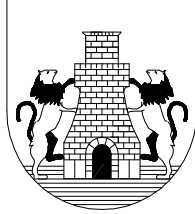


# DEBAKO ARAU SUBSIDIARIOAK

NORMAS SUBSIDIARIAS DE DEBA



DEBAKO UDALA

---

## HIRIGINTZAKO ORDENANTZEN 53. ARTIKULUAREN XEDAPEN-ALDAKETA

(HIRIGINTZAKO ESTANDARREI BURUZKO UZTAILAREN 3ko 123/2012 DEKRETURA  
EGOKITUTA)

2012ko AZAROA

TALDE EGILEA:

---

SABAI arkitektoaksi

LUCIANO PAGAEGI BILBAO, arkitektoa

# MEMORIA

## AURKIBIDEA

1.	SARRERA.....	2
2.	AURREKARIAK.....	2
3.	ESPEDIENTEAREN IZAERA, XEDEA ETA HELBURUA.....	3
4.	XEDAPEN-ALDAKETAREN BEHARRAREN JUSTIFIKAZIOA .....	4
5.	KOMENIGARRITASUNA ETA EGOKITASUNA .....	5
6.	HIRIGINTZAKO MARKOA .....	5
6.1.	Debako Planeamenduko Arau Subsidiarioen 5.2.1. art.	
6.2.	2/2006 Legearen 35.3. artikulua betetzea .....	5
6.3.	Hirigintzako estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretua betetzea .....	6
7.	PLANAREN XEDAPEN-ALDAKETAREN IRIZPIDEAK.....	6
8.	XEDAPEN-ALDAKETAREN EDUKIA ETA APLIKAZIO-EREMUA .....	7
8.1.	Edukia .....	7
8.2.	Aplikazio-eremua.....	7
9.	DEBAKO PLANEAMENDUKO ARAU SUBSIDIARIOEN XEDAPEN-ALDAKETA.....	8
10.	9.1. Egungo Hirigintzako markoa: 53. artikulua.....	8
11.	9.2. Aldatutako Hirigintzako Markoa: 53. artikulua.....	8
12.	HIRIGINTZA KUDEAKETA .....	10
13.	ESPEDIENTEAREN DOKUMENTAZIOA.....	10

## I. ZIOEN AZALPENA.

---

### 1. SARRERA.

2007ko martxoan, Debako Planeamenduko Arau Subsidiarioen Testu Bategina idatzi zen. Nahitaezko izapideak egin ondoren, 2007ko urriaren 16an onartu zuen Gipuzkoako Foru Aldundi Txit Gorenaren Diputatuen Kontseiluak, eta 2007ko abenduaren 17an argitaratu zen Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean. Modu horretan, amaitutzat eman zen 2000. urtean hasitako Berrikuspen-espeditentea.

Aldez aurretik, 2006ko uztailaren 20an, Euskal Herriko Aldizkari Ofizialaren 138. zenbakian, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea argitaratu zen.

Lege horrek, Aldi baterako Bigarren Xedapenean, hirigintza-antolamenduko planen eta bestelako tresnen indarraldia eta egokitzapenari buruzkoan, Legera egokitzeko epeak finkatzen ditu plan orokorren, arau subsidiarioentzat eta haien aldaketentzat eta berrikuspenentzat, haien prozedura-egoeraren arabera, hau da, Legea indarrean sartzean (2000ko uztailak 20) hasierako onespina, behin-behineko onespina edo behin betiko onespina duten kontuan hartuta. Nolanahi ere, plan orokor eta arau subsidiario guztiak egokitu egin beharko dira lege horren zehaztapenetara, eta egokitzapen horiek behin betiko onartuko dira gehienez ere zortzi urteko epean.

### 2. AURREKARIAK.

2005eko otsailaren 10ean, Debako Planeamenduko Arau Subsidiarioen Testu Bategina behin-behinean onartu zen.

Espeditentea Gipuzkoako Foru Aldundiari bidali zitzaion. Aldundiak 2007ko urtarrilean onartu zuen behin betiko, eta Debako Udalarik gogorarazi zion Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea egokitu behar zela dokumentua. Ondorioz, 2007ko martxoan, Debako Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategina argitaratu zen.

Aldez aurretik, 2005eko ekainaren 9an, "Elizburu" 1. Sektorearen Plan Partzialari hasierako onarpena eman zitzaion, eta jendaurrean egon zen bitartean, 11 alegazio aurkeztu ziren. Nahitaezko txostenak egin ondoren, 2005eko abenduaren 22an, Udaltzarak erabaki zuen alegazioak ez onartzea eta plana behin-behinean onartzea eta Foru Aldundiari bidaltzea behin betiko onar zezan. Alabaina, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea indarrean sartu zen, eta ondorioz, Foru Aldundiak ezin izan zuen plana behin betiko onartu eta berriro bidali zion udalari.

Gerora, bideratu eta onartu egin dira HA06 Amillaga eremua Barne-eraberritzeko Plan Berezia eta Elizburu 1. Sektorearen Plan Partziala (2008).

Azkenik, Plan Partziala bera aldatu, bideratu eta behin betiko onartu zen (2012).

### 3. ESPEDIENTEAREN IZAERA, XEDEA ETA HELBURUA.

Debako Planeamenduko Arau Subsidiarioen helburuetako bat izan zen dokumentu malgu bat egitea, hirigintza-jardunera, eskala txikian betiere, (plangintza xehatua, antolamendu xehatua,..) eta eguneroko lanera (lizentziak...) erraz moldatu zitekeena, hirigintzako fitxak erabiltzeko jarraibideetan adierazten zen bezala. Horiek horrela, besteak beste, 6. atalean zehazten zen fitxen funtsezko zehaztapena sabai eraikigarria dela, eta oinplano-okupazioa alda daitekeela erabilitako eraikuntza sakoneraren eta tipologiaren arabera. Hala ere, irizpidea hain zen malgua, non 52.2. (azalera eraikigarriak zenbatzea) artikulua haxe baimentzen zuen:

“2. Eremu jakin bateko baimendutako eraikuntzarako aprobetxamendua, eremuaren  $m^2(t)/m^2$ -ei dagokionez, eremu horretan baimentzen den gehienezko sabai eraikigarriaren azalaren definizioaren arabera neurtuko da. Lurzatienezko, era absolutuan arautu ahalko da, horien formak eta solairuak zehazten dituzten ordenantzen bitartez.

Plan honen ondoren onartuko den garapeneko planeamenduak bi xedapen (eraikigarritasuna, eremuaren arabera edo lurzatiaren arabera) horiek definitzen baditu, planeamenduan zehaztu beharko da zeinek duen izaera arautzailea eta zein den informatzailea soilik.

Eraikigarritasuna handitu edo txikitu ahalko da, hirigintza espedienterik tramitatzeko beharrik gabe, eraikigarritasuna definitu duen planeamendua onartu ondoren, erreferentzia moduan erabilitako datua okerra zela frogatzen bada.

Zuzenketa horren ondorioz aprobetxamendua handituko balitz, eraikitzeke lizentzia lortu baino lehen, Udaltzaker datua berretsi beharko du, eta ezingo da modu horretan lurzati bati ezarritako aprobetxamenduaren %15 baino gehiago azalera hori handitu.

Goikoa horrela izanda ere, arrazoi tekniko justifikatuak direla medio, sotoetan eta erdisotoetan proposaturiko aprobetxamenduak egin ezin badira –inoiz ez borondatez etsi izanagatik–, aprobetxamendu horiek ez dira aintzat hartuko batez besteko aprobetxamenduaren kalkuluan”.

Eraikigarritasuna handitzeko edo txikitzeke ( $\pm\%15$ ) aukera horrek arauaren malgutasuna erakusten du, eta tresna eraginkorra da hirigintzan izan daitezkeen kasuistika jakinak lehenbailehen konpontzeko.

Gauza bera gertatzen da sotoak eta/edo erdisotoak aintzat ez hartzean, Planeamenduko Arau Subsidiarioetan aurreikusten den aprobetxamenduari dagokionez, zailtasun tekniko egoera jakinetan.

Debako Planeamenduko Arau Subsidiarioen dokumentua idatzi zenean, ez zeuden indarrean ez ekainaren 30eko 2/2006 Legea ez ondorengo dekretuak, azkena, 123/2012 Dekretua, uztailearen 3koa, Hirigintzako estandarrei buruzkoa, berriki argitaratua. Malgutasun eta/edo praktikotasun hori bilatzea da, hain zuzen ere, aldaketa honen helburua; izan ere, HAO6 eremuan eta 1. Sektorean, zailtasunak atzeman dira hirigintza fitxako aparkalekuen estandarra betetzeko (plaza 1 etxebizitzako) erabilera horretarako sabai eraikigarriaren (t) ondoriozko geometrian.

Horiek horrela, aldaketa honen helburua izango litzateke, batetik, Debako Planeamenduko Arau Subsidiarioen aparkalekuen estandarra betetzea, eta bestetik, Debako Planeamenduko Arau Subsidiarioetan zehaztutako irabazteke aprobetxamenduen sabai eraikigarrietan eraikitako azalera eraikien zenbaketa argitzea. Horretarako, udal hirigintzako araudia egungo marko juridikora egokitu beharko litzateke.

Aldaketaren xedea da araudiari egokitzea eta praktikotasun irizpideari eustea, hau da, hirigintzako antolamendu orokorrean aurreikusten diren antolamendu irizpideak eta helburuak betetzea udalerriko Eremu eta Sektore hauetan:

HIRI LURZORUA	Eremua
	HA06 Amillaga HA12 Osio <sup>(*)</sup> HA13 Harzabal HA15 Isasiko Ipar- Ekialde muturra HA17 Zabaltxo HA21 Lastur
LURZORU URBANIZAGA RRIA	S1 Elizburu

(\*) Antolatzeko dago, Euskal Autonomia Erkidegoko Justizia Auzitegi Nagusiaren 746/2009 epaiaren arabera.

#### 4. XEDAPEN-ALDAKETAREN BEHARRAREN JUSTIFIKAZIOA.

Batetik, udal hirigintzako araudiaren 052. artikulua  $m^2$  (t)-tan finkatzen du neurketa-unitatea, eta azalera hori gehieneko azalera izango dela eta fatxadaren lerroan neurtuko dela ezartzen du, hegalkin itxiak, erdi itxiak edo irekiak aintzat hartu gabe. 053. artikulua, berriz, azalera eraikigarria kalkulatzeko elementu konputagarriak eta ez konputagarriak zehazten ditu.

Bestetik, 2006ko martxoaren 29an indarrean sartu zen Eraikuntzaren Kode Teknikoak ezartzen du instalazioetako lokaletan, zabor-gelatan, etab. sabai eraikigarriaren barruan espazioek handiagoak izan behar dutela. Telekomunikazio-instalazioen araudi berriak horixe azpimarratzen du, eta badira beste lege eta araudi sektorial batzuk ere, aprobetxamenduzko espazioen osagarri diren espazio gehiagoren beharra aldarrikatzen dutenak (irisgarritasunari buruzko Legea, besteak beste).

Debaren kasuan, problematika bera duten beste udalerrri batzuetan bezala, hirigintzako fitxek finkatzen dituzten sabai eraikigarriak (hirigintza-eraikigarritasuna, 2/2006 Legearen arabera) antolamendu-proposamen baten ondorio dira, hirigintzako fitxak aplikatzeko jarraibideen 1. atalean adierazten zen bezala. Horren harira, bai bizitegi-erabileraren aprobetxamendua bai garaje-erabileraren aprobetxamendua eraikuntzaren behar sektorialen eraginpean daude. Hortaz, logikoa dirudi hirigintzako irizpideak eraikuntzari dagokion legedia aplikatzearen problematikarekin konbinatzea.

Duela gutxi indarrean sartu den 123/2012 Dekretuak sakondu egiten du eraikitako azalaren neurketan, hirigintzako eraikigarritasunean zenbatzeko.

Bestalde, ariketa moduan, batezbesteko bat egin dugu garajeetako sotoko solairuetan, hainbat egikaritze-proiektutan neurketa digitalizatua eginez, Eraikuntzaren Kode Teknikoa indarrean sartu zenetik, eta portzentaje hauek lortu ditugu:

	Igogailuak	ITT EKT Behetentsioko Araudi Elektroteknikoa	Arrapalak	Errodadura Bidea	Larrialdietako irteerak Goranzko Eskailerak Ebakuazio-bideak	Pasilloak Trastelekuak	Partziala	Guztira
%	0,08	0,09	0,02	0,27	0,03	0,01	0,50	1,00

Hau da, sotoaren oinplano-okupazioaren %50 inguru behar da aprobetxamenduko espazioen osagarri diren espazioetarako: garajeak eta trastelekuak.

Sestra gaineko solairuetan, atarien eta elementu komunaren okupazioa %15-17koa izango litzateke aprobetxamenduzko espazioen osagarri diren espazioetarako: etxebizitzak.

Eredu solairuan, eskailera-kaxen, igogailuen eta atondo lokabeen okupazioa %10-12koa izango litzateke aprobetxamenduzko espazioen osagarri diren espazioetarako: etxebizitzak.

Laburbilduz, hauxe da aldatu behar dena:

Azalera eraikigarria kalkulatzeko elementu konputagarriak eta ez konputagarriak aldatu-erantsi behar dira Hirigintzako Araudiaren 53. artikuluan, 123/2012 Dekretuaren 3. artikulura egokitzeko.

## 5. KOMENIGARRITASUNA ETA EGOKITASUNA.

Eraikuntzaren Ordenantza hau komenigarria eta egokia da udalak aurreko atalean azaldutako jarduerak –Debako Eredu eta Sektore hiritar eta urbanizagarriari dagozkienak– ahalbidetu nahi dituelako horrek hirigintzako eraikigarritasunaren garapen-muga maximoan inolako hazkunderik ekarri gabe, hau da, udalerrarentzat aurreikusitako hirigintzako fitxetan, sestra gaineko solairuetan eta sestra azpiko lehen solairuan, bizitegi-erabileratan, garajetan eta eranskinetan neurtutako irabazteko aprobetxamenduen garapen-muga maximoan inolako hazkunderik ekarri gabe.

## 6. HIRIGINTZAKO MARKOA.

1. Debako Planeamenduko Arau Subsidiarioak.  
Hirigintzako Fitxak. Dokumentu honen 3. kapituluaren aipatutako 53. artikulua:  
Hirigintzako Fitxak (AU06, AU12, AU13, AU15, AU17, AU21, S1).
2. Ekainaren 30eko 2/2006 Legea.  
35.2. artikulua.
3. Uztailaren 3ko 123/2012 Dekretua, Hirigintzako estandarrei buruzkoa.  
3. artikulua eta hurrengoak.

## 6.1. DEBAKO PLANEAMENDUKO ARAU SUBSIDIARIOAK.

Hirigintzako Arauen 52.1. artikulua honela dio:

“1. Arau hauek edo izapidetuko diren planek zehaztuko dituzten zonetan garatuko den eraikitzeak kopurua edo eraikuntzarako aprobetxamendua neurtzeko unitatea  $m^2(t)$ -tan emandako sabai eraikigarriaren azalera izango da.”

## 6.2. 2/2006 LEGEAREN 35.2. ARTIKULUA BETETZEA.

2/2006 Legearen 35.2. artikulua honela dio:

“(…) 35.2. **Eraikigarritasun fisiko** edo gordintzat honako hau hartuko da: hirigintza-antolamenduak lurralde-eremu jakin baterako ezarritako **sabai**-azalera osoa, **eraikitakoa** eta eraiki gabea, sestra gainekoa eta sestra azpikoa.”

## 6.3. HIRIGINTZAKO ESTANDARREI BURUZKO UZTAILAREN 3ko 123/2012 DEKRETUA BETETZEA.

3. artikulua, gehienezko eta gutxienezko eraikigarritasun-estandarrak betetzeari buruzkoak, honela dio:

“1.– 2/2006 Legearen 77. artikuluan ezarritako gehienezko eta gutxienezko bizitegitarako eraikigarritasun-estandarrak betetzeko, antolamenduak gaitutako bizitegitarako hirigintza-eraikigarritasunaren eta areako edo sektoreko azalaren artean xedatutako erlazioa kalkulatu da. Azalera hori kalkulatzeko, sistema orokorren sareko zuzkidura publikotarako lurzoruaren azalera kenduko zaio, eta hirigintza-planeamenduak edo **eraikuntza-ordenantzek ezarri ahal izango dute zer azalera ez diren zenbatuko edota zer azalera zenbatuko diren proportzio txikiagoan, erabilera urriagoa dutela aintzat hartuta (esate baterako, eskailera-begiak eta igogailuak, fatxadako hegala irekiak, eta eraikineko erabilera komuneko azalera, irisgarritasuna bermatzeko beharrezkoak).”**

Horretaz gain, EAEko Bizigarritasunaren Oinarriko Eskakizunei buruzko Dekretuaren egungo zirriborroak, azalera neurtzeko irizpide orokorrei buruzko IV. kapituluaren 1. puntuan, honela dio:

“**Eraikitako azalera** zenbatzeko orduan, **ez dira aintzat hartuko barruko patioek okupatutakoa, ezta atariaren azalera eraikia eta indarrean dagoen Araudiak eskatutako lokal teknikoena ere.**”

Alegia, horietan guztietan, hauxe da irizpidea: eraikigarritasun fisikoa  $m^2(t)$ -tan batezbesteko azalera eraiki gisa.

## 7. PLANAREN XEDAPEN-ALDAKETAREN IRIZPIDEAK.

Hauek dira xedapen-aldaketa hau egiteko funtsezko irizpideak:

7.1. Udalak hirigintzako araudia ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 35.3. artikulura egokitu nahi du. Artikulu horrek hirigintza-eraikigarritasun-tzat hartzen du hirigintza-antolamenduak lurralde-eremu jakin batean kokatzen dituen **aprobetxamenduzko** erabilera edo jardueri, hau da, etxebizitzei, garajeei eta trastelekuei dagokien eraikigarritasun fisikoa.

7.2 Udalak hirigintzako araudiaren izpituari **eutsi** nahi dio, hirigintzako fitxak aplikatzeko jarraibideen 1. atalarekin bat etorriz. Atal horren arabera, hirigintzako fitxen oinarriko parametroen definizioak, hau da, irabazteko aprobetxamenduen definizioak Antolamendu Irizpideen –besteak beste, eredu, formen, araudi sektorialaren eta eraikuntzaren araudiaren– ondorio izan behar du.

7.3. Udalak Ordenantzaren definizioarekin **amaitu** nahi du, analisi arkitektoniko bat egin ondoren, araudi sektorialek zehatutako behar jakinak betetzen dituzten 1/50 eskalako egikaritze-proiektuetatik abiatuta (Irigarritasuna, Eraikuntzaren Kode Teknikoa, ITT, Behe-tentsioko Araudi Elektroteknikoa, Suteak, etab...), askotan, hirigintzaren eszenarioarekin zerikusirik ez dutenak (1/1000 eta 1/500 eskalak).

## 8. XEDAPEN-ALDAKETAREN EDUKIA ETA APLIKAZIO-EREMUA.

### 8.1. EDUKIA.

123/2012 Dekretuaren 3. artikulua arabera, eraikuntza-ordenantzek ezarri ahal izango dute zer azalera ez diren zenbatuko edota zer azalera zenbatuko diren proportzio txikiagoan, erabilera urriagoa dutela aintzat hartuta (esate baterako, eskailera-begiak eta igogailuak, fatxadako hegala irekiak, eta eraikineko erabilera komuneko azalera, irigarritasuna bermatzeko beharrezkoak). Modu horretan, eraikigarritasun fisikoan aprobetxamenduzko espazioen osagarri diren espaziotzat hartzen direla kontuan hartuta, azalera eraikigarria kalkulatzeko elementu ez konputagarriak ere izango lirateke honakoak:

- Atarien azalera.
- Etxebizitzetara sartzeko azalera.
- Eskailera-kaxak, atondo lokabeak, igogailu-zuloak.
- Instalazio eta zerbitzu gelak.
- Indarrean dagoen Araudiak eskatutako lokal teknikoak (Eraikuntzaren Kode Teknikoa, Behe-tentsioko Araudi Elektroteknikoa, ITT...).
- Barruko patioak.
- Arrapalak eta erroadura bideak garajeetako solairuetan.
- Trastelekuen banaketa-pasilloak.
- Larrialdietako irteerak, goranzko eskailerak, ebakuazio-bideak garajeetan.

### 8.2. APLIKAZIO-EREMUA.

Aldaketaren xedea da praktikotasun irizpideari eustea, hau da, hirigintzako antolamendu orokorrean aurreikusten diren antolamendu irizpideak eta helburuak betetzea udalerriko Eremu eta Sektore guztietan, jada egikaritutakoak eta/edo finkatutakoak (Debako eta Itziarko Alde Zaharrak, Agirretxe, Maxpe...) izan ezik. Hauek dira Eremu eta Sektore horiek:

AU06, AU12\*, AU13, AU15, AU17, AU21 Eremuak eta S1 Sektorea.

123/2012 Dekretua betetzeko asmoz Debako Planeamenduko Arau Subsidiarioen hirigintzako ordenantzen 53. artikulua xedapen-aldaketaren bidez egin nahi den egokitzapena egikaritu gabeko Eremu edo Sektore osoarengana zabal daiteke, aprobetxamenduzko espazioen osagarri diren

\* Antolatzeko dago, Euskal Autonomia Erkidegoko Justizia Auzitegi Nagusiaren 746/2009 epaiaren arabera.



espazioen azalera eraikiak ez zenbatzeari dagokionez (eskailera-begiak, igogailuak eta/edo irisgarritasuna bermatzeko beharrezkoak diren eraikineko erabilera komuneko azalerak ), eta aipatutako Eremu edo Sektoreen hirigintzako fitxetan aurreikusitako sabai eraikigarri osoaren ( $m^2(t)$ ) egokitzapena antolamendu xehatuan egingo da (2/2006 Legearen 56.k artikulua).

123/2012 Dekretua betetzeko egokitzapen hori ere aplikagarria izango da Debako Planeamenduko Arau Subsidiarioen Xedapen Aldaketa agiri honen hasierako onarpenaren ondoren aurkeztuko diren oinarritzko proiektu eta/edo egikaritze proiektu guztietan.

## 9. DEBAKO PLANEAMENDUKO ARAU SUBSIDIARIOEN XEDAPEN-ALDAKETA.

### 9.1. EGUNGO HIRIGINTZA MARKOA.

#### **053. artikulua. Azalera eraikigarriak kalkulatzeko eta altuerak neurtzeko irizpideak.**

1. Hirigintza fitxa bakoitzean ezarri daitekeena errespetatuz, lurzati bateko azalera eraikigarria, lurzati batean planeamenduak eraikitzea baimentzen duen (edo eraikita dauden) espazioen oineko azaleren batuketa da. Espazio horiek bata bestearen gainean egon daitezke, edo ez.

2. Azalera eraikigarria kalkulatzeko elementu konputagarriak:

- Azalera erabilgarriak, 1,80 m baino gehiagoko altuera dutenak.
- Eraikinaren elementu trinkoak eta instalazioen eroaleak.
- Aireztapeneko patioak eta barruko patioak, eraikuntza ordenantzek eskatutako tamainarik ez badute.
- Lehenengo sotoa eta erdisotoa.
- Teilatupeak, 1,50 metroko altuera libretik gora.

3. Azalera eraikigarria kalkulatzeko elementu ez konputagarriak:

- Baldintza hauek dituzten arkupeak:
  - Bide publikoaren mailan egotea.
  - Inolako itxiturarik ez izatea, edo erabilera publikokoak izatea. Azkenengo kasuan, jabetza erregistroan dagokion zorpene jasota egon beharko da.— Atariak erabilera publikorako beharrezko azalera edukitzea, hots, 3 metroko gutxieneko sakonera.
- Eraikuntza ordenantzen betekizunak betetzen dituzten barruko patioak.
- Berariaz baimenduriko eta planeamenduaren eskutik ez konputagarri moduan definituriko goitegiak.
- Igogailuak eta instalazioak, irisgarritasunagatik edo arkitektura oztupoak kentzeko, finkatutako eraikinetan horiek sartzeko derrigorrezkoa denean.
- Balkoiak, terrazak eta eguterak, irekiak edo itxiak.
- Sotoko bigarren solairua eta hurrengoak.

4. Altuerak neurtzea.

- Eraikinen altuera:

Fatxadaren azalaren gainean neurtuko da bertikalki, eraikinaren lerrokaduraren batez besteko puntutik, fatxadak duen azken solairuaren sabai forjatua barnealdearen mailara.

Teilatuaren plano edo teilategalaren azpiko alde fatxadaren azalarekin elkartzen den puntua aipatutako forjatua baino altuera gehiagoko puntu batean dagoenean, altuera gehien duen erreferentzia hartuko da neurketa egiteko.

## 9.2. ALDATUTAKO LEGEZKO HIRIGINTZA MARKOA.

### **053. artikulua. Azalera eraikigarriak kalkulatzeko eta altuerak neurtzeko irizpideak.**

1. Hirigintza fitxa bakoitzean ezarri daitekeena errespetatuz, lurzati bateko azalera eraikigarria, lurzati batean planeamenduak eraikitzea baimentzen duen (edo eraikita dauden) espazioen oineko azalaren batuketa da. Espazio horiek bata bestearen gainean egon daitezke, edo ez.

2. Azalera eraikigarria kalkulatzeko elementu konputagarriak:

- Azalera erabilgarriak, 1,80 m baino gehiagoko altuera dutenak.
- Eraikinaren elementu trinkoak eta instalazioen eroaleak.
- **Lehenengo sotoa eta/edo erdisotoa.**
- Teilatupeak, 1,50 metroko altuera libretik gora.

3. Azalera eraikigarria kalkulatzeko elementu ez konputagarriak:

- Baldintza hauek dituzten arkupeak:
  - Bide publikoaren mailan egotea.
  - Inolako itxiturarik ez izatea, edo erabilera publikokoak izatea. Azkenengo kasuan, jabetza erregistroan dagoen zorpena jasota egon behar da.
  - Atariak erabilera publikorako beharrezko azalera edukitzea, hots, 3 metroko gutxienerako sakonera.
- Eraikuntza ordenantzen betekizunak betetzen dituzten barruko patioak.
- Berariaz baimenduriko eta planeamenduaren eskutik ez konputagarri moduan definituriko goitegiak.
- Igogailuak eta instalazioak, irisgarritasunagatik edo arkitektura oztupoak kentzeko, finkatutako eraikinetan horiek sartzeko derrigorrezkoa denean.
- Balkoiak, terrazak eta eguterak, irekiak edo itxiak.
- Sotoko bigarren solairua eta hurrengoak.
- **Aprobetxamenduzko espazioen osagarri diren espazioak, hala nola:**
  - **Atarien azalera.**
  - **Etxebizitzetara sartzeko azalera.**
  - **Eskailera-kaxak, atondo lokabeak, igogailu-zuloak.**
  - **Instalazio eta zerbitzu gelak.**
  - **Indarrean dagoen Araudiak eskatutako lokal teknikoak (Eraikuntzaren Kode Teknikoa, Behe-tentsioko Araudi Elektroteknikoa, ITTC....).**
  - **Arrapalak eta erroadura bideak.**
  - **Trastelekuen banaketa-pasilloak eta eranskinak.**
  - **Ebakuazio-bideak, goranzko eskailerak eta larrialdietako irteerak.**
  - **Aurrekoekin parekagarriak direnak, eraikineko erabilera komunekoak, erabilera urriagoa dutela aintzat hartuta.**

4. Altuerak neurtzea.

- Eraikinen altuera:

Fatxadaren azalaren gainean neurtuko da bertikalki, eraikinaren lerrokaduraren batez besteko puntutik, fatxadak duen azken solairuaren sabai forjatuaren barnealdearen mailara.

Teilatuaren plano edo teilategalaren azpiko alde fatxadaren azalarekin elkartzen den puntua aipatutako forjatua baino altuera gehiagoko puntu batean dagoenean, altuera gehien duen erreferentzia hartuko da neurtzeko egiteko.

## 10. HIRIGINTZA KUDEAKETA.

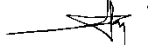
Debako Planeamenduko Arau Subsidiarioen Xedapen Aldaketa agiria da honakoa, hirigintzako arauen 52. eta 53. artikulua hirigintzako estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretura egokitzeko. Debako Planeamenduko Arau Subsidiarioen 04. artikuluan eta ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 103-104 artikuluetan xedatutakoarekin bat etorri bideratuko da.

## 11. ESPEDIENTEAREN DOKUMENTAZIOA.

Hirigintzako estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretura egokitzeko Debako Planeamenduko Arau Subsidiarioen Xedapen Aldaketa honek agiri hauek ditu:

- a) Dokumentazio idatzia: 10 orrialdeko memoria.
- b) Dokumentazio grafikoa: Ez du planorik.

Pasaia, 2012ko azaroa



Luciano Pagaegi Bilbao  
SABAI arkitektoak, s.l.p.