



architechnical

# BEHIN BETIKO XEHETASUN AZTERKETA

## MEMORIA

**15. eta 16. lurzatiaren arteko bigarren mailako bidea**  
21. area - OD Abendaño - 20800 Zarautz

KOKALEKUA: 15. eta 16. lurzatiak, 21. area, Abendaño industrialdea, 20800 Zarautz  
(Gipuzkoa)

DATA: 2016ko uztaia

SUSTATZAILEA: Otzarreta Comunicación, SA

NAN/IFK: H-20090957

M3 ARCHITECHNICAL, SLU

IFK: B-75087312

ARKITEKTO TEKNIKOA: BORJA GABILONDO ANSORENA

GAATEO-KO KIDE ZENBAKIA: 02237

HELBIDEA: Portuetxe 45B, 1. solairua, 5. bulegoa - 20018 Donostia

TELEFONOA: (+34) 943 49 07 69

HELBIDE ELEKTRONIKOA: bgabilondo@architechnical.es

# MEMORIAREN AURKIBIDEA

1	SARRERA .....	3
1.1	AURREKARIAK .....	3
1.2	INDARREKO PLANGINTZA .....	3
1.3	XEDEA .....	3
1.4	ESKATZAILEA, KOKALEKUA ETA OROKORTASUNAK .....	3
1.5	XEHETASUN AZTERKETAREN IDAZKETA .....	4
1.6	EDUKI MATERIALA .....	4
2	ARAUDIA .....	5
3	21. AREAREN HIRIGINTZA FITXA ANTOLAMENDU DEFINITUA (OD ABENDAÑO).....	6
4	21. AREAKO (OD ABENDAÑO) 14., 15 ETA 16. LURZATIEN HIRIGINTZA ZEDULAK .....	8
4.1	APLIKAGARRIA DEN HIRIGINTZA ARAUDIA .....	8
4.2	HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNA .....	8
4.3	ERABILERAK .....	9
4.3.1	C.3.1 ERABILERA, PLAN PARTZIALAREN ARABERA .....	9
4.4	AZPIBANAKETAK JABETZA HORIZONTALEAN .....	10
4.5	LURZATI BAKOITZAREN HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNA .....	11
4.5.1	14. LURZATIA .....	11
4.5.2	15. LURZATIA .....	11
4.5.3	16. LURZATIA .....	11
4.5.4	LURZATI GUZTIETARAKO BESTELAKO INTERESEKO ZEHAZTAPENAK .....	11
4.5.5	C.2.3 ORDENANTZA, PLAN PARTZIALAREN ARABERA .....	11
5	GAUR EGUNGO EGOERA .....	13
6	ANTOLAMENDUAREN DESKRIBAPENA .....	13
7	ONDORIOA .....	14

# MEMORIA

## 1 SARRERA

### 1.1 AURREKARIAK

2015eko azaroaren 24an, Zarauzko udal-barrutiko 21. arean (Abendaño industrialdea) kokatutako 14., 15. eta 16. lurzatien inguruko hirigintza-kontsulta egiteko proposamena aurkeztu zen.

Hirigintza, Plangintza eta Ingurumen Zerbitzuak egin zituen dokumentu horren inguruko txostenak (0906/2015, azaroak 26). Interesdunari postaz bidali zitzaizkion txostenok. Halaber, xehetasun-azterketa hauxe aurkeztu behar zuela adierazi zitzaion, izapidetzearekin jarraitu ahal izateko, birpartzelazio-proiektuaren ostean.

2016ko maitzaren 23an egindako batzarrean adostu zen, 2016ko apirilean aurkeztu zen xehetasun azterketa onartzea, Ines Diaz de Villafranca Arzamendi, Zarauzko Udaletxeko Idazkariak 2016 H 700 0007 expedienteko idatzian azaldutako baldintzekin.

Xehetasun azterketa publikoki aurkeztu zen 2016ko ekainaren 11n. Halaber, Zarauzko Udaletxearen aldetik, 33 lursaileko parte-hartzea duten Abendaño-ko jabe guztiei abisatu zieten. 2016ko uztailaren 11n itxi zen alegazio epea, aurkeztutako alegaziorik gabe.

