

# HIRIGINTZA ARAUAK

## ARAU ESPEZIFIKOAK. ERAIKUNTZA ETA ERAIKINEN INGURUKO ORDENANTZAK

### I. KAPITULUA. ANTOLAMENDUAREN BARRUKO ERAIKUNTZAK ETA ERAIKUNTZA BERRIAK

#### 1. artikulua. Helburua

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 75.1 artikulua beteaz, Toki Araubidearen legeriaren arabera, eraikitzeko eta urbanizatzeko ordenantzak onartu behar dituzte udal guztiek.

Lege bereko 75.3 artikuluaaren arabera, eraikuntza badute helburu, udal ordenantzetan gauza hauek guztiak egon behar dira xehe-xehe arauturik, kasuan kasuko eraikitze-egintza baimentzeko eskatuko baitira: ezaugarri morfologikoak eta estetikoak, segurtasun-baldintzak, egonkortasun-baldintzak, estankotasun-baldintzak, irisgarritasunak, osasungarritasun-baldintzak, funtzionalitate-baldintzak eta, gainera, ez hirigintzako eraikigarritasuna ez lurzoruaren zertarakoa definitzen ez duten gainerako baldintza guztiak. Planen antolamenduak ezarritako baldintzak betetzea ere eskatuko da baimena emateko.

Udal ordenantzak energia-eraginkortasuneko, isuri kutsagarrien murriztapeneko eta arkitektura bioklimatikoko irizpideak sartzen saiatuko dira. Azken horri dagokionez, udal ordenantzen justifikazio-memorian, udal lurraldeko baldintza fisikoei eta klimatikoei buruzko ikerketa jasoko da; adibidez, haize nagusiak, eguzkizonak edo osaketa geologikoa. Hori baliozkoa izango da arauketan arkitektura bioklimatikoaren irizpideak sartzeko, hala nola eraikuntzen norabidea, espazio librearen eta eraikuntzaren garaieraren arteko harremana, isolamendu termikoa edo eraikuntzak aireztatzeko baldintzak. Azkeneko honi dagokionez, nahitaez bete beharko dira xedapen orokorrak, baldintza teknikoak eta administratiiboak, oinarrizko eskakizunak eta antzekoak, Kode Teknikoa eta Eraikuntzakoa onartzen dituen martxoaren 17ko 314/2006 Errege Dekretuaren arabera.

Ordenantza honek eraikitzeko eta hirigintzarako araudi xehatua dauka eta horrek zehaztuko ditu, oro har, Plan Orokor honen garapenean Abanto-Zierbenako udal mugartean egingo diren eraikuntzen eta Antolamenduen ezaugarriak.

#### 2. artikulua. Lurzati gordinaren azalera

Lurzati gordinaren azalera esaten zaio lurzati publiko edo pribatu baten jatorrizko azalerari, sistema orokorretako eta toki sistemetarako herri erabilerakoak barne.

#### 3. artikulua. Lurzati garbiaren azalera

Lurzati garbiaren azalera da lurzati baten azalerari sistema orokorretako eta toki sistemetarakoa eta herri erabileratarakoa kenduta geratzen dena.

Lurzati garbiaren azalera erlo edo lurzati eraikigarrietan zatitu ahal izango da hiri lurzorian, aurretik onetsitako hirigintzako espedientea betearazteko, baldin eta eraikuntzako esku-hartzerako ezarritako gutxieneko azalera gisa ezartzen den baldintza betetzen bada.

Lurzoru urbanizaezinean, lurralde azalera konputagarriaren kontzeptua eta gutxieneko azaleraren kontzeptua aldearen izaerari eutsi beharretik sortu dira. Lurzoru mota horretan, lurralde azalera konputagarria eta gutxienekoa landalurreko lurzati bat edo gehiago izan behar dira; horiek hirigintzako azalera sortuko dute, baldin eta beraien helburua baimendutako hirigintzako erabilera bideratzea bada.

# HIRIGINTZA ARAUAK

## ARAU ESPEZIFIKOAK. ERAIKUNTZA ETA ERAIKINEN INGURUKO ORDENANTZAK

### 4. artikulua. Etxebizitzen dentsitatea

Hiri aprobetxamendua neurtzen duen indizea da. Lurzoru gordinean hektareako zenbat etxebizitza onartzen diren adierazten du.

### 5. artikulua. Eraikigarritasuna edo sabai-azalera

Eraikigarritasuna da hiri lurzoru etako egikaritze unitate bakoitzean eraiki daitekeena adierazten duen koefiziente. Eraiki daitekeen gehieneko azalera eta lurzatiaren azalera gordina zatituta kalkulatu da eta  $m^2/m^2$ -tan adierazten da. Lurzoru urbanizagarrietan, egikaritze unitate bakoitzean eraiki daitekeena adierazten du. Eraiki daitekeen gehieneko azalera eta sektorearen azalera gordina zatituta kalkulatu da. Eragiketa horretatik kanpo uzten dira sistema orokorre dagozkien lurrak edota lagapenaren bidez lortutako lurrak. Hau ere  $m^2/m^2$ -tan adieraziko da.

Koefiziente hori kalkulatzeko, erabilera jakin horretarako solairu guztietan eraiki daitekeen metro koadroen eta aldean kontuan har daitekeen azaleraren (lurzati gordinaren azaleraren) arteko zatiketa egin behar da eta  $m^2/m^2$ -tan adieraziko da.

Zona, egikaritze unitate edo lurzati bateko **gehieneko azalera eraikigarria edo sabai-azalera** hau da: gehieneko azalera eraikigarrien eta eraikitako guztien barruan horrela zenbatuko diren eta irabazizko erabilera edo bestelakoak izango dituzten eraikuntza guztien azalaren batura. Gehieneko azalera eraikigarrian edo sabai-azalera sestra gainean eta sestrapean ezarritako azalera da aginduzkoa.

Azalera eraikigarriak "Eraikigarritasuna neurtzeko modua" artikuluan finkatutako irizpideen arabera neurtuko dira.

Irabazizko erabilera eta zuzkidura publikoen gehieneko eraikigarritasuna edo sabai-azalera bi taldetan banatzen da:

- Sestrapeko eraikigarritasuna: sotoko solairuetan eta erdi-sotoko solairuetan eraiki daitekeen azalera zehazten du.
- Sestra gaineko eraikigarritasuna: beheko solairuetan, goiko solairuetan (ganbara barne) eta teilatupeko solairuan eraiki daitekeen azalera zehazten du, ondorengo artikuluan adierazi bezala neurtuta.

Sistema orokorreko, zonako, egikaritze unitateko edo lurzati sestra gaineko eraikigarritasuna, lur mota guztietan, sestra gaineko solairuetan eta esparru horren mugen barruan eraiki daitekeen gehieneko azalera definitzen duen metro koadro kopurua da.

Sestra gaineko eta sestrapeko eraikigarritasuna bikoiztu egin daiteke antolamenduko arau berezietan; hau da, gehieneko eta gutxieneko eraikigarritasunak ezar daitezke erabilera bakoitzerako edota erabilera multzo bakoitzerako. Zehazten ez denean, azalera osoaz ariko da.

Eraikigarritasunaren kontzeptua luraren kategoria guztietan eta zona guztietan, publikoetan nola pribatuetan, aplikatu daiteke.

# HIRIGINTZA ARAUAK

## ARAU ESPEZIFIKOAK. ERAIKUNTZA ETA ERAIKINEN INGURUKO ORDENANTZAK

### 6. artikulua. Eraikigarritasuna neurtzeko modua

Eraikigarritasuna eraikuntzaren solairu bakoitzean eraikitako azalera gordina erantsiz kalkulatu da. Definitzeko parametrotzat eraikuntzako solairu bakoitzean kanpoko lerrokadura eraikiak kontuan hartuko dira, alde batera utzita geletako edo espazioetako erabilerak eta barneko patioak.

Sestra gaineko eraikigarritasuna: "Beheko solairuaren kota" baino gorago dauden solairuetako sabaiean eraikitako guztia kontuan hartuko da.

Halaber, honakoak ere aintzat hartuko dira:

- Aterpeen proiektzioa eta alde bat edo gehiagotan estalitako edo itxitako hegala edo irtenguneen azalera. % 50 hartuko dira kontuan.
- 1,50 m baino altuagoko teilatupeko eremuak.

Honakoak ez dira aintzat hartuko:

- Hiru aldetan irekitako eta estali gabeko hegala edo terrazak.
- Eraikinpeko karrerapeak eta espazio libreak, baldin eta herri erabilerakoak badira, gutxienez 3 m<sup>2</sup> badituzte eta ezkaratzak ez badira.
- Barruko patioak.
- 1,50 m baino baxuagoak diren teilatupeko eremuak.

Sestrapeko eraikigarritasuna: Sotoko edo erdi-sotoko solairuak ez dira aintzat hartuko, hala hartzeko baldintzak betetzen badituzte.

### 7. artikulua. Hirigintza aprobetxamenduaren kontzeptua

Hirigintza aprobetxamenduaren kontzeptua ekonomikoa da eta hiri-lurraren eta lur urbanizagarriaren barruko eremu batzuek duten balioa zehazten du; eragiketa hori hirigintzako plangintzak lur horien jabeen erabilera edo jardura zehatz batzuk kokatzeko baimenduz eraikigarritasun jakina egiteko ematen dien eskubidearen arabera egiten da.

Hirigintza-aprobetxamendua hiri-lurraren edo lur urbanizagarriaren kalifikazioa jaso duten tokietan erabilera pribatu edo irabazizkoak ezartzeko aukerak sortarazten duen balioari buruzkoa da beti.

Zona, eremu, egikaritze unitate edo lurzati baten hirigintza-aprobetxamendu osoa arestian aipatu diren hirigintzako esparruetan ezar daitezkeen irabazizko erabilera guztien baturaren emaitza da. Ondore horretarako, aleko balio jakin bat duen erabilera zehatz baterako metro koadroa ezartzeko aukera dago eta, haizu diren gainerako erabilerena horien balioa eta aleko balioaren koefizientearekin duen erlazioan baloratu behar da; azken horri ohiko erabilera deritza.

Lur urbanizaezinetan edota eraikuntza eta instalazioetan erabilera pribatuak ezartzea ez da hirigintza-aprobetxamendua, kalifikazio orokorrak ez baitu hirigintza-aprobetxamendurako eskubiderik sortzen. Lur urbanizaezinen eremuetan ezar daitezkeen kontzeptu bakarra eraikigarritasuna da.

### 8. artikulua. Eraikigarritasunaren eta hirigintza aprobetxamenduaren definizioa. Espazioan duen konkretzioa.

Kalifikazio orokorrak nahitaez ezartzen du zona bakoitzaren barruan mugatu den esparruan koka daitezkeen sestra gaineko eraikigarritasun osoa; ez du zehatz eta era xehatuan adierazi aldeko eraikigarritasunak burutuko dituen eraikuntzen kokapena eta forma.

# HIRIGINTZA ARAUAK

## ARAU ESPEZIFIKOAK. ERAIKUNTZA ETA ERAIKINEN INGURUKO ORDENANTZAK

Hiri-lurretan eta lur urbanizagarrietan dauden zonetan kalifikazio xehatuak horren eraikigarritasunaren forma eta kokapena zehazten ditu, haizu diren erabilerak eta lurzati bakoitzeko muntak esleituz eta, hala denean, zonako eraikigarritasun osoa burutuko den eraikuntzetan.

Zona bakoitzerako definitutako osoko hiri aprobetxamenduak eraikigarritasun osoaren izaera bera izaten du eta Hirigintzako Arau hauetan ezarritakoaren arabera kalkulatu da.

Hiri-lurretan eta lur urbanizagarrietan, sailkapen xehatuak zona, area, egikaritza unitate lurzati edo sektore bakoitzean hirigintza aprobetxamenduaren egoera espazial zehatza adierazten du.

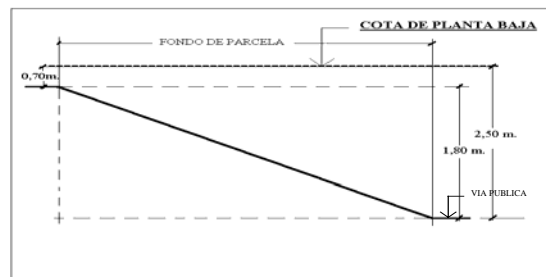
### 9. artikulua. Beheko solairuaren kota

Solairuen kopurua, eraikitako azkena eta eraikitako azalera zenbatzeko kontuan hartuko den solairuaren sestra zehazten du.

Plano horizontalak definitzen du eta plano hori da emaitzarik txarrena ematen duen herriko bidearen edo gorengo mailako bidearen sestratik edo sarbidearen sestratik 0,70 m-ra kokatuta dagoena.

Baldin eta sestra hori horizontala ez bada, beheko solairuaren kota herriko biderik txarrenaren gainean ezarriko da, hartatik 0,70 m-ra egongo da gertueneko puntua eta 2,50 m-ra urruneneko.

Egoera oso berezietan, beheko solairuaren kota xehetasun-azterketa baten bidez zehaztuko da.



Lurrean "beheko solairuaren kota" fisikoki zehaztea, oin berriko eraikuntza birplanteatzean, eta herriko bideei begira ez dagoela, lurzatiaren inguruan egindako urbanizazioaren arabera burutuko da. Zehaztaperen fisikoa Udalak berak egingo du, interesdunak eskatu ondoren.

### 10. artikulua. Estalkia

Eraikuntzaren azkeneko solairuaren gainean egongo da. Laua, etzana edo mistoa izan daiteke.

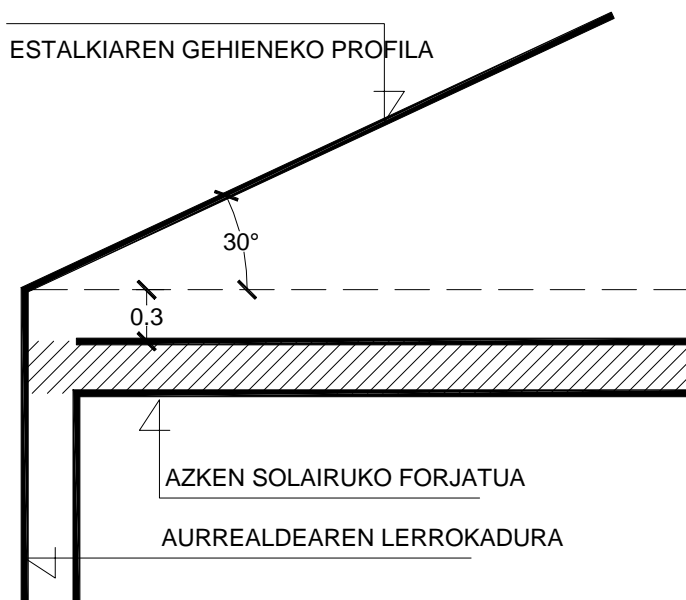
1. Teilatu hegialak elementu irtenak dira, baina ezingo dira irten eraikuntzaren gehieneko lerrokaduratik 1,50 metro baino gehiago.

2. Patioetan hegialak gehienez 60 cm irtengo dira barneko lerrokadurarekiko.

# HIRIGINTZA ARAUAK

## ARAU ESPEZIFIKOAK. ERAIKUNTZA ETA ERAIKINEN INGURUKO ORDENANTZAK

Gehieneko profila honela neurtuko da:



### 11. artikulua. Estalki azpiko solairua

Estalki azpiko solairua da goiko planoetan estalkiko maldek eta faldoiek osatzen duten espazioa (estalki makurraren izaera) eta beheko planoan, berriz, goiko solairurik altuenaren sabaia osatzen du. Betiere, ondoren adierazten diren baldintzak bete beharko ditu.

Estalki azpiko solairutzat hartzen dira, halaber, fatxadarekiko atzeraemandako atikoak, horien bolumena aurrerago azalduko diren faldoi teorikoen azpian sartuta dagoenean.

Solairuko azken solairu arruntaren gainetik eraikita dagoen edozein espazio, estalki azpiko solairutzat edo atikotzat hartzeko eta, horrenbestez, bizigarria izateko, eraikitako azaleratzat zenbatuko da, eta ondoren adierazitako baldintzak bete beharko ditu.

1. Estalki azpiko solairuko sabaia estalkiko faldoi makurrek osatu behar dute; gainera, horren oinplano azalera zehazten duen perimetro-lerroko edozein puntutan, hegadarik gabe, lurzoruaren forjatuko estradosaren altuera askea (akaberako zoladurarik gabe) eta sabaiko formatuaren intradosa (akabera barik) ez da metro gorakoa izango. Estalkiko faldoiek osatzen dituzten planoek, plano horizontalari dagokionez, ez dute 30° hirurogeitarretik gorako inklinaziorik izango, eta 35° ere onartuko dira, eraikuntzan gehienez lau etxebizitza daudenean.
2. Goian adierazitako plano makurrek ez dute 4 metrotik gorako altuerarik sortuko, estalki azpiko espazioko lurzoruaren forjatuko estradosaren eta estalkiko faldoien egituraren intradoseko punturik altuenaren artean.
3. Halaber, estalki azpiko espaziotzat hartzeko, beharrezkoa izango da kanpoko bilgarriak bolumetria iraunkorra, trinkoa eta uniformeak edukitzea.
4. Plangintza xehatuko ordenantza arautzaileek (artikulu honetan ezarritakoa errespetatuz) estalki azpiko espazioetarako baldintza zehatzagoak ezartzen dituztenean (hegalaren derrigorrezko hegadak, faldoien maldak, estalkien altuera, argiztapen nahiz aireztapen motak, etab.), hiri lurzoruaren zonetan bertan ezarritakoa beteko da, eta garapen-egitamuak zehaztu eta kontrolatu egin ahal izango dute estalkien

# HIRIGINTZA ARAUAK

## ARAU ESPEZIFIKOAK. ERAIKUNTZA ETA ERAIKINEN INGURUKO ORDENANTZAK

forma, baina Araudia aldatu barik, betiere alde aurreko egitura arkitektonikoetara edo estalkien osaketaren antolamendu formal egokira moldatzen dela justifikatuz.

### 12. artikulua. Lurraren okupazioaren definizioa

Lur mota guztietan, erlo eta lurzatie azaleraren arabera lurzoru-atzemate estandarren ondoretarako, atzemandako azalera honako hau izango da: perimetrotik hormen kanpoaldeko mugek, hegala itxiak barne, barruan hartzen dituzten atal eraiki guztien proiektzio horizontalaren azalera.

Azalera horren barruan, barruko patioei edo lurzatiei dagokiena sartzen da, baina ez irtengune edo hegala irekien proiektzioei dagokiena.

Lur urbanizaezinean, gehieneko okupazioaren (lurzati hartzailearen portzentajea) baldintzak betetzeko, hauxe zenbatuko da azalera okupatutzat: plano horizontal batean, eraikitako solairu guztien perimetrotik proiektzioen gehieneko inguratzailea proiektatzearen ondoriozko azalera; ez dira zenbatuko estalkia osatzen duten eta beheko solairuen perimetrotik edota perimetrotatik irteten diren planoak.

### 13. artikulua. Mehelinaren definizioa eta baldintzak. Finken normalizazioa.

Mehelinak elkarren ondoko eraikuntza edo lurzatiak bereizten dituzten plano bertikalak dira, elkarren egitura moduan erabili zein ez. Mehelinak eraikuntza bien itxierak bereizten ditu, eta ez dauka etenik zimenduetatik gainaldera; jarraikortasuna eten egin daiteke patioen bidez (patio mankomunatuak dira, gela bizigaien ondokoak).

Egindako eraikuntza desberdinen ondorioz bistan gelditzen diren mehelinak eta horietan irekitako patioak fatxadatzat hartu behar dira. Horien egikaritzea hormaren jabe den finkaren kargura izango da; berorren kanpoko planoak mehelinak bistan duen planoarekin bat datorrenaren kargura. Horretarako, Udalak egiteko agindua eman ahal izango du, "Egiteko aginduak" artikuluan ezarritakoaren arabera.

Betiko bistan geratzen diren mehelinak (garaiera arautzaile desberdina, atzeraemangunea, sakonera eraikigarria edota beste edozein zergati dela-eta) fatxadako kalitate berdineko materialak erabiliz landu behar dira.

Betiko bistan gelditzen diren mehelinak (lur publiko, aske edo zuzkidura eta ekipamenduetarako lur eraikigarriaren ondoan daudelako edo beste edozein zioengatik) fatxadak balira bezala tratatuko dira. Udalak argi-bao eta bistetarako eskubidea eman dezake, eta bai herri jabariaren gaineko hegalerako eskubidea ere, egoki denean.

Elkarren ondoko eraiki gabeko orube bietan eraikitzearen ondoriozko mehelinak ez badator bat fatxadako lerrokadurarekin, orube horiek eraikitze, beharrezkoa izango da mehelinak eta fatxadak euren gurutzagunean eratzen duten angelua 20º hirurogeitar baino txikiagoa izatea.

Udalak aurreko baldintza guztiak betearaziko ditu finken normalizaziorako proiektua idatziz, izapidetuz eta onetsiz, Plangintzako Araudiko III. tituluko V. kapituluko hirugarren atalean ezarritakoari jarraituz.

### 14. artikulua. Lerrokaduren, lur-berdinketen eta sestren kontzeptua

Hiri-eremua zehazten duten profil lauen lerroak dira.

HERRI BIDEKO LERROKADURA.- Herri bidea eta gainerako hiri-guneak luraren gainean bereizten dituen lerroa da.

ERAIKUNTZETAKO LERROKADURA.- Eraikuntzaren fatxadaren eta kalearen edota mugen artean gutxienez egon behar duen distantzia zehazten duen lerroa da.

# HIRIGINTZA ARAUAK

## ARAU ESPEZIFIKOAK. ERAIKUNTZA ETA ERAIKINEN INGURUKO ORDENANTZAK

Hurbilen dagoen eraikuntzaren frontea ibilgailu-bidearen lerrokaduratik 10 m baino urrunago badago, solairuen izaera eraikuntzaren fronteak begira dauden eraikuntza urbanizatuaren sestren araberakoa izango da; sestra horiek nahitaez definitu behar dira eraikuntza proiektuaren osagarri den urbanizazio-obren proiektuan.

Sotoen lerrokadura fatxaden bera izango da, antolamendu-planoetan berariaz besterik ezarri ezean.

**BERDINKETAK.**- Plano horizontalak dira; hiri-eremuak eta eraikuntzetako solairuak maila-kota horien arabera kokatuko dira.

Lur urbanizaezinetan dauden lurzatietan, eraikuntzaren perimetroan baino ez da onartuko lurlean ezponda artifizialak egitea, betiere sinesgarriri frogatzen bada obra horrek paisaiaren hobekuntza nabarmena, eraikuntza inguruan hobeto integratzea, paisaiaren gaineko eragina gutxitzea eta eraikuntzaren ezaugarri estetikoak hobetzea dakartzala.

Familia etxebizitzako eraikuntzetan, lehendik dauden lurren gainean betelanak egiten badira, ezin dira izan metro bi baino altuagoak.

Horrelako lurretan, eraikuntza bakartuetarako ezarritako moldapen topografikorako eta lur-mugimenduetarako baldintzak bete behar dira eraikuntzako proiektu guztietan.

**SESTRAK.**- Hiri-eremuko planoak eta plano bertikala mozten diren lekua zehazten duten lerroak dira.

Ibilgailu-bideen mugakide diren lurzati eta erlo eraikigarrietan, ibilgailu-bideen sestrak hartuko dira aintzat solairu bakoitza definitu eta zehazteko, baldin eta solairuok plangintzako altimetrian berariaz definiturik ez badaude.

Antolamendu-planoetan ageri diren lerrokadak, berdinketak eta sestrak nahitaez bete behar dira, bai urbanizazio-proiektuetan, bai eraikuntza pribatu eta pribatuetan.

### 15. artikulua. Solairuen definizioa

Eraikuntza bateko solairuak talde handi bitan banatzen dira: behe solairuko sestren azpiko solairuak eta sestra gaineko solairuak. Goiko solairuak behe solairua eta horren gainekoak dira.

Ondoren, orain arte aipaturiko solairu motak definituko dira:

#### “BEHE SOLAIRUKO SESTRAREN” AZPIKO SOLAIRUAK

**SOTOKO SOLAIRUA:** Halakotzat hartuko da sestra edo beheko solairuaren kota baino beheago dagoen solairua, baldin eta hura hartzen duen paralelepipedoaren bolumenaren unitatea gutxienez goiko sestra eta behekoa lotzen dituen plano edo lerro teorikoa baino beheago badago, haiek kalekoak zein lur urbanizatuak edo urbanizatu gabeak izatea gorabehera.

Eraikuntza bereko behe solairuak altuera ezberdinetakoak izaten dira batzuetan; horren ondorioz, plano horizontal ezberdinak sortzen dira sotoko sabaietan. Halakoetan, behe solairuaren alde bakoitzeko konparazio planoaren altuerak neurtzeko sestri dagokionez, lurzoruaren beraren altuera hartuko da aintzat; eraikuntzaren alde bakoitzean, solairuen gutzizko kopurua zenbatu behar da, behe solairuari dagokionez.

Maldan dauden lurretan, eraikuntza tartetan zatitu ahal izango da, hain zuzen behe solairuan akabaturiko lurzoruaren forjatua sestra baino 1,15 m. gorago dagoen tokietan; halakoetan behe solairua mailakatu egingo da.

Sotoko solairuak ez dira kontuan hartuko eraikigarritasunari dagokionez.

**ERDI-SOTOKO SOLAIRUA:** lurreko sestriatik horren perimetroaren edozein lekutan (garajeetako sarbideetan izan ezik) 1 metrotik gorako altueran nabarmentzen ez den solairua da, altuera hori forjatuen goiko aldetik neurtuta. Bestela, sestra gaineko solairutzat hartzen da eta eraikigarritasunaren eta solairu kopuruaren ondore guztietarako zenbatuko da.

Sestra definitzen duen kalea maldatsua bada, erdi-sototzat hartuko da baldin eta hura hartzen duen paralelepipedoaren bolumenaren erdia gutxienez goiko sestra eta behekoa lotzen dituen plano edo lerro teorikoa

# HIRIGINTZA ARAUAK

## ARAU ESPEZIFIKOAK. ERAIKUNTZA ETA ERAIKINEN INGURUKO ORDENANTZAK

baino gorago badago, haiek kalekoak zein lur urbanizatuak edo urbanizatu gabeak izatea gorabehera, aurreko paragrafoko irizpideari jarraituz.

### GOIKO SOLAIRUAK:

Beheko solairuaren kota baino gorago egonik soto solairua izateko baldintzak betetzen ez dituztenak dira. Bi mota daude: beheko solairua eta goiko solairuak.

**BEHEKO SOLAIRUA:** Lurrazalaren gaineko solairu baxuena da, eta sotoko solairurik egonez gero honen gain-gainean dago. Halaber, beheko solairutzat hartuko dira sotoko solairua izateko goian aipatu diren baldintzak betetzen ez dituzten guztiak.

Beheko solairua edo sotokoa edota beste edozein solairu erabat zabalik utzita ere (karrerapea balitz bezala), ez du bere izaera galduko (gainerako solairuetarako sarrerak izan ezik), ez eraikuntzaren solairu kopurua zenbatzen denean ezta eraikuntzaren altuera neurtzen denean ere.

**GOIKO SOLAIRUA:** Beheko solairuaren gainekoak dira.

Nahiz eta goiko solairu oso bat eraikuntzarik gabe utzi, edo bertan komunikazio-guneak, sarbideak eta instalazio-guneak besterik ez eraiki, solairu hori gehieneko solairu-kopuruan sartzen da eta eraikuntzaren altuera neurtzeko moduan ere aintzat hartzen da.

**ESTALKI AZPIKO SOLAIRUA:** Goiko planoetan estalkiko maldek eta faldoiek osatzen duten espazioa da (estalki makurraren izaera); beheko planoan, berriz, goiko solairurik altuenaren sabaiak osatzen du. Betiere, 11. artikuluko baldintzak betetzen baditu.

### **16. artikulua. Eraikuntzen solairu-kopurua eta solairuak zenbatzeko modua**

Eraikuntzetako solairuak zehazteko, sailkatzeko eta zenbatzeko irizpideak arautegi honetako gainerako artikuluetan jasotzen dira.

Abanto-Zierbenan eraiki daitezkeen edota eraikita dauden goiko solairu arruntak zenbatzeko sistema, alde eta kalifikazio bakoitzeko hirigintza parametroek horretaz adierazitakoaren arabera, hauxe izango da: beheko solairuaren kotaren gainean eraikitzen diren solairu guztiak.

Solairu kopuruak, dagokion oinarritzko hirigintza parametroaren bidez, goiko solairuetakoren baten izaera ñabartu ahal izango du; izan ere, goiko solairuetatik azkena ganbara izango da nahitaez.

Solairuen mugaketak sotoko solairu-kopuruan ere izan dezake eragina.

Sotorako nahiz goiko solairuetarako gehieneko nahiz gutxienerako solairu-kopurua ezarri ahal izango da, eta kopuru finkoa eta nahitaezkoa ere bai.

Eraikuntza-ordenantzek berariaz eta zehatz adieraziko dute lurzati publiko edo pribatu bakoitzean baimendutako gehieneko solairu kopurua, baita lurzati bakoitzekoa ere, nahiz sestra topografikoaren gainetik nahiz azpitik baimendutakoa.

Eraiki daitezkeen solairuen kopuruan ez da zenbatuko teiltapeko ustezko aprobetxamendua, baldin eta horizontalarekiko 30 gradu hirurogeitarrekoa baino gutxiagoko malda duen bolumenaren barruan badago eta ez badu, tokia gorabehera, bi metrotik gorako garaierarik eragiten.

Maldan dagoen lur batek merkataritzako edota beste edozein erabilerako (etxebizitza erabilera izan ezik) lokala izateko solairua sortzen duenean bere kotarik baxuenean, solairu hori ezingo da 2,5 metro baino gehiago izan edozein puntutan.



# HIRIGINTZA ARAUAK

## ARAU ESPEZIFIKOAK. ERAIKUNTZA ETA ERAIKINEN INGURUKO ORDENANTZAK

### 17. artikulua. Eraikuntzen gehieneko altuera

Eraikitze gehieneko altuera, "behe solairuko kotako" forjatutik azken solairuko sabaiko forjaturaino edo teilatu-hegaleko gorengo plano eta fatxadaren lerroadura hartzen duen plano bertikalaren lotuneraino neurtuko da.

Gehieneko altuera horretatik gora erkidegoaren edo norbanakoen erabilerarako makina igogailuak edukitzeko eraikuntzak, tximiniak eta teilatupeko lokalak baino ez dira baimenduko.

### 18. artikulua. Solairuen altuerak

Artikulu honetako irizpideak aplikatzeko, altuera askea zoruaren akaberaren eta sabaien akaberaren arteko distantzia izango da.

Parametrook normalizatzeko, horiek berdin eta uniformetzat joko dira forjatuaren kotatik 7 eta 3 zentimetrora, hurrenez hurren.

Arautegi hau oin berriko eraikuntzei buruzkoa da, arautegia onetsi ondoren eraikitako eraikuntzei buruzkoa, hain zuzen.

SOTOAN ETA ERDI-SOTOAN	gutxieneko altuera askea: 2,20 m. gehieneko altuera askea: 3,00 m.
BEHEKO SOLAIRUAN:	gutxieneko altuera askea 2,50 m izango da etxebizitzentzako kasuan eta 2,80 m baimendutako beste erabilerentzat gehieneko altuera askea: 3,50 m.
GOIKO SOLAIRUETAN:	gutxieneko altuera askea: 2,50 m. gehieneko altuera askea: 2,80 m.
ESTALKIPEAN:	gehieneko altuera askea: 3,00 m.

Nekazaritza, abeltzaintza, industria eta merkataritza erabileretan, gutxieneko altuera askea 3,6 metro da.

Erabilera publikoan gutxieneko altuera askea 2,5 metro da eta gehienekoa askea da, eraikuntzaren esparru bakoitzaren beharrezko arabera zehaztuta.

Arau hauek edozein lurzoru motatarako orokorrak dira; hala ere, arau subsidiario hauek edo hirigintzako espediente xehatuek aldaketa zehatzak egin ahal izango dituzte, baldin eta beharrezkoak badira hiri-diseinurako, erlaitzak errematatu nahiz mantentzeko, arkupetuak diseinatuzko eta abarretarako.

Hala ere, solairuen gehieneko eta gutxieneko altuera askei buruzko arau hauek era askotakoak izan daitezke, baldin eta xedapen orokor batek (erabilera zehatzetarako eraikuntzen arauak eta kudeaketan eskumena duten erakundeek ezarritakoa) artikulu honetan adierazitakoak ez beste altuera batzuk ezartzen baditu, eraikuntza berriek euren mugakideekin dituzten hiri diseinuko loturak berriro aztertzeari kalterik egin gabe, mehelinen kasuan batez ere.

**OHARRA:** nahitaez bete behar da Babes Ofizialeko Etxebizitzentzako Diseinuari buruzko Ordenantzako parametro oro, lizentzia eskatzean indarrean egonez gero.

### 19. artikulua. Solairuetako erabilerak

Soto edo erdi-soto solairuetan ez da etxebizitza erabilerarik baimenduko.

Sotoetan erabilera hauek baino ez dira onartuko: zaintza-aparkalekua, garaje-aparkalekua, industriaz kanpoko erabileren osagarriak diren zerbitzuak, eta industri jardueren lotutako zerbitzu eta instalazioak.

# HIRIGINTZA ARAUAK

## ARAU ESPEZIFIKOAK. ERAIKUNTZA ETA ERAIKINEN INGURUKO ORDENANTZAK

Hori gorabehera, HLU Ministerioak babes ofizialeko etxebizitzetarako ezarri dituen arauak beteko dira ondoko hauetan: plazen gutxieneko neurriak, aireztapena, suteak, etxebizitzetatik dagoen irisgarritasuna, zabalera, arrapalen maldak, etab.

Beheko solairuak, etxebizitzak izateko, forjatuaren edo sotoaren gainean egon beharko dira, edo zoruaren eta lurraren bitartean gutxienez 50 cm-ko aire-kamara dutela. Etxebizitzako gela guztien zoladura gutxienez eraikuntzaren inguruko urbanizazio-proiektuan ezarri den espaloi edo sestra baino 0,30 cm gorago egongo da.

Etxebizitzan piezaren bat lurren eustorma baten aurrez aurre dagoenean, beste hasta-erdiko horma bat eraiki beharko da, gutxienez, aurretik 10 cm-ra; bizitzeko baldintzak bete daitezen behar den moduan kamara aireztatzeko eta ur-bilketarako sistema egokia ezarriko da.

Hiri-lurretan, merkataritza, industria, zerbitzu, kultura edo irakaskuntza arloko erabilera duten beheko solairuek eraikitako 60 m-ko garbigela bat eduki beharko dute derrigor. Garbigelaren aireztatzea kanpotik zuzenean egin daiteke edo bestela Shunt motako hodi bertikalen bidez. Azken aukera hori egitekotan derrigorrez azaldu beharko da eraikuntza-proiektuan, eta aipaturiko solairuan ezarritako pieza aireztatzeko hodiak nondik joango diren ere adierazi beharko da.

Gainerako solairuetako erabilera guztiak, ondore horietarako arauetan edo arauok garatzeko izapidetu eta behin betiko onesten diren plangintza espedienteetan hiri-lurraren atalean ezarritakoak izango dira; arategiak lurraren sailkapen bakoitzean baimendu dituen erabilerak zehaztu beharko dira, bai plano horizontaleko banaketari dagokionez bai eraikuntzen altuera edo solairuei dagokienez.

### 20. artikulua. Eraikuntzen arteko tartea konputatzeko modua

Arautegi hau aplikatuko da, dagoen eraikuntzak bere partzelaren mugara horrelako banaketa izan eta eraikin berriak berarekiko izan behar duen muga batuta, bien altueraren erdibatuketa baino txikiagoa bada. Horrelakoetan eraikuntza berria lurzatiaren mugatik urrunago kokatu beharko da, aipaturiko baldintza bete dadin.

Oro har, eta lur mota guztietan, eraikuntza biren arteko tartea ez da horien altueraren erdibatuketa baino txikiagoa izango, bertikal berean lurretik hegalaria neurtuta.

Arautegi hau aplikatuko da, dagoen eraikuntzak bere lurzatiaren mugara duen tartea eta eraikuntza berriak bere mugara nahitaez duen tartea batuta bien altueraren erdibatuketa baino txikiagoa bada. Horrelakoetan eraikuntza berria lurzatiaren mugatik urrunago kokatu beharko da, aipaturiko baldintza bete dadin.

Baldintza honetatik kanpo daude hiri-lurreko eraikuntzak baldin eta agiri grafikodunetan lerrokadura ezarrita badute, eta, baita, jakina, mehelin bati itsatsita eraiki behar diren eraikuntzak ere.

Eraikuntzen arteko tartea zenbatzeko, eraikuntzaren elementu guztiak hartuko dira aintzat, sestra gainean dauden solairuetako elementuak alegia, baita atal irten edota hegal guztiak ere. Ez dira kontuan hartuko elementu irtenak eta, beraz, estalkiko teilatu-hegalaren hegala ere ez.

### 21. artikulua. Etxebizitza eraikinetako patioak

Eraikuntzaren lerrokaduren barruan dauden espazio libreak dira.

Nahitaez bete beharko da Babes Ofizialeko Etxebizitzaren Diseinuari buruzko Ordenantzako parametro oro, lizentzia eskatzean indarrean egonez gero.

Patio horien azalerak jabetza pribatuko azalerak izaten dira gehienetan; lurzati pribatuetan egoten dira, eta lurzati horiek eraikuntzetako jabearen edo jabeen erkidegoaren menpe egoten dira euren kontserbazioari dagokionez; jabari publikoak izateko, hori berariaz adierazita egon beharko da antolamendu xehatuan.

# HIRIGINTZA ARAUAK

## ARAU ESPEZIFIKOAK. ERAIKUNTZA ETA ERAIKINEN INGURUKO ORDENANTZAK

Patiook, titulartasuna gorabehera, sarbide bat eduki beharko dute erkidego bakoitzetik euren mantentze lanetarako.

### Barruko patioen estaldura

Barruko patioak estal daitezke, baldin eta kristalez (zeharrargiak, gardenak nahiz kolore bakoak) egiten bada. Estaldura horrek, gainera, gutxieneko aireztapen azalera bat izan beharko du zentimetro koadrotan neurtua; azalera hori zehazteko patioaren gutxieneko alboa bider 8 egin beharko da. Halaber, elementu gardenekin argiztaturiko azalaren plano horizontalaren proiektzioa, patioaren azalera osoaren % 90 izango da gutxienez.

### Patioak altxaera eta berrikuntzako esku-hartzeetara egokitzea

Berrikuntza eta altxaera obretarako lizentzia lortu nahi bada (lehendik eraikitako eraikuntzetan solairu berriak gehitzeko), obrak egiteko lizentzia emateko, altxaturiko solairu berrietan patioen neurriak egokitu beharko dira solairu horietako gelen mota eta erabileraren arabera, patioaren bidez aireztatzen eta argitzen badira, arautegi honek horri buruz adierazitakoaren arabera.

Gainera, ez zaie kalterik egingo lehendik eraikitako solairuen neurriari eta formari buruzko baldintzei; izan ere, altxaturiko solairu berrien neurriek lehengo solairuek eduki behar zituztenak bete beharko dituzte gutxienez, azkenean gelditzen diren solairu guztien kopurua zenbatuta.

### Barruko patioak mehelinetan eta patio mankomunatuak:

Eraikuntzetako mehelinen albo bietara kokaturiko barruko patioek "Barruko patioen neurriak eta forma parametroak" artikuluan aipaturiko baldintzak bete behar dituzte; gainera, patio mankomunatuak sortu ahal izango dituzte, eraikuntza mugakideetako patioak batuta.

Patiora ematen duten gelen eginkizunen, aurrealdeetako gela kopuruaren, euren altueraren eta beste edozein inguruabarren ondorioz sortzen diren era guztietako baldintzak bete behar dira patioa eraikuntza publiko batean dagoenean ere.

Patioaren mankomunitatea onartzeko, ondoko arauok bete behar dira:

- 1) Ukituriko orubeetan mankomunitatea zortasun-eskubide erreal gisa eratu behar da eskritura publikoaren bidez egin eta Jabetzaren Erregistroan inskribatu beharko da. Eskritura hori ezin izango da azkendu jabetza bien eta Udalaren baimenik gabe. Aurrez aipaturikoaren Jabetzaren Erregistroko ziurtagiria aurkeztu beharko da, eta berarekin batera eraikuntza-lizentzia ere bai.
- 2) Ezin da inolaz ere zortasun hori kitatu gutxieneko neurrien baldintza betetzeko patio mankomunatudun barruko patioa behar duen eraikuntzen bat dagoen arte.
- 3) Zenbait eraikuntzetako patio mankomunatuaren aldeak bereizteko, gehienez hiru metro dituzten burdinsareak ipiniko dira.

### "Patio eroaleak edo patioxkak"

Hodien patioa edo patiotxoa da beharrezkoak diren biderakuntza bertikalekiko irisgarritasuna eta horien erregistroa eta mantentzea bermatzen duen elementua, baita eraikuntzaren aireztapen gurutzatua ere.

Goitik irekita egon behar da estalkian zehar.

Sekzio libre horizontala 0,75 m<sup>2</sup>-koa izan behar da.

Ke, aire kutsatu eta gasen hodiak patioxkak gainaldean duen baoa baino metro 1 gorago egongo dira.

## 22. artikulua. Hegalak

Hegalak dira eraikuntzaren lerrokadura gainditzen duten eraikuntzako espazioak.

Hegalen gehiengo plano fatxadaren lerrokaduraren bertikala izango da, gehienez 1,20 metrora.

# HIRIGINTZA ARAUAK

## ARAU ESPEZIFIKOAK. ERAIKUNTZA ETA ERAIKINEN INGURUKO ORDENANTZAK

Hegalen planoaren beheko muturrak ez du lehenengo solairuaren behea gaindituko eta goiko muturrak ez du azken solairuaren sabaia gaindituko.

Forjatuetako maldadun teilatu-hegalak edo hegalak gehienez 1,50 metrokoak izango dira.

Balkoi eta terraza, esekitoki eta begiratokietako hegalak baimenduko dira; kristalez itxitako hegalak begiratokiak dira, baldin eta hegal itxia gutxienez fatxadaren % 60 bada; fatxadaren luzeraren % 60 har dezake fatxada bakoitzean. Irtenguneak gehienez 1,20 m-ko sakonera izan dezake.

Adierazi diren kasuetan izan ezik, eremu publikoetan lerrokatutako fatxadak erabat lauak izango dira; apaindurako hegal bat bakarrik onartuko da, hain zuzen ere, 0,30 metrokoa.

Balkoietako eskudeletan esekitako lore-askak eta fatxadako gainerako elementu kengarriak hegalak izango dira aurreko murrizpenei lotuta daude.

### 23. artikulua. Ataripeak edo oinezkoentzako galeriak

Horrelakorik jartzen bada, erabilera publikokoak izango dira beti eta baldintza hauek beteko dituzte:

Haien hondoa edo zabalera 3 m izango da gutxienez eta gutxieneko altuera eta fatxadaren gutxieneko erritmoa ere bai.

Zutabe eta forjatuen tratamendua bateratua izango da eta egoki irauteko, artatzeko eta garbitzeko materialak erabiliko dira (harri naturala, ageriko hormigoia, harri artifiziala, etab.); ezingo da estaldura zeramikorik erabili baldin eta bistako adreilua ez bada. Material horiez gainera tradizionalak ere erabiliko dira: harria, emokatuak, iztukadurak, pintura, etab.

Lurraren tratamendua jarraikakoa izango da ehundura eta altimetriari dagokionean, eta egon dauden espaloi eta ataripeekin egingo du bat.

Barneko eta kanpoko argiztapenaren tratamenduak zutabeen erritmoa beteko du.

### 24. artikulua. Atariak eta eskailerak

Babes Ofizialeko Etxebizitzaren Diseinuari buruzko Ordenantzako parametro oro beteko da, lizentzia eskatzean indarrean egonez gero.

### 25. artikulua. Gutxieneko urbanizazio unitatea

Horrelakotzat joko dira bateratuta taxutu diren hirigintzako egikaritze unitateak, antolamendu-planoetan zehaztutakoak.

### 26. artikulua. Gutxieneko eraikuntza unitatea

Familia bakarreko edo biko eraikuntza edo eraikuntza lokabe bakoitzeko eraikuntza-proiektu bana aurkeztuko da.

### 27. artikulua. Irisgarritasuna

# HIRIGINTZA ARAUAK

## ARAU ESPEZIFIKOAK. ERAIKUNTZA ETA ERAIKINEN INGURUKO ORDENANTZAK

Irisgarritasunaren arloko indarreko legeria bete behar da; Irisgarritasunari buruzko abenduaren 4ko 20/1997 Legea eta Irisgarritasuneko Arau Teknikoei buruzko apirilaren 11ko 68/2000 Dekretua. Edo ezartzerakoan horiek atzera bota eta indarrean dauden Araudiak.

### 28. artikulua. Osasungarritasun eta higie baldintzak

#### 1. ERAIKUNTZAREN ZERBITZUAK, INSTALAZIOAK ETA OSAGARRIAK

- a) Eraikuntza guztiek barrualdean edateko uraren sarea eta zerbitzua, energia elektronikoa, euri-urak eta ur beltzak bildu eta husteko sarea eta zerbitzuak eta gainera, egoki denean, igogailua eta jasogailua eduki beharko dituzte, hori guztia indarreko legerian xedatutakoarekin bat etorritik.
- b) Berogailuak, aire egokituak, gas-instalazioak, telefonoak, telebista-antenak eta beste instalazio batzuek indarreko legeria beteko dute eta ez diote kalterik eragingo eraikuntzaren segurtasunari eta estetikari.
- c) Eraikuntza guztiek gutunak jasotzeko postontziak edukiko dituzte, indarreko arauetan xedatutakoaren arabera. Postontziak denek erabiltzen dituzten sarbide errazeko aldeetan kokatuko dira (adibidez, atariak).
- d) Eraikuntza guztiek eduki behar dute ataria fatxada nagusian, eta zuzeneko sarrera bide publikotik.
- e) Eraikuntzak hiri-lurreko finen gobernu-zenbakiarekin seinalatuko dira eta zenbaki hori egunez eta gaez ondo ikusteko moduko tokian jarriko da, ahal bada atarien ondoan.
- f) Ibilgailuentzako nahitaezko aparkalekua. Oin berriko edo ordezpenezko eraikuntzek aparkatzeko plazak izango dituzte, eta gutxienez 2,20 x 4,80 metrokoak; zabalean 0,25 m gehituko dira alboko horma bakoitzeko eta honela taxutuko dira:
  - Etxebizitzak etxebizitza bakoitzeko bi garaje plaza.
  - Bulegoak eraikitako 50 m<sup>2</sup>-ko bi plaza.
- g) Eraikuntzako instalazio, merkataritzako lokal edo zerbitzu guztiek indarreko xedapenak bete beharko dituzte, batez ere Jarduera Gogaikarri, Osasungaitz, Kaltegarri eta Arriskutsuei buruzko Araudia; izan ere, bai auzokoei bai oinezkoei bermatu egin beharko zaie ez dutela eragozpen, ke, dardara, zarata eta abarrik jasango.

OHARRA: nahitaez bete beharko da Babes Ofizialeko Etxebizitzen Diseinuari buruzko Ordenantzako parametro oro, lizentzia eskatzean indarrean egonez gero.

#### 2. ETXEBIZITZEN HIGIENEA

Etxebizitzak dituzten eraikuntza guztiek araudi hauek bete beharko dituzte, beste xedapen orokorrak betetzeari kalterik egin gabe. Xedapen orokor hauek Hirigintzako Arau hauetan sartuta geratzen dira:

- a) Eraikuntzako Antolamendua. 38/1999 Legea, 1999-11-05ekoa.
- b) Martxoaren 17ko 314/2006 Errege Dekretua, Eraikuntzako Kode Teknikoa onartu zuena.
- c) Urriaren 19ko 1371/2007 Errege Dekretua, zaratatik babesteko DB-HR oinarritzko dokumentua onartzen duena eta Eraikuntzako Kode Teknikoaren martxoaren 17ko 314/2006 Errege Dekretua aldatzen da.
- d) Abenduaren 4ko 20/1997 Legea, Irisgarritasuna sustatzekoa. EHAA, 1997ko abenduaren 24a.

# HIRIGINTZA ARAUAK

## ARAU ESPEZIFIKOAK. ERAIKUNTZA ETA ERAIKINEN INGURUKO ORDENANTZAK

- e) Apirilaren 11ko 68/2000 Dekretua, hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikuntzen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoena. EHAA, 2000ko ekainaren 12a.
- f) Etxebizitzek izan beharreko gutxieneko baldintza higienikoak. Gobernazio Ministerioaren agindua, 1944ko otsailaren 29a. BOE, 1944ko martxoak 1.
- g) Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren 2009ko otsailaren 12ko agindua, Babes Ofizialeko Etxebizitzaren Diseinu Ordenantzak onartu dituena. EHAA, 43. zk., 2009ko martxoaren 3a.
- h) Telekomunikazioei buruzko Lege Orokorra. 32/03 Legea, 2003-11-03.
- i) 401/2003 Errege Dekretua. Telekomunikazioetako azpiegiturak arautzeko araudia (2003-05-15).
- j) 95/16/EB kontseiluko Europar Legebiltzarraren zuzentaraua. Igogailuei buruz ezartzeko xedapenak. 1314/1997 Errege Dekretua.
- k) Tentsio baxuko araudi elektroteknikoa. Abuztuaren 2ko 842/2002 ED.
- l) Ekainaren 11ko 171/1985 Dekretua, etxebizitzetarako hiri-lurretan jartzekoak diren jarduera gogaikarri, osasungaitz, kaltegarri eta arriskutsuei oro har aplikarri zaizkien arau teknikoak onesten dituena.
- m) 2004/02/17 Agindua, gasezko ur-berogailu eta galdaren instalazio indibidualetan konbustioak sortutako gasen hustuketa arautzen duen agindua aldatzen duena (2004-03-23).
- n) 2000/0712 Agindua. Konbustioak sortutako gasen hustuketa (2000-12-19)
- o) 1027/2007 Errege Dekretua. Eraikinetako Instalazio Termikoen Erregelamendua. (2008-03-01).
- p) Eusko Jaurlaritzako Industria, Energia eta Meategien administraziorako zuzendariaren 1996ko apirilaren 15eko Erabakia, hornitegiei, garajeei eta konponketa tailerrei buruzko MI.BT-027 Instrukzio Teknikoaren 9. atala interpretatzeko jarraibideak emateko dena. EHAA, 1996ko uztailaren 31.
- q) 2006ko apirilaren 27ko Ebazpena, Energia eta Meategien zuzendariarena, Tentsio baxuko araudi elektroteknikoaren ITCBT-29 jarraibide teknikoa ezartzeko jarraibideak ematen dituena segurtasun elektrikoari eta garajeetako aireztatzei buruz.
- r) Osasun sailburuaren 2002ko martxoaren 15eko Agindua, jantoki kolektiboak eta azken kontsumitzailearentzako janari prestatuak egiten dituzten establezimendu ez industrialak sailkatzeko eta horiek Euskal Autonomia Erkidegoan bete behar dituzten osasun-neurriak finkatzeko dena.
- s) Helbide-koadrotxoak ezarri. 1972ko maiatzaren 29ko zirkularra.
- t) Eraikuntza-lanetako segurtasun eta osasun arloko gutxienezko xedapenak ezartzen dituzten xedapenak. 97/12/24ko 1627/97 Errege Dekretua eta 2004-01-30eko 171/2004 Errege Dekretua.
- u) 238/1996 Dekretua. Eraikuntzaren kalitatea zaintzeko arauak ematen dituena. (1996-11-08) Denetarako; edo eguneratuko diren edo ordezkaturako diren legeak eta xedapenak.

Aurreko zenbakian adierazitako xedapen orokorren edukia edo etorkizunean ordezkatzeko ditzaketenena derrigorrean aplikatu behar da proiektua idaztean, obrak betearaztean, obrak mantentzean eta uda-mugartean instalatzen diren hirigintza-erabileretako jarduerak egiten direnean.

Indarrean dagoen araudiaren barneko Plan bereziek Eraikuntzako Ordenantzetan bidezko deritzeten higiene baldintzak gara ditzakete eta berariaz zainduko dute Babes Ofizialeko Etxebizitzetako buruzko Ordenantzan ezarri dena.

### 3. INGURUMEN KUTSADURARI BURUZKO LEGEAK BETETZEA

Edozein instalaziok, establezimenduk, industri jarduerak edo biltegik, ofiziala nahiz norbanakoa izan, publikoa zein pribatua, hori guztia gorabehera, GOKA Araudia bete beharko du. Halaber, nahitaez bete beharko dira Ingurumenaren Babesari buruzko Legea, instalazio horien jarduerari lotuta dauden arlo guztietan. Bi xedapen horiek betetzea nahitaezko baldintza da eraikuntza edo edozein instalazio edo lokalen erabilerarako lizentziak emateko.

# HIRIGINTZA ARAUAK

## ARAU ESPEZIFIKOAK. ERAIKUNTZA ETA ERAIKINEN INGURUKO ORDENANTZAK

### 29. artikulua. Kontserbazio eta estetika baldintzak

Espazio libreak eta lorategiak, bai eta herri jabari eta erabilerako instalazioak eta zerbitzuak ere, Udalari laga behar bazaizkio, eragiketa hori hirigintzako antolamendua eta aplikagarriak izango diren arauak betez egingo da. Horiek guztiak erabiltzeko eta funtzionatzeko prest laga behar zaizkio Udal Korporazioari.

Espazio libreak eta lorategiak, bai eta jabari pribatukoak diren instalazioak ere, zaindu, kontserbatu eta, hala denean, konpondu egingo dira eta horien ardurua, honako ordenantzan eta indarrean dauden xedapenetan ezarri dena betez, jabeek izango dute.

Udalak betebeharrak horiek betetzen direla kontrolatuko du; betetzen ez badira, egikaritzeko aginduei buruz legeak ezarritakoari dagokionez, esku hartzeko ahalmena baliatuko du.

Urbanizazio eta eraikuntza plano eta proiektuen idazkuntzan eraikuntzaren osaketaren ezaugarriak eta bolumetria, kolore, material, betea-hutsa erlazioa, esparru eraikiak/askeak erlazioa, lorategiak, aparkatzeko plazak, hiriko altzariak eta hiria eratzen duten gainerako elementuak zehaztuko dira, bai eurak zuzenean eta bai inguruekin eta paisaiarekin lotuta badaude.

Konposizioaren gaineko ezaugarriak dagokienez, horiek hautatzeko arrazoiak emango dira, ingurua eta herriko paisaia kontuan hartuz eta elementu erasokor edo karrankariak baztertuz. Halakorik sartuz gero, Udalaren oniritzia beharko dute.

### 30. artikulua. Kontserbazio betebeharraren edukia

1. Lurren, eraikuntzen, instalazioen eta eraikuntzen jabeek segurtasuneko, osasungarritasuneko, apaindura publikoko eta apaindurako baldintza egokietan mantendu behar dituzte; horiek kontserbatzeko edo birgaitzeko behar diren obra guztiak egingo dituzte, bizigarritasunerako edo benetako erabilerarako behar diren baldintzak mantendu ahal izateko.

2. Eraikuntzen jabeen betebeharrak ohiko edukiaren muga gainditzen ez duten lanen eta obren zenbatekoraino heltzen da, hain zuzen ere:

a) Jarduera isolatuen kasuan, eraikuntza birjartzeko kostuaren % 60.

b) Jarduera integratuen kasuan, eraikuntza birjartzeko kostuaren % 50.

Atal honetan ezarritako balio guztiak lurzoruaren balioa aintzat hartu barik kalkulatu dira.

3. Administrazioak, aipaturiko muga gainditzen duten kontserbazio- edo birgaitze-obren betearazpena jabeari agintzen edo ezartzen dionean, jabeak gehiegizko gastuak ordaintzeko eskatu ahal izango dio Administrazioari. Nolanahi ere, Administrazioak laguntza publikoak ezarri ahal izango ditu, bidezkoak diren baldintzetan, hitzarmenaren edo beste tresna batzuen bidez; bertan, higiezinaren baterako ustiapena jaso ahal izango da.

4. Jabetzaren berezko kontserbazio- edota konponketa-betebeharrak ez ditu salbuesten errentarien betebeharrak eta eskubideak, errentamenduei buruzko legeetan ezarritakoak, alegia.

### 31. artikulua. Obrak eta eraispenak

Eraispenak Udalak ezarritako dituen ordu eta prozeduretan egingo dira; aurretiaz teknikariaren txostena beharko da eta eraisterakoan beharrezkoak diren segurtasun-neurriak beteko dira.

# **HIRIGINTZA ARAUAK**

## **ARAU ESPEZIFIKOAK. ERAIKUNTZA ETA ERAIKINEN INGURUKO ORDENANTZAK**

Ezin izango da lehergailurik erabili eraisteko, kasu berezietan izan ezik; halakoetan, hala ere, Udalaren berariazko baimena beharko da.

Eraispenaren edota beste edozein obra motaren ondoriozko materialak ondo prestaturiko ibilgailuetan garraiatuko dira; horrela, eragotzi egingo da obra-hondakinak bidean erortzea. Eraikuntzak zeuden lurzoru garbi eta osasungarritasun baldintzak betez utziko da.

Eraikuntza osagarriak behin-behinean baino ezingo dira ezarri obrak egingo diren orubeen barrualdean. Eraikuntza horiek materialen zaintza eta biltegitratzea erabilera duten lerrokaduren barruan baino ezin dira egin. Horretarako lizentzia beharko da, eta obra bukatzen den unean eraitsi edo desmuntatu egin beharko dira.

Eraikuntza-obretarako makineria eta instalazio osagarriak ezartzeko eta erabiltzeko, udal baimena beharko da eta ingurugiroaren babesa eta jarduera gogaikarri, osasungaitz, kaltegarri eta arriskutsuei buruz ezarrita dauden indarreko xedapenak beteko dituzte.



# HIRIGINTZA ARAUAK

## ARAU ESPEZIFIKOAK. ERAIKUNTZA ETA ERAIKINEN INGURUKO ORDENANTZAK

### II. KAPITULUA. ETXEBIZITZA ERABILTZEARI BURUZKO ORDENANTZA ESPEZIFIKOA

#### 32. artikulua. Osaera, programak eta gelak

Abanto-Zierbenan eraikiko diren etxebizitza guztiak, Babes Ofizialeko Erregimenaren mende badaude, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuak 2009ko otsailaren 12ko Aginduan ezarritako Babes Ofizialeko Etxebizitzen Diseinu Ordenantzak bete beharko dituzte. Horren bidez onartu ziren Babes Ofizialeko Etxebizitzen Diseinu Ordenantzak (EHAA 43. zk., 2009ko martxoaren 3a) edo eguneratzen edo ordezkatzan dituzten legeak eta xedapenak erabiliko dituzte.

#### 33. artikulua. Etxebizitzak aireztatu eta argiztatzeko oinarritzko baldintzak

Ordenantza honetako gainerako kapituluetan ezarritakoaz gain, honakoak ere ezarriko dira:

Sukaldea eta egongela biak bat eginda badaude, aireztapen hodia banakoa izan behar da eta airea kanporatzeko sistema mekanikoa izan behar du. Sistema honek gauza izan behar du orduro gelako aire gutzia sei aldiz berritzeko.

Jakitokiek aireztapen-hodia izango dute, kolektore orokorarekin edo banakakoarekin, estatikoki edo mekanikoki eragindakoa.

Eskailerek kaleko, espazio ireki bateko edo patioa airea eta argia izango dituzte, argiztapen eta aireztapenerako azalera gutxienez metro koadro batekoa izango da, eta berezko argiztapenerako azalera gutxienez 400 zentimetro koadrokoa.

Hiru solairu arteko eraikuntzetan (beheko solairua eta bi solairu) behekoa, solairu normalak eta ganbara kontaktuko dira, ez teilatupekoa; eskailera goitik behera argiztatu eta aireztatu ahal izango dira goiko argi-zuloaren bidez. Argi-zuloak azalera eskailera-baoaren azalaren bi herenak izango ditu gutxienez. Hala denean, eskailera erdiko baoa goitik behera hutsik egongo da eta barruan 120 zentimetroko diametroko zirkulua sartzeko adinakoa izango da bost solairuko eraikuntzetan, 100 zentimetrokoa lau solairukoetan eta 90 zentimetrokoa hiru solairu edo gutxiago dituzten eraikuntzetan.

#### 34. artikulua. Barruko etxebizitzak

Ordenantza honetako gainerako artikuluetan xedatutakoaz gain, honakoa ezarriko da:

Debekatuta dago barruko etxebizitzak sorrarazten dituzten obretarako lizentziak ematea. Eraikuntza proiektuetan bermatu egin behar da kanpoko etxebizitza izateko baldintzak betetzen dituzten etxebizitzak eraikiko direla.

#### 35. artikulua. Gela bizigarrien gutxienezko azalera

Abanto-Zierbenan eraikiko diren etxebizitza guztiak, Babes Ofizialeko Erregimenaren mende badaude, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuak 2009ko otsailaren 12ko Aginduan ezarritako Babes Ofizialeko Etxebizitzen Diseinu Ordenantzak bete beharko dituzte. Horren bidez onartu ziren Babes Ofizialeko Etxebizitzen

# HIRIGINTZA ARAUAK

## ARAU ESPEZIFIKOAK. ERAIKUNTZA ETA ERAIKINEN INGURUKO ORDENANTZAK

Diseinu Ordenantzak (EHAA 43. zk., 2009ko martxoaren 3a) edo eguneratzen edo ordezkutzen dituzten legeak eta xedapenak erabiliko dituzte. Babes ofizialekoak ez direnek eska daitezkeen gutxienekoen izaera izango dute.

### 36. artikulua. Erabilera nagusizat etxebizitza duten eraikuntzetako igogailuak

Etxebizitzetarako eraikuntza guztiek igogailua izan behar dute, familia bakarrarentzako etxebizitzaren eta elkarri atxikitako etxebizitzaren kasuan izan ezik, bide publikotik zuzeneko sarbidea izango baitute. Hala ere, jartzea beharrezkoa den kasuetarako espazioa gorde beharko dute, irisgarritasunari buruzko arauak betez.

# HIRIGINTZA ARAUAK

## ARAU ESPEZIFIKOAK. ERAIKUNTZA ETA ERAIKINEN INGURUKO ORDENANTZAK

### III. KAPITULUA. ANTOLAMENDUTIK KANPOKO ERAIKUNTZAK

#### 37. artikulua. Eraikuntzen erregimen juridikoa eta plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak eta erabilerak

Lurzoruari buruzko Legearen 101. artikuluan ezarritakoarekin bat, egon dauden eraikin eta instalazioak antolamenduaz kanpo sailkatuta geratuko dira, alderdiren batean edo batzuetan HAPNetan ezarritakoarekin bat ez badatoz.

Hirigintzako plangintzak bi multzo bereizten ditu: batetik, antolamendu berriarekin erabat bateraezinak diren instalazioak, eraikuntzak eta erabilerak, eta bestetik, zati batean bateraezinak direnak. Dena dela, antolamendu berriarekin guztiz bateraezinak dira herri zuzkidurako lurak hartu eta bere helburua galarazten duten instalazioak, eraikuntzak eta erabilerak.

HAPNrekin duten bateraezintasun mailak zehaztuko du eraikin eta instalazioen erregimena antolamendukoa den ala ez, horietan egin daitezkeen zabaltze edo eraldatze lanak finkatzeko.

Hirigintza-plangintzak, ordenantza honetako 39. artikuluan xedatutakoa betetzeko, adierazten du eraikinak eta erabilerak maila hauekoren batekoak izango direla:

- a) Antolamendutik kanpokoak: hirigintza-plangintza indarrean sartu baino lehenagoko eraikuntzak, instalazioak eta erabilerak, baldin eta plangintzak horiek epe jakinean desagertuko direla ezartzen badu, sistema orokorren edo toki sistemen jardueraren baten barruan daudelako (jarduera isolatuak, integratuak edo betearazpenekoak).
- b) Hirigintza antolamenduarekin ados ez daudenak: indarrean dagoen hirigintza plangintzarekin ados ez dauden eraikuntzak, instalazioak eta erabilerak, honek desagertzerik aurreikusten ez badu edo horretarako eperik finkatzen ez badu.
- c) Antolamendu xehatua egiteko dauden eremu edo sektoreetan jada badaudenak.

Hiri Antolamenduko Plan Nagusiko Katalogoetan sartutako higiezinak ez dira antolamendutik kanpo sailkatuko, ezta horren garapen planetan babesteko neurri bereziak ezartzen dituztenak ere.

#### 38. artikulua. Antolamendutik kanpoko eraikuntzak. Baimendutako eta galarazitako ekintzak eta erabilerak.

Hirigintza antolamenduarekin bateragarri izateko eta horietan aurreikusitako jarduerekin ere bai, hiri plangintzaren zehaztasunen barruan sartzen dira eraikuntzei baimendutako eta galarazitako ekintza eta erabilera hauek.

1. Antolamendutik kanpokoak dira hirigintza-plangintza indarrean sartu baino lehenagoko eraikuntzak, instalazioak eta erabilerak, baldin eta plangintza horiek epe jakinean desagertuko direla ezartzen badu, sistema orokorren edo toki sistemen jardueraren baten barruan daudelako (jarduera isolatuak, integratuak edo betearazpenekoak).
2. Eraikuntza bat antolamendutik kanpotzat jotzen denean, ukatu egiten dira segurtasun, osasungarritasun eta apaintura publikoko baldintzetan mantentzeko behar diren esku-hartzeak gainditzen dituzten eraikuntza parte hartzeak egiteko lizentzia. Halaber, ezin daiteke lizentziarik eman finkapen-obrarik egiteko, ezta

# HIRIGINTZA ARAUAK

## ARAU ESPEZIFIKOAK. ERAIKUNTZA ETA ERAIKINEN INGURUKO ORDENANTZAK

eraikitako azalera handitzeko edota desjabetze-balioa handitzeko obrarik egiteko ere, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 101.5 artikuluan ezarritakoaren arabera.

3. Hala eta guztiz ere, eta salbuespenezko kasuetan, antolamendutik kanpokotzat kalifikaturiko eraikuntzetan, finkapeneko obra partzialak eta noizean behingoak baimendu ahal izango dira, finka hamar urteko epean desjabetzea edo eraistea aurreikusita ez dagoenean, obra egiten hasteko unetik zenbatzen hasita. Obra horiek ez dute higiezinaren balioa haziko.

4. Antolamenduz kanpoko eraikin baten zati edo gorputzen bat antolamendutik kanpokotzat kalifikaturiko zatitik bereizteko modukoa denean (ohiko baliabide teknikoak erabiliz), bereizitako zati edo gorputz hori antolamendutik kanpoko araubidetik salbuetsita eta ordenantzatik kanpoko araubideari lotuta geldituko da.

5. Proiektu fasean dagoen Bide Sistema Orokorreko Zonan egoteagatik antolamendutik kanpokoen artean sailkatzen diren eraikuntzek galdu egiten dute antolamendutik kanpoko kalifikazioa, baldin eta, bide-azpiegitura egin ondoren, bide-jabari publikoa eratzeko desjabeturiko lurren barruan ez badaude; kasu horretan, ordenantzatik kanpo gera daitezke, eraikuntza-lerroaren eraginez. Sistema orokorra 10 urtean garatzen ez bada, eragindako higiezina lehengoratzeko eskubidea eskatu ahal izango da.

6. Artikulu honetan eraikuntzei buruz adierazitakoa, bestalde, instalazioei eta beste edozein eraikuntza- edo hirigintza-elementuri aplikatzeko modukoa da.

7. Antolamendutik kanpoko eraikinetan ezingo da modernizatze, finkatzeko, bolumena hazteko edo eraikuntza hobetzeko lanik egin, ezta ere antolakuntza zehatza egiteko eremuetan lehenagotik zeudenetan. Hala ere, ez dira horrelakotzat joko eraikina bizitzeko eta osasunarentzako gutxieneko baldintzetan mantentzeko lanak eta hirugarrenei kalterik ez egitekoak, lege honetan definitutako aiurri egoerari buruzko lege araubidea betez.

### 39. artikulua. Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak. Baimendutako eta galarazitako ekintzak eta erabilerak.

1. Arau Subsidiario hauetan adierazitakoen aurkako lerroakadurak, bolumenak, altuerak edo erabilerak eduki arren, plangintzan ezarritako hiri-sistemen betearazpena eta funtzionamendua ekiditen ez duten eraikuntzak edo instalazioak, hau da, Eraikuntza eta Lotura Sektorialen Araubideko OE-4 planoetan «Antolamendutik kanpoko Elementu» gisa berariaz kalifikaturik daudenak.

2. Hirigintzako plangintzarekin bat ez datozen eraikuntza hauetan erabilera aldaketak, aldatze-obrak eta handitze-lanak egin daitezke, baldin eta eraikuntza dagoen zonari dagozkion arauetan eta ordenantzetan baimenduta badaude.

3. Halako eraikuntzetan, ordeztan ez diren bitartean, debekaturik dago jabetzaren zatiketa horizontala egitea.

4. Egikaritze unitateen barruko ordenantzatik kanpoko eraikuntzen ordezpene unitate bakoitzaren fitxaren arabera egingo da (egikaritze unitate bakoitzeko araudi berezia ezartzen duen fitxa).

### 40. artikulua. Lehendik dauden eta antolamendutik kanpokotzat edo ordenantzatik kanpokotzat kalifikaturik ez dauden eraikinak.

1. Plan Orokor hau indarrean sartu baino lehenagoko eraikuntzetan, antolamendutik kanpo edo ordenantzatik kanpo sailkatuta ez daudenetan, baina plangintzan ezarritakora guztiz egokitzen ez direnetan, era guztietako eraikuntza esku-hartzeak egin ahal izango dira, berreraikuntzakoak izan ezik, eta kasu horretan, ahal izanez gero, antolamendu xehatu berrira egokitu beharko dira.

# HIRIGINTZA ARAUAK

## ARAU ESPEZIFIKOAK. ERAIKUNTZA ETA ERAIKINEN INGURUKO ORDENANTZAK

2. Handitze-obrak baimendu egin daitezke, baldin eta eraikitako azalera handitzea ahalbideturik badago, eraikuntza euskarritzen duen lursailean dagoen aprobetxamendu erreala eta kokalekua aintzat hartuta, baldin eta sestra gainerako eta azpiko eraikigarritasunak eskatzeko moduko gainerako xedapenak betetzen baditu eta ezegokitze-baldintzak larriagotzen ez badira, Plan honetan jasotako antolamenduari dagokionez.

### 41. artikulua. Oraingo erabileretarako araubide ezargarria

1. Antolamendutik kanpokotzat kalifikaturiko eraikuntzetan kokaturiko erabilerak euren jarduera garatzen jarraitu ahal izango dute, harik eta jarduera hori amaitu arte, eta jardueren kalifikazioaren arloko indarreko araudia ezarri ahal izango da. Erabilera aldatzea debekaturik dago, baldin eta erabilera berria kalifikazio xehatua baimenduta ez badago, bateragarritasun baldintzak betetzen ez baditu eta bera kentzeak edo lekualdatzeak ordeztuak baino kalte-ordain txikiagoa sortzen duela frogatzen ez bada.

2. Plan honetan antolamendutik kanpokotzat kalifikaturiko eraikuntzetan ezin da baimendutako jarduerarik gabeko lokaletan erabilera berriak ezarri.

3. Ordenantzatik kanpokotzat kalifikaturiko eraikuntzetan, baimenduta dago oraingo erabilerak mantentzea, harik eta jarduera amaitu arte, eta jardueren arloko indarreko legeak aplikatzen jarraitu ahal da; era berean, erabilerak aldatu eta erabilera berriak hutsik dauden lokaletan kokatu ahal dira, baldin eta kalifikazio xehatuak baimentzen baditu eta erabileren bateragarritasun-baldintzak betetzen badituzte.

4. Antolamendutik kanpokotzat eta ordenantzatik kanpokotzat hartzen ez diren eraikuntzetan, mantendu egin daitezke oraingo erabilerak, harik eta jarduera amaitu arte, eta jardueren arloko araudia aplikatu daiteke. Halaber, kalifikazio orokorrak edo xehatuak baimendutako beste edozein erabilera ere ezar daiteke, baldin eta arlo horretan ezarritako bateragarritasun-baldintzak betetzen badira.

5. Artikulu honen ondoreetarako, jarduera amaitu dela joko da jarduera horrek lizentzia fiskalean baxa hartzen duenean, sei hilabetetik gorako aldian, edo lizentzia iraungitzeko espedientea tramitatzen denean.

6. Enpresen titulartasuna eskualdatzen denean ez da jarduera amaitutzat joko, artikulu honen ondoreetarako, baldin eta jarduera eta egitura materiala nahiz pertsonala mantentzen badira.

# HIRIGINTZA ARAUAK

## ARAU ESPEZIFIKOAK. ERAIKUNTZA ETA ERAIKINEN INGURUKO ORDENANTZAK

### AURKIBIDEA

<b>I. KAPITULUA</b>	<b>ANTOLAMENDUAREN BARRUKO ERAIKUNTZAK ETA ERAIKUNTZA BERRIAK</b>	<b>1</b>
1. artikulua	Helburua .....	1
2. artikulua	Lurzati gordinaren azalera .....	1
3. artikulua	Lurzati garbiaren azalera .....	1
4. artikulua	Etxebizitzaren dentsitatea .....	2
5. artikulua	Eraikigarritasuna edo sabai-azalera .....	2
6. artikulua	Eraikigarritasuna neurtzeko modua .....	3
7. artikulua	Hirigintza aprobetxamenduaren kontzeptua .....	3
8. artikulua	Eraikigarritasunaren eta hirigintza aprobetxamenduaren definizioa. Espazioan duen konkretzioa .....	3
9. artikulua	Beheko solairuaren kota .....	4
10. artikulua	Estalkia .....	5
11. artikulua	Estalki azpiko solairua .....	5
12. artikulua	Lurraren okupazioaren definizioa .....	6
13. artikulua	Mehelinen definizioa eta baldintzak. Finken normalizazioa .....	6
14. artikulua	Lerrokaduren, lur berdinketen eta sestren kontzeptua .....	7
15. artikulua	Solairuen definizioa .....	7
16. artikulua	Eraikuntzen solairu kopurua eta solairuak zenbatzeko modua .....	8
17. artikulua	Eraikuntzen gehieneko altuera .....	9
18. artikulua	Solairuen altuerak .....	9
19. artikulua	Solairuetako erabilerak .....	9
20. artikulua	Eraikuntzen arteko tartea. Konputatzeko modua .....	10
21. artikulua	Etxebizitza eraikinetako patioak .....	11
22. artikulua	Hegalak .....	11
23. artikulua	Ataripeak edo oinezkoentzako galeriak .....	12
24. artikulua	Atariak eta eskailerak .....	13
25. artikulua	Gutxieneko urbanizazio unitatea .....	12
26. artikulua	Gutxieneko eraikuntza unitatea .....	12
27. artikulua	Irisgarritasuna .....	12
28. artikulua	Osasungarritasun eta higiene baldintzak .....	13
29. artikulua	Kontserbazio eta estetika baldintzak .....	15
30. artikulua	Kontserbazio betebeharraren edukia .....	16
31. artikulua	Obrak eta eraispenak .....	15
<b>II. KAPITULUA</b>	<b>ETXEBIZITZA ERABILTZEARI BURUZKO ORDENANTZA ESPEZIFIKOA</b>	<b>17</b>
32. artikulua	Osaera, programak eta gelak .....	17
33. artikulua	Airezatzeko eta argiztatzeko oinarritzko baldintzak .....	17
34. artikulua	Barruko etxebizitzak .....	17
35. artikulua	Gela bizigarrien gutxieneko azalera .....	17
36. artikulua	Erabilerak nagusiztat etxebizitza duten eraikuntzetako igogailuak .....	18
<b>III. KAPITULUA</b>	<b>ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKUNTZAK</b>	<b>18</b>
37. artikulua	Eraikuntzen erregimen juridikoa eta plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak eta erabilerak .....	18
38. artikulua	Antolamendutik kanpoko eraikuntzak. Baimendutako eta galarazitako ekintzak eta erabilerak .....	19
39. artikulua	Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak. Baimendutako eta galarazitako ekintzak eta erabilerak .....	19
40. artikulua	Lehendik dauden eta antolamendutik kanpokotzat edo ordenantzatik kanpokotzak kalifikaturik ez dauden eraikinak .....	20
41. artikulua	Oraingo erabileretako araubide ezargaria .....	20