kanpo dauden lurrak lortzea edo edukitzea eskatzen badu, sustatzaileari egokituko zaio horretarako behar diren kudeaketak eta jarduketak egitea (lurrak erostea, zortasunak edo bestelako eskubide errealak formalizatzea, etab.), Udalak horretarako esku hartu beharrik gabe.

L.G.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

21. Artikulua Hirigintza-eraikigarritasuna eta horren esleipena.

ETXEBIZITZA BERRIAK HARTZEN DITUZTEN LURSAILAK

Etxebizitza BAT hartuko duen lursail bakoitzari 360 m²(t)-ko gehienezko eraikigarritasuna esleitzen zaio.

Sestra gainean ezin izango da 240 m²(t)-tik gora eraiki.

Espazio konputagarriak Plan Orokorraren Arau Orokorren 1.5.1. artikuluan xedatutakoaren arabera arautzen dira.

Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren eraikuntza guztien azalera eraikiaren %100 konputatuko da (sestra gaineko garajeak, nekazaritza eta abeltzaintzako erabilera ez profesionalizatuak, etab.).

BI etxebizitza hartuko dituzten lursailei dagokienez, etxebizitza berri bakoitza lehen adierazitako irizpideetara egokituko da.

22. Artikulua Partzelazio-baldintzak.

Plan Berezi honetan finkatu diren antolamendu-aurreikuspenen ondoriozko lursailak hirigintza-lursail baten berezko izaera izango du ondorio guztietarako.

Hirigintza-lursail bakoitza zatiezina izango da indarreko hirigintza-legedian eta -plangintzan eta baita Plan Berezi honetan ere finkatutako aurreikuspen guztien aplikazioaren ondorioetarako. Lursailaren tratamendu unitario horrek bere isla izango du Plan honetan finkatzen diren partzelazio- eta eraikuntza-baldintza arautzaileak aplikatzean.

Antolatutako lursailetan egun dauden edo proiektatu diren eraikuntzak lotuta geratuko dira beraien artean, eta Jabetza Erregistroan inskribatu beharko dira.

Antolatutako lursailetan proiektatu diren eraikuntza-garapen berriak gauzatzeko, hirigintza-lursail bakoitzean dauden lurren jabe guztien adostasuna eta/edo esku-hartzea egiaztatu beharko da aurretik Udalaren aurrean, baldin eta titulartasun hori jabe bati edo jabe bati baino gehiagori, eta/edo jabeak ez diren pertsona fisikoei edo juridikoei badagokie.

Garapen horietako sustatzaileari egokituko zaio baldintza hori betetzen dela bermatzeko eta egiztatzeko behar diren jarduketak egitea, Udalak, bai desjabetze bidez bai bestelako mekanismo baten bidez horretarako esku hartu beharrik gabe.

23. Artikulua Urbanizazioaren obra-proiektu osagarrien araubidea.

Lursail batean aurreikusitako eraikuntza-garapena egikaritzeko -eraikuntza berriak egiteko, lehendik dagoen eraikin bat berritzeko edo handitzeko- espazio publiko mugakideen mugak eta lerrokadurak arautzeko eta hiri-zerbitzuen instalazio publiko eta pribatuak hobetzeko jarduketak egin behar direnean, dagokion urbanizazio-lan osagarrien proiektuarekin osatuko da eraikuntza-proiektua (2/2006 legearen 195.2. artikulua).

Eraikuntza-garapenaren sustatzaileari egokituko zaio hirigintza-lan horien eraginpean dauden lur guztiak lortzeko eta/edo edukitzeko behar diren kudeaketak egitea, bereziki hirugarrenenak direnean.

Lehen aipatutako urbanizazio-lan osagarri guztiak garapen horien jabeak eta/edo sustatzaileak egin eta

L.G.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ordainduko ditu.

Bestetik, Uraren Euskal Agentziako Plangintza eta Obren Zuzendaritzaren txostenetik eratorria:

Arexola, Arriola, Uribarri eta Barajuen landa-guneei dagokienez

Plan Berezi honetan aurreikusitako etxebizitza berrien isurketak etorkizuneko saneamendu- eta arazketa-konponbidearekin lotu beharko dira. Gainera, jakinarazten da ezin izango dela arazketa indibidualerako inolako aukerarik baimendu, behin betiko irtenbide orokorretik kanpo, aurreikusitako garapen berrietarako.

Etorkizuneko konponbidea martxan jarri aurretik gauzatzen badira garapenak, behar bezala justifikatu beharko da garapen berrien ondoriozko isurketek ez dutela eragin kaltegarri nabarmenik izango ingurune hartzailean. Justifikazio hori agentzia honetan aurkeztu beharko da, baliozkotu eta ontzat eman dadin.

Suña eta Zabolako landa-guneei dagokienez

Egiaztatu beharko da dauden hobi septikoek ahalmena dutela Plan Berezian proposatutako etxebizitzen balizko hazkundea xurgatzeko, isurketa-tratamendu egokia bermatuz, eta, aldez aurretik, isurketa-baimena berrikustearen aldeko ebazpena lortu beharko du Agentzia honetatik. Gainera, Zaboiaren kasuan iragazki biologiko bat instalatu beharko da.

24. Artikulua Antolatutako zuzkiduren eta horiei lotutako lurren araubide juridikoa.

Plan Berezi honek antolatzen dituen zuzkidurak (ekipamenduak, espazio libreak, bide-sistema, zerbitzuen azpiegiturak, etab.) egun dituzten jabari eta erabilera publiko edo pribatuko baldintzetan finkatzen dira.

Udalari egokituko zaio antolatutako titulartasun publikoko zuzkiduren mantentze-jarduketak egitea eta ordaintzea, eta jabeari titulartasun pribatukozkoei dagozkienak.

25. Artikulua Eraikitzeko ahalmena erabiltzea.

Plan Berezi honetan antolatutako hirigintza-lursail eraikigarri bakoitzak eraikuntza-proiektu bat eta, hala badagokio, urbanizazio-proiektu osagarri bat eta dagokion eraikuntza-lizentzia beharko du.

Eraikitzeko eta/edo lehen aldiz erabiltzeko lizentzia ematea eraginpeko hirigintza-lursailaren eta hor dagoen eta/edo aurreikusten den eraikuntzaren arteko loturarekin osatuko da, baimendutako etxebizitza-kopurua edozein izanda ere, hirigintza-lotura horren bereiztezintasuna eta lursailaren bereizketen debekua bermatzen dituzten baldintzatan. Halaber, eta hala badagokio, erabilera publikoari lotutako titulartasun pribatuko zuzkiduren erabilera publikoa bermatzeko behar diren erabilera publikoko zortasunak ezarri beharko dira.

Betebeharren erregistro-inskripzioa lehen aldiz erabiltzeko baimena ematearekin batera, beranduenik, egin beharko da.

Plan Berezi hau indarrean sartu aurretik zeuden baserrietan proiektatzen diren jarduketak esku-hartze irizpide hauetara egokituko dira:

A. Plan honekiko finkatu diren irizpideen arabera berrikuntza bidez, handitzerik gabe, baserrian gehienez 2 edo 4 etxebizitza egiteko, baserri osoari eta horri lotutako lursailari buruzko eraikuntza-proiektu bat egin beharko da aurretik.

B. Aipatutako esku-hartze horren ondorioz sortutako etxebizitza berriak erabiltzeko, lehen aldiz erabiltzeko lizentzia eskatu eta lortu beharko da aurretik. Berritutako baserri osoari buruzko obra berriaren adierazpenean, ondoriozko etxebizitza guztien eta baserriari lotutako lursail hartzailearen arteko lotura formalizatuko da, eta beraz, ezin izango dira horri lotutako lurrak bereizi.

ARAU PARTIKULARRAK

I. AZKOAGA ANTOLAMENDU XEHATUAREN FITXA

I.1 **INFORMAZIOA**

I.1.1 LANDA-GUNEAREN AZALERA, PLAN OROKORRAREN ARABERA

A: 50.119,25 m²

I.1.2 LEHENDIK DAUDEN ERAIKINEN ZERRENDA, ERREFERENTZIA-PARAMETROAK.

Erreferentzia parametroak:

Hona hemen AZKOAGA landa nukleoaren mugetan sartzen diren lurzatiak antolatzeko erreferentzia parametroak:

Poligonoa	Partzela	mugaketan sartutako azalera (m2s)	Dauden etxebizitzen kopurua	Eraikigarritasun osoa (m2t)	Dauden etxebizitzen kopurua (Inbentarioan)	Eraikigarritasun osoa (m2t) (Inbentarioan)	Etxebizitza berrien kopurua	Partzela mota
5	24	1.289,29	0	0	0	0	0	E
5	25	1.522,56	0	0	0	0	1	C
5	*26*	*7.011,28*	*1*	*345*	*1*	*345*	*0*	*A*
5	*437*	*926,96*	*1*	*485*	*1*	*485*	*0*	*A*
5	440	1.154,06	0	0	0	0	0	E
5	*446*	*1.156,40*	*1*	*192*	*1*	*192*	*0*	*A*
5	*448*	*404,41*	*1*	*501*	*1*	*501*	*0*	*A*
5	*454*	*2.448,91*	*1*	*703*	*1*	*703*	*0*	*A*
5	*650*	*78,40*	*0*	*78*	*0*	*78*	*0*	*F***
5	668	1.318,55	0	0	0	0	0	E
6	*75*	*1.659,36*	*1*	*337*	*1*	*337*	*0*	*A*
6	76	2.121,05	0	0	0	0	1	C
6	80	7.288,11	2	836,94	0	0	0	A
6	*81*	*2.423,91*	*1*	*322*	*1*	*322*	*0*	*A*
6	*589*	*1.653,54*	*1*	*554*	*1*	*554*	*0*	*A*
6	*590*	*1.473,76*	*0*	*815*	*0*	*815*	*0*	*B / F*
6	591	2.089,28	0	0	0	0	0	E
6	*592*	*163,75*	*1*	*440*	*1*	*440*	*0*	*A / F*

Poligonoa	Partzela	mugaketan sartutako azalera (m2s)	Dauden etxebizitzen kopurua	Eraikigarritasun osoa (m2t)	Dauden etxebizitzen kopurua (Inbentarioan)	Eraikigarritasun osoa (m2t) (Inbentarioan)	Etxebizitza berrien kopurua	Partzela mota
6	593	423,27	0	0	0	0	0	E
6	594	72,60	0	0	0	0	0	E
6	617	6.896,47	0	0	0	0	1	C
6	*709*	*388,83*	*1*	*452*	*1*	*452*	*0*	*A*
6	738	91,35	0	0	0	0	0	E
6	755	1.047,26	0	0	0	0	0	E
6	*756*	*214,34*	*1*	*428*	*1*	*428*	*0*	*A*
	TOTALES	—	**13**	**6.488,94**	**11**	**5.652**	**3**	

*** Bide publikoaren aurrean egon gabe.*

OHARRA: Arabako lurzoru urbanizaezineko landa nukleoen inbentarioan sartutako lurzatiak letra etzanez adierazita daude.

I.1.3 HIRIGINTZAKO ZEHAZTAPENAK

1. **Etxebizitza kopuruaren gehieneko hazkundea:** 3.
2. **Eraikitako azaleraren gehieneko hazkundea:** 1989,06 m²t.
3. **Ingurumena, natura, paisaia eta elementu naturalak nahiz artifizialak babesteko jarraibideak**

Hiri Antolamendurako Plan Orokor honen B.3 dokumentura (Ondare Historiko-Arkitektonikoa eta Espazio naturalak babesteko arauak) jo behar da.

Era berean, P-1.1 Planotik ondorioztatzen denez, landa nukleo osoa paisaia berezi eta apartatzat jotzen da, non interes komunitarioko habitatak dauden; hori dela eta, kontuan hartuko dira 1.6.2.3 artikuluan jasotakoak.

I.2. ANTOLAMENDUA

I.2.1 ZUZKIDURAK BESTEKO ERABILERETARA BIDERATUAKO AZPIEREMUAREN HIRIGINTZA-ARAUBIDEA

I.2.1.1 ERAIKUNTZA BERRIKO ETXEBIZITZAK HARTZEN EZ DITUEN AZPIEREMUA

Hirigintza-araubidea: plan Berezi honetako "II.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuaren 15. artikuluan ezarritako aurreikuspenetatik sortu da, eta horretarako egindako kalkuluaren emaitzaren arabera.

Lehendik dauden eraikinak egungo eraikuntza-baldintzetan finkatzen dira (eraikigarritasuna, oinplano-okupazioa, altuera, solairu-kopurua, etab.), aipatutako "II.1" dokumentuaren II.2.2.2 atalean ezarritako baldintzetan eta salbuespenekin.

Era berean, Plan Berezi honetako "II.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuko 16. artikuluan zehaztutakoa bete beharko da, eraikuntzarik ez duten lurzatiei dagokienez.

I.2.1.2 ERAIKUNTZA BERRIKO ETXEBIZITZAK HARTUKO DITUEN AZPIEREMUA

Plan Orokorrak bizitegi-eraikin berriak eraikitzeko baimena ematen duen lurzati-multzoari dagokio.

Hala ere, Plan Orokorrean xedatutakoa gorabehera, eta P00525 lurzatiak (eraikuntza berrirako azpieremu gisa kalifikatua) eremu eraikigarria definitzeko dituen zortasun guztiak zehaztu ondoren:

- 5 m-ko distantzia lursailaren mugetara
- 25 m, A-4021 foru-errepidearen kanpoko ertzetik.
- 20 m, mugakide den Salturri baserria babesteko (Ondare Historikoaren Zerbitzuaren txostenean xedatutakoaren arabera)

Horiek aplikatzearen ondorioz, ezin da behar adinako azalerarik izan eraikin bat egiteko.

Beraz, Testu Bateginean azpieremua baztertu da, eta 2 etxebizitza berri egiteko aukera soilik kendu da.

Hirigintza Araubidea: plan Berezi honetako "II.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuko II.2.2.1 atalean ezarritako aurreikuspenetatik eratorria.

I.2.1.3 ERAIKIN AZPIEREMUA. BASERRIA

Presako neurriei buruzko 108/2008 Dekretuaren 9. artikuluan xedatutakoaren arabera baserritzat jotako eraikin bat duten partzelen multzoari dagokio, eta inbentarioan horrela definituta dagoena

Hirigintza-araubidea: plan Berezi honetako "II.1 Hirigintza-arau Orokorrak" dokumentuko 14. artikuluan ezarritako aurreikuspenetatik eratorria, eta horretarako egindako kalkuluaren emaitzaren arabera.

I.2.1.4 ERAIKITAKO AZALERAREN GEHIKUNTZAREN BANAKETAREN KALKULUA

Aramaioko plan orokorrak azalera eraikia gehienez 1.989,06 m² (t) handitzea zehazten du landagune horretarako. Horren zati bat eraikiko diren 2 etxebizitza berriak gauzatzean kontsumituko da.

etxebizitza berrien eraikigarritasuna	720,00 m²(t)
Plan orokorrean aurreikusitako eraikigarritasun handipena	1989,06 m²(t)

L.G.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

II. ETXAGUEN ANTOLAMENDU XEHATUAREN FITXA

II.1. INFORMAZIOA

II.1.1 LANDA GUNEAREN AZALERA, PLAN OROKORRAREN ARABERA

A: 32.595,83 m²

II.1.2 LEHEN DAUDEN ERAIKINAREN ZERRENDA ERREFERENTZIA PARAMETROAK

Erreferentzia parametroak:

Hona hemen Etxaguengo landa nukleoaren mugetan sartzen diren lurzatiak antolatzeko erreferentzia parametroak:

Poligonoa	Partzela	mugaketan sartutako azalera (m2s)	Dauden etxebizitzen kopurua	Eraikigarritasun osoa (m2t)	Dauden etxebizitzen kopurua (Inbentarioan)	Eraikigarritasun osoa (m2t) (Inbentarioan)	Etxebizitza berrien kopurua	Partzela mota
2	*35*	*1.982,66*	*1*	*601*	*1*	*601*	*0*	*A*
2	*36*	*2.381,11*	*1*	*435*	*1*	*435*	*0*	*A*
2	*37*	*2.089,84*	*1*	*584*	*1*	*584*	*0*	*A*
2	*38*	*3.271,22*	*1*	*258*	*1*	*258*	*0*	*A*
2	451	684,32	0	96	0	96	0	B
2	*455*	*196,48*	*0*	*182*	*0*	*182*	*0*	*B*
2	456	130,06	0	0	0	0	0	E
3	*133*	*59,80*	*1*	*120*	*1*	*120*	*0*	*A*
3	136	207,47	0	148	0	0	0	B**
3	137	80,34	0	80	0	0	0	B
3	*218*	*687,70*	*1*	*526*	*1*	*526*	*0*	*A*
3	219	3.078,94	0	0	0	0	1	C
3	220	392,30	0	13	0	0	0	B
3	*221*	*111,55*	*0*	*112*	*0*	*112*	*0*	*F*
3	*222*	*27,73*	*0*	*55*	*0*	*55*	*0*	*F*
3	*223*	*2.026,18*	*1*	*633*	*1*	*633*	*0*	*A*
3	224	498,40	0	0	0	0	0	E
3	*225*	*2.061,54*	*1*	*642*	*1*	*642*	*0*	*A*
3	*228*	*3.387,86*	*1*	*291*	*1*	*291*	*0*	*A*
3	*254*	*286,54*	*0*	*111*	*0*	*111*	*0*	*B*
3	*256*	*750,31*	*2*	*1.076*	*2*	*1.076*	*0*	*A*
3	*257*	*559,36*	*1*	*560*	*0*	*560*	*0*	*A / F*
3	*258*	*147,07*	*1*	*222*	*0*	*222*	*0*	*A / F*
3	742	2.782,61	0	0	0	0	1	C
3	1311	625,76	0	0	0	0	1	C
	TOTALES	**—**	**13**	**6.745**	**11**	**6.408**	**3**	

*** Bide publikoaren aurrean egon gabe.*

OHARRA: Arabako lurzoru urbanizaezineko landa nukleoen inbentarioan sartutako lurzatiak letra etzanez adierazita daude.

II.1.3 HIRIGINTZAKO ZEHAZTAPENAK

1. **Etxebizitza kopuruaren gehieneko hazkundea:** 3.
2. **Eraikitako azaleraren gehieneko hazkundea:** 2.867,00 m²t.
3. **Ingurumena, natura, paisaia eta elementu naturalak nahiz artifizialak babesteko jarraibideak**

Hiri Antolamendurako Plan Orokor honen B.3 dokumentura (Ondare Historiko-Arkitektonikoa eta Espazio naturalak babesteko arauak) jo behar da.

Era berean, P-1.1 Planotik ondorioztatzen denez, landa nukleo osoa paisaia berezi eta apartatzat jotzen da, non interes komunitarioko habitatak dauden; hori dela eta, kontuan hartuko dira 1.6.2.3 artikuluan jasotakoak.

II.2. ANTOLAMENDUA

II.2.1 ZUZKIDURAK KANPOKO ERABILERETARA BIDERATUKO AZPIEREMUAREN HIRIGINTZA-ARAUBIDEA

II.2.1.1 ERAIKUNTZA BERRIKO ETXEBIZITZAK HARTZEN EZ DITUEN AZPIEREMUA

Hirigintza-araubidea: plan Berezi honetako "II.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuaren 15. artikuluan ezarritako aurreikuspenetatik sortu da, eta horretarako egindako kalkuluaren emaitzaren arabera.

Lehendik dauden eraikinak egungo eraikuntza-baldintzetan finkatzen dira (eraikigarritasuna, oinplano-okupazioa, altuera, solairu-kopurua, etab.), aipatutako "II.1" dokumentuaren II.2.2.2 atalean ezarritako baldintzetan eta salbuespenekin.

Era berean, Plan Berezi honetako "II.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuko 16. artikuluan zehaztutakoa bete beharko da, eraikuntzarik ez duten lurzatiei dagokienez.

II.2.1.2 ERAIKUNTZA BERRIKO ETXEBIZITZAK HARTUKO DITUEN AZPIEREMUA

Plan Orokorrak bizitegi-eraikin berriak eraikitzeko baimena ematen duen lurzati-multzoari dagokio.

Hirigintza Araubidea: plan Berezi honetako "II.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuko II.2.2.1 atalean ezarritako aurreikuspenetatik eratorria.

II.2.1.3 ERAIKIN AZPIEREMUA. BASERRIA

Presako neurriei buruzko 108/2008 Dekretuaren 9. artikuluan xedatutakoaren arabera baserritzat jotako eraikin bat duten partzelen multzoari dagokio, eta inbentarioan horrela definituta dagoena.

Hirigintza-araubidea: plan Berezi honetako "II.1 Hirigintza-arau Orokorrak" dokumentuko 14. artikuluan ezarritako aurreikuspenetatik eratorria, eta horretarako egindako kalkuluaren emaitzaren arabera.

L.G.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

II.2.1.4 ERAIKITAKO AZALERAREN GEHIKUNTZAREN BANAKETAREN KALKULUA

Aramaioko Plan Orokorrak azalera eraikia gehienez 2.867,00 m² (t) handitzea zehazten du landa-gune horretarako. Horren zati bat eraikiko diren 3 etxebizitza berriak gauzatzean kontsumituko da.

4 etxebizitza berrien eraikigarritasuna	1.080,00 m²(t)
Plan Orokorrean aurreikusitako eraikigarritasun handipena	2.867,00 m²(t)

II.3. INGURUMENA BABESTE

Urkiola Parke Naturalaren eta Kontserbazio Bereziko Eremuaren (KBE) inguruan ezarritako babes-eremu periferikoan (Etxaguengo landa-gune horretan), hura babesteko eta kontserbatzeko neurri egokiak hartuko dira.

Eraikinak handitzeko eta eraikuntza berriak egiteko, Monterrey pinuak 3-219 lurzatian paisaia-balio nabarmena duen zuhaitz-alea babestu beharko da.

III. GANTZAGA ANTOLAMENDU XEHATUAREN FITXA

III.1 INFORMAZIOA

III.1.2 LANDA-GUNEAREN AZALERA PLAN ORKORRAREN ARABERA:

A: 90.050,36 m².

III.1.2 LEHENDIK DAUDEN ERAIKINEN ZERRENDA, ERREFERENTZIA-PARAMETROAK

Erreferentzia parametroak:

Hona hemen Gantzagako landa nukleoaren mugetan sartzen diren lurzatiak antolatzeko erreferentzia parametroak:

Poligonoa	Partzela	mugaketan sartutako azalera (m2s)	Dauden etxebizitzen kopurua	Eraikigarritasun osoa (m2t)	Dauden etxebizitzen kopurua (Inbentarioan)	Eraikigarritasun osoa (m2t) (Inbentarioan)	Etxebizitza berrien kopurua	Partzela mota
3	87	389,94	1	617	1	617	0	A
3	131	57,73	0	0	0	0	0	E
3	409	1.869,63	1	985	1	985	0	A

Poligonoa	Partzela	mugaketan sartutako azalera (m2s)	Dauden etxebizitzen kopurua	Eraikigarritasun osoa (m2t)	Dauden etxebizitzen kopurua (Inbentarioan)	Eraikigarritasun osoa (m2t) (Inbentarioan)	Etxebizitza berrien kopurua	Partzela mota
3	*445*	*8.938,04*	*1*	*625*	*1*	*625*	*1*	*D*
3	*478*	*592,83*	*1*	*710*	*0*	*710*	*0*	*A / F*
3	*480*	*507,29*	*1*	*447*	*1*	*447*	*0*	*A*
3	497	2.258,37	0	0	0	0	1	C
3	*498*	*2.739,18*	*0*	*38*	*0*	*38*	*0*	*B*
3	*500*	*2.339,30*	*1*	*677*	*1*	*677*	*0*	*A*
3	*501*	*5.484,85*	*1*	*920*	*1*	*920*	*0*	*A*
3	*502*	*20.057,68*	*1*	*502*	*1*	*502*	*0*	*A*
3	*503*	*4.682,97*	*1*	*313*	*1*	*313*	*0*	*A***
3	504	4.543,06	0	0	0	0	0	E
3	505	6.254,55	0	0	0	0	1	C
3	507	2.294,73	2	479	0	0	0	A
3	*512*	*12.856,56*	*1*	*997*	*1*	*997*	*0*	*A*
3	1306	420,06	0	0	0	0	0	E
3	*1308*	*5.314,37*	*1*	*188*	*1*	*188*	*0*	*A*
3	*1350*	*2.296,66*	*1*	*443*	*1*	*443*	*0*	*A*
3	*1361*	*1.246,97*	*1*	*239*	*1*	*239*	*0*	*A*
	TOTALES	—	**15**	**8.180**	**12**	**7.701**	**3**	

*** Bide publikoaren aurrean egon gabe.*

OHARRA: Arabako lurzoru urbanizaezineko landa nukleoen inbentarioan sartutako lurzatiak letra etzanez adierazita daude.

III..1.3 HIRIGINTZAKO ZEHAZTAPENAK

1. **Etxebizitza kopuruaren gehieneko hazkundea:** 3.
2. **Eraikitako azaleraren gehieneko hazkundea:** 3.371,50 m²t.
3. **Ingurumena, natura, paisaia eta elementu naturalak nahiz artifizialak babesteko jarraibideak**

Hiri Antolamendurako Plan Orokor honen B.3 dokumentura (Ondare Historiko-Arkitektonikoa eta Espazio naturalak babesteko arauak) jo behar da.

Era berean, P-1.1 Planotik ondorioztatzen denez, landa nukleo osoa paisaia berezi eta apartatzat jotzen da, non interes komunitarioko habitatak dauden; hori dela eta, kontuan hartuko dira 1.6.2.3 artikuluan jasotakoak.

III.2 ANTOLAMENDUA

III.2.1 ZUZKIDURAK KANPOKO ERABILETARA BIDERATUTAKO AZPIEREMUAREN HIRIGINTZA-ARAUBIDEA

III.2.1.1 ERAIKUNTZA BERRIKO ETXEBIZITZAK HARTZEN EZ DITUEN AZPIEREMUA

Hirigintza-araubidea: plan Berezi honetako "II.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuaren 15. artikuluan ezarritako aurreikuspenetatik sortu da, eta horretarako egindako kalkuluaren

emaitzaren arabera.

Lehendik dauden eraikinak egungo eraikuntza-baldintzetan finkatzen dira (eraikigarritasuna, oinplano-okupazioa, altuera, solairu-kopurua, etab.), aipatutako "II.1" dokumentuaren II.2.2.2 atalean ezarritako baldintzetan eta salbuespenekin.

Era berean, Plan Berezi honetako "II.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuko 16. artikuluan zehaztutakoa bete beharko da, eraikuntzarik ez duten lurzatiei dagokienez.

III.2.1.2 ERAIKUNTZA BERRIKO ETXEBIZITZAK HARTUKO DITUEN AZPIEREMUA

Plan Orokorrak bizitegi-eraikin berriak eraikitzeko baimena ematen duen lurzati-multzoari dagokio.

Hirigintza Araubidea: plan Berezi honetako "II.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuko II.2.2.1 atalean ezarritako aurreikuspenetatik eratorria.

III.2.1.3 ERAIKIN AZPIEREMUA. BASERRIA

Presako neurriei buruzko 108/2008 Dekretuaren 9. artikuluan xedatutakoaren arabera baserritzat jotako eraikin bat duten partzelen multzoari dagokio, eta inbentarioan horrela definituta dagoena.

Hirigintza-araubidea: plan Berezi honetako "II.1 Hirigintza-arau Orokorrak" dokumentuko 14. artikuluan ezarritako aurreikuspenetatik eratorria, eta horretarako egindako kalkuluaren emaitzaren arabera.

III.2.1.4 ERAIKITAKO AZALERAREN GEHIKUNTZAREN BANAKETAREN KALKULUA

Aramaioko Plan Orokorrak azalera eraikia gehienez 3.371,50 m²(t) handitzea zehazten du landa-gune horretarako. Horren zati bat eraikiko diren 3 etxebizitza berriak gauzatzean kontsumituko da.

3 etxebizitza berrien eraikigarritasuna	1.080,00 m²(t)
Plan Orokorrean aurreikusitako eraikigarritasun handipena	3.371,50 m²(t)

III.3 INGURUMENA BABESTE

Eraikinak handitzeko eta eraikuntza berriak egiteko, kontuan hartu beharko da 3-497 lurzatian arte karraskariak paisaia-balio nabarmena duen zuhaitz-alea babestea.

L.G.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

IV. GUREIA ANTOLAMENDU XEHATUAREN FITXA

IV.1. INFORMAZIOA

IV.1.1 LANDA GUNEAREN AZALERA, PLAN OROKORRAREN ARABERA:

A: **40.048,53 m².**

IV.1.2 LEHENDIK DAUDEN ERAIKINEN ZERRENDA, ERREFERENTZIA PARAMETROAK

Erreferentzia parametroak:

Hona hemen Gureiako landa nukleoaren mugetan sartzen diren lurzatiak antolatzeko erreferentzia parametroak:

Poligonoa	Partzela	mugaketan sartutako azalera (m2s)	Dauden etxebizitzen kopurua	Eraikigarritasun osoa (m2t)	Dauden etxebizitzen kopurua (Inbentarioan)	Eraikigarritasun osoa (m2t) (Inbentarioan)	Etxebizitza berrien kopurua	Partzela mota
1	*74*	*2.024,66*	*2*	*565*	*1*	*565*	*0*	*A*
1	75	176,49	0	0	0	0	0	E
1	76	2.902,16	0	0	0	0	1	C
1	77	2.157,02	0	0	0	0	1	C
1	*78*	*2.879,93*	*1*	*276*	*1*	*276*	*0*	*A*
1	87	2.263,77	0	0	0	0	1	C
1	*89*	*3.632,40*	*1*	*315*	*1*	*315*	*0*	*A*
1	*91*	*245,63*	*0*	*13*	*0*	*13*	*0*	*F*
1	92	2.482,14	0	0	0	0	1	C
1	*93*	*3.660,00*	*1*	*959*	*1*	*959*	*0*	*A*
1	*112*	*1.571,80*	*1*	*812*	*1*	*812*	*0*	*A*
1	113	2.004,69	0	0	0	0	1	C
1	*141*	*2.248,53*	*2*	*1.106*	*2*	*1.106*	*0*	*A*
1	*394*	*1.925,57*	*1*	*441*	*1*	*441*	*0*	*A*
1	*496*	*3.166,07*	*1*	*295*	*1*	*295*	*0*	*A*
1	509	353,69	0	0	0	0	0	E
1	*510*	*411,94*	*2*	*734*	*2*	*734*	*0*	*A***
1	*511*	*632,14*	*1*	*611*	*1*	*611*	*0*	*A*
1	*512*	*402,44*	*1*	*412*	*1*	*412*	*0*	*A*
1	*538*	*447,89*	*1*	*471*	*1*	*471*	*0*	*A*
1	*541*	*199,28*	*1*	*422*	*1*	*422*	*0*	*A***
1	545	106,19	0	0	0	0	0	E
1	546	382,04	0	12	0	0	0	B
1	563	1.023,03	1	270	0	0	0	A
	TOTALES	—	**17**	**7.714**	**15**	**7.432**	**5**	

*** Bide publikoaren aurrean egon gabe.*

OHARRA: Arabako lurzoru urbanizaezineko landa nukleoen inbentarioan sartutako lurzatiak letra etzanez adierazita daude.

L.G.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

IV.1.3 HIRIGINTZAKO ZEHAZTAPENAK

1. **Etxebizitza kopuruaren gehieneko hazkundea:** 5.
2. **Eraikitako azaleraren gehieneko hazkundea:** 3.434,00 m²t.
3. **Ingurumena, natura, paisaia eta elementu naturalak nahiz artifizialak babesteko jarraibideak**

Hiri Antolamendurako Plan Orokor honen B.3 dokumentura (Ondare Historiko-Arkitektonikoa eta Espazio naturalak babesteko arauak) jo behar da.

IV.2 ANTOLAMENDUA

IV.2.1 ZUZKIDURAK KANPOKO ERABILERETARA BIDERATUTAKO AZPIEREMUAREN HIRIGINTZA-ARAUBIDEA

IV.2.1.1 ERAIKUNTZA BERRIKO ETXEBIZITZAK HARTZEN EZ DITUEN AZPIEREMUA

Hirigintza-araubidea: plan Berezi honetako "II.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuaren 15. artikuluan ezarritako aurreikuspenetatik sortu da, eta horretarako egindako kalkuluaren emaitzaren arabera.

Lehendik dauden eraikinak egungo eraikuntza-baldintzetan finkatzen dira (eraikigarritasuna, oinplano-okupazioa, altuera, solairu-kopurua, etab.), aipatutako "II.1" dokumentuaren II.2.2.2 atalean ezarritako baldintzetan eta salbuespenekin.

Era berean, Plan Berezi honetako "II.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuko 16. artikuluan zehaztutakoa bete beharko da, eraikuntzarik ez duten lurzatiei dagokienez.

IV.2.1.2 ERAIKUNTZA BERRIKO ETXEBIZITZAK HARTUKOO DITUEN AZPIEREMUA

Plan Orokorrak bizitegi-eraikin berriak eraikitzeko baimena ematen duen lurzati-multzoari dagokio.

Hirigintza Araubidea: plan Berezi honetako "II.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuko II.2.2.1 atalean ezarritako aurreikuspenetatik eratorria.

Hirigintza-araubidea: plan Berezi honetako "II.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuaren 15. artikuluan ezarritako aurreikuspenetatik sortu da, eta horretarako egindako kalkuluaren emaitzaren arabera.

IV.2.1.3 ERAIKIN AZPIEREMUA. BASERRIA

Presako neurriei buruzko 108/2008 Dekretuaren 9. artikuluan xedatutakoaren arabera baserritzat jotako eraikin bat duten partzelen multzoari dagokio, eta inbentarioan horrela definituta dagoena.

Hirigintza-araubidea: plan Berezi honetako "II.1 Hirigintza-arau Orokorrak" dokumentuko 14. artikuluan ezarritako aurreikuspenetatik eratorria, eta horretarako egindako kalkuluaren

L.G.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

emaitzaren arabera.

IV.2.1.4 ERAIKITAKO AZALERAREN GEHIKUNTZAREN BANAKETAREN KALKULUA

Aramaioko Plan Orokorrak azalera eraikia gehienez 3.434,00 m²(t). handitzea zehazten du landa-gune horretarako. Horren zati bat eraikiko diren 5 etxebizitza berriak gauzatzean kontsumituko da.

5 etxebizitza berrien eraikigarritasuna	1.800,00 m²(t)
Plan Orokorrean aurreikusitako eraikigarritasun handipena	3.434,00 m²(t)

V. UNTZILLA ANTOLAMENDU XEHATUAREN FITXA

V.1 INFORMAZIOA

V.1.1 LANDA GUNEAREN AZALERA, PLA OROKORRAREN ARABERA

A: 42,784,99 m².

V.1.2 LEHENDIK DAUDEN ERAIKINEK ZERRENDA, ERREFERENTZIA-PARAMETROAK

Erreferentzia parametroak:

Hona hemen Untzillako landa nukleoaren mugetan sartzen diren lurzatiak antolatzeko erreferentzia parametroak:

Poligonoa	Partzela	mugaketan sartutako azalera (m2s)	Dauden etxebizitzen kopurua	Eraikigarritasun osoa (m2t)	Dauden etxebizitzen kopurua (Inbentarioan)	Eraikigarritasun osoa (m2t) (Inbentarioan)	Etxebizitza berrien kopurua	Partzela mota
6	193	1.363,98	1	556	1	556	0	A / F
6	194	1.158,93	0	611	0	611	0	F
6	287	885,66	1	978	1	978	0	A
6	291	1.724,00	1	591	0	591	0	A
6	292	2.087,34	1	282	0	0	0	A
6	298	1.446,63	0	0	0	0	0	E
6	299	4.104,99	1	320	1	320	0	A
6	302	529,21	0	0	0	0	0	E
6	306	1.350,91	1	875	1	875	0	A
6	359	911,99	1	300	1	300	0	A
6	360	1.987,50	0	187	0	187	0	B

Poligonoa	Partzela	mugaketan sartutako azalera (m2s)	Dauden etxebizitzen kopurua	Eraikigarritasun osoa (m2t)	Dauden etxebizitzen kopurua (Inbentarioan)	Eraikigarritasun osoa (m2t) (Inbentarioan)	Etxebizitza berrien kopurua	Partzela mota
6	*361*	*2.032,81*	*1*	*681*	*1*	*681*	*0*	*A*
6	362	646,88	0	0	0	0	0	E
6	*363*	*935,19*	*0*	*47*	*0*	*47*	*0*	*B*
6	*364*	*2.179,80*	*1*	*579*	*1*	*579*	*0*	*A*
6	*365*	*2.149,08*	*1*	*900*	*2*	*900*	*0*	*A*
6	*374*	*3.756,58*	*1*	*788*	*0*	*788*	*0*	*A*
6	*375*	*1.801,84*	*0*	*386*	*0*	*386*	*0*	*B*
6	*705*	*1.045,21*	*2*	*476*	*1*	*476*	*0*	*A*
6	726	1.604,77	1	287	0	0	0	A
6	*739*	*2.148,15*	*1*	*286*	*1*	*286*	*0*	*A*
6	*767*	*2.086,63*	*1*	*689*	*0*	*689*	*0*	*A*
	TOTALES	—	**16**	**9.819**	**11*** **	**9.250**	**0**	

*** Etxebizitzen zenbaketa ez dator bat inbentario-fitxetan eta guztizko zenbaketa inbentarioaren laburpen-fitxan

OHARRA: Arabako lurzoru urbanizaezineko landa nukleoen inbentarioan sartutako lurzatiak letra etzanez adierazita daude.

V.1.3 HIRIGINTZAKO ZEHAZTAPENAK

1. **Etxebizitza kopuruaren gehieneko hazkundea:** 0.
2. **Eraikitako azaleraren gehieneko hazkundea:** 4.056 m²t.
3. **Ingurumena, natura, paisaia eta elementu naturalak nahiz artifizialak babesteko jarraibideak**

Hiri Antolamendurako Plan Orokor honen B.3 dokumentura (Ondare Historiko-Arkitektonikoa eta Espazio naturalak babesteko arauak) jo behar da.

Era berean, P-1.1 Planotik ondorioztatzen denez, landa nukleo osoa paisaia berezi eta apartatzat jotzen da, non interes komunitarioko habitatak dauden; hori dela eta, kontuan hartuko dira 1.6.2.3 artikuluan jasotakoak.

V.2 ANTOLAMENDUA

V.2.1 ZUZKIDURAK KANPOKO ERABILERETARA BIDERATUTAKO AZPIEREMUAREN HIRIGINTZA-ARAUBIDEA

V.2.1.1 ERAIKUNTA BERRIKO ETXEBIZITZAK HARTZEN EZ DITUEN AZPIEREMUA

Hirigintza-araubidea: plan Berezi honetako "II.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuaren 15. artikuluan ezarritako aurreikuspenetatik sortu da, eta horretarako egindako kalkuluaren emaitzaren arabera.

Lehendik dauden eraikinak egungo eraikuntza-baldintzetan finkatzen dira (eraikigarritasuna, oinplano-okupazioa, altuera, solairu-kopurua, etab.), aipatutako "II.1" dokumentuaren II.2.2.2

atalean ezarritako baldintzetan eta salbuespenekin.

Era berean, Plan Berezi honetako "II.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuko 16. artikuluan zehaztutakoa bete beharko da, eraikuntzarik ez duten lurzatiei dagokienez.

V.2.1.2 ERAIKUNTZA BERRIKO ETXEBIZITZAK HARTUKO DITUEN AZPIEREMUA

Untzillako landa-gune honetan ezin da bizitegi-eraikin berririk eraiki.

V.2.1.3 ERAIKINEN AZPIEREMUA. BASERRIA

Presako neurriei buruzko 108/2008 Dekretuaren 9. artikuluan xedatutakoaren arabera baserritzat jotako eraikin bat duten partzelen multzoari dagokio, eta inbentarioan horrela definituta dagoena.

Hirigintza-araubidea: plan Berezi honetako "II.1 Hirigintza-arau Orokorrak" dokumentuko 14. artikuluan ezarritako aurreikuspenetatik eratorria, eta horretarako egindako kalkuluaren emaitzaren arabera.

V.2.1.4 ERAIKITAKO AZALERAREN GEHIKUNTZAREN BANAKETAREN KALKULUA

Aramaioko Plan Orokorrak azalera eraikia gehienez 4.056 m²(t handitzea zehazten du landa-gune horretarako. Ezin denez etxebizitza berririk eraiki, ezin izango da eraikigarritasun hori gauzatu.

Firmante: CN=ARABAKO FORU ALDUNDIA / DIPUTACION FORAL DE ALAVA, SERIALNUMBER=P0100000I, OU=SELLO ELECTRONICO, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-P0100000I, O=ARABAKO FORU ALDUNDIA / DIPUTACION FORAL DE ALAVA, C=ES
Emisor del certificado: CN=EAEko HAetako langileen CA - CA personal de AAPP vascas (2), OU=AZZ Ziurtagiri publikoa - Certificado publico SCA, O=IZENPE S.A., C=ES
Número de serie: 267116
Fecha de firma: 2026.07.10 05:10:38 Z