

**B DOKUMENTUA: HIRIGINTZA ARAUAK**

**B1 ANTOLAMENDU PLANOAK**

<b>INFORMAZIO PLANOAK</b>		<b>ESKALA</b>
01	KOKAERA PLANOA	1/5000
02	KOKALEKU PLANOA	1/2000
03	ESPARRUAREN TOPOGRAFIA ETA MUGAKETA	1/1000
04	EREMUAREN ANTOLAMENDUA PLAN OROKORREAN	1/2000
05	ERAGINDAKO JABEEN ZERRENDA	1/1000
06	ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINAK	1/1000
07	AZPIEGITURA SAREEN EGUNGO EGOERA	1/1000
<b>PROPOSAMEN PLANOAK (PROIEKTUA)</b>		
08	ANTOLAMENDU OROKORRA HIRI LURZORUAN	1/2000
09	BIDE SAREA ETA SISTEMA OROKORRAREKIKO LOTURA	1/1000
10	ANTOLAMENDU OROKORRA	1/1000
11	BAIMENDUTAKO ERABILERAK. SOTO OINA	1/1000
12	BAIMENDUTAKO ERABILERAK. BEHE OINA	1/1000
13	BAIMENDUTAKO ERABILERAK. GOI OINAK	1/1000
14	SEKZIOAK	1/500
15	GAINJARRITAKO OINA	1/1000
16	SESTRA GAINEKO OIN KOTATUAK, LERROKADURAK ETA SESTRAK	1/1000
17	SESTRAPEKO OIN KOTATUAK, LERROKADURAK ETA SESTRAK	1/1000
18	HORNIDURA SAREA	1/1000
19	UR BELTZEN SAREA	1/1000
20	EURI UREN SAREA	1/1000
21	GAS SAREA	1/1000
22	KANALIZAZIO ELEKTRIKOA ETA ERDI TENTSIOA	1/1000
24	BEHE TENTSIOKO SAREA	1/1000
25	TELEKOMUNIKAZIO SAREA	1/1000
26	TELEFONIA SAREA	1/1000
27	ARGITERIA PUBLIKORAKO SAREA	1/1000
29	FASEEN PLANOAK	1/1000
30	LORATEGIEN PLANOAK	1/1000
31	ZOLADURAREN ETA HIRI ALTZARIEN PLANOAK: IPARRALDEA	1/500
32	ZOLADURAREN ETA HIRI ALTZARIEN PLANOAK: HEGOALDEA ETA SEKZIOAK	1/500

**B2 EREMUAREN MUGAKETA**

“Irita” izeneko 17-2 zenbakiko eremuak tarte hauetan bildutako lur libreak hartzen ditu: Abendaño errekaostoen ekialdetik Bilbao-Behobia autobiderako sarbideraino, eta 9 zenbakiko “Itsasmendi” bizitegi-eremutik 17-1 zenbakiko “Zubiaurre Zahar” industria-eremuraino.

Zona horren mugak antolamendu-plano orokorretan eta erantsitako planoetan adierazitakoak dira, eta 60.942 m<sup>2</sup>-ko azalera du.

### B3 LURZORUAREN SAILKAPENA

Zarauzko Hiri Antolamenduaren Plan Orokorrean ezarritakoaren arabera (2008ko otsailaren 13an onartu zuten behin betiko), 17-2 zenbakiko Irita eremua finkatu gabeko hiri-lurzorutzat sailkatuta dago, finkatutako urbanizaziorik ez duelako.

### B4 LURZORUAREN KALIFIKAZIOA

Aipatutako Plan Orokorrean, eremuak hirugarren sektoreko lurzoruaren kalifikazio orokorra ezarrita dauka.

Zonakako banaketa xehatua, Hiri Antolamenduaren Plan Bereziak berezkoa duena, lursailen antolamenduko planoan dago ezarrita.

Esparrua bi motatako zonatan banatzen da (zona publikoak eta zona pribatuak), ondorengo taularen arabera:

Zona publikoak	Sistema orokorra	Bide-sistema orokorra	
		Ibai-ibilguen sistema orokorra	
	Toki-sistema	Tokiko bide-sistema	
		Parkea edo lorategia	
		Zuzkidura-erabilerarako zonak	
Zona pribatuak	Lursail pribatuak	Erabilera nagusirako zonak	Hirugarren sektoreko erabilerarako zonak
		Erabilera bateragarrietarako zonak	Industria-zonak
			Erabilera publikorako zortasuna duten jabetza pribatuko espazio libreen zonak
			Erabilera publikorako zortasuna duten aparkamendu eta zamalanetarako zonak
			Hotel-erabilerarako zonak

Kalifikazio xehatuak, Irita zonaren azalera osoa azpibanatzen deneko zona bakoitzerako, erabilera nagusiak eta bateragarriak ezartzen ditu funtsean. Erabilera nagusietan edo bateragarrietan sartzen ez den edozein erabilera debekatutzat hartzen da.

Gainera, garajeetarako sarbide-arrapalek hartutako lurzoruek herri-jabari eta -erabilerako lurzoruaren kalifikazio juridikoa izango dute. Ikus 12. antolamendu-planoa.

### B5 LURSAIL ZATIKETA

	AZALERA (m <sup>2</sup> )	%

ZONA PUBLIKOAK	35.709,3	% 58
ZONA PRIVATUAK	25.531,3	% 42
17-2 – IRITA EREMUA GUZTIRA	60.942,0	% 100

### B5.1 ZONA PUBLIKOETAKO LURSAILAK

LURSAILA	AZALERA (m <sup>2</sup> )
<b>SISTEMA OROKORRA</b>	
SGV01	1.547,2
<b>IBAI IBILGUEN SISTEMA OROKORRA</b>	
CA01	265,0
CA02	304,0
CA03	188,9
<b>TOKIKO BIDE SISTEMA</b>	
SLV01	15.686,5
<b>PARKE EDO LORATEGIKO TOKI SISTEMA</b>	
PJ01	574,9
PJ02	712,5
PJ03	406,3
PJ04	369,9
PJ05	157,6
PJ09	13.996,3
PJ10	980,0
<b>TOKIKO ZUZKIDURA SISTEMA</b>	
EQ01	221,5
<b>LURSAIL PUBLIKOAK GUZTIRA</b>	<b>35.410,7</b>

### B5.2 ZONA PRIVATUETAKO LURSAILAK

LURSAILAK	AZALERA (m <sup>2</sup> )
A1	2.723,7
A2	6.011,0
B1	4.548,0
B2	4.142,9
C1	8.105,7
<b>LURSAIL PRIVATUAK GUZTIRA</b>	<b>25.531,3</b>

Antolamenduaren emaitzazko bost lursail pribatuak zatietzen dira.

Eraikinen barruko banaketa jabetza horizontalaren araubideari jarraituz egin ahal izango da, eta askea izan daiteke, baldin eta baldintza hauek betetzen badira: kanpoalderako fatxadarik izango ez duen jabetza sortarik ez sortzea, kanpoaldetik zuzeneko sarbidea izatea eta eraikinaren gainerakoaren edo zati baten aprobetxamendua nabarmen alferrik ez galtzea.

Oro har, erabilera publikora zuzendutako lokalen barruko banaketak Zarauzko Hiri Antolamenduaren Plan Orokorren 7.4.03 atalean ezarritako kalitate- eta higiene-baldintzak bete beharko ditu.

Ez da onartuko jabetzen 100 metrotik beherako barruko banaketarik.

Ondorengo fitxetan, lursail pribatu bakoitzerako ezarritako erabilera baimenduak, haien kokapena, gehieneko ehunekoa eta gehieneko azalera ematen dira aditzera:

### B5.3 A1 LURSAIL PRIBATUA

AZAL ERA K	LURSAILAREN AZALERA (m <sup>2</sup> )	2.723,7
	BEHE OINEKO GEHIENeko OKUPAZIOA (m <sup>2</sup> )	556,9
	<b>SESTRA GAINEKO GEHIENeko AZALERA (m<sup>2</sup>)</b>	<b>4.050</b>
ERABILERA	SOTO OINEAN BAIMENDUTAKO ERABILERA	HIRUGARREN SEKTOREA, APARKALEKUA ETA INSTALAZIOAK
	BEHE OINEAN BAIMENDUTAKO ERABILERA	HIRUGARREN SEKTOREA, HOTELA
	ERAIKI GABEKO LURSAIL PRIBATUKO ZONETAKO ERABILERA	ESPAZIO LIBREA, APARKALEKUA ETA ZAMALANAK (PLANOAREN ARABERA)
	GOI OINETAN BAIMENDUTAKO ERABILERA	HIRUGARREN SEKTOREA, HOTELA
	HIRUGARREN SEKTOREKO / HOTELEKO ERABILERAREN EHUNEKOA	% 100
D E R	GEHIENeko OIN KOPURUA	BEHE OINA + 7
	ALTUERA ERAIKIGARRIA (m)	34

### B5.4 A2 LURSAIL PRIBATUA

AZAL ERA K	LURSAILAREN AZALERA (m <sup>2</sup> )	6.011,0
	BEHE OINEKO GEHIENeko OKUPAZIOA (m <sup>2</sup> )	3.234,9
	<b>SESTRA GAINEKO GEHIENeko AZALERA (m<sup>2</sup>)</b>	<b>9.778,4</b>
ERABILERA	SOTO OINEAN BAIMENDUTAKO ERABILERA	HIRUGARREN SEKTOREA, APARKALEKUA ETA INSTALAZIOAK
	BEHE OINEAN BAIMENDUTAKO ERABILERA	NAGUSIA: HIRUGARREN SEKTOREA (GOI TEKNOLOGIA / MERKATARITZA / BULEGOA) BATERAGARRIA: INDUSTRIA
	ERAIKI GABEKO LURSAIL PRIBATUKO ZONETAKO ERABILERA	ESPAZIO LIBREA, APARKALEKUA ETA ZAMALANAK (PLANOAREN ARABERA)

	GOI OINETAN BAIMENDUTAKO ERABILERAK	HIRUGARREN SEKTOREA (GOI / TEKNOLOGIA / BULEGOA)
	HIRUGARREN SEKTORERAKO GUTXIENeko EHUNEKOA (GOI TEKNOLOGIA + BULEGOA)	% 66,5
	HIRUGARREN SEKTOREKO MERKATARITZARAKO GEHIENeko EHUNEKOA	% 9,5
	INDUSTRIARAKO GEHIENeko EHUNEKOA	% 24
D E R	GEHIENeko OIN KOPURUA	BEHE OINA + 7
	ALTUERA ERAIKIGARRIA (m)	34

### B5.5 B1 LURSAIL PRIBATUA

AZAL ERA K	LURSAILAREN AZALERA (m <sup>2</sup> )	4.548,0
	BEHE OINEKO GEHIENeko OKUPAZIOA (m <sup>2</sup> )	2.649,6
	<b>SESTRA GAINEKO GEHIENeko AZALERA (m<sup>2</sup>)</b>	<b>7.946,6</b>
ERABILERAK	SOTO OINEAN BAIMENDUTAKO ERABILERAK	HIRUGARREN SEKTOREA, APARKALEKUA ETA INSTALAZIOAK
	BEHE OINEAN BAIMENDUTAKO ERABILERAK	NAGUSIA: HIRUGARREN SEKTOREA (GOI / TEKNOLOGIA / MERKATARITZA / BULEGOA) BATERAGARRIA: INDUSTRIA
	ERAIKI GABEKO LURSAIL PRIBATUKO ZONETAKO ERABILERAK	ESPAZIO LIBREA, APARKALEKUA ETA ZAMALANAK (PLANOAREN ARABERA)
	GOI OINETAN BAIMENDUTAKO ERABILERAK	HIRUGARREN SEKTOREA (GOI / TEKNOLOGIA / BULEGOA)
	HIRUGARREN SEKTORERAKO GUTXIENeko EHUNEKOA (GOI TEKNOLOGIA + BULEGOA)	% 66,5
	HIRUGARREN SEKTOREKO MERKATARITZARAKO GEHIENeko EHUNEKOA	% 10,5
	INDUSTRIARAKO GEHIENeko EHUNEKOA	% 23
	AL TU ER AK	GEHIENeko OIN KOPURUA
ALTUERA ERAIKIGARRIA (m)		34

### B5.6 B2 LURSAIL PRIBATUA

AZAL ERA K	LURSAILAREN AZALERA (m <sup>2</sup> )	4.142,9
	BEHE OINEKO GEHIENeko OKUPAZIOA (m <sup>2</sup> )	1.715,0
	<b>SESTRA GAINEKO GEHIENeko AZALERA (m<sup>2</sup>)</b>	<b>9.500,4</b>

ERABILERA K	SOTO OINEAN BAIMENDUTAKO ERABILERA	HIRUGARREN SEKTorea, APARKALEKUA INSTALAZIOAK	ETA
	BEHE OINEAN BAIMENDUTAKO ERABILERA	HIRUGARREN SEKTorea (GOI TEKNOLOGIA / BULEGOA)	
	ERAIKI GABEKO LURSAIL PRIBATUKO ZONETAKO ERABILERA	ESPAZIO LIBREA, APARKALEKUA ETA ZAMALANAK (PLANOAREN ARABERA)	
	GOI OINETAN BAIMENDUTAKO ERABILERA	HIRUGARREN SEKTorea (GOI TEKNOLOGIA / BULEGOA)	
ALTUERAK	GEHIENeko OIN KOPURUA	BEHE OINA + 9	
	ALTUERA ERAIKIGARRIA (m)	42	

### B5.7 C1 LURSAIL PRIBATUA

AZALERA	LURSAILAREN AZALERA (m <sup>2</sup> )	8.105,7	
	BEHE OINEKO GEHIENeko OKUPAZIOA (m <sup>2</sup> )	2.103,0	
	<b>SESTRA GAINEKO GEHIENeko AZALERA (m<sup>2</sup>)</b>	<b>13.644,2</b>	
ERABILERA K	ERDISOTO OINEAN BAIMENDUTAKO ERABILERA	HIRUGARREN SEKTorea, APARKALEKUA INSTALAZIOAK	ETA
	BEHE OINEAN BAIMENDUTAKO ERABILERA	HIRUGARREN SEKTorea (GOI TEKNOLOGIA / MERKATARITZA / BULEGOA)	
	ERAIKI GABEKO LURSAIL PRIBATUKO ZONETAKO ERABILERA	ESPAZIO LIBREKO ERABILERA	
	GOI OINETAN BAIMENDUTAKO ERABILERA	HIRUGARREN SEKTorea (GOI TEKNOLOGIA / BULEGOA)	
	HIRUGARREN SEKToreko MERKATARITZARAKO GEHIENeko EHUNEKO	% 15,4	
	ALTUERAK	GEHIENeko OIN KOPURUA	ERDISOTOA + 7
ALTUERA ERAIKIGARRIA (m)		34	

### B5.8 EQ01 LURSAIL PUBLIKOA

Irita eta Itsasmendi artean kokatu beharreko ekipamendu-lursailerako hirigintza-araubidea berriazko plan berezi baten bidez arautuko/xehatuko da, hiri-antolamenduaren plan orokorraren aurreikuspenak kontuan izanda.

## **B6 BAIMENDUTAKO ERABILERA (XEHAUTA): DEFINIZIOAK**

Plan bereziaren ordenantzetan berariaz arautzen ez den guztirako, hiri-antolamenduaren plan orokorraren ordenantza orokorrak izango dira aplikatzekoak; bereziki erabilera-araubideari buruzko xedapenak (6. titulua).

### **B6.1 BIDE SISTEMA OROKORREKO ZONETAN BAIMENDUTAKO ERABILERA**

Zona horiek bide-sistema orokorren saretarako eta horien zortasunetarako gordeko dira.

### **B6.2 TOKIKO BIDE SISTEMAKO ZONETAN BAIMENDUTAKO ERABILERA**

Zona horietan, Plan Bereziak hartzen dituen bestelako zonetan eta IRITA zonaren aldemeneko lurretan ibilgailuei eta oinezkoei irisgarritasuna emateko egitekoa betetzearren beharrezkoak diren erabilera baimentzen dira, ibilgailuak aire zabalean aparkatzea barne dela.

Zona horietan, era berean, zona urbanizatzeko beharrezkoa den edozein azpiegitura ezarri ahal izango da; ura, gasa, saneamendua, energia eta telefonia hornitzeko azpiegitura-sareak barne direla, zonakoa baino zerbitzu-maila handiagoa badute ere.

Ibilgailu eta oinezkoentzako galtzadarako, bizikleten zirkulaziorako, aparkamendurako eta gainazal lorategidunetarako zerrenden banaketa dagokion urbanizazio-proiektuaren bidez berraztertuta ahal izango da. Dena den, galtzaden eta espaloien zabalerarako antolamendu-planetan ezarritako estandarrei eutsi beharko zaie.

### **B6.3 PARKE ETA LORATEGIEN ZONAN BAIMENDUTAKO ERABILERA**

Zona horretan, biztanleen aire zabaleko olgetak berezkoak dituen jarduerak baimentzen dira (paseatzea, jolastea, egotea, paisaiari eta naturari so egitea, etab.), bai eta sektorea erabat urbanizatzeko beharrezko azpiegitura-sareak ezartzea ere, baldin eta lurpekoak badira.

Era berean, oinezkoak, bizikletak eta behar-beharrezkoak diren mantentze-ibilgailuak igarotzea baimentzen da, sektorean egin beharreko eraikinetako edozeinetan sartu ahal izateko. Iraunkorrak izango ez diren pergolak eta kioskoak ere ezarri ahal izango dira.

### **B6.4 ZUZKIDURA ZONETAN BAIMENDUTAKO ERABILERA**

Zuzkidura-erabilera barne hartzen ditu biztanle guztientzako oinarrizko zerbitzuak edo hornidurak zuzenean edo zeharka eskaintzera zuzendutako jarduerak eta instalazioak, bai eta olgetarako, hezteko, kultura aberasteko, osasunerako, asistentziarako, ongizaterako eta bizi-kalitatea hobetzeko beharrezkoak diren zerbitzuak herritarrei eskaintzera zuzendutako jarduerak ere.

Eraikigarritasunari dagokionez, zuzkidura-zonak ez dira zenbatuko.

## **B6.5 HIRUGARREN SEKTOREKO JARDUERETARAKO ZONAN BAIMENDUTAKO ERABILERAK**

Hirugarren sektoreko zonen erabilerak hiru mota hauetan banatzen dira: goi-mailako teknologia, bulegoa eta kontzentratu gabeko txikizkako merkataritza. Oro har, erabilera bakoitzaren kokapena, gutxienekoak eta gehienekoak lursail pribatu bakoitzaren fitxetan deskribatzen dira (B5.3-B5.7 atalak).

### **GOI TEKNOLOGIAKO HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA (17-2-IRITA EREMUKO ERABILERA BEREIZGARRIA)**

I+G+B eta teknologia berriekin lotutako hirugarren sektoreko jarduerak biltzen ditu. Jarduera horiek industriarako zerbitzugintzaren eta bulegoko jardueraren artean erdibidean daude. Oro har, erabilera horren araubidea bulegoko hirugarren sektorearekin parekatzen da. Hala badagokio, jarduera motaren, ingurumenean duen eraginaren eta pertsonen nahiz haien ondasunei eragozpenak sortzeko arriskuaren arabera, goi-teknologiako industriarako aurreikusitako araubidea aplikatuko da.

### **BULEGOKO HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA**

Honako xede hauetara zuzendutako jarduerak biltzen ditu: enpresa-eginkizunak, administraziokoak, burokratikoak, teknikoak, olgetakoak, dirukoak, finantza- eta informazio-zerbitzuak egitekoak, artekari profesionalenak eta antzeko zerbitzuak. Mota honen barruan, esate baterako, bankuen egoitzak eta bulegoak, gestoriak, agentziak, enpresen egoitza sozialak edo teknikoak, estudioak, bulego eta kontsultategi profesionalak, aseguru-konpainiak, errentamendu-zerbitzuak, bulegoak oro har, etab. daude.

### **KONTZENTRATU GABEKO TXIKIZKAKO MERKATARITZAKO HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA**

1.- Aldez aurreko erakusketara eta jendeari zerbitzu egitera zuzendutako jarduerak biltzen ditu, baldin eta merkataritza-jarduera produkziogunetik bereizita badaude eta, gehienez, eraikitako 400 m<sup>2</sup>-tik beherako azalera badute.

2.- Egunerako produktuak (elikagaiak eta etxeko gauzak) saltzeko dendak hartzen ditu, autozerbitzuko araubidean eta ohiko salmentako atalekin.

3.- Era berean, salgaiak txikizka erosi, saldu edo trukatzera (berehalako biltegiatzea barne dela) edo zerbitzu pertsonalak egitera zuzendutako jarduerak biltzen ditu (kualifikatu gabeko harremana ezartzen da). Horiez gainera, honako hauek hartzen ditu: ondasunak eta produktuak merkaturatzera zuzendutako jarduerak, ostalaritza-zerbitzuak, makineria txikia konpontzea eta, oro har, zerbitzuak egitea.

4.- Ondasunen eta produktuen merkaturatzean, esaterako, jarduera hauek sartzen dira: elikagai-dendak, edari-dendak, tabako-dendak, ehun-dendak, lurrin-dendak, drogeriak, etxeko ekipamenduak, automobil-ekipamenduak, etab.

5.- Oro har, eta honako hauek barne hartzen dira: pertsonentzako ostaturik gabeko ostalaritza-zerbitzuak eta kultura-kutsurik gabeko olgeta-jarduerak, hala nola, jatetxeak, tabernak, kafetegiak, dastaketa-dendak, pubak, diskotekak, olgeta-jokoetako aretoak, dantzalekuak, bingoak, etab.



6.- Konponketako zerbitzugintzan, adibidez, makineria txikia, etxetresna elektrikoak eta kontsumo-ondasunak konpontzeko lokalak biltzen dira.

7.- Zerbitzu pertsonaletan, esaterako, tindategiak, garbitegiak, ile-apaindegiak, apaindegiak, etab. sartzen dira.

8.- Zerbitzugintza orokorraren barruan, adibidez, 75 m<sup>2</sup>-tik beherako mezularitza-dendak, liburutegiak, papertegiak, inprimategiak, etab. sartzen dira.

Gainera, hirugarren sektoreko erabileraren barruan, honako hauek barne hartzen dira:

- Ibilgailuen aparkalekua, eta telefonia, elektrizitate, aire egokitu, telebista eta abarren zerbitzuetako instalazio osagarriak.

Zarauzko Plan Orokorraren helburuari dagokionez, bereziki azpimarratzen da goi-teknologiako hirugarren sektoreko jarduera ekonomikoak ezartzea.

Hirugarren sektoreko erabilerako zonen barruan, industria-erabilera eta espazio librearen erabilera onartuko da, baldin eta erabilera horiek lursail bakoitzaren lursailari dagozkion erabilera-arauak betetzen badira.

#### **B6.5.1 INDUSTRIA ERABILERA BATERAGARRIAK**

Goi-teknologiako industria garbiko erabilera bateragarriak I+G+B eta teknologia berriekin lotutako produkzio- edo transformazio-jarduerak biltzen ditu. Jarduera horiek bigarren sektoreko industria-produkzio klasikoaren eta hirugarren sektoreko jardueren artean erdibidean daude.

Gainera, industria-erabilera bateragarritzat hartzen dira Hiri Antolamenduaren Plan Orokorraren 6.8.02 artikuluan (etxebizitzarekin bateragarri den industria-erabilera), 6.8.03 artikuluan (etxebizitzarekin bateragarri den industria-erabilera) eta 6.8.04 artikuluan (etxebizitzarekin bateragarri den biltegi-erabilera) barne hartutako industriako eta biltegiratzeko jarduera guztiak; araubidez onartutako mugen gainetik etxebizitzentzat osasungaitzak, kaltegarriak, arriskutsuak edo gogaikarriak diren jarduerak salbuetsita.

Gainera, zona erabat urbanizatzeko beharrezkoak diren azpiegitura-sareak (baldin eta lurpekoak badira), eta zona barruan eraikinei ibilgailuentzako eta oinezkoentzako irisgarritasuna emateko bideak.

Bulegoen erabilera baimendu ahal izateko, atal honetan aurretik adierazitako jarduerekin lotuta egon behar du.

#### **B6.5.2 ESPAZIO LIBREETAKO ERABILERA BATERAGARRIAK**

Antolamendu-planoetan espazio libre gisa edota lursail pribatuetako oinezkoentzako ibilbide gisa mugatutako zonan, aire zabalean egoteko eta atsedean hartzeko beharrezko jarduerak baimentzen dira. Gainera, bizikletak aparkatzeko erabilera, eta zona lorategidunak edo zuhaitzarako baimentzen dira.

Zona horiek jabetza pribatukoak eta erabilera publikorako zortasunekoak direla ezartzen da.

#### **B6.5.3. APARKAMENDU ETA ZAMALANETAKO ERABILERA BATERAGARRIAK**

Zona horietan, ibilgailuentzako aire zabaleko aparkalekua, oinezkoentzako ibilbideak, zamalanetarako zonak eta kaiak, eta zona lorategidunak edo zuhaitzunik baimentzen dira. Zona horiek jabetza pribatukoak eta erabilera publikorako zortasunekoak direla ezartzen da.

## **B7 HIRIGINTZA PARAMETRO OROKORRAK**

**Sailkapena:** hiri-lurzoru finkatu gabea.

**Kalifikazioa:** hirugarren sektorea.

### **Eraikuntzaren aprobetxamenduak eta baldintzak:**

Lursail eraikigarriaren gehieneko azalera sestrapean: 25.531,3 m<sup>2</sup>.

Gehieneko oin kopurua sestrapean: 2.

Gehieneko azalera eraikigarria sestrapean: 37.278 m<sup>2</sup>.

Gehieneko okupazio-azalera behe-oinetan: 10.550 m<sup>2</sup>.

Gehieneko azalera eraikigarria sestra gainean: 44.920 m<sup>2</sup>.

### **Lerrokadurak:**

Sestrapeko eraikuntzaren eta sestra gaineko eraikuntzaren lerrokadurak erantsitako antolamendu-planoetan daude adierazita. Lerrokadurak xehetasun-azterlanen bidez aldatu ahal izango dira, lursail pribatuen mugaketarik nahiz lursail pribatu bakoitzari buruzko fitxetan zehaztutako bestelako parametrori gainditu gabe.

EAEko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzekeo Lurraldearen Arloko Planean (isurialde kantauriarra) ezarritako gutxieneko atzerapenak ezin izango dira inolaz ere gainditu.

### **Eraikuntza-profila:**

Sestra gaineko eraikuntza-profila lursail pribatu bakoitzerako fitxetan adierazitakoa izango da. Eraikuntza ezin izango du inolaz ere behe-oineko + 10 goi-oineko altuerarik gainditu.

Estalkipeko oina ez da barne hartuko erabilera-aukerarik ez baldin badauka edota gordetegira nahiz eraikinaren bestelako instalazio orokorretara zuzenduta badago.

### **Oinen altuera:**

Hirugarren sektoreko erabilerako espazioak:

Oinen arteko gehieneko altuera behe-oinetan: 6,00 m.

Behe-oinaren altuera librea: 4,00 m.

Goi-oinen arteko gehieneko altuera: 4,00 m.

Goi-oinen gutxieneko altuera librea: 2,80 m.

Garaje-oinen gehieneko altuera: 3,50 m.

Garaje-oinen gutxieneko altuera librea: 2,30 m.

Industria-erabilerako espazioak:

Nabeko goi-oinen arteko gehieneko altuera: 10,00 m.  
Behe-oinaren altuera librea: 4,00 m.

**Ekipamendua:**

Sestrapean, gutxienez, faseka sestra gainean eraikitako eraikuntzaren 50 m<sup>2</sup>-ko 1 aparkalekuko gutxienezko estandarra aurreikusi beharko da nahitaez. Sestra gainean, nahitaezkoa da ere zona osoan sestra gainean eraikitako eraikuntzaren 300 m<sup>2</sup>-ko 1 aparkaleku aurreikustea. Aurreikuspen horren barruan, 2000ko apirilaren 11ko 26/2000 Dekretuan ezarritakoa beteko duten aparkalekuen % 2,5 egin beharko da gutxienez. Aipatutako dekretuak hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen, eta informazio- eta komunikazio-sistemen irisgarritasunari buruzko arau teknikoak ematen ditu.

**Urbanizazioa:**

Hona zona honi dagozkion urbanizazio-karga nagusiak, sutapenaren kontura izango direnak:

17-2 zenbakiko eremurako Hiri Antolamenduaren Plan Berezia herri-erabilera eta -jabarikitzat aurreikusitako lurzoru osoa urbanizatzea (bide-sareak, oinezkoentzako sareak, Astiko Erreka erreka-ibilgua, zona lorategidunak, etab.), bai eta 9 zenbakiko eremuan (Itsasmendi) beharrezkoak diren bateratzeko urbanizazio-obra egitea ere, 17-2 zenbakiko Irita eremuaren hirigintza-garapenaren ondorioz (bide-sareak, oinezkoentzako sareak, zerbitzu-sareak, zona lorategidunak, etab.).

Eraikinak azpiegitura-sare orokorrekin lotzeko hartuneak eraikitzea.

Hiri Antolamenduaren Plan Berezia antolamenduz kanpokotzat hartzen diren eraikinak eraistea eta dagozkion kalte-ordainak ematea.

**Lorategiak:** Lurzoruaren Legearen 79.2.d artikulua beteko da. Artikulu horretan, hirugarren sektoreko eraikuntzako 100 m<sup>2</sup>-ko zuhaitz bana landatzea edo, hala badagokio, kontserbatzea exijitzen du.

**Plangintza eta jardun-baldintzak:**

**Plangintza-tresna:**

Eremu osorako hiri-antolamenduaren plan berezi bat, eta jabari eta erabilera publikoko espaziorako urbanizazio-proiektu bat egin beharko dira. Horietan, Hiri Antolamenduaren Plan Orokorrean ezarritako antolamendu-jarraibideak jasoko dira.

**Jardun-sistema:**

Jardun-sistema desjabetzekoa izango da. Aipatutako sistema Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 174.etik 180.era bitarteko artikuluetan arautzen da. Hirigintza-gauzatzearen kudeaketa, aurretiazko hitzarmenaren bitartez, Zarautzko Industrialdea, SARI eskatuko zaio, EAEko administrazioaren mendeko edo hari atxikitako zuzenbide publikoko erakunde den heinean.

**Antolamenduz kanpoko eraikinak:**

Antolamenduz kanpoko eraikinak antolamendu-planoetan adierazitakoak izango dira.

**B8 FASEAK**

Hiri Antolamenduaren Plan Berezi hau egiteko, faseka garatu beharreko gauzatze-unitate bakarra finkatzea aurreikusi da, Zarauzko Udalaren eta Zarautzko Industrialdea, SAREN arteko hitzarmenean deskribatutakoaren arabera. Faseen irudikapen grafikoa erantsitako planetan deskribatzen da, eta haien balorazio ekonomikoa ekonomia- eta finantza-azterlanean jasotzen da. Horrekin bat etorriz, Hirigintzako Jardun Planean Hiri Antolamenduaren Plan Berezi honen zehaztapen berberak jasoko dira.

### **B9 XEHETASUN AZTERLANAK**

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 73. eta 74. artikuluetan ezarritako helburuak, mugak eta edukia izango dituzten xehetasun-azterlanak egin ahal izango dira. Haien gutxieneko eskala 1:100 izango da.

### **B10 ITSASOKO ETA LEHORREKO HERRI JABARIAREN MUGAKETA**

Gipuzkoako Kosta Ordezkaritzak 1987ko irailaren 11n onartutako mugaketan zehazten denez, mugaketa horren itxiera Irita eremuaren aurrez aurreko eragin-esparrutik kanpo dago. Abendano erreka-eremuaren dagokionez, itsasoko eta lehorreko herri-jabaria Nafarroa kaleak osatzen duen zubiaren pareraino iristen da.