### 1.2 INDARREKO PLANGINTZA

Xehetasun-azterketa hauxe osatzeko, honako indarreko plangintza hau hartu da oinarri: Zarauzko Hiri Antolamenduaren Plan Orokorra (aurrerantzean, ZHAPO), Udalak behin betiko onartu zuena 2008ko otsailaren 13an egindako osoko bilkura berezian.

Goi-mailako plangintza horrek xedatutako aurreikuspenekin bat, eta ZHAPOk 21. arean (OD ABENDAÑO) hirigintza-izaerako egintzak gauzatzeko zuzentarauei dagokienez, xehetasun-azterketa hauxe egin dugu. Indarreko hirigintza-legediari men egiten dio azterketak, aintzat hartuta Eusko Jaurlaritzaren ekainaren 30eko 2/2006 Legea, Hirigintza eta Lurzoruari buruzkoa.

### 1.3 XEDEA

Xehetasun-azterketa honen helburua zera da: aurrez aipatutako Hiri Antolamenduaren Plangintza Orokorra 21. arean (OD ABENDAÑO) ezarritako hirigintza-izaerako zehaztapenak egokitzea, bai eta xehetasun-azterketak ezarritakoak ere. Hartara, antolamendu xehatuak ezarritako lerrokadurak, okupazioa eta profilak adieraziko dira, eta area horretako 14., 15. eta 16. lurzatien ingurunean eraikin berriak eta hirigintza-egintzak gauzatzeko aurreikusi diren alderdiak arautuko dira.

### 1.4 ESKATZAILEA, KOKALEKUA ETA OROKORTASUNAK

OTZARRETA COMUNICACIÓN, SAK halaxe eskatuta egin da xehetasun-azterketa hau. Sozietatearen IFK A-20090957 da, eta egun Zarautzen (Gipuzkoa) du egoitza.

## **1.5 XEHETASUN AZTERKETAREN IDAZKETA**

Xehetasun-azterketa honako honek idatzi du:

M3 Architechnical, SL

BORJA GABILONDO ANSORENA

ARKITEKTO TEKNIKOA ETA ERAIKINGINTZAKO INGENIARIA

Gipuzkoako Aparejadore eta Arkitekto Teknikoen Elkargo Ofizialeko 02237 kidea.

## **1.6 EDUKI MATERIALA**

Eduki materialari dagokionez, xehetasun-azterketak honako agiri hauek barne hartzen ditu, aipatu hirigintza-legediak ezarritako eskakizunak betez (2/2006 Legearen 47. artikulua):

“A” DOKUMENTUA, justifikazio-memoria

“B” DOKUMENTUA, planoak

“A” DOKUMENTUAK (memoria) ZHAPOn ezarritako zehaztapenak deskribatzen eta justifikatzen ditu.

“B” DOKUMENTUAK (planoak), bateko, kokapen, egungo egoera eta indarreko plangintzari buruzko informazioa deskribatzen du; besteko, lurzati eraikigarriaren antolamenduaren eta kalifikazio xehatuaren planoak eta eraikitze-baldintzak ere azaltzen ditu.

## 2 ARAUDIA

Hona hemen xehetasun-azterketen idazketari lotutako legedia: ekainaren 30eko 2/2006 Legea, Hirigintza eta Lurzoruari buruzkoa, 2006ko uztailaren 20ko EHAAn argitaratutakoa.

73. eta 74. artikuluek dituzte hizpide xehetasun-azterketak:

«73. artikulua. – Xehetasun-azterketak.

1. *Antolamendu xehatuaren zehaztapenak edozein lurzoru-motatan osatzeko edo egokitzeko dira xehetasun-azterketak.*

*Plangintzan aurreikusita ez badago, xehetasun-azterketak berak erakutsi behar du zehaztapen horiek osatu edo egokitzeko beharra dagoela edo hala komeni dela.*

2. *Gauza hauetara mugatuko dira xehetasun-azterketak:*

a. *Antolamendu xehatuak agindutako sestrak eta lerrokadurak adieraztea, zuzentzea edo osatzea.*

b. *Bolumenak dena delako plangintzan aurreikusitakoaren arabera antolatzea. Bolumenen berrantolaketa tipologikoaren edo morfologikoaren ondorioz hala egiteko beharra badago edo hala egitea komeni bada, bide berriak egiteko edo zuzkidura publiko berriak egiteko lurzoruaren kalifikazioa ere jaso daiteke antolaketa horretan.*

c. *Urbanizatzeko-lanen, eraikuntzen, instalazioen eta gainerako obra eta hiri-elementu osagarrien alderdi eta ezaugarri estetiko eta konpositibo batzuk arautzea. Ezaugarri horiek antolamendu xehatuan egongo dira jasota.*

74. artikulua. – Agiriak.

*Xehetasun-azterketen edukia agiri hauetan egongo da jasota:*

1. *Memoria bat, bi gauza hauek justifikatzeko: alde batetik, aurreko artikuluko 2. paragrafoan ezarritako legezko mugak errespetatu egin direla, eta bestetik, bere kasuan, plan orokorreko edo garapen-plangintzako zehaztapenak osatu edo egokitu egin behar direla.*

2. *Informazio-planoak.*

3. *Antolamendu-planoak.»*

### 3 21. AREAREN HIRIGINTZA FITXA. ANTOLAMENDU DEFINITUA (OD ABENDAÑO)

A) Esparrua eta helburu orokorrak

AZALERA: 191.802 m<sup>2</sup>

SAILKAPENA ETA KATEGORIA: Hiri-lurzoru finkatua

KALIFIKAZIO GLOBALA

- Industria-produkzioa

- Azpiegitura- eta komunikazio-sistema orokorra, esparruaren barruan; BEREZKO ERABILERA: Produkzioa (7. erabilera, mota guztiak) HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNA: gaur egungoa

1. 21. areak (OD ABENDAÑO) lursail lauak edota malda txikikoak hartzen ditu Abendaño ubidearen ibilguaren ondoan. Halaber, hilerrria eta La Salle ikastetxea dauden muinoaren magalean malda nahiko handiko eremuak ere okupatzen ditu. Aurreko Arau Subsidiarioetan 31. sektorea osatzen zuten lurzoru guztiak barne hartzen ditu.

2. Area guztia urbanizatu eta egikaritu da, eta eraikitzeke zain dauden zenbait orube ditu. Hori dela eta, produkzio-erabilerara zuzendutako areako kalifikazio orokorra duten hiri-lurzoru finkatu gisa sailkatzen da.

3. Arearako helburu eta hirigintzako irizpide orokor gisa proposatzen dute bere hirigintza-antolamendua mantentzea. Horretarako, ZHAPOk espresuki jaso eta indarrean ditu sektoreko Plan Partzialaren oinarritzko zehaztapenak, 1989ko maiatzaren 30ean behin betiko onartu zituztenak, eta 2006ko martxoaren 31n behin betiko onartutako Plan partzialaren aldaketa puntualeko espedientearenak, 13.3 lurzatiaren erabileren erregimenarekin lotuta. Grafikoki eta idatzita nola den hobeto ikusteko, Zatiko Plan horren dokumentuak kontsultatuko dira.

4. Aurreko idatz-zatian eta B) letrako 1. idatz-zatian adierazi dena adierazi dela ere, irizpide orokorrez finkatu egingo den arren, 8.000 m<sup>2</sup> eraikira arte gehienez gehitu ahal izango da esparruko hirigintza-eraikigarritasuna. Ekimen publiko hutseko arearen antolamendu-plan integral baten bitartez gehituko da. Hala gertatuz gero, emaitzazko hirigintza-antolamenduak justifikatu egin beharko du tokiko sistemen sarearen zuzkidura publikoetarako lursailen estandarra betetzen dela, betiere arearen azaleraren % 12 gutxienez, eta sistema orokorren sarearen zuzkidura publikoetako lursailak kenduta.

5. Eraikuntza berrien kasuan, lurzattia uholde-arriskua duen zona batean kokatuta badago, eraikuntzaren diseinuak egokia izan beharko du uholde-arriskua ez areagotzeko, ez arean bertan, ez haren ingurunean. Horretarako, urpean gera daitezkeen zonetan kokatu beharreko eraikinaren egokitzapen-neurriak hartuko dira erreferentzia gisa –Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak garatu ditu egokitzapen-neurri horiek–.

#### B) Produkzio-erabilerako lurzatiarentzako xedapen partikularrak

1. Plan partzialak, produkzio-erabilerara (7. erabilera) zuzendutako 28 lurzati definitu zituen tipologia diferentetan. Horien inguruan, ZHAPOk aurreko antolamendu xehatua biltzen du eta, horrenbestez, bertan dagoen eraikuntza finkatzen du, eraikuntza-aprobetxamenduak handitu gabe. Sabai-azalera gisa zenbatu gabe oinarreak eraikitzeke 01 liburukiko 7.2.10. artikuluan aurreikusten den tolerantzia izango da aplikatzekoa area honetan. Erabilerei dagokienez, orokorrean kasuan kasuko garapen-tresnetan aurreikusitako zehaztapenak mantenduko dira. Alabaina, erabilera berriak ezartzeko, 01 liburukiko 6. tituluan (erabileren araudia) ezarritako erregimenari men egingo zaio.

2. Area osoan, 250 m<sup>2</sup> erabilgarri izango ditu emaitzazko gutxieneko azalera, areako industria-pabilioien jabetza horizontalean zatiketak baimendu ahal izateko.

#### C) Ekipamendu-lurzatiarentzako zehaztapen partikularrak

1. Plan Partzialak barne hartutako eraikitze- eta erabilera-aurreikuspenak mantentzen dira. Hala ere, ez zaio mugarik jarriko eraikuntzak hartu dezakeen lurzatiaren gehieneko okupazioari; erabilerei helduz, lurzatioi ere aplikagarriak izango zaizkie 6. tituluan (erabileren araudia) aurreikusitako erregimena eta baldintza orokorrak, zuzkidura eta ekipamenduen erabileretarako.

2. Orokorrean, hasiera batean bideratuta zeuden erabilera espezifikoez gainera, lurzatiok beste zuzkidura- eta ekipamendu-erabilera batzuk ere izan ahalko dituzte, baldin eta arearen izaera industrialarekin bateragarriak badira.

3. 30 zenbakidun ekipamendu-lurzatiaren azalera ekialdera zabaltzen da, harik eta 4.700 m<sup>2</sup> hartu arte, materialak berreskuratzeko eremuaren instalazioak (Garbigunea) barne hartzeko.

4. N-634 errepidearen saihesbide berria eraikitzeke aurreikuspenak gauzatu ondoren, eraginpeko espazio libreak tratatu eta hobetzeko jarduketa publikoak egin beharko dituzte.

## **4 21. AREAKO (OD ABENDAÑO) 14., 15 ETA 16. LURZATIEN HIRIGINTZA ZEDULAK**

### **4.1 APLIKAGARRIA DEN HIRIGINTZA ARAUDIA**

Zarauzko Hiri Antolamenduaren Plan Orokorra (ZHAPO) da lurzatioi aplikagarria zaien hirigintza- edo antolamendu-tresna orokorra, zeina udalak behin betiko onartu baitzuen 2008ko otsailaren 13an egindako osoko bilkura berezian. Planaren ordenantzak Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu ostean (46. zkia, martxoaren 5koa), ZHAPO indarrean jarri zen. Modu horretan, Zarauzko Hirigintza Planeamenduaren Arau Subsidiarioetan jasotako hirigintza-araudi orokorra derogatu zen.

ZHAPOn, lurzatiak 21. arean (OD ABENDAÑO) jasota daude. Area hori hiri-lurzoru finkatu gisa sailkatu da, antolamendu definituarekin; haren kalifikazio globala industria-produkzioa da.

ZHAPOk, bere zehaztapenen artean, gaur egungo hirigintza-antolamendua mantentzen du. Horretarako, espresuki jaso eta indarrean ditu sektoreko Plan Partzialaren oinarritzko zehaztapenak, zeina 1989ko maiatzaren 30ean behin betiko onartu baitzen. Ondorioz, Plan Partzialaren antolamendu xehatua da aplikatzekoa; horren eraginez, gaur egungo eraikuntzak eta aipatu Plan Partzialak emandako hirigintza-eraikigarritasuna sendotzen dira.

### **4.2 HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNA**

Adierazi den bezalaxe, ZHAPOk, horien inguruan, aurreko antolamendu xehatua biltzen du eta, horrenbestez, Plan Partzialeko hirigintza-eraikigarritasuna finkatzen du. Hala ere, ZHAPOk, halaber, aurreko Plan Partzialak barne hartzen ez zituen hurrengo aurreikuspen hauek jasotzen ditu:

- Xede dugun arean aplikagarria izango da ZHAPOren 01 liburukiko 7.2.10 artikuluan aurreikusitako tolerantzia, sabaiko azalera eraiki gisa hartuko ez diren oinarreak eraikitzeo helburuarekin. Ondorioz:
  - o Solairu bakarreko eraikinetan, azaleraren % 40 gehienez duten oinarreak onartzeko dituzte, baina ez dira sabaiko azalera eraiki gisa zenbatuko. Oinarre horiek onartzeko, nahi duten erabileren arabera ezarritako gutxieneko altuera izan behar dute.
  - o Bi forjatu-kotetara sarbide independentea duten bi solairuko eraikinetan, azaleraren % 20 gehienez duten oinarreak onartzeko dituzte, baina ez dira sabaiko azalera eraiki gisa zenbatuko. Oinarre horiek onartzeko, nahi duten erabileren arabera ezarritako gutxieneko altuera izan behar dute.
  - o Hiru solairuko eraikinetan ez dituzte oinarreak onartzeko.
  - o Lokalen banantzeetan, oinarre horien egikaritze-maila baloratuko dute, ondorioz sortuko den lokal bakoitzari, oinarreko azalera-muga ezarrita, eta lokaletako bat gauzatu daitekeen azalera maximoa ere esleitu ahalko zaio.
  - o Beti, eraikinaren konfigurazioa errespetatu beharko da. Eraikinaren inguratzaile geometrikoa bera izango da, oinarreak barne hartu ala ez. Aire- eta argi-bao berriak zabaldu ahal izango dituzte, baina fatxadaren osaera bateratua bermatu beharko da.
- 8.000 m<sup>2</sup> eraikira arte gehienez gehitu ahal izango da esparruko hirigintza-eraikigarritasuna. Ekimen publiko hutseko arearen antolamendu-plan integral baten bitartez gehituko da. Hala gertatuz gero, emaitzako hirigintza-antolamenduak justifikatu egin beharko du tokiko sistemen

sarearen zuzkidura publikoetarako lursailen estandarra betetzen dela, betiere arearen azaleraren % 12 gutxienez, eta sistema orokorren sarearen zuzkidura publikoetako lursailak kenduta.

#### 4.3 ERABILERA

Orokorrean, 1989ko Plan Partzialean xedatutako zehaztapenei men egingo zaie. Hala ere, erabilera berriak ezartzeko, 01 liburukiko 6. tituluaren (erabileren araudia) ezarritako erregimena beteko da. Ondorioz, honako erabileren erregimen hauxe aplikatuko zaie lurzati guztiei:

1989ko Plan Partzialarekin bat, plan horretako C.3.1 ordenantzan aurreikusitako erabilera baimenduta daude. Ordenantza horrek baimendutako erabileren *numerus clausus* ezartzen du; bertan jasota ez daudenak debekatuta daude.

Aurrekoez aparte, 2008ko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean aurreikusitako erabilera ere baimenduta daude. ZHAPOri jarraikiz, berezko erabilera produktiboa da (7. erabilera), aintzat hartuta horren mota guztiak.

Ondorioz, 21. arean – OD ABENDAÑO – honako ERABILERA hauek baimentzen dira:

- 1989ko Plan Partzialaren C.3.1 ordenantzan espresuki baimendutakoak.
- Produkzio-erabilerearen (generikoa) barruan sartzen diren mota guztiak; zehazki, ZHAPOren 01 liburukiko 6.8 kapituluaren zehaztutakoak (6.8.01 artikulutik 6.8.09 artikulura bitartekoak).
- Halaber, produkzio-erabilereaz gainera, honako erabilera hauek baimentzen dira 21. arean (Abendaño), 6.8.10 artikuluan aurreikusitakoaren arabera:
  - o Erregaien hornidurarako zerbitzuguneak (1. erabilera, 3. mota, 6.2.04 artikuluan zehaztutakoa).
  - o Ekipamendukoak -ZHAPOren 6.5 kapituluaren zehaztutakoak-, baldin eta industrialde batean ezarri baldin badira.
  - o Bulegokoak (6. erabilera, 1. mota, 6.7.02 artikuluan zehaztutakoa).
  - o Erabilera nagusiari lotutako garaje- eta aparkaleku-erabilera.
  - o Txikizkako merkataritza-erabilera jakin batzuk, pilatu gabeak (6. erabilera, 3. mota, 6.7.04 artikuluan zehaztutakoa), baldin eta jendeari saltzeko azalera-behar bereziak badituzte eta horietara joko duen jende-fluxuaren eraginez, eragozpenik sortuko ez badute beroriek kokatuko diren arearen produkzio-erabilerearen funtzionaltasunean. Horren barruan besteak beste jarduera hauek sartzen dira:
    - Automobil-ibilgailuen salmenta
    - Etxeko ekipamendua (altzariak)
    - Antzeko beste batzuk, elikagaien eta eguneroko gaien artean sartzen ez direnak.

#### 4.3 C.3.1 ERABILERA, PLAN PARTZIALAREN ARABERA

Industria-lurzatiaren eremuan:

Baimendutako erabilerak:

- Erdi-mailako industriari eta biltegiei dagozkienak. Hala, Arau Subsidiarioen 25. artikuluko 12. letran barne hartutako industria-erabilera guztiak baimenduta daude, salbu eta 5. industria-kategoria. Hurrengo hauek dira:
  - o Mota guztietako ondasunak eta produktuak fabrikatzeko, eraldatzeko eta muntatzeko industriak.
  - o Produktuak kontserbatu, zaindu eta banatzea xede duten biltegiak, txikizkako eta handizkako merkatari, instalatzaile, fabrikatzaile edota banatzaileentzako zuzkidurarekin, eta zuzeneko salmenta-zerbitzuarekin edo gabe.
  - o Konponketa-tailerrak.
  - o Ibilgailu eta garajeentzako zerbitzu- eta garbiketa-estazioak.
  - o Erabilitako, manipulaturako edota saldutako materialak direla bide, edota erabilitako elementu teknikoak direla bide, pertsoneri eragozpenak, arriskuak edota trabak zein ondasunei kalteak eragin diezazkieten jarduerak.
- Makineria, garraio-materiala eta industriarako elementu osagarriak saldu eta konpontzera bideratutako establezimenduak.
- Industriarekin zuzenean lotuta dauden ikerketa-bulegoak eta -zentroak.
- Administrazio eta zerbitzu publikoko erabilera, honako hauek barne hartzen dituenak:
  - o Udalan, udal zerbitzuetako, autonomia-erkidegoko lurralde historikoko, estatuko bestelako bulegoetan zein interes publiko eta sozialeko gainerako herri-administrazioetan garatuko diren jarduerak.
  - o Herritarren defentsa eta babes zibila.
  - o Hondakinen bilketa eta deuseztatena, garraio publikoko estazioak eta interes publiko eta sozialekoak diren bestelako estazioak, baldin eta industria-erabilerekin bateragarriak badira.
- Garaje-aparkalekuko erabilera.
- Jolas-erabilera; horren barruan sartzen dira dantzalekuak, diskotekak eta antzekoak. Muga hauek izango dituzte: zonakatzeko-planoan adierazitako lurzati osoak hartuko dituzte, eta sektore osoan, erabilera horretarako eraikitzen den azalera ez da 4.000 m<sup>2</sup> baino handiagoa izango.
- Zaintza-langileentzako etxebizitza, honako muga honekin: gehienez ere etxebizitza bat egongo da, orubearen oinplanoan 2.000 m<sup>2</sup> baino azalera handiagoa hartzen duen industria bakoitzeko. Etxebizitza hori industria-pabilioiaren muga-altuera eta -lerrokaduren barruan eraiki beharko da. Gehieneko azalera, 120 m<sup>2</sup> erabilgarri.
- Produkzio-jarduerak eraikitako barrutietan gauzatu beharko dira. Eraiki gabeko barrutietan, berriz, ibilgailuak sartzeko, aparkatzeko eta maniobratzeko guneak ezarriko dira, bai eta barneko bideak, aire zabaleko biltegitratzea eta lorategi- zein zuhaitzi-espazioak ere.

Debekatutako erabilerak:

- Gainerakoak.

#### 4.4 AZPIBANAKETAK JABETZA HORIZONTALEAN

ZHAPOk area osorako ezarritakoaren arabera, gutxienez 250 m<sup>2</sup> erabilgarri izan beharko ditu emaitzazko azalera, areako industria-pabilioietan azpibanaketak jabetza horizontalean egin ahal izateko.

#### **4.5 LURZARI BAKOITZAREN HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNA**

##### **4.5.1 14. LURZATIA**

2012ko uztailaren 6an behin betiko onartutako xehetasun-azterketarekin bat, 14. lurzatiaren sestra gaineko eraikigarritasuna 2.336,89 m<sup>2</sup> gehi oinarreko tolerantzia izango da, ZHAPOn 7.2.10 artikuluan aurreikusitakoarekin bat.

##### **4.5.2 15. LURZATIA**

2012ko uztailaren 6an behin betiko onartutako xehetasun-azterketarekin bat, 15. lurzatiaren sestra gaineko eraikigarritasuna 1.441,66 m<sup>2</sup> gehi oinarreko tolerantzia izango da, ZHAPOn 7.2.10 artikuluan aurreikusitakoarekin bat.

##### **4.5.3 16. LURZATIA**

2012ko uztailaren 6an behin betiko onartutako xehetasun-azterketarekin bat, 16. lurzatiaren sestra gaineko eraikigarritasuna 2.214,05 m<sup>2</sup> gehi oinarreko tolerantzia izango da, ZHAPOn 7.2.10 artikuluan aurreikusitakoarekin bat.

##### **4.5.4 LURZATI GUZTIETARAKO BESTELAKO INTERESEKO ZEHAZTAPENAK**

Profila eta altuera (Plan Partzialaren C.2.3 ordenantzaren eta ZHAPOn 7.2.03.D artikuluaen baterako interpretazioa). Solairu bakarra, eta gehienez ere 12 metroko altuerakoa. Nolanahi ere, instalazioen funtzionaltasuna dela-eta beharrezkoa bada, altuera hori gainditu ahalko da. Fatxada nagusiaren lerrotik hasita 10 metroko sakonerara arte, gehienez ere 3 solairuko bloke adierazgarriak eraiki ahalko dira (gehieneko altuera, 14 metro), eraikigarritasun-ondorioak izango dituztenak.

Lurzatiak birkonfiguratzea (Plan Partzialaren B.2.4 ordenantza). Bigarren mailako bideen bitartez (Plan Partzialak aurreikusitakoak 14. eta 15. lurzatiaren, eta 15. eta 16. lurzatiaren artean) bananduta egonda, jabe berbera duten lurzatiaren kasuan, beroriek birkonfiguratzeko xehetasun-azterketa egin beharko da. Hartara, bigarren mailako bideren bat deuseztatu beharko da, eta deuseztatutakoaren gainazal horretan bertan, berri bat sortu edota dagoeneko sortutakoren bat zabaldu.

##### **4.5.5 C.2.3 ORDENANTZA, PLAN PARTZIALAREN ARABERA**

Solairu bakarreko pabilioietan, eraikin berrien altuera gehienez ere 8 metrokoa izango da (1., 2., 3., 4., 5., 6., 7., 8., 9., 10., 11., 12., 13., 14., 15., 16., 25., 26., 27. eta 28. lurzatiaren). Garatu nahi den jardueraren eskakizunen arabera altuera handiagoa behar bada, hori justifikatu beharko da.

Aldiz, 17., 18., 19., 20., 21., 22., 23. eta 24. lurzatiaren kasuan, produkzio-pabilioiak bi solairukoak izan ahalko dira. Hala, beheko solairuko forjatuaren goiko aldea –C bidetik kontaktzen hasita– B edo E bidearen sestrarekin bat etorriko da, bi bide horien zeharkako profilean. Lehenengo solairuaren altuera –B edo E bidetik kontaktzen hasita–, 4 metrokoa izango da. Pabilioiak guztira 11 metroko altuera izango du gehienez ere. Lurzatiotan ezingo da oinarterik eraiki.

Pabilioietan, fatxada nagusiaren lerrotik hasita 10 metroko sakonerara arte, bloke adierazgarriak eraiki ahalko dira. Horien erlaitzak 11 metroko altuera izango du gehienez ere, bai eta gehienez ere 3 solairu ere (bakoitzak gutxienez 3 metroko altuera libreza izango du). Gutxienez ere goiko bi solairuetan, bulegoak, erakusketa-guneak, lokal sozialak, aldagelak edota zaintzailearen etxebizitza kokatuko dira modu eskusiboan. Goiko solairu horiek kontuan hartuko dira gehieneko azalera eraikia zenbatzeko orduan.

1., 2., 3., 4., 5., 6., 7., 8., 11., 12., 14., 15. eta 16. lurtzien kasuan, fatxada nagusiak C bidera begira egongo dira.

9. lurtziaren kasuan, fatxada nagusiak C eta F bideetara begira egongo dira.

10. lurtziaren kasuan, fatxada nagusia F bidera begira egongo da.

13. lurtziaren kasuan, fatxada nagusiak C eta D bideetara begira egongo dira.

27. eta 28. lurtzien kasuan, fatxada nagusiak A eta D bideetara begira egongo dira.

25. eta 26. lurtzien kasuan, fatxada nagusiak B eta E bideetara begira egongo dira.

17., 18., 19., 20., 21., 22., 23. eta 24. lurtzien kasuan, fatxada nagusia C bidera begira egongo da.

## 5 GAUR EGUNGO EGOERA

OD ABENDAÑO 21. areak 191.802 m<sup>2</sup>-ko azalera du. Esparru guztia urbanizatu eta egikaritu da, eta eraikitzeko zain dauden zenbait orube ditu. Hori dela eta, produkzio-erabilerara zuzendutako areako kalifikazio orokorra duten hiri-lurzoru finkatu gisa sailkatzen da.

14. lurzatian eraikuntzaren bat dago, eta gaur egun badago jarduera. 15. lurzatian eraikuntzaren bat dago, baina egun ez dago jarduerarik.

15. eta 16. lurzatiaren eremu batzuetan ez dago eraikuntzarik, eta bertan inoiz ez da izan industria-jarduerarik. Plataforma ia horizontal batean kokatuta daude, gutxi gorabehera +62,5 kotan.

## 6 ANTOLAMENDUAREN DESKRIBAPENA

Abendañoako industrialdearen Plan Partziala aspaldikoa denez, 2011ko urrian idatzi baitzen, lurzatiaren benetako azalera ez datoz bat Plan Partzialak ezarritako neurriekin, eta nolabaiteko azalera-superabita dago.

Hurrengo taulan adierazten ditugu emaitzazko benetako azalera, eta beraz, gaur egun indarrean daudenak:

	EGUNGO OKUPAZIOA (m <sup>2</sup> )	PROPOSATUTAKO OKUPAZIOA (m <sup>2</sup> )
<b>14. LURZATIA</b>	2.336,89	2.336,89
<b>BIGARREN MAILAKO BIDEA 14.-15. LURZATIAK</b>	10 m-ko zabalera (355,74 m <sup>2</sup> )	10 m-ko zabalera (355,74 m <sup>2</sup> )
<b>15. LURZATIA</b>	1.441,66	2303,66
<b>BIGARREN MAILAKO BIDEA 15.-16. LURZATIAK</b>	10 m-ko zabalera (388,95 m <sup>2</sup> )	10 m-ko zabalera (389,61 m <sup>2</sup> )
<b>16. LURZATIA</b>	2.214,05	1351,39

Proposatutako antolamenduarekin bat, 15. lurzatiaren eraikigarritasuna handitzea aurreikusi da, 2.303,66 m<sup>2</sup>-ko azalera iritsi arte. Ondorioz, 15. eta 16. lurzatiaren artean dagoen erabilera publikoko espazio komuna (10 metroko zabalera) lekualdatuko da. 15. lurzatiaren azalera 2.303,66 m<sup>2</sup>-ra handitzeari esker –horren ondorioz, 10 metroko zabalera duen erabilera publikoko espazio komuna lekