

II - ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN TOKI ADMINISTRAZIOA

VITORIA-GASTEIZKO UDALA

LURRALDEAREN ETA KLIMAREN ALDEKO EKINTZAREN SAILA

Plangintza eta Hirigintza Antolamendua Gauzatzea

Behin betiko onespena ematea 11. Barne Berrikuntzarako Plan Bereziaren bigarren aldaketari (Esmaltaciones San Ignacio-Pemco)

Hauxe erabaki zuen udalbatzak 2019ko azaroaren 15ean egindako ohiko bilkuran:

Gaia: Behin betiko onespena ematea 11. Barne Berrikuntzarako Plan Bereziaren bigarren aldaketari (Esmaltaciones San Ignacio-Pemco).

Erabaki-proposamena

Udalbatzak 2004ko uztailaren 30ean egindako ohiko bilkuran eman zitzaion behin betiko onespena "Esmaltaciones San Ignacio - PEMCO 11. BBPBari (aurrerantzean, 11. BBPB) Oinarriak eta ordenantzak 2004ko azaroaren 29ko ALHAOn (129. zk) argitaratu ziren.

2010eko otsailaren 26an, behin betiko onetsi zen 11. BBPBaren lehen aldaketa. Erabakia 2010eko martxoaren 26ko ALHAOn (36.zk) argitaratu zen eta ordenantzak, berriz, 2012ko martxoaren 7ko ALHAOn (28. zk).

2018ko irailaren 28an, Gasteizko Esmaltaciones-San Ignacio-Pemco 11. BBPBaren bigarren aldaketa tramitatzeke eskatu zion Gasteizko udalari R. O. G. k (Neinor Norte SLU merkataritza sozietatearen izenean).

2018ko abenduaren 21ean, prozedura tramitatzeke beharrezko dokumentazioa zegoelarik, tramitatzeko eta dagozkion sektore-txostenak eskatzeko erabakia hartu zuen Hirigintza Saileko zinegotzi ordezkariak.

Honetan datza proposatzen den aldaketa:

1. Xedapen-azterketak idatzi beharra saihestea, eraikuntza-dosierren kudeaketa eta tramitazioa arinagoa izan dadin.
2. Eraikinaren lerrokadurak malgutzea etxadiaren barruan mugimendu-eremua ezarrita, baina bete egin beharko ditu plan bereziaren baitako bide nagusietako fatxaden nagusitasuna eta biribiltasuna bermatuko duten kode morfologikoak.
3. Garapen iraunkorraren arloko irizpide propioak hartzea, eguzki-arkitekturaren balizko konponbideen eraikuntza-teknikei dagokionez (babesak, hegalkinak, saretak...)
4. Hirigintza arauen testu bategina gehitzea.

BBPB honi dagokion proiektuan jaso dira haren xedea, ekimena, kokapena eta egungo egoera, aurrekariak, haren egokiera eta behararen justifikazioa, proposamenaren deskribapena, indarrean dagoen plangintza eta dagokion dokumentazio grafikoa.

2019ko maiatzaren 20an, udal teknikariek eskatutako zuzendu ondoren, proiektuaren aldeko txosten teknikoa egin zuen Hirigintza Saileko Plangintzarako eta Hirigintza Antolamendua Gauzatzeke Zerbitzuak.

2019ko uztailaren 5ean, Tokiko Gobernu Batzarrak hasierako onespena eman zion Gasteizko Esmaltaciones-San Ignacio-Pemco 11. BBPBaren bigarren aldatetari, eta dosierra jendaurrean jartzea erabaki zuen, egokitzat jotzen ziren alegazio eta iradokizunak aurkezterik izan zedin.

Hasierako onespeneren gaineko erabaki hori 2019ko uztailaren 26ko ALHAOn argitaratu zen (86. zenbakia), bai eta 2019ko irailaren 4ko Diario de Noticias de Álava egunkarian ere, eta jendaurrean egon zen bitartean ez zen plan bereziaren bigarren aldatetaren hasierako onspen-erabakiaren aurreko alegazio zein iradokizunik aurkeztu.

Ezargarri den lege-araudiei dagokienez, Eusko Legebiltzarraren Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 69. artikulua eta hurrengoek xedatzen dute plan berezien esparrua eta edukia. Legeak 70. artikuluan definitzen du plan orokorraren egiturazko antolamendua garatzea xede duen hiri-antolamenduko plan berezia, eta hori, plan orokorrak egiturazko antolamendua atzeratzea baimentzen duen hiri-lurzoru eremuan antolamendu xehatua ezarri. Plan orokorreko agirietako hiri-lurraren antolamendu xehatua aldatzeko ere erabil daiteke.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 95., 96. eta 97. artikuluek plan partzialak eta bereziak izapidetzea eta onestea arautzen dute.

Aipatutako 2/2006 Legearen IV. kapituluaren seigarren atalak planeamenduaren aldakuntza eta berrikuspena arautzen ditu, eta zehazki, 104. artikulua xedatutakoaren arabera, hirigintza-planen zehaztapenetan edozein aldakuntza egiteko plan mota bera erabili beharko da, baita zehaztapen horiek onesteko jarraitutako prozedura bera baliatu ere.

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

Toki Jaurbidearen Oinarriak arautzen dituen 7/1985 Legearen 123.1.c) artikulua (Tokiko Gobernua berritzeko neurriei buruzko 57/2003 Legeak osatua) xedatutakoaren arabera. Udalbatzari dagokio planeamendu orokorrari hasierako onspena ematea, baita hirigintzako legediak aurreikusitako planen zein bestelako tresnen udal izapidetzeari amaiera ematen dion onspena ere.

Udalbatzaren Araudi Organikoak 213.1 eta 215.1 artikuluetan xedatzen duenez, Hirigintzako plan eta tresnak egiteko eta onesteko prozeduretan, iradokizunak edo erreklamazioak aurkezten badira hasierako onspeneren ondoren, Tokiko Gobernu Batzarrak beharrezko diren txostenak eskatuko ditu horien gainean, eta onartu edo baztertzeko proposamena egingo. Ondoren, osoko bilkurara igorriko du proposamen hori, honek onartu edo baztertzea erabaki dezan, eta hirigintza planeamenduari behin betiko onestea erabaki dezan.

Proposatutako planeamenduekin bat etorritik (dosierreko hirigintza- agirietan justifikatzen da haren beharra eta egokitasuna), eta aipatutako legeak ikusita, Toki Jaurbidearen Oinarriari buruzko 7/1985 Legeak abenduaren 16ko Tokiko Gobernua Eraberritzeko Neurriei buruzko 57/2003 Legeak osatua 122.4.a) artikuluan aitortzen dion aginpidea baliaturik, Lurralde Batzordeak erabaki hau aurkezten dio Udalbatzari:

Erabakia

1. Behin betiko onspena ematea Esmaltaciones San Ignacio-Pemco 11. Barne Berrikuntzarako Plan Bereziari, zein A.I. B. B., J. A. B. A. eta T. E. A-k landu baitute, Mercantil Neinor Norte, SLU-k eskatuta.

2. Erabaki hau ALHAOn argitaratzea, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 89.5. artikuluan xedatutakoaren ildotik.

3. Erabaki honen kontra, amaiera ematen baitio administrazio-bideari, administrazioarekiko auzi-errekurtsoa aurkeztu ahal izango da zuzenean Euskal Herriko Justizia Auzitegi Nagusian, bi hilabeteko epean, argitaratzen den egunaren biharamunetik kontatuta, Administrazioarekiko Auzien Jurisdikzioa arautzen duen Legearen 46.1 artikuluekin bat etorritik.

Aldatutako arauak

II. Kapituluua. Lurzoruaren hirigintza-araubidea

*2. atala. Xehetasun azterketen erregulazioa***13. artikulua. Derrigortasuna eta aplikazio esparrua**

Nahitaez idatziko dira xehetasun-azterketa edo oinarrizko proiektu unitarioa RC-6, 7, 8, 9, 10, 11, 1 eta 12 etxadietan.

Nolanahi ere, hirigintza zehaztapenak eta parametroak errespetatuko dira beti, Eraikuntzaren baldintza lotesleak. Etxadien plan orokorra izeneko hirigintza planoan nahitaezkoak badira.

III. Kapituluua eremu bakoitzaren ordenantza bereziak,
eraikuntzari eta erabilereiei dagokienez*2. atala. Eremu bakoitzerako ordenantza bereziak***35. artikulua. Irabazteko aprobetxamenduarekin eraikitako sistemaren eremuei buruzko ordenantzak. Bizitegi-erabilera nagusia****35.2. artikulua. Bizitegi-erabilera kolektibo librea. RC-2, 3, 4 eta 5 etxadi itxiak**

a) Erabileren araubidea:

Bizitegi erabilera nagusi da.

Erabileren bateragarritasunak, oro har, OR-3 ordenantzan (Plan Orokorraren araudia) adierazitakoak izango dira.

Hala badagokio, oinarrizko azpiegituretarako azalera (transformazio zentroak) ez dira aprobetxamendutzat hartuko.

a.1) Sotoko solairuak:

Aparkalekurako erabiliko da, baina trastelekuak, gelak eta komunitateko instalazioak ere izan ditzake.

Lursailak zatitzen badira, unitate gisa arituko da, sarbide bakarrekin. Esparruko konpentsazio proiektuan partzelen artikuluan beharrezkoak diren elkarrekiko zortasunak ezarriko dira.

a.2) Beheko solairua:

Erabilera hauetarako nagusiki bideratuko da:

- Atariak.
- Bizitegi-erabilerearen osagarriak, irabazi-asmorik gabekoa, komunitatekoa, aprobetxamendurako kontuan hartzen ez direnak.
- Sotoko aparkalekurako sarrerak eta irteerak (etxadi osorako berdina direnak).
- Oinarrizko azpiegiturek hartzeko erabiltzen diren eremu txikiak (transformazio elektriko zentroak eta abar), nahitaezkoak direnak eta aprobetxamendurako kontuan hartzen ez direnak.
- Trastelekuak, gelak eta komunitateko instalazioak, aprobetxamendurako kontuan hartzen ez direnak.
- Jabari eta erabilera pribatuko eremu libreak etxadien barruan, bai estaliak, bai aire zabalekoak.
- Lorategiak eta haurrentzako jolas-eremuak.
- Eremu libre pribatua, eraikinaren baldintza lotesleen planoan adierazitakoa, bi azpietxadiak erabiliko dute. Ez da onartuko haren barruan banaketarik egitea.

a.3) Solairu arteko solairua:

Erabilerak indarreko HAPOn onartutakoak izango dira.

b) Eraikuntzaren araubidea:

b.1) Sotoko solairuak:

Sotoko solairuaren gehieneko okupazioa ehuneko 100 da.

RC-2, 3, 4 eta 5. etxadietan sotoko solairu gehiago egin ahalko dira, HAPOn eraikuntzaren eta erabileren arau orokorretan ezarritako baldintzen arabera, plan berezi honetan onartutako bi mailetan oinarrituz.

b.2) Beheko solairua:

Eraikuntzak nahitaez bizitegi erabilera bereziko kalifikazioaren lerrokadurak kontuan hartuko ditu etxadi bakoitzean. Lerrokadura horiek, Eraikuntzaren baldintza lotesleak - Etxadien plano orokorra izeneko antolamendu planoak adierazi dira.

Gutxieneko altuera librea Sekzioak izeneko antolamendu planoetan finkatuta geratu da, eta ezin da izan 3,80 m baino txikiagoa. Gehienekoa, 5,50 metro.

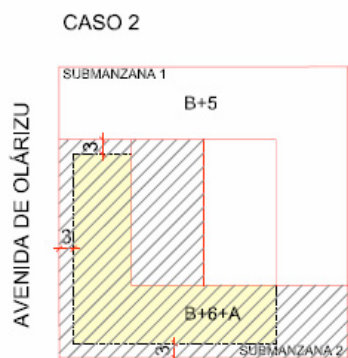
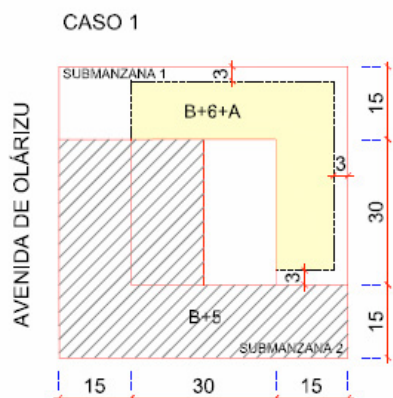
Eraikuntzak eta nahitaezkoa den etxadiko itxitura perimetralak hartu gabeko eremuei dago-kenez, Ordenantza hauen 15. artikuluan ezarritakoari jarraituko zaio.

Barneko eremu libre pribatuaren (patioa) gutxieneko dimentsioa 30 x 30 m izango da, etxadi itxien kalifikazio xehatuari dagokiona. Hautazkoa da gehieneko 35 x 35 m-ko dimentsioa, bi azpi-etxadietan hartutako atzeraemanguneen ondorioz sortzen diren tarteko posizioekin.

b.3) Goiko solairuak:

Solairuen eta erlaintzaren forjatuen sestra bat etorriko da beheko solairua eta 5 solairu dituen eraikuntzaren gutxieneko altuerarekin.

Azpi-etxadien arteko elkargunean eta mehelinetan solairu bateko aldea bakarrik egon ahalko da, eta xede horretarako, atiko bat badago, hautazkoa dena, altuera handieneko azpi-etxadian atzeraemangune hauek kontuan hartuko dira:



Barneko patiorako fatxadetan, etxadia osatzen duten bi azpi-etxadiak elkartzen diren tokian, hortik hurbil dauden leihoen edota balkoien bakoek, eraikuntzen indarreko kode teknikoaren (martxoaren 17ko 314/2006 Errege Dekretua eta hurrengo xedapenak) Suteetako segurtasuna "SS Oinarrizko dokumentuaren Kanpoko hedatzea SS 2 atalaren zehaztapenetan ezarritako distantziak bete beharko dituzte euren artikuluan, Kode Zibila argitaratzen duen 1889ko uztailearen 24ko Errege Dekretuan ezarritako argien eta bisten zortasunaren arabera. Etxadia osatzen duten bi azpi-etxadiak aldi berean gauzatzeko hirigintza-lizentzia eskatzen ez bada salbu, eskatzen duen lehenengoaren proiektuak, gutxienez, ezarritako distantzia osoaren ehuneko 50 bete beharko du.

Eraikinak nahitaez Eraikinaren baldintza lotesleak izeneko planoan ezarritako lerrokadurei jarraituko die.

Debekatuta daude patio irekiak bidera edo eremu publikora begira dagoen fatxadan.

Partzelazioak edo aldameneko eraikuntzak direla eta hondo eraikigarri desberdina badute, mehelinetik ikusten den zatia fatxadatzat hartu beharko da.

Etxadi bakoitzaren gehieneko aprobetxamenduaren ondorioetarako kontuan hartzen diren hegalek, gehienez, 1,50 metroko hegala izango dute, eta banaketa librea izango da solairu eta lerrokadura guztietan.

Goiko solairuetako barneko gehieneko garaiera 2,90 m izango da, gutxienezkoa, berriz, 2,60 m, Ordenantzen sekzioak antolamendu planoaren arabera.

Atikoaren terrazak gutxienez 3 metroko hondoa du, bizitegi-kalifikazioaren luzetarako lerrokadurarekiko.

b.4) Solairuarteko solairua eta estalkia:

Gehieneko inguratzailea ehuneko 70eko gehieneko malda (35 gradu) duen plano batez osatuta egongo da, eta etxadi bakoitzean bera izango da. Jatorrizko puntu gisa, erlaitzeko altueran, 1,50 m-ko distantzia horizontala hartuko da luzetarako fatxadetan.

Plan inguratzaile horretan, eskailera kaxen eta igogailuen etxolek, instalazio guztien elementuek, tximiniek, argi-zuloek eta bestelako eraikuntza-elementuek eta elementu apaingarriek gaindi dezakete.

Atikorik balego, ezingo da egon estalki arteko solairurik.

c) Hirigintza-aprobetxamendua:

Etxadi bakoitzaren gehieneko hirigintza-aprobetxamendua, eta erabilera bakoitzean, nahiz eraikinaren gehieneko solairu kopurua, etxebizitzaren gehieneko kopurua eta beren modalitatea (administrazio-arabidea), plan berezi honen bizitegi-etxadien koadro orokorrean adierazitakoa da. Hori, eraikinaren baldintza loteslearen planoan erakusten da. Nolanahi ere, aprobetxamendu teorikoko gutxi gorabeherako banaketa da, eta planaren konpentsazio-proiektuan zehaztu beharko da.

Halaber, aurretik aipatutako Eraikinaren baldintza lotesleak izeneko antolamendu-planoan, modu loteslearen adierazten dira aplikatzekoak diren gainerako eraikuntza-parametroak, hala nola nahitaezko lerrokadurak, etxadiaren nahitaezko itxiturak, hondo eraikigarriak eta atikoetako terrazen kokapena.

35.3. artikulua. Bizitegi-erabilera kolektibo librea. Eraikuntza irekiko etxadiak RC-6, 7, 8 eta 9

a) Erabileren araubidea:

Bizitegi erabilera nagusi da, kanpoko blokeetan etxadi independentean, eta argi bereizita dago inguruko espazio libre publikoekiko.

Erabileren bateragarritasunak, oro har, OR-5 ordenantzan (Plan Orokorraren araudia) adierazitakoak izango dira.

Hala badagokio, oinarrizko azpiegituretarako azalerak (transformazio zentroak) ez dira aprobetxamendutzat hartuko.

a.1) Sotoko solairua:

Aparkalekurako erabiliko da, baina trastelekuak, gelak eta komunitateko instalazioak ere izan ditzake.

Unitateko funtzionamendua izango du, sarbide bakarrekin. Partzelazioak onartzen dituen RC-9 etxadiaren kasuan, PERI 11 planaren konpentsazio-proiektuan ezarriko dira partzelen artikuluan beharrezkoak diren elkarrekiko zortasun egokiak.

a.2) Beheko solairua:

Erabilera hauetarako nagusiki bideratuko da:

- Atariak.
- Bizitegi-erabileraren osagarriak, irabazi-asmorik gabekoa, komunitatekoa, aprobetxamendurako kontuan hartzen ez direnak.
- Aparkalekurako sarbideak eta irteerak.
- Oinarrizko azpiegiturek hartizko erabiltzen diren eremu txikiak (transformazio elektrikoko zentroak eta abar), nahitaezkoak direnak eta aprobetxamendurako kontuan hartzen ez direnak.
- Trastelekuak, gelak eta komunitateko instalazioak, aprobetxamendurako kontuan hartzen ez direnak.
- Etxebizitzak.
- Jabari eta erabilera pribatuko eremu libreak etxadien barruan, bai estaliak, bai aire zabekoak.
- Lorategiak eta haurrentzako jolas-eremuak.

a.3) Estalkiko/Solairuarterko solairua:

Estalki laua onartzen da, igaro daitekeena, eta eraikineko instalazioetarako. Solairu artean, trasteleku eta eraikineko instalazioen erabilerak.

Eraikuntzaren araubidea:

b.1) Sotoko solairuak:

Etxadiaren azalera osoa hartu ahalko da.

RC-6, 7, 8 eta 9 etxadietan sotoko solairu gehiago egin ahalko dira, HAPOn eraikuntzaren eta erabileraren arau orokorretan ezarritako baldintzen arabera, plan berezi honetan onartutako bi mailetan oinarrituz.

b.2) Beheko solairua:

Eraikinak, adierazitako lerrokadurei, Eraikuntzaren baldintza lotesleak - Etxadien plano orokorra planoan adierazitako lerrokadurei jarraituko die nahitaez.

Gehieneko okupazioa ehuneko 100 izango da.

Gutxieneko altuera librea 3,80 m izango da, eta gehienekoa 4,80 m. Beheko solairu horren lurzoru kota, kanpoko edozein sestra baino 1,5 m gainetik izan beharko du, han etxebizitzak baditu. Kasu horretan, etxebizitzaren gutxieneko altuera librea 2,60 m izango da; gehienekoa, 2,90 m.

Eraikuntza irtenbide unitarioa izango da. Unitate bereizi edo isolatuak agertzea eragotzi beharko du, etxadi bakoitzaren bizitegi-zonifikazioaren barruan. Haien trinkotasuna lehenetsiko da, beraz, debekatuta daude etxadi berean txertatuta dauden bolumenak, nahiz eta beheko solairuetan lotuta egon. Hala ere, RC-6 etxadian uzten da, konfigurazio geometriko desberdina duelako eta Olarizuko zelaiaren aldamenean dagoelako.

Eraikuntzak eta nahitaezkoa den etxadiko itxitura perimetralak hartu gabeko eremuei dago-kienez, Ordenantza hauen 15. artikuluan ezarritakoari jarraituko zaio.

Etxadietan eremu libre pribatuak, nahitaez, baldin badaude, Ekialdeko lerrokaduretan kokatuko dira. Eremu horietan larrialdiko irteerak eta garaje arrapalak jar daitezke. Egoteko eremua, aisialdirako lorategiak, haur jolasak eta antzeko erabilerak izan beharko dira; sotoek hartutako eremuan ere bai.

b.3) Goiko solairuak:

Solairuen forjatuen sestra bat etorriko da.

Eraikinak adierazitako lerrokadurei jarraituko die nahitaez, baldintza lotesleen planoaren arabera.

Eraikinaren hondoak ez dira ezartzen, eta etxadiko xehetasun-azterketan edo haren unitateko oinarrizko proiektuetan zehaztuta geratzen dira.

Etxadi bakoitzaren gehieneko aprobetxamenduaren ondorioetarako kontuan hartzen diren hegalek, gehienez, 1,50 metroko hegala izango dute, eta banaketa librea izango da solairu eta lerrokadura guztietan.

Goiko solairuen barneko gehieneko altuera librea 2,90 m izango da, eta barneko gutxieneko librea 2,60 m.

Eraikuntza irtenbide unitarioa izango da. Unitate bereizi edo isolatuak agertzea eragotzi beharko du, etxadi bakoitzaren bizitegi-zonifikazioaren barruan. Haien trinkotasuna lehenetsiko da, beraz, debekatuta daude etxadi berean txertatuta dauden bolumenak, nahiz eta beheko solairuetan lotuta egon. Hala ere, RC-6 etxadian uzten da, konfigurazio geometriko desberdina duelako eta Olarizuko zelaiaren aldamenean dagoelako.

b.4) Solairuarteko solairua eta estalkia:

Gehieneko ingurutzaila ehuneko 70eko gehieneko malda (35 gradu) duen plano batez osatuta egongo da, eta etxadi bakoitzean bera izango da. Jatorrizko puntu gisa, erlaitzeko altueran, 1,50 m-ko distantzia horizontala hartuko da luzetarako fatxadetan.

Plan ingurutzaila horretan, eskailera kaxen eta igogailuen etxolek, instalazio guztien elementuek, tximiniak, argi-zuloak eta bestelako eraikuntza-elementuek eta elementu apaingarriak gaindi dezakete.

Hirigintza-aprobetxamendua:

Etxadi bakoitzaren gehieneko hirigintza-aprobetxamendua, eta erabilera bakoitzean, nahiz eraikinaren gehieneko solairu kopurua, etxebizitzaren gehieneko kopurua eta beren modalitatea (administrazio-araubidea), Plan berezi honen bizitegi-etxadien koadro orokorrean adierazitakoa da. Hori, eraikinaren baldintza lotesleen planoan erakusten da. Nolanahi ere, aprobetxamendu teorikoko gutxi gorabeherako banaketa da, eta planaren gauzatze fasean zehaztu beharko da.

Halaber, aipatutako Eraikinaren baldintza lotesleak antolamendu planoan, aplikatzekoak diren gainerako eraikuntza-parametroak adierazten dira, hala nola: nahitaezko lerrokadurak, etxadiaren nahitaezko itxiturak, hondo eraikigarriak, atikoetako terrazen kokapena, lorategian kokapena, jabari eta erabilera pribatuko espazio libreak etxadien barruan...

35.4. artikulua. Bizitegi kolektiboa Babes publikoa etxadian Eraikuntza Irekiarekin RC-10

Erabileren araubidea:

Bizitegi erabilera nagusi da, kanpoko blokeetan etxadi independentean, eta argi bereizita dago inguruko espazio libre publikoekiko.

Erabileren bateragarritasunak, oro har, OR-5 ordenantzaren (Plan Orokorren araudia) adierazitakoak izango dira.

Hala badagokio, oinarrizko azpiegituretarako azalerak (transformazio zentroak) ez dira aprobetxamendutzat hartuko.

a.1) Sotoko solairua:

Aparkalekurako erabiliko da, baina trastelekuak, gelak eta komunitateko instalazioak ere izan ditzake.

Unitateko funtzionamendua izango du, sarbide bakarrekin.

a.2) Beheko solairua:

Erabilera hauetarako nagusiki bideratuko da:

– Atariak.

– Bizitegi-erabilerearen osagarriak, irabazi-asmorik gabekoa, komunitatekoa, aprobetxamendurako kontuan hartzen ez direnak.

– Aparkalekurako sarbideak eta irteerak.

– Oinarrizko azpiegiturak hartzeko erabiltzen diren eremu txikiak (transformazio elektrikoko zentroak eta abar), nahitaezkoak direnak eta aprobetxamendurako kontuan hartzen ez direnak.

– Trastelekuak, gelak eta komunitateko instalazioak, aprobetxamendurako kontuan hartzen ez direnak.

– Etxebizitzak.

– Jabari eta erabilera pribatuko eremu libreak etxadien barruan, bai estaliak, bai aire zabalekoak.

– Lorategiak eta haurrentzako jolas-eremuak.

a.3) Estalkiko/solairu arteko solairua:

Estalki laua onartzen da, igaro daitekeena, eta eraikineko instalazioetarako. Solairu artean, trasteleku eta eraikineko instalazioen erabilera.

Eraikuntzaren araubidea:

b.1) Sotoko solairuak:

Etxadiaren azalera osoa hartu ahalko da.

RC-10 etxadietan sotoko solairu gehiago egin ahalko dira, HAPOn eraikuntzaren eta erabilerearen arau orokorretan ezarritako baldintzen arabera, plan berezi honetan onartutako bi mailetan oinarrituz.

b.2) Beheko solairua:

Eraikinak, adierazitako lerrokadurei, Eraikuntzaren baldintza lotesleak-Etxadien plano orokorra planoan adierazitako lerrokadurei jarraituko die nahitaez.

Etxadiaren azalera osoa hartu ahalko da.

Gutxieneko altuera librea 3,80 m izango da, eta gehienekoa 4,80 m. Beheko solairu horren lurzoru kota, kanpoko edozein sestra baino 1,5 m gainetik izan beharko du, han etxebizitzak baditu. Kasu horretan, etxebizitzaren gutxieneko altuera librea 2,60 m izango da; gehienekoa, 2,90 m.

Eraikuntza unitateko irtenbidea izango da, eta ez du utziko unitate bereizi edo isolatuak agertzea etxadi bakoitzaren bizitegi-zonifikazioaren barruan. Horrela, haien trinkotasuna lehenetsiko da, beraz, debekatuta daude etxadi berean txertatutako bolumen desberdinak, beheko solairuetan lotuta badaude ere.

Eraikuntzak eta nahitaezkoa den etxadiko itxitura perimetralak hartu gabeko eremuei dago-kienez, Ordenantza hauen 15. artikuluan ezarritakoari jarraituko zaio.

Espazio libre pribatua, baldin badago, Ekialdeko lerrokaduran kokatuko da nahitaez. Eremu horietan larrialdiko itteerak eta garaje arrapalak jar daitezke. Egoteko eremua, aisialdirako lora-tegiak, haur jolasak eta antzeko erabilerak izan beharko dira; sotoek hartutako eremuan ere bai.

b.3) Goiko solairuak:

Solairuen forjatuen sestra bat etorriko da.

Eraikinak adierazitako lerrokadurei jarraituko die nahitaez, baldintza lotesleen planoaren arabera.

Eraikinaren hondoak ez dira ezartzen, eta etxadiko xehetasun-azterketan edo haren unitateko oinarrizko proiektuetan zehaztuta geratzen dira.

Hegalak, gehieneko aprobetxamenduaren ondorioetarako azalera kontuan hartzendutenak, bideetara, eremu publiko libreetara eta berdegune publikoetara begira dauden fatxadetan bakarrik utziko dira, gehienez, 1,50 m-koak. Solairu guztietan banaketa librea izango dute.

Goiko solairuen barneko gehieneko altuera librea 2,90 m izango da, eta barneko gutxieneko librea 2,60 m.

Eraikuntza unitateko irtenbidea izango da, eta ez du utziko unitate bereizi edo isolatuak agertzea etxadi bakoitzaren bizitegi-zonifikazioaren barruan. Horrela, haien trinkotasuna lehenetsiko da, beraz, debekatuta daude etxadi berean txertatutako bolumen desberdinak, beheko solairuetan lotuta badaude ere.

b.4) Solairuarteko solairua eta estalkia:

Gehieneko ingurutzaila ehuneko 70eko gehieneko malda (35 gradu) duen plano batez osatuta egongo da, eta etxadi bakoitzean bera izango da. Jatorrizko puntu gisa, erlaitzeko altueran, 1,50 m-ko distantzia horizontala hartuko da luzetarako fatxadetan.

Plan ingurutzaila horretan, eskailera kaxen eta igogailuen etxolek, instalazio guztien elementuek, tximiniek, argi-zuloek eta bestelako eraikuntza-elementuek eta elementu apaingarriek gaindi dezakete.

Hirigintza-aprobetxamendua:

Etxadi bakoitzaren gehieneko hirigintza-aprobetxamendua, eta erabilera bakoitzean, nahiz eraikinaren gehieneko solairu kopurua, etxebizitzaren gehieneko kopurua eta beren modalitatea (administrazio-araubidea), Plan Berezi honen bizitegi-etxadien koadro orokorrean adierazitakoa da. Hori, eraikinaren baldintza lotesleen planoan erakusten da. Nolanahi ere, aprobetxamendu teorikoko gutxi gorabeherako banaketa da, eta Planaren konpentsazio-proiektuan zehaztu beharko da.

Halaber, aipatutako Eraikinaren baldintza lotesleak antolamendu planoan, aplikatzekoak diren gainerako eraikuntza-parametroak adierazten dira, hala nola: nahitaezko lerrokadurak, etxadiko nahitaezko itxiturak, hondo eraikigarriak...

35.5. artikulua. Bizitegi-erabilera kolektibo librea. Etxadi erdi-irekia RC-11

Erabileren araubidea:

Bizitegi erabilera nagusi da.

Erabileren bateragarritasunak, oro har, OR-4 ordenantzan (Plan Orokorraren araudia) adierazitakoak izango dira.

Hala badagokio, oinarrizko azpiegituretarako azalera (transformazio zentroak) ez dira aprobetxamendutzat hartuko.

a.1) Sotoko solairuak:

Aparkalekurako erabiliko da, baina trastelekuak, gelak eta komunitateko instalazioak ere izan ditzake.

Lursailak zatitzen badira, unitate gisa arituko da, sarbide bakarrekin. Esparruko konpentsazio proiektuan partzelen artean beharrezkoak diren elkarrekiko zortasunak ezarriko dira.

a.2) Beheko solairua:

Erabilera hauetarako nagusiki bideratuko da:

- Alderik aldeko atariak lehenetsiko dira fatxadatik, eta kanpoko lerrokadura.
- Bizitegi-erabilerearen osagarriak, irabazi-asmorik gabekoa, komunitatekoa, aprobetxamendurako kontuan hartzen ez direnak.
- Sotoko aparkalekurako sarrerak eta irteerak (etxadi osorako berdinak direnak).
- Oinarrizko azpiegiturek hartzeko erabiltzen diren eremu txikiak (transformazio elektrikoko zentroak eta abar), nahitaezkoak direnak eta aprobetxamendurako kontuan hartzen ez direnak.
- Trastelekuak, gelak eta komunitateko instalazioak, aprobetxamendurako kontuan hartzen ez direnak.
- Jabari eta erabilera pribatuko eremu libreak etxadien barruan, bai estaliak, bai aire zabalekoak.

– Lorategiak eta haurrentzako jolas-eremuak.

a.3) Estalkiko/Solairu arteko solairua:

Estalki lau onartzen da, igaro daitekeena, eta eraikineko instalazioetarako. Solairu artean, trasteleku eta eraikineko instalazioen erabilera.

Eraikuntzaren araubidea:

b.1) Sotoko solairuak:

Sotoko solairuaren gehieneko okupazioa ehuneko 100 da.

Sotoko solairu gehiago egin ahalko dira, HAPOren eraikuntzaren eta erabilerearen arau orokorretan ezarritako baldintzen arabera, plan berezi honetan onartutako bi mailetan oinarrituz.

b.2) Beheko solairua:

Eraikina nahitaez Iparraldeko eta Ekialdeko lerrokaduren arabera izango da nahitaez, eta gainerako lerrokadurak Eraikinaren baldintza lotesleak izeneko antolamendu-planon adierazitakoaren arabera.

Gehieneko okupazioa aldez aurretik adierazitako antolamendu-planon ezarritakoa izango da.

Gutxieneko altuera librea 3,80 m izango da; 5,50 m gehienekoa.

Eraikuntza unitateko irtenbidea izango da, eta ez du utziko unitate berezi edo isolatuak agertzea etxadi bakoitzaren bizitegi-zonifikazioaren barruan. Horrela, haien trinkotasuna lehenetsiko da, beraz, debekatuta daude etxadi berean txertatutako bolumen desberdinak, beheko solairuetan lotuta badaude ere.

Eraikinaren hondoak, gehienez, 16 m izango dira.

Eraikuntzak eta nahitaezkoa den etxadiko itxitura perimetralak hartu gabeko eremuei dago-kienez, ordenantza hauen 15. artikuluan ezarritakoari jarraituko zaio.

Eremu horietan larrialdiko irteerak eta garaje arrapalak jar daitezke. Egoteko eremua, aisialdirako lorategiak, haur jolasak eta antzeko erabilerak izan beharko dira; sotoek hartutako eremuan ere bai.

b.3) Goiko solairuak:

Solairuen forjatuen sestra bat etorriko da.

Eraikinak adierazitako lerrokadurei jarraituko die nahitaez, baldintza lotesleen planoaren arabera.

Eraikinaren hondoak, etxadiaren dagokion xehetasun azterketan edo haren unitateko oinarriko proiektuetan ezarrita geratuko dira, Eraikinaren baldintza lotesleen planoaren arabera.

Etxadi bakoitzaren gehieneko aprobetxamenduaren ondorioetarako kontuan hartzen diren hegalek, gehienez, 1,50 metroko hegala izango dute, eta banaketa librea izango da solairu eta lerrokadura guztietan.

Goiko solairuen barneko gehieneko altuera librea 2,90 m izango da, eta barneko gutxieneko librea 2,60 m.

Eraikuntza unitateko irtenbidea izango da, eta ez du utziko unitate bereizi edo isolatuak agertzea etxadi bakoitzaren bizitegi-zonifikazioaren barruan. Horrela, haien trinkotasuna lehenetsiko da, beraz, debekatuta daude etxadi berean txertatutako bolumen desberdinak, beheko solairuetan lotuta badaude ere.

b.4) Solairuarteko solairua eta estalkia:

Gehieneko ingurutzaila ehuneko 70eko gehieneko malda (35 gradu) duen plano batez osatuta egongo da, eta etxadi bakoitzean bera izango da. Jatorrizko puntu gisa, erlaitzeko altueran, 1,50 m-ko distantzia horizontala hartuko da luzetarako fatxadetan.

Plan ingurutzaila horretan, eskailera kaxen eta igogailuen etxolek, instalazio guztien elementuek, tximiniak, argi-zuloak eta bestelako eraikuntza-elementuek eta elementu apaingarriak gaindi dezakete.

Hirigintza-aprobetxamendua:

Etxadi bakoitzaren gehieneko hirigintza-aprobetxamendua, eta erabilera bakoitzean, nahiz eraikinaren gehieneko solairu kopurua, etxebizitzaren gehieneko kopurua eta beren modalitatea (administrazio-araubidea), plan berezi honen bizitegi-etxadien koadro orokorrean adierazitakoa da. Hori, eraikinaren baldintza lotesleen planoan erakusten da. Nolanahi ere, aprobetxamendu teorikoko gutxi gorabeherako banaketa da, eta planaren konpentsazio-proiektuan zehaztu beharko da.

Halaber, aipatutako Eraikinaren baldintza lotesleak antolamendu planoan, aplikatzekoak diren gainerako eraikuntza-parametroak adierazten dira, hala nola: nahitaezko lerrokadurak, etxadiaren nahitaezko itxiturak, hondo eraikigarriak, lorategian kokapena, jabari eta erabilera pribatuko espazio libreak etxadien barruan.

35.6. artikulua. Bizitegi-erabilera kolektibo librea. Azpietxadi berea RC-12A

Erabileren araubidea:

Bizitegi-erabilera lehenesten da, eta beheko solairuan, merkataritzako tertziarioa.

Erabileren bateragarritasunak, oro har, OR-4 ordenantzan (Plan Orokorraren araudia) adierazitakoak izango dira.

Hala badagokio, oinarrizko azpiegituretarako azalerak (transformazio zentroak) ez dira aprobetxamendutzat hartuko.

a.1) Sotoko solairua:

Aparkalekurako erabiliko da, baina trastelekuak, gelak eta komunitateko instalazioak ere izan ditzake.

Sotoak unitateko funtzionamendua izango du, eta berezko sarbideak, alboan dagoen 12B azpi-etxadiaren sototik bereizita. Harekiko guztiz independentea izango da, eta ez du inolako zortasunik izango haien artean.

a.2) Beheko solairua:

Erabilera hauetarako nagusiki bideratuko da:

– Atariak.

– Merkataritzako tertziarioa, adierazitako gehieneko azalarekin etxadi bakoitzerako, bizitegi-etxadien koadro orokorrean.

– Bizitegi-erabileraren osagarriak, irabazi-asmorik gabekoa, komunitatekoa, aprobetxamendurako kontuan hartzen ez direnak.

– Aparkalekurako sarbideak eta irteerak 12A azpietxadirako.

– Trastelekuak, gelak eta komunitateko instalazioak, aprobetxamendurako kontuan hartzen ez direnak.

– Oinarrizko azpiegiturek hartzeko erabiltzen diren eremu txikiak (transformazio elektrikoko zentroak eta abar), nahitaezkoak direnak eta aprobetxamendurako kontuan hartzen ez direnak.

– Azpi-etxadiaren barruan jabari eta erabilera pribatuko eremu libreak utziko dira, bai estaliak, bai estali gabe. Lorategiak eta haurrentzako jolas-eremuak ere utziko dira.

a.3) Estalkiko/solairu arteko solairua:

Estalki lau onartzen da, igaro daitekeena, eta eraikineko instalazioetarako. Solairu artean, trasteleku eta eraikineko instalazioen erabilerak.

Eraikuntzaren araubidea:

b.1) Sotoko solairuak:

Sotoaren gehieneko okupazioa ehuneko 100 izango da.

RC-12A azpi-etxadian sotoko solairu gehiago egin ahalko dira, HAPOn eraikuntzaren eta erabileraren arau orokorrean ezarritako baldintzen arabera, Plan Berezi honetan onartutako bi mailetan oinarrituz.

b.2) Beheko solairua:

Eraikinak nahitaez Eraikinaren baldintza lotesleak izeneko antolamendu-planoan ezarritako lerrokadurei jarraituko die.

Eraikuntzak eta nahitaezkoa den etxadiko itxitura perimetralak hartu gabeko eremuei dago-kienez, Ordenantza hauen 15. artikuluan ezarritakoari jarraituko zaio.

Gutxieneko altuera librea 3,20 m izango da, eta gehienekoa, 5.80 m, antolamendu-planoen arabera (eraikinaren sekzioak), RC-12A eta RC-12Brako bera ezartzen dena.

Eraikuntza unitateko irtenbidea izango da, eta ez du utziko unitate bereizi edo isolatuak agertzea etxadi bakoitzaren bizitegi-zonifikazioaren barruan. Horrela, haien trinkotasuna lehenetsiko da, beraz, debekatuta daude etxadi berean txertatutako bolumen desberdinak, beheko solairuetan lotuta badaude ere.

b.3) Goiko solairuak:

Solairuen eta erlaitzaren forjatuen sestra bat etorriko da.

Eraikinak nahitaez Eraikinaren baldintza lotesleak izeneko antolamendu-planoan ezarritako lerrokadurei jarraituko die.

Debekatuta daude bidera edo eremu libre publikora begira dauden patioak.

Hegalak, aprobetxamenduaren ondorioetarako azalera kontuan hartzen dutenak, kanpoko fatxadetan utzitakoak izango dira (inoiz ez etxadiko patioa eta trastelekuetara ematen duten barnekoetan). Gehienez, 1,50 m-koak izango dira, eta banaketa librea solairu guztietan.

Goiko solairuen barruko gehieneko altuera librea 2,90 izango da, eta barneko gutxieneko librea 2,60 m. Etxebizitzarako bideratutako lehen solairuaren kota (1. solairua) 1,5 m-ra kokatuta egongo da, gehienez, 1. solairuko sabaiaren estalkiaren gainetik (merkataritzako tertziarioa).

Fatxada guztien tratamendua antzeko irizpide arkitektonikoekin egingo da, azpi-etxadi bakoitzaren akaberaren kalitateari dagokionez. Buruhormako fatxadek aireztatze eta argiztapen baoak izango dituzte nahitaez.

Eraikuntza unitateko irtenbidea izango da, eta ez du utziko unitate berezi edo isolatuak agertzea etxadi bakoitzaren bizitegi-zonifikazioaren barruan. Horrela, haien trinkotasuna lehenetsiko da, beraz, debekatuta daude etxadi berean txertatutako bolumen desberdinak, beheko solairuetan lotuta badaude ere.

b.4) Solairuarteko solairua eta estalkia:

Gehieneko inguratzaila ehuneko 70eko gehieneko malda (35 gradu) duen plano batez osatuta egongo da, eta etxadi bakoitzean bera izango da. Jatorrizko puntu gisa, erlaitzeko altueran, 1,50 m-ko distantzia horizontala hartuko da luzetarako fatxadetan.

Plan inguratzaila horretan, eskailera kaxen eta igogailuen etxolek, instalazio guztien elementuek, tximiniak, argi-zuloak eta bestelako eraikuntza-elementuek eta elementu apaingarriak gaindi dezakete.

Hirigintza-aprobetxamendua:

Etxadi bakoitzaren gehieneko hirigintza-aprobetxamendua, eta erabilera bakoitzean, nahiz eraikinaren gehieneko solairu kopurua, etxebizitzaren gehieneko kopurua eta beren modalitatea (administrazio-araubidea), plan berezi honen bizitegi-etxadien koadro orokorrean adierazitakoa da. Hori, eraikinaren baldintza lotesleen planoan erakusten da. Nolanahi ere, aprobetxamendu teorikoko gutxi gorabeherako banaketa da, eta planaren konpentsazio-proiektuan zehaztu beharko da.

Halaber, aipatutako Eraikinaren baldintza lotesleak antolamendu planoan, aplikatzekoak diren gainerako eraikuntza-parametroak adierazten dira, hala nola: nahitaezko lerrokadurak, beheko eta goiko solairuetan, etxadiaren nahitaezko itxiturak, hondo eraikigarriak, lorategian kokapena, jabari eta erabilera pribatuko espazio libreak etxadien barruan.

35.7. artikulua. Bizitegi-erabilera kolektiboa. Babes publikoa. Azpi-etxadi berezia RC-12B

Erabileren araubidea:

Bizitegi-erabilera lehenesten da, eta beheko solairuan, merkataritzako tertziarioa.

Erabileren bateragarritasunak, oro har, OR-4 ordenantzan (Plan Orokorraren araudia) adierazitakoak izango dira.

Hala badagokio, oinarrizko azpiegituretarako azalera (transformazio zentroak) ez dira aprobetxamendutzat hartuko.

a.1) Sotoko solairua:

Aparkalekurako erabiliko da, baina trastelekuak, gelak eta komunitateko instalazioak ere izan ditzake.

Sotoak unitateko funtzionamendua izango du, eta berezko sarbideak, alboan dagoen 12A azpi-etxadiaren sototik bereizita. Harekiko guztiz independentea izango da, eta ez du inolako zortasunik izango haien artean.

a.2) Beheko solairua:

Erabilera hauetarako nagusiki bideratuko da:

- Atariak.
- Merkataritzako tertziarioa, adierazitako gehieneko azalerarekin etxadi edo azpi-etxadi bakoitzerako, bizitegi-etxadien koadro orokorrean.
- Bizitegi-erabileraren osagarriak, irabazi-asmorik gabekoa, komunitatekoa, aprobetxamendurako kontuan hartzen ez direnak.
- Aparkalekurako sarbideak eta irteerak 12B azpietxadirako.
- Trastelekuak, gelak eta komunitateko instalazioak, aprobetxamendurako kontuan hartzen ez direnak.
- Oinarrizko azpiegiturak hartzeko erabiltzen diren eremu txikiak (transformazio elektrikoko zentroak eta abar), nahitaezkoak direnak eta aprobetxamendurako kontuan hartzen ez direnak.
- Eraikuntzak hartu gabeko azalera, bai sotoan, bai sestra gaineko solairuen proiektzioan, Ordenantza hauen 13. artikuluan adierazitako xedea, baldintzak eta ezaugarriak kontuan hartuko dituztenak.
- Azpi-etxadiaren barruan jabari eta erabilera pribatuko eremu libreak utziko dira, bai estaliak, bai estali gabe. Lorategiak eta haurrentzako jolas-eremuak ere utziko dira.

a.3) Estalkiko/solairu arteko solairua:

Estalki laua onartzen da, igaro daitekeena, eta eraikineko instalazioetarako. Solairu artean, trasteleku eta eraikineko instalazioen erabilerak.

Eraikuntzaren araubidea:

b.1) Sotoko solairuak:

Sotoaren gehieneko okupazioa ehuneko 100 izango da antolamendu-ordenaren lerrokaduren barruan (Eraikinaren baldintza lotesleak). Halaber, Ordenantza hauen 13. artikuluan (Nahitaezotasuna eta aplikazio-esparrua) eraikinak hartu gabeko azalaren kasuan ezarritakoa kontuan hartuko da beti.

RC-12B azpi-etxadian sotoko solairu gehiago egin ahalko dira, HAPOn eraikuntzaren eta erabileraren arau orokorretan ezarritako baldintzen arabera, plan berezi honetan onartutako bi mailetan oinarrituz.

b.2) Beheko solairua:

Eraikinak nahitaez Eraikinaren baldintza lotesleak izeneko antolamendu-planoan ezarritako lerrokadurei jarraituko die.

Eraikuntzak eta nahitaezkoa den etxadiko itxitura perimetralak hartu gabeko eremuei dago-kienez, Ordenantza hauen 15. artikuluan ezarritakoari jarraituko zaio.

Gutxieneko altuera librea 3,20 m izango da, eta gehienekoa, 5.80 m, antolamendu-planoen arabera (eraikinaren sekzioak), RC-12A eta RC-12Brako bera ezartzen dena.

Eraikuntza unitateko irtenbidea izango da, eta ez du utziko unitate bereizi edo isolatuak agertzea etxadi bakoitzaren bizitegi-zonifikazioaren barruan. Horrela, haien trinkotasuna lehenetsiko da, beraz, debekatuta daude etxadi berean txertatutako bolumen desberdinak, beheko solairuetan lotuta badaude ere.

b.3) Goiko solairuak:

Solairuen eta erlaitzaren forjatuen sestra bat etorriko da.

Eraikinak nahitaez Eraikinaren baldintza lotesleak izeneko antolamendu-planoan ezarritako lerrokadurei jarraituko die.

Etxadiaren berezitasuna kontuan hartuz, ez da mugarik ezartzen hegaletan, eremu libre publikora begira dauden lerrokadurekiko. Hirigintza-aprobetxamendukoak besterik ez dira jartzen, eta debekatuta daude barruko patiora begira dauden lerrokaduretan.

Goiko solairuen barruko gehieneko altuera librea 2,90 izango da, eta barneko gutxieneko librea 2,60 m. Etxebizitzarako bideratutako lehen solairuaren kota (1. solairua) 1,5 m-ra kokatuta egongo da, gehienez, 1. solairuko sabaiaren estalkiaren gainetik (merkataritzako tertziarioa).

Eraikuntza unitateko irtenbidea izango da, eta ez du utziko unitate bereizi edo isolatuak agertzea etxadi bakoitzaren bizitegi-zonifikazioaren barruan. Horrela, haien trinkotasuna lehenetsiko da, beraz, debekatuta daude etxadi berean txertatutako bolumen desberdinak, beheko solairuetan lotuta badaude ere.

Fatxada guztien tratamendua antzeko irizpide arkitektonikoekin egingo da, azpi-etxadi bakoitzaren akaberen kalitateari dagokionez. Buruhormako fatxadek aireztatze eta argiztapen baoak izango dituzte nahitaez.

b.4) Solairuarteko solairua eta estalkia:

Gehieneko ingurutzaila ehuneko 70eko gehieneko malda (35 gradu) duen plano batez osatuta egongo da, eta etxadi bakoitzean bera izango da. Jatorrizko puntu gisa, erlaitzeko altueran, 1,50 m-ko distantzia horizontala hartuko da luzetarako fatxadetan.

Plan ingurutzaila horretan, eskailera kaxen eta igogailuen etxolek, instalazio guztien elementuek, tximiniak, argi-zuloak eta bestelako eraikuntza-elementuek eta elementu apaingarriak gaindi dezakete.

Hirigintza-aprobetxamendua:

Etxadi bakoitzaren gehieneko hirigintza-aprobetxamendua, eta erabilera bakoitzean, nahiz eraikinaren gehieneko solairu kopurua, etxebizitzaren gehieneko kopurua eta beren modalitatea (administrazio-araubidea), plan berezi honen bizitegi-etxadien koadro orokorrean adierazitakoa da. Hori, eraikinaren baldintza lotesleen planoan erakusten da. Nolanahi ere, aprobetxamendu teorikoko gutxi gorabeherako banaketa da, eta planaren konpentsazio-proiektuan zehaztu beharko da.

Halaber, aipatutako Eraikinaren baldintza lotesleak antolamendu planoan, aplikatzekoak diren gainerako eraikuntza-parametroak adierazten dira, hala nola: nahitaezko lerrokadurak, beheko eta goiko solairuetan, etxadiko nahitaezko itxiturak, hondo eraikigarriak.

3. atala. Zortasun aeronautikoak**38. artikulua. Zortasun aeronautikoak**

Aldaketa puntual honen esparrua, zortasun aeronautikoen araudi planoaren arabera (zortasun aeronautikoen 584/72 dekretua), aireontzien eragiketa zortasun eremuan, beraz, zehazpen hauek egongo dira hor:

1. Mugak.

1. Edozein eraikuntza, instalazio (zutabeak, antenak, airesorgailuak -palak barne-, eraikuntzarako beharrezko baliabideak (eraikuntzako garabiak eta antzekoak barne) edo plantazio gauzatzeko, Aire Segurtasuneko Estatu Agentziaren (AESA) alde aurreko aldeko akordioa beharko da.

2. Edozein igorle irrati-elektriko edo bestelako gaik, instalazio irrati-elektriko aeronautikoen funtzionamendu arrunta urratzen duten erradiazio elektromagnetikoak eragin ditzakeena, nahiz eta oztopoak mugatzen dituzten azalerak ez urratu, dagokion baimena beharko du, zortasun aeronautikoen 584/72 Dekretuaren 16. artikuluan ezarritakoaren arabera.

3. Esparruak jarduerak mugatzen dituen zortasuna izango du, eta horren arabera, Aire Segurtasuneko Estatu Agentziak (AESAs) debekatu, mugatu edo baldintzatu ahalko ditu haren barruan kokatzen diren eta aireko jardueretarako arriskutsuak izan daitezkeen jardueretarako, edo instalazio irrati-elektrikoak zuzen funtzionatzeko. Aukera hori, jarduera horiek ezartzeko edo erabiltzeko eskumena ematen duten lurzoruko erabileretara zabalduko da, eta besteak beste hauek barne hartuko ditu:

Turbulentziak eragin ditzaketen oztopoak eraikitzea ekartzen duten jarduerak.

Argiak erabiltzea, proiektagailuak edo argi-emisoreak barne, arriskuak sor baditzakete, edo nahastea edo hutsegiteak ekar baditzakete.

Azalera handiak eta oso islatzaileak erabiltzea ekartzen duten jarduerak, itsutu badezakete.

Faunaren jarduera suspertu dezaketen jarduketak, aerodromoaren mugimendu-eremuaren inguruan.

Ikusten ez diren erradiazio-iturriak ezartzea edo funtzionatzea ekartzen duten jarduerak, edo komunikazio-, nabigazio- eta zaintza-sistema aeronautikoen funtzionamendua eragotz dezaketen objektu finko edo mugikorrek egotea eragiten dutenak, baita eragin negatiboa dutenak ere.

Kea, lainoak edo aireontzietarako arriskua ekartzen duen beste edozein fenomeno sortzen duten instalazioak ezartzea edo funtzionatzea ekartzen duten jarduerak.

Aireko propulzio edo euste baliabideak erabiltzea kirol jarduerak edo bestelakoak egiteko.

4. atala. Kalitate akustikoko helburuak

39. artikulua. Baldintzazaile akustikoak

Urriaren 16ko 213/2012 Dekretua, kutsadura akustikoari buruzkoa, aplikatuz, PERI 11ren 2. aldaketa puntualean, etxadi bakoitzean eskatutako gutxienerako isolamendu balioak ezartzen dira.

Beraz, barne eremuan betetzeari dagokionez, etorkizuneko bizitegi-garapenean, 213/2012 Dekretuan (1. eranskina, B taula) ezarritako KAHak bete beharko ditu. Horretarako, eragin-azterketak, fatxada bakoitzerako beharrezkoa den isolamendua adierazten du, CTE-DB-HRn zehaztutako D2m.nt.afr, parametroaren arabera.

Isolamenduaren balio hauek egoki justifikatuta geratuko dira eraikinen egikaritze proiektuan. Hor, zer beira eta arotzeria erabiliko den adieraziko da, barnean maila horiek betetzeko. Kontuan hartuko da fatxadaren balio-azalera eta barneko gelen dimentsioak.

Vitoria-Gasteizen, 2019ko abenduaren 12an

Alkate-lehendakaria
GORKA URTARAN AGIRRE

BIZITEGI-ERAIKINEN FATXADAK	D2M.NT.AFR (DB(A))	
	LOGELAK	GELAK
RC2 - Iparraldea, Ekialdea eta Hegoaldea + patioa	30 dB (A)	30 cB(A)
RC3 - Iparraldea eta Ekialdea +patioa		
RC4 - Ekialdea, Hegoaldea y Mendebaldea + patio		
RC5 - Iparraldea, Hegoaldea, Ekialdea eta Mendebaldea + patioa		
RC6 - Iparraldea, Hegoaldea, Ekialdea eta Mendebaldea		
RC7 - Iparraldea, Hegoaldea, Ekialdea eta Mendebaldea		
RC8 - Iparraldea, Hegoaldea, Ekialdea eta Mendebaldea		
RC9 - Hegoaldea, Ekialdea eta Mendebaldea		
RC10 - Iparraldea, Ekialdea eta Mendebaldea		
RC11 - Iparraldea eta Mendebaldea + patioa		
RC12 - Ipar-ekialdea, Hego-mendebaldea, Hego-ekialdea + patioa		
RC2 - Mendebaldea		
RC3 - Hegoaldea eta Mendebaldea		
RC4 - Iparraldea		
RC9 - Iparraldea		
RC10 - Hegoaldea		
RC11 - Ipar-ekialdea eta Hegoaldea		
RC12 - Ipar-ekialdea		