



IRITA ETA ITXASMENDI EREMUETAN ZUZKIDURA PUBLIKOAK HANDITU ETA BERRANTOLATZEKO PLAN BEREZIA

DOKUMENTUEN AURKIBIDEA

- (1) Informazio eta Justifikazio Memoria.
- (2) Hirigintzako Arauak.
- (3) Gauzatzeko Jarraibideak eta Azterketa Ekonomiko Finantzarioa.
- (4) Informazio Planoak eta Antolamendu Xehatuko Planoak.



(1) DOKUMENTUA. INFORMAZIO ETA JUSTIFIKAZIO MEMORIA

1.- Plan Bereziaren xedea eta justifikazioa

Plan Bereziaren proiektuaren xedea da Irita eta Itxasmendi eremuetan dauden zuzkidura publiko batzuk handitu eta berrantolatzea. Hain zuzen, plan bereziak ondorengo proposamen hauek ditu:

a.- Ekipamenduko partzela berri bat sortzea irakaskuntza erabilerarako, gai izango dena Haurreskolak Partzuergoak egindako eskaerari erantzuteko; 17-2 areako –OR IRITA– plan bereziak espazio libre gisa kalifikatutako lurzoruetan antolatuko da partzela.

b.- 17-2 areako –OR IRITA– plan bereziak aurreikusitakoaren arabera, ekipamenduko partzela berri bat antolatzea Irita eta Itxasmendi artean. Partzela honek Iritako EQ01 partzela osoa eta Itxasmendi eremuan espazio libre gisa kalifikatutako lurzoruak okupatuko ditu.

c.- Espazio librearen kalifikazioa emango zaio Orokieta ikastetxeko irakaskuntza erabilerarako ekipamenduko partzelari. Partzela hori Iñurritza erreka eremuko hegoaldean dago.

Proposamenak hirigintza-antolamenduan aldaketa txiki bat egitea eskatzen du, hain zuzen ere, gaur egun irakaskuntza-ekipamendu publikorako eta espazio librerako diren zona horretako zati batzuetan. Azken xedea zuzkidura publikoak handitzea da, baina Iritak eta Itxasmendi eremuek guztira dituzten espazio libreak murriztu gabe.

A.- Haurreskolarako partzela berria sortzea

Planaren xede nagusia Indamendi kalea 1ean kokatuta dagoen ZARAUZKO HAURRESKOLA izeneko ekipamendu publikoa handitzea da. Hori egiteko, egungo ekipamenduak alboan daukan IRITA zonan, ekipamendu partzela berri bat antolatzea proposatzen da. Antolamendu berri horrekin erantzuna eman nahi zaio Haurreskolak Partzuergoak, ekipamendua kudeatzen duen erakunde publikoak, ekipamendua handitzeko egindako eskaerari.

Gaur egun Zarauzko Haurreskola ekipamendua kokatuta dagoen partzelak 2.100 m²-ko azalera dauka, eta San Pelaio poligonoko 1980ko plan partzialak asistentzia ekipamendurako jarri zuen. ZHAPOko 9. eremuan –ITXASMENDI– dagoen eraikina 1982an



egin zen, solairu bakarrekoa da, eta 2004 eta 2006 artean egindako berritze eta handitze lan handien ondoren, gutxi gorabehera guztira 1.260 m²-ko azalera eraikiarekin gelditu zen. Eraiki zenetik, beti, haurtzaindegi erabilera izan du.

Baina Zarauzko udalerriak izan duen biztanle gorakada kontuan hartuta, eta, bestetik, emakumeek lan-munduan duten presentzia orokortu eta normalizatu izanak, pixkanaka, zerbitzu horren eskaera gero eta handiagoa izatea ekarri du. 2006an bukatutako berritze lanekin, eskaintza guztira 144 plazatarara igo zen: 64 plaza 0-1 urteko ziklorako, eta 80 plaza 1-2 urteko ziklorako. Hala ere, une hauetan, nahiz eta gela gehiago zabaldu, Haurreskolako eraikina erabat beteta dago, eta ez da gai herrian dagoen eskariari erantzuteko.

Egoera ikusita, zerbitzuaren egungo kudeatzailea, Haurreskolak Partzuergoa, Udalera etorri zen zuzkidura handitu zedin eskatzeko.

Hasiera batean ekipamendua partzelan bertan handitzea pentsatu zen, bigarren solairua eraikita, baina gero aukera hori baztertu egin zen, eraikinaren egitura ez dagoelako prestatuta horretarako, eta beharrezkoa zelako egungo zerbitzua etenik gabe ematea. Baztertu egin zen, era berean, egungo kokalekutik urruti dauden ekipamendu-erakinak (Allemendi, Azken Portun, edo anbulatorio zaharra, Aritzbatalden) berregokitu edo berritzeko aukera ere, zentroko zuzendaritzak bakarra izaten jarraituko duelako eta zenbait zerbitzu komun (sukaldea, biltegia, arropa-garbitzea...) optimizatzeko eta bikoiztu beharrik ez izateko.

Hortaz, irakaskuntza-asistentziako egungo eraikinetik ahalik eta hurbilen legokeen kokapen bat bilatu beharrak bultzatuta, horrelako ekipamendu baterako zeuden aukerak aztertu ziren, eta Indamendi 1eko egungo ekipamenduaren inguruan 3 kokapen analizatu ziren:

- Indamendi eta Txatxarramendi kaleen artean dagoen izaera generikoko ekipamenduko partzela. Hasiera batean horrek ematen zuen aukerarik egokiena, baina gero ikusi zen, alde batetik, azalera handia duela (4.000 m²-tik gora), bestetik, Itxasmendiko bizilagunek kirol-gune eta espazio libre gisa erabiltzen dutela, eta azkenik, dezenteko potentziala duela etorkizunean bertan lurpeko aparkaleku bat jartzeko. Horiek guztiak direla-eta, pentsatu zen espazio nahiko txikia eskatzen duen haurtzaindegia jartzeak beste erabilerak baldintzatu eta hipotekatuko zituela.
- Suhiltzaile-etxeke partzelaren hegoaldean dagoen espazio librean zona. Udal teknikariek esan zuten aukera hau ez zela egokia, ibaitik hurbil dagoelako eta trafiko handiko kale baten ondoan kokatuta dagoelako.
- Iritako espazio librean zona, ZHAPOk sistema orokor gisa kalifikatu gabekoak. Hauxe da azkenean aukeratu dena. Egungo ekipamendutik hurbil dago eta



bertan eskariari erantzuteko adinako dimentsioak dituen partzela bat diseinatu daiteke.

B.- Irita eta Itxasmendi eremuen arteko ekipamendurako partzela berria

17-2 areako –OR IRITA– hiri antolamenduko plan bereziak (2008ko uztailaren 30ean behin betiko onartu zena) bere zehaztapenen artean aurreikusi zuen ekipamenduko partzela berri bat antolatzea Irita eta Itxasmendi eremuen artean. Dokumentu horrek beste Plan Berezi baterako utzi zuen etorkizuneko partzela horren hirigintza erregimena (azalera, erabilerak, altuerak) baina ekipamendu generikoaren kalifikazioa emanda utzi zuen Irita barnean 221,50 m² azalerako lurzorua (EQ01 ekipamendurako partzela) honela etorkizunean, mugakidea den Itxasmendi eremuko lursailekin batuta, partzela handiago bat osatu ahal izateko. Aukera hau hiri antolamenduaren plan orokorrean ere, espresuki jasota dago (12.9.2 artikulua, Itxasmendi eremuari dagokiona); bertan jasota dago gehienez ere, 1.000 m²-ko azalera izango duen partzela sortzea zuzkidurako bizitokiak edo beste motako ekipamendu publikoetara zuzenduta.

Nahiz eta plan hau hasiera batean Haurreskola handitzeko asmoarekin bakarrik pentsatuta egon, kontsideratu da beste ekipamenduko partzela hau mugarrizteko tresna egokia dela, nahiz eta geroago egin beharko den hirigintza dokumentu baten esku utzi partzelaren erabilera edo behin betiko xedea, eta haren lerrokadurak, altuerak eta gainontzeko zehaztasunak.

C.- Espazio libre berriak kalifikatzea

Ekipamenduko partzela berriak espazio libre gisa kalifikatutako lurzorua okupatuko dute zati handienez; kalifikazio horrekin agertzen baitira, bai 17-2 areako –OR IRITA– hiri-antolamenduko plan bereziaren antolamendu xehatuan (2008ko uztailaren 30ean behin betiko onartua), bai ITXASMENDI 9. eremua arautzen duen hiri antolamenduko plan orokorrean.

Galduko diren espazio libreak konpentsatzeko honakoa proposatu da: 9 eremuan –ITXASMENDI– dauden lurzoru batzuk birkalifikatu eta espazio libreen kalifikazioa ematea. Lur horiek irakaskuntza-ekipamenduko kalifikazioa daukate Zarauzko Hiri Antolamenduaren Plan Orokorrean (ZHAPO), baina ez dira eraikigarriak, Iñurritza ibaiaren eta A-8 autopistaren artean kokatuta daudelako.

Uste dugu planaren egokitasuna eta justifikazioa ondo azalduta gelditu dela aurreko paragrafoetan.



2.- Hautatutako Hirigintza Antolamenduko Tresna

Jarduketa hauekin, hirigintzako eremu desberdinei eragiten dizkien zuzkidura publikoak handitu eta berrantolatuko dira. Hori horrela, uste dugu Hiri Berrikuntzarako Plan Berezia dela hirigintzako figurarik onena bere xede espezifikorako zehaztاپenak finkatzeko.

Horixe ondorioztatzen da Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko EAeko 2/2006 Legearen 71. artikuluan, bai eta ZHAPOko 4.2.06 artikuluan bertan ere. Horrelako plan berezi batek lege aldetik duen muga bakarra da, bere egokitasuna eta beharra justifikatu behar direla, eta plan orokorraren oinarritzko egitura gorde behar dela. Kasu honetan baldintza horiek betetzen dira.

3.- Jarduera esparrua eta egungo hirigintza-antolamendua

Plan Berezi honek mugatutako jarduketa-esparruak guztira 4.605 m²-ko azalera etena hartzen du (hiru gune). Bertan titulartasun publikoko hiri-lurzoruak sartzen dira; horietatik 2.888,50 m² 9. eremuko –ITXASMENDI– (9-1 eta 9-2 areak) lurren barruan daude, eta gainerako 1.716,50 m² 17. eremuko –IRITA– (17-2 area OR Irita) lurretan. Jarduketa-esparruaren mugak informazio planoetan eta antolamendu xehatuko planoetan irudikatuta daude.

Plan bereziak antolatuko dituen lurzoruen egungo hirigintza-antolamendua honakoa da:

Itxasmendi. Indarrean dagoen planak (Udalak 2008ko otsailaren 13an behin betiko onartutakoak) bertan dauden espazio libre eta ekipamenduak finkatu eta hobetzea proposatzen du eremu horretarako (Eusko Jaurlaritzako Lurralde Antolamendu, Hirigintza eta Ingurumeneko Sailak, 1980ko apirilaren 22an, behin betiko onartutako San Pelaio poligonoko antzinako Plan Partzialaren emaitzazkoak dira espazio horiek), bai eta Orokieta Ikastetxe Publikoa handitzeko plan bereziko hiri-antolamendua (2004ko abenduaren 14an behin betiko onartua) mantentzea ere.

Irita. Plan orokorraren egiturazko antolamendua eta 17-2 eremuko -OR IRITA- plan bereziko antolamendu xehatua aplikatuko dira eremu honetan. Plan berezia 2008ko uztailaren 30ean onartu zen behin betiko.

Ondorioz, Plan Berezian mugatutako jarduketa-eremuaren hirigintzako osaera edo banaketa ondorengo erabileren araberakoa da gaur egun:



- ITXASMENDIN kokatutako azalerak (2.888,50 m²). Azalera horretatik 1.669 m² irakaskuntza erabilerako ekipamendu gisa kalifikatuta daude (Orokieta ikastetxe publikoari lotutako baratze/tailerra) eta gainontzekoa espazio libre eta bide-sare erabilerakoak. Orokieta ikastetxeari lotutako lurzoruei dagokienez, argi utzi behar da ezin dela bertan eraiki, Iñurritza ibaia eta A-8 autopistaren artean daudelako eta sektore bakoitzeko araudiek ezarritako murrizketen mende daudelako.
- IRITAN kokatutako azalerak (1.716,50 m²). Azalera horretatik 1.188 m² erabilera publikoko espazio libre gisa kalifikatuta daude, 221,50 m² ekipamendu gisa, eta besteak bide-sare erabilerarako. Espazio publiko gisa kalifikatutako lurzoruak oraindik ez daude erabilera horretarako egokituta, izan ere, 17-2 areako –IRITA– urbanizazio proiektua gaur-gaurkoz onartzeko eta gauzatzeko dago.
- **Plan Bereziak antolatutako azalera osoa: 4.605 m²**

4.- Plan Bereziaren antolamendu proposamena

Aurrez azaldu den moduan, Haurreskola handitzeko plan bereziko proposamenak ondoko bi ataletan laburtzen dira:

- **A)** Ekipamenduko partzela berri bat sortzea **irakaskuntza erabilerarako** (ZHAPOko 4. erabilera, 4. mota), **897 m²-koa**, Haurreskolak Partzuergoak Zarauzko Haurreskola handitzeko egindako eskaerari erantzuteko adinakoa. 17-2 areako –OR IRITA– plan bereziak espazio libre gisa kalifikatutako lurzoruetan antolatuko da partzela.
- **B)** Ekipamenduko generikoa (erabilera xehatu gabekoa) duen partzela berri bat sortzea Irita eta Itxasmendi eremuen artean. Partzela honek **533 m²** okupatuko ditu, hau da, Irita areako EQ01 partzela osoa gehi Itxasmendi eremuan dauden beste 311,50 m².
- **C)** Hirigintza-kalifikazioa aldatzea Iñurritza ibaiaren hegoaldean dagoen eta Orokieta ikastetxeko irakaskuntza erabilerarako ekipamenduko partzela izendatuta dagoenari (**1.669 m²**). Zati horri **espazio libre eta berdeguneen** kalifikazioa emango zaio (ZHAPOko 3. erabilera). Kalifikazio berri horrekin espazio librean azalera handitu egiten da, gaur egun daudenekin alderatuta.

Laburbilduz, Plan Bereziko jarduketa-eremua ondorengo erabileren arabera osatuta edo banatuta geldituko da:



- **Irakaskuntza erabilerako (4. erabilera, 4. mota) ekipamendu publikorako** azalerak: **897 m²**. Nahiz eta horrek, orokorrean, irakaskuntza erabilerarako azalera murriztea ekarri, praktikan eraikigarritasun fisikoa 1.400 m²-tan handitzea lortuko da; izan ere, irakaskuntza erabilerako ekipamenduen kalifikazioa galdu duten lurzoruetan ezin zen eraiki.
- **Erabilera generikoa (4. erabilera mota) izango duten ekipamendu publikorako** azalerak: **533 m²**.
- **Espazio libretarako azalerak (3. erabilera): 1.669 m²** Itxasmendi arean. Horrekin lortzen den gehikuntza: 320,50 m².
- **Ibilgailu eta oinezkoentzako bide-sare** erabilerarako azalerak (**1. erabilera, 1. mota**): **1.506 m²** Itxasmendi eta Irita artean.
- **Jarduketa-eremuaren azalera osoa: 4.605 m²**

Proposamen honek ez du Zarauzko hiri-antolamenduaren plan orokorraren funtsezko egitura aldatzen.

5.- Plan Bereziaren Agiriak

Planaren xedea kontuan hartuta, agirien artean nahikoa izan daiteke Justifikazio Memoria bat eta informazio eta antolamenduko plano batzuk. Hala eta guztiz ere, lurzoruari eta hirigintzari buruzko legearen 68. eta 72.4 artikuluetan adierazitakoari jarraiki, hirigintzako arau batzuk ere sartu dira, batez ere, ekipamenduko partzelen eraikuntzarako eta erabilerarako baldintzak arautzeko, bai eta Gauzatzeko Jarraibideei eta Azterketa Ekonomiko Finantzarioari buruzko aipamenen bat egiteko. Aurrekoan oinarrituta, Zarauzko Haurreskolako ekipamendua handitzeko Plan Bereziak ondorengo agiriak izango ditu:

- (1) Planaren egokitasuna eta egokiera adierazteko informazio eta justifikazio memoria.
- (2) Hirigintzako Arauak.
- (3) Gauzatzeko Jarraibideak eta Azterketa Ekonomiko Finantzarioa.
- (4) Informazio planoak eta Antolamendu xehatuko planoak.



(2) DOKUMENTUA. HIRIGINTZAKO ARAUAK

1. artikulua. Xedapen Orokorrak

- a.- Irita eta Itxasmendi eremuetan zuzkidura publikoak handitu eta berrantolatzeko Plan Berezia indarrean sartzen den unetik aplikatuko zaie eraikuntzako edo urbanizazioko ekintza guztiei, eta planak mugatutako jarduketa-eremu osoko lurzoruen eta eraikinen erabilerak arautzeko izango da.
- b.- Testu osoa Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu ondoren sartuko da indarrean ordenantza, eta bere horretan jarraituko du beste batzuek indargabetzen eta/edo ordezkutzen ez duten artean.
- c.- Plan Berezian berariaz aurreikusi gabeko gai guztietan, Zarauzko Hiri Antolamenduan xedatutakoa jarraituko da, eta, orokorrean, indarrean dagoen eta nahitaez aplikatzekoa den hirigintzako eta sektoreko legedian xedatutakoa.

2. artikulua. Lurzoruaren Hirigintza Araubidea

- a.- Jarduketa-eremua etena da. Azalera 4.605m²-koa da, gutxi gora-behera, eta indarrean dagoen Zarauzko Hiri Antolamenduaren Plan Orokorreko hirigintza-plangintzaren arabera, ondorengo sailkapena du: hiri lurzoria, Bizitegien, Zuzkidura eta Ekipamenduen, eta Espazio Libreen Sistema Orokorren kalifikazioa duena (9. eremua. Itxasmendi), eta Hirugarren Sektorearen, Zuzkidura eta Ekipamenduen eta Espazio Libreen Sistema Orokorren kalifikazioa duena (17. eremua. Irita). Zarauzko Hiri Antolamenduaren Plan Orokorra 2008ko otsailaren 13an onartu zen behin betiko (Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean 2008ko martxoaren 5ean argitaratu zen).
- b.- Jarduketa-eremuko lurzoru osoa izaera publikoko erabileretarako izango da, eta ondorengo kalifikazioaren bat izango du:
1. Irakaskuntza Erabilerarako Ekipamendu Publikoa. Nagusiki Zarauzko hiri antolamenduaren plan orokorreko 6.5.05 artikuluan definitutako 4. erabilera, 4. motarako izango da. Plan orokorreko 6.5.18 eta 6.5.19 artikuluetan ekipamendu-erabilerarako jasotako onargarritasunak eta baldintza orokorrak aplikatuko dira.
 2. Izaera Generikoa duen Ekipamendu Publikoa. Zarauzko hiri antolamenduaren plan orokorrean definitutako zuzkidura eta ekipamendu motarako izango da (4. erabilera), beti ere, kokatuko diren eremuen kalifikazio globalarekin bateragarriak, eta ekipamendu publikoaren ezaugarriekin egokiak badira. Plan orokorreko 6.5.18 eta 6.5.19 artikuluetan ekipamendu-erabilerarako jasotako onargarritasunak eta baldintza orokorrak aplikatuko dira.



3. Erabilera publikoko espazio libreak. Zarauzko hiri antolamenduaren plan orokorreko 6.4.01 artikuluan definitutako 3. erabilerarako izango dira. Plan orokorreko 6.4.02 artikuluan erabilera publikoko espazio libreetarako jasotako onargarritasunak eta baldintza orokorrak aplikatuko dira.
4. Bide-sare erabilera. Zarauzko hiri antolamenduaren plan orokorreko 6.2.02 artikuluan definitutako 1. erabilera, 1 motarako izango dira, artikuluko horretan eta 6.2.05 artikuluan aurreikusitako baldintzetan.

3. artikulua. Plangintzaren Garapena eta Jarduketa Baldintzak

- a.- Ekipamenduak eraikitzekeo jarduketak eta espazio librea birgaitzekeo lana bakoitza bere aldetik egin daiteke.
- b.- Ekipamendua handitzeko jarduketa gauzatzeko, nahikoa izango da gauzatzeko eta urbanizazio-proiektu osagarria egitea (partzela berriaren barrukoa zein kanpoko). Jarduketa hau lehentasunezkoa izango da, eta plan bereziaren indarraldiko lehen urtean egiten hasi beharko da.
- c.- Izaera generikoa duen ekipamenduko partzela eraikitzekeo jarduketa gauzatzeko, beharrezkoa izango da bere hirigintza erregimen xehatua (gehieneko lerrokadurak, erabilerak, altuerak) definituko duen plan berezia izapidetzea. Ez da ezarri epe zehatzik jarduketa hau gauzatzeko.
- d.- Espazio libre berria birgaitzekeo, nahikoa izango da ohiko obra-proiektu bat egitea. Hiru urteko epea jarri zaio gauzatzeko.
- e.- Udalerriko garapen iraunkorraren arabera jarduteko, zolatutako gunetan ahal dela material naturalak erabiliko dira, eta birkalifikatutako lurzoru eta partzeletan zolatu daitezkeen eremuak mugatuko dira.

4. artikulua. Ekipamenduko Partzelen Erabilerarako eta Eraikuntzarako Baldintza Orokorrak

- a.- Eraikiko diren ekipamenduko eraikinetan onartutako erabilerak Plan Bereziak jarritako erabilerarekin bat etorriko dira.
- b.- 6. eta 7. artikuluetan (hirigintza-fitxak) eta antolamendu xehatuko planoetan eraikuntzako aukerak zehazten dira, bai eta eraikinak izan ditzakeen lerrokadurak ere.



5. artikulua. Ekipamenduko eraikin berrien eraikuntzako baldintzak

- a.- Eraikinei emango zaien kotarekin 500 urteko birgertatze-aldiari dagokion ez-ohiko uholde arriskutik libre geratuko dira.
- b.- Kalitate eta higiene, segurtasun, zerbitzu eta irisgarritasun gaien arau eta erregelamendu espezifikoak aplikatuko dira, bai eta Zarauzko hiri antolamenduaren plan orokorreko 7. tituluan jasotako eraikuntzako ordenantzak ere.
- c.- Fatxaden eta estalkien konposizio arkitektonikoa librea izango da. Estalkitik gora irteten diren elementuak eraikinak bere osotasunean duen diseinu arkitektonikoan integratuko dira.
- d.- Erabiliko diren eraikuntzako materialak iraunkorrak eta ez-kutsatzaileak izango dira, eta gradu altuko isolamendu termikoa izango dute.
- e.- Ura eta energia kontsumoa aurrezteko sistemak jarriko dira. Ahal dela, eguzki-panelak erabiliko dira energia sortu eta aurrezteko. Dena den, eraikinetako energia eraginkortasunari buruz 2002/91/EB Zuzentarauak markatutako irizpideak jarraituko dira.
- f.- Eraikuntza-proiektuek bermatuko dute, zaraten hartze-indizeak bete egingo dituztela, eraikinetarako jarritako kalitate akustikoaren helburuak haien erabilera espezifikoaren arabera.

6. artikulua. Irakaskuntzako ekipamendu publiko berriaren hirigintza-fitxa

Azalera guztira: 897 m².

Erabilera Orokorra: Ekipamendu publikoa

Erabilera Xehatua: Erabilera nagusia irakaskuntzako da (Zarauzko Hiri Antolamenduaren Plan Orokorreko 6.5.05 artikuluan definitutako 4. erabilera, 4. mota). Plan orokorreko 6.5.18 eta 6.5.19 artikuluetan ekipamendu-erabilerarako jasotako onargarritasun eta baldintza orokorrak aplikatuko dira.

Urbanizazioa: Sare orokorretako hartuneak eta eraikinak okupatu gabeko lurzoru librearen urbanizazioa, erabilera publikoa dutenak nahiz ekipamendurako soilik erabiltzen direnak, egingo dira, partzelaren itxiturak barne. Zolatutako guneean, ahal dela, material naturalak erabiliko dira, eta zolatu daitezkeen eremuak ere, ahal dela, mugatu egingo dira.

Gehienezko eraikigarritasun fisikoa: eraikitako **1.400 m²**

Gehienezko okupazioa: Ez da mugatu, baina eraikuntza proiektua idazterakoan bermatu egin beharko da ekipamenduari lotutako eta bere zerbitzurako soilik egon behar diren espazio libreen beharrak betetzen direla. Altueran egingo den eraikinaren eta 17-2



eremuko –OR IRITA– hurbileneko partzela eraikigarriaren artean gutxienez 3 metroko distantzia egongo da.

Gehienezko altuera: Sestra gaineko bi solairu eta 10 metroko altuera hegalaren azpiko aurpegiraino. Solairu guztietan gutxieneko altuera librea 2,70 m-koa izango da; gutxieneko altueraren murrizte puntualak onartuko dira (2,50 m arte, gehienez ere) bainugela eta biltegietan.

7. artikulua. Izaera generikoa duen ekipamendu berriaren hirigintza-fitxa

Azalera guztira: 533 m².

Erabilera Orokorra: Ekipamendu publikoa (hiri antolamenduaren plan orokorreko 4. erabilera)

Erabilera Xehatua: Beste Plan Berezi batek zehaztuko du.

Urbanizazioa: Sare orokorretako hartuneak eta eraikinak okupatu gabeko lurzoru librearen urbanizazioa, erabilera publikoa dutenak nahiz ekipamendurako soilik erabiltzen direnak, egingo dira, partzelaren itxiturak barne. Zolatutako guneeetan, ahal dela, material naturalak erabiliko dira, eta zolatu daitezkeen eremuak ere, ahal dela, mugatu egingo dira.

Gehienezko eraikigarritasun fisikoa: Beste Plan Berezi batek zehaztuko du.

Gehienezko okupazioa: Beste Plan Berezi batek zehaztuko du.

Gehienezko altuera: Beste Plan Berezi batek zehaztuko du.



(3) DOKUMENTUA. GAUZATZEKO JARRAIBIDEAK ETA AZTERKETA EKONOMIKO FINANTZARIOA

3.1 GAUZATZEAREN KUDEAKETA

Jarduketa hauek herriko sistemen sareko gauzatze publikoa dira. Kontuan izanda jarduketa-eremuaren tamaina nolakoa den, horren helburua zein den eta lurraren titularra publikoa dela, eta ekipamendu berriaren eraikuntzan zein eragilek (Udala eta Haurreskolak Partzuergoa) parte hartuko duten, ez dirudi beharrezkoa denik gauzatze epeak jartzea.

Dena den, agiri honen eskakizuna betetzeko, hirigintzako arauetako buruzko 3. artikuluan jarritakoarekin bat etorriz, eta lehentasuneko jarduketa bat dela kontuan izanda, **URTEBETEKO** epea aurreikusi da hezkuntzarako ekipamenduaren lehen faseko lanak (solairu bat) gauzatzeke.

Espazio libre berria egokitzeko 3 urteko epea jarri da.

3.2 AZTERKETA EKONOMIKO FINANTZARIOA

Irakaskuntzako zentro publikoaren eraikuntza 13/2009 Legegintzako Errege Dekretu bidez garatutako Toki Inbertsionarako Estatuko Funtzaren kontura egingo da.

Jarduketa-eremua ia guztiz urbanizatuta dago. Ez da urbanizazio-kargarik aurreikusi, honako hauek izan ezik: ekipamenduko partzelen barruko urbanizazioa, perimetroko itxiturak eraikitzekeko gastuak, eraikinaren eta sare eta zerbitzu nagusien arteko hartuneak, eta, egonez gero, partzela inguratzen duten perimetroko espaloi publikoak berreraikitzea.

Ez da beharrezkoa, beraz, proiektatutako jarduketaren bideragarritasuna gehiago justifikatzea.



(4) DOKUMENTUA. INFORMAZIO PLANOAK ETA ANTOLAMENDU XEHATUKO PLANOAK

Plan Berezian honako planoak sartzen dira:

INFORMAZIO PLANOAK

- **1. plano:** Kokapena. Eskala 1/5000
- **2. plano:** Plan Orokorreko Antolamendua. Eskala 1/1.500
- **3. plano:** Jarduketa-eremuaren mugak, eta indarrean dagoen antolamendua gainjarrita. Eskala 1/1.000
- **4. plano:** Zerbitzuetako egungo azpiegiturak. Eskala 1/1.000

ANTOLAMENDU XEHATUKO PLANOAK

- **5. plano:** Antolamenduaren proposamena. Eskala 1/1.00
- **6. plano:** Hezkuntzara ekipamenduko partzela berriaren Erabilerak. Eskala 1/500
- **7. plano:** Hezkuntza ekipamenduko partzela berriaren Lerrokadurak eta Profila. Eskala 1/500
- **8. plano:** Izaera generikoa duen ekipamendu partzelaren Lerrokadurak eta Erabilerak. Eskala 1/500

Zarautz, 2010eko OTSAILA

Paul Muñoa Arizmendiarieta	Amaia Miner Canflanca
Zuzenbideak lizentziatua	Arkitektoa



ZARAUZKO UDALA
HIRIGINTZA, PLANGINTZA ETA INGURUMEN ZERBITZUA
SERVICIO DE URBANISMO, PLANIFICACIÓN Y MEDIO AMBIENTE