

**Gipuzkoako Aldizkari Ofiziala****109. zenbakia****Data 2004-06-10****11210 orria****7 UDAL ADMINISTRAZIOA****ARAMAKO UDALA****Udalerriko lursail eraikigarrien eraikinen ordenantza. Behin betiko onespena.****ARAMAKO UDALA***Iragarkia*

Aramako Udalerrian lurzati eraikigarrien eraikuntzarako ordenantza erregulatzailen hasierako onarpenaren aurkako erreklamazio edo iradokizunik egon ez denez, Toki Erregimeneko Oinarriak Arautzen dituen apirilaren 2ko 7/85 Legearen 49. artikulua c) azpitalaren azken paragrafoan zehaztutakoaren arabera, zeinari apirilaren 21eko 11/1999 Legeak gehigarri batzuk erantsi dizkion, Udalbatzak hartutako hasierako onarpena, orain behin-betiko bilakatu da. Hori horrela Toki Erregimeneko Oinarriak Arautzen dituen apirilaren 2ko 7/85 Legearen 70-2 artikuluan aurreikusitakoa betetzearren, Ordenantza horren testu oso-oso argitaratzen da.

*Aramako udalerrian lurzati eraikigarrien eraikuntzarako ordenantza erregulatzailak.*

**ORDENANTZA OROKORRAK***1 artikulua. Kontzeptuen ulermena.*

Hirigintza Arau hauen aplikazioaren ondorioetarako, jarraian azaltzen diren kontzeptuek dagokien definizioetan zehazten den esanahia izango dute.

**1. Eraikuntzaren forma erregulatzeko oinarriko erreferentzia geometrikoak:**

—Lurzatiaren lerrokadura: Lurzatiak espazio publikoetatik nahiz beste lurzatietatik bananduz, lur urbanizatuaren gainazalean lurzatiak mugatzen dituen lerroa da.

—Eraikuntzaren lerrokadura: Lur urbanizatuaren gainazalean, sestra gaineko nahiz sestrapeko eraikuntzaren oinplanoko gehienezko ingurutzaila definitzen duen lerroa da.

—Erretiroa: Plano horizontal batean neurtutako lurzati lerrokadura baten edozein puntutatik eraikinaren punturik hurbilenera neurtuko da, hegalkinak kontuan hartuz baina teilatagalak baztertuz.

—Atzeraemangunea: Fatxada azalerarekiko atzera egiten duen edozein puntutatik ondoko sailaren edo espaloien kantoia edo antzeko elementurenganako dagoen distantzia da.

—Eraikuntzaren altuera: Eraikin baten fatxada azaleraren altuera da. Eraikuntzaren altueraren baldintzak arautzen direnean, kasu guztietan ulertuko da baimendutako gehienezko eraikuntza-altuera dela adierazitako kopurua.

—Espazio estali baten altura libre: Espazio eraiki bateko sabai amaituaren behealdearen puntu jakin batetik zoru amaituaren azaleraraino dagoen distantziarik laburrena da.

—Eraikuntzaren profila: Eraikin baten sestra gaineko nahiz sestrapeko oin kopurua da.

—Estalkiaren aldapa: Fatxada azaleraren goragoko mailatik estalkiaren bolumenaren baimendutako inguratzailea konfiguratzeko duen aldapa da.

—Estalkiaren profila: Estalkiaren bolumenaren baimendutako inguratzailearen sekzioa da, fatxada azalarekiko plano bertikal eta perpendikular batez sortua.

## 2. Eraikinetako oinak:

—Sotoa: Beheko oin baten pean, erdisoto baten pean edo sestra gainean eraikita ez dagoen espazio baten sestratik behera eraikitakoa da. Honen fatxada-altuera, kasu guztietan, 1,20 m.-tik beherakoa izango da bere perimetroaren %40tik gorako zatian –baldintza hau betetzen ez bada, erdisototzat hartuko da.

—Erdisotoa: Partzialki lurperatutako oina da eta zorua lur urbanizatuaren sestraren azpitik 0,80 m. baino gehiagotan –hau betetzen ez bada beheko ointzat hartuko da– kokatua duena eta bere sabaia 1,20 m. baino gehiagoko altuerara ateratzen dena. Erdisoto ointzat hartua izateko, bi neurri horiek bere perimetroaren %60an baino gehiagoan bete beharko dira.

—Beheko oina: Bere zorua, perimetroaren %60 baino gehiago hartuz, bide publiko edo espazio libreen –perimetroko espazio publiko edo pribatuen– sestra gainetik 1,20 m. eta sestra azpitik 0,80 m. bitarteko tartean kokatutakoa duena da.

—Bastardea: Zuzenean erdisoto baten gainean dagoena eta bere zorua, beraz, perimetroaren %40tik gora hartuz, bide publiko edo perimetroko espazio libreen sestraren mailatik gutxienez 1,20 m. gora duena da.

—Goiko oina-atikoa: Beheko oinaren edo bastardearen gainetik kokatutako oina da. Eraikineko altuena baldin bada, eta bere perimetroaren %40tik gorako zatian atzeraemangunea baldin badu, «atiko» izena emango zaio.

—Estalkipea: Zuzenean estalkiaren solairu edo taularen azpian kokatutako oina da, fatxadan 1,20 m.-tik beherako altuera hartzen duena.

## 3. Eraikinen elementuak:

—Fatxada: Eraikinaren kanpo aldeko itxiera paramentua edo plano da.

—Elementu irtenak: Elementu finkoak dira, bizitzeko zein okupatzeko ez direnak, eraikuntzarenak zein apaindura gisakoak, eta fatxadaren zati edo beronen osagarri izanik, fatxada azalarekiko ateratzen direnak: Zokaloak, pilastrak, inpostak, mentsulak, teilategalak, erlaitzak eta markesina finkoak.

—Hegalkinak: Fatxadatik kanporatzen diren eta itxiak –begiratokiak, bai zurgintzakoak bai fabrikakoak, alde guztietan itxitura dutenak– zein irekiak –eguterak, terrazak eta balkoiak– izan daitezkeen bizitzeko egokiak edo okupagarriak diren elementuak dira.

Hegalkinaren sakontasun deitzen zaio hegalkin horren zatirik edo elementurik irtenenetik dagokion fatxadaraino dagoen distantziari.

## 2. artikulua. Eraikuntza probetxamenduaren konputatzea.

1. Honako elementu hauek eraikin baten eraikuntza probetxamenduaren zati bezala konputatuko dira izaera orokorrean:

—1 m. baino gehiagoko altuera librea duten espazio irekiak nahiz itxiak –aipatutako altuera

gainditzen duen hauen zatiak konputatuko du-.

—Eraikuntzaren elementu trinkoak.

—Diametroa < 1,50 m. duten instalazioen eroanbideak.

—Igogailuen baoak.

—Baimendutako soto eta erdisotoek, azken hauek Arau Partikularretan kasu bakoitzerako ezartzen diren eraikuntza baldintzetara egokitu beharko dutelarik.

—Estalkipeetan, 1 m.-tik gorako altuera duten espazioak konputatuko dira.

2. Aitzitik, ondoko espazio eta elementuak ez dira inoiz eraikuntza probetxamenduaren zati gisa konputatuko:

—Mota orotako balkoi, hegalkin itxiak, terrazak, eguterak eta karrerapeak.

—Espazio estali eta itxiak, 1 m.-tik beherako altuera dutenak.

—Patioak eta instalazioen hodiak, > 1,50 m.-koak.

*3. artikulua. Eraikinen oin desberdinen eraikuntza altuera eta fatxadaren altuera neurtzeko.*

1. Eraikuntza altuera:

a) Neurketa irizpide orokorra: Eraikuntza altuera, behe erreferentzia gisa fatxada azalera lur urbanizatuarekin topo egiten duenean duen punturik baxuena neurtuz hartuko da eta goi erreferentzia gisa fatxada azalera punturik altuenaren maila edota fatxada eta estalkiaren planoaren arteko elkartzearen maila neurtuz hartuko da.

b) Goiko erreferentzia maila – kasu bereziak:

—Eraikuntzak estalki hegalduna baldin badu, neurketarako goiko erreferentzia maila fatxada-azalera eta estalkiko solairu edo taularen goiko aldearen arteko intersekzio teorikoaren barreneko puntua izango da.

—Hegalkin elementurik edo atzera emandakorik baldin badago –atikoak–, hegalkin elementuaren edo atzera emandakoaren fatxada-azalera arteko egingo da neurketa.

*4. artikulua. Izaera orokorrez aplikagarriak diren eraikuntza baldintzak*

Erabaki orokor hauen gain lehentasuna izango dute, eremu bakoitzerako era partikularrean onarturik daudenak, dagokion Arau Partikularrean zehaztutakoaren arabera.

a) Eraikuntzaren oin desberdinen fatxadako altuera.

1. Sotoak eta erdisotoak: Izaera orokorrez, eta kasu bakoitzean Hirigintzako Esku-hartze Alderdiarako Arau Partikularrek edo garapen plangintzak ezar ditzaketen baldintza murriztailegoen kaltetan izan gabe, Udal Mugartean burutzen diren eraikuntzetan soto oin bat eraikitzea baimentzen da.

Oin hauen altuera librea 2,20 m.-koa izango da gutsienez, dagokin Arau Partikularretan ezartzen den

altueraren kaltetan gabe, baldin eta garaje edo eraikinen osagarri gisa –trastetegi gisa– erabiltzeko badira. Lokal hauek jendeak erabiltzeko baldin badira –beheko oineko erabilera tertziarioari lotutako erdisotoak edo sotoak direnean–, gutxieneko altuera librea 2,50 m.-koa izango da.

2. Beheko oina: Eraikuntza berriko esku-hartzeetan eta lehendik dauden eraikinak ordezkatzekoetan, altuera –erreferentziako oineko eta honen gaineko hurreneko zoruen arteko altuera– oinen erabileraren arabera izango da:

—Erabilera tertziarioa edo ekipamendua –jendea joateko lokalak–; hauetan altuera gehienez 3,50 m.-koa izango da. Lokal hauen gutxieneko altuera librea, berriz, 3,00 m.-koa.

Aurrez dauden eraikinak ordezkatzeko diren kasuetan, hauek aipatu altuera baino txikiagoa badute, eraikinaren guztirako altuera handitzea baimenduko da, adierazitako gutxieneko altuera ematearren hain zuzen aipatu oinei. Kasu hauetan, aldameneko eraikinetako beheko solairuetako eta erlaitzetako altuerak hartuko dira kontuan.

—Aurrez dauden eraikinen eraberritze edo birgaitze kasuetan, dauden fatxada altuerak mantenduko dira.

b) Estalkiaren tratamendua:

—Estalkia teila zeramikoa, arabiarra edo antzekoa izango da.

—Lur Hiritarreko eta Hiritargarriko etxebizitza erabilerako partzeletan, oro har, estalkiaren inguratzailea %35eko estalki-malda batek definituko du, eraikuntzaren altuera neurtzeko goiko erreferentziazat hartutako puntutik neurtuta betiere.

—Ekipamendu komunitarioko bestelako partzela tipologietan kokapen bakanekoak izanik, malda hori %40koa izan daiteke.

—Estalkian zabaltzen diren aireztapen eta argiztapen baoak estalkiko planoan bertan kokatu beharko dira, eta berariaz galarazita dago horrelakoak bertikalean jartzea edo terrazak egitea estalkipeko espazioan, nahiz baimendutako estalki profilaren azpitik geratu.

##### *5. artikulua. Garatutako Hiri-Lurzoruan aplikagarriak diren Ordenantzak.*

Garatutako Areetan, finkatzen da dagoen lurzatiketa, aurkako agindua baldin badago izan ezik. Finkatuta dauden eraikuntza hauek ordezkatzeko eskuartzeek eragina izango dute, nahita nahiez, aipatutako lurzatiaren osotasunean.

1. Eraikuntza probetxamendua:

a) Plangintza xehekatuak zehazki definituko du dagokion eraikitze probetxamendua, eraikin daitezkeen lurzatietan.

b) Dagoeneko eraikita dauden lurzatietan, dauden garapenak generikoki finkaturik daudenak, eta Arau Partikularrean lurzati bakoitzari egokitutako eraikitze probetxamendua espresuki zehazten ez denak, hauetako bakoitzean finkatzen da bertan dauden eraikuntzen probetxamenduak. Eraikuntza ordezkatzeko balitz, eraikitze probetxamendua eraiki ahal izango da baimendutako sestraperan izaera orokorrarekin.

c) Espresuki finkatzen diren garapen kasuetan, baieztatuko da dagoen eraikuntzak definitzen duela aipatutako araua, kasu orotan ordezkatzeko esku-hartzeak egokitu behar izango duelarik hartatik ondorioztatzen diren bolumetria eta parametroetara. Horiek aldatu ahal izango dira, artikulua honetan

elementu desberdinetarako ezartzen diren tolerantzien barruan.

## 2. Lerrokadurak:

a) Garatutako Areetan dauden lerrokadurak finkatzen dira, aurkako agindua baldin badago izan ezik, bai eraikitzea eta bai lurzatiarena.

Eraikuntza ordezkaturako balitz, aurretik Xehetasun Azterlana formulatzea eskatuko da. Edozein eratan eraikin hauek linderokiko 3 metrotako aldea utzi beharko dute.

## 3. Eraikuntzaren profila eta altuera:

a) Garatutako Areetan, lurzati bakoitzean finkatzen dira, dauden eraikuntzen eraikitzearen profila eta altuera, dagozkion Arau Partikularren aurkako agindua baldin baldago izan ezik.

## 4. Teilategalak:

Teilategalaren hegalkinaren gehieneko irtengunea fatxada azaleran 1,20 metrokoa izango da.

## 5. Hegalkinak:

a) Hegalkinak, itxiak edo irekiak izan daitezke ezingo dute eraikuntzaren planta eta fatxada bakoitzean, mota bakoitzeko %50a gainditu. Eraikuntzaren aurre aldeko fatxadaren %50 bitarte okupatu dezakete, eraikuntzaren oin kopuruarekin biderkatuz. kalkulatuta, hegalkin hauek oin bakar batean edo gehiagotan pila daitezke. Hauen fatxada azalerarekiko sakontasuna, berriz, ez da 1,00 metro baino handiagoa izango.

b) Parez pare duten espazio publikoaren sestraren gaineko 3,00 metroko altueratik gora bakarrik baimenduko dira hegalkinak edo altuera txikiagoa onartu ahal izango da erabilpen pribatua duen espazio pribatuaren gain ezartzen badira.

## 6. Estalkiak:

a) Lehenetsunez, bi, hiru edo lau isurialdekoak exekutaturako dira eta egun dauden estalkien ezaugarri eta antolaerara egokituko dira, ezarri diren profil baimenduari buruzko baldintza orokorrak bete beharko direlarik kasu orotan. Estalkien isurialdeentzat baimendutako gehieneko aldapa %35ekoa da.

b) Kasu berezietan estalki lauak onartzen dira, eraikuntza garatzen den ingurua betiere aintzat hartzen delarik. Horrelakoetan, estalkiaren gainean bakarrik estalki inklinatuentzat, izaera orokorrarekin baimendu diren elementu lagungarriak.

c) Estalkien profil baimendutik ondoko elementu hauek bakarrik kanpora daitezke: Tximiniak, aireztapen edo hozte hodiak, barandak eta beste segurtasun-elementu batzuk.

d) Eraikineko instalazioetako elementu teknikoak hartzen dituzten espazioak –igogailu gelak eta antzekoak– baimendutako estalkiaren inguratzailean barneraturako dira.

Posible ez den kasuetan, eta teknikoki ezinezkoa bada, atal irtenak onartuko dira estalkiko planotik gora, baldintza hauek betez:

*6. artikulua. Garapen berriko Hiri-Lurzoruan aplikagarriak diren Ordenantzak.*

### 1. Lerrokadurak eta eraikigarritasuna:

Arau partikularretan ezarritako lerrokadurak errespetatuko dira.

Hauei dagokienean –(Lur-zatiketa, lerrokadurak, probetxamendua, etxebizitza kopurua, altuera, profila, sestrak eta abar), Hirigintzako Esku-hartze Alderdien Arau Partikularretan bai eta, hala badagokio, proiektu honen garapenean formulatzen den plangintzan xedatutakoari jarraituko zaio.

### 2. Sarbideak:

Garajetarako ibilgailuen sarbideak egin ahal izango dira, lorategiko partzela pribatuan, estaliaz eta probetxamendurik konpuntu gabe.

### 3. Hegalkinak eta aterpeak:

a) Aterpeak, Arau partikularrak horrela ezartzen dutenean, estalkietarako ezarritako pendiente, hegalkina eta amaierako baldintza berdinetan estali ahal izango dira, eta goi zatian, terraza bat eduki ahal izango dute, hegalkinetarako ezarritako baldintza berdinetan, 1,15 m. sakontasunarekin.

b) Hegalkinak, itxiak edo irekiak izan daitezke ezingo dute eraikuntzaren planta eta fatxada bakoitzean, mota bakoitzeko %50a gainditu. Eraikuntzaren aurre aldeko fatxadaren %50 bitarte okupatu dezakete, eraikuntzaren oin kopuruarekin biderkatuz kalkulaturik, hegalkin hauek oin bakar batean edo gehiagotan pila daitezke. Hauen fatxada azalerarekiko sakontasuna, berriz, ez da 1,00 metro baino handiagoa izango

c) Parez pare duten espazio publikoaren sestraren gaineko 3,00 metroko altueratik gora bakarrik baimenduko dira hegalkinak edo altuera txikiagoa onartu ahal izango da erabilpen pribatua duen espazio pribatuaren gain ezartzen badira.

Karelek eta barandek babestuko dituzte balkoiak eta terrazak eta errementeria kalatuta baldin bada, elementuen arteko gutxieneko banaketa 0,12 m. izango da.

### 4. Estalkiak:

a) Lehentasunez, bi, hiru edo lau isurialdekoak exekutatu dira eta egun dauden estalkien ezaugarri eta antolaeretara egokituko dira, ezarri diren profil baimenduari buruzko baldintza orokorrak bete beharko direlarik kasu orotan. Estalkien isurialdeentzat baimendutako gehienezko aldapa %35ekoa da.

b) Estalkien profil baimendutik ondoko elementu hauek bakarrik kanpora daitezke: Tximiniak, aireztapen edo hozte hodiak, barandak eta beste segurtasun-elementu batzuk.

c) Eraikineko instalazioetako elementu teknikoak hartzen dituzten espazioak –igogailu gelak eta antzekoak– baimendutako estalkiaren ingurutzailan barneratuko dira.

Posible ez den kasuetan, eta teknikoki ezinezkoa bada, atal irtenak onartuko dira estalkiko planotik gora, baldintza hauek betez:

*7. artikulua. Hirigintzarako gai jotzen diren garapen berriko zoruan aplikagarriak diren Ordenantzak.*

### 1. Lerrokadurak eta eraikigarritasuna:

Arau partikularretan ezarritako lerrokadurak errespetatuko dira, hala ere neurri txiki batean birdoitu ahal izango dira mugakideekiko 3 metrotako distantzia gordetzen bada, ibilgailuentzako sarbiderako bidera izan ezik.

Hauei dagokienean –(Lur-zatiketa, lerrokadurak, probetxamendua, etxebizitza kopurua, altuera, profila, sestrak eta abar), proiektu honen garapenean formulatzen den plangintzan xedatutakoari jarraituko zaio.

## 2. Hegalkinak eta aterpeak:

a) Aterpeak irekiak onartuko dira, –edificio bakoitzeko bat–, 3 metrotako sakontasunarekin gehienez eta gutsienez edifizioen aurrekalde bateko luzeraren erdia neurtuz eta gehienez, lorategi aldera ematen duen aurrekalde baten luzera. Aterpe hauek estalkietarako ezarritako pendiente, hegalkina eta amaierako baldintza berdinetan estali ahal izango dira, eta goi zatian, terraza bat eduki ahal izango dute, hegalkinetarako ezarritako baldintza berdinetan, 1,15 m. sakontasunarekin.

b) Hegalkinak, itxiak edo irekiak izan daitezke ezingo dute eraikuntzaren planta eta fatxada bakoitzean, mota bakoitzeko %50a gainditu. Eraikuntzaren aurre aldeko fatxadaren %50 bitarte okupatu dezakete, eraikuntzaren oin kopuruarekin biderkatuz kalkulatuta, hegalkin hauek oin bakar batean edo gehiagotan pila daitezke. Hauen fatxada azalerarekiko sakontasuna, berriz, ez da 1,00 metro baino handiagoa izango.

c) Parez pare duten espazio publikoaren sestraren gaineko 3,00 metroko altueratik gora bakarrik baimenduko dira hegalkinak edo altuera txikiagoa onartu ahal izango da erabilpen pribatua duen espazio pribatuaren gain ezartzen badira.

d) Balkoiak eta terrazak 1,25 metrotako sakontasuna eduki ahal izango dute eta karelek eta barandek babestuko dituzte eta errementeria kalatuta baldin bada, elementuen arteko gutxieneko banaketa 0,12 m. izango da.

## 3. Estalkiak:

a) Lehentasunez, bi, hiru edo lau isurialdekoak exekutatu dira eta egun dauden estalkien ezaugarri eta antolaeretara egokituko dira, ezarri diren profil baimenduari buruzko baldintza orokorrak bete beharko direlarik kasu orotan. Estalkien isurialdeentzat baimendutako gehienezko aldapa %35ekoa da.

b) Estalkien profil baimendutik ondoko elementu hauek bakarrik kanpora daitezke: Tximiniak, aireztapen edo hozte hodiak, barandak eta beste segurtasun-elementu batzuk.

c) Eraikineko instalazioetako elementu teknikoak hartzen dituzten espazioak –igogailu gelak eta antzekoak– baimendutako estalkiaren ingurutzailan barneratuko dira.

Posible ez den kasuetan, eta teknikoki ezinezkoa bada, atal irtenak onartuko dira estalkiko planotik gora, baldintza hauek betez.

**Arama**, 2004ko ekainaren 2a.—Alkatea.

(35) (5350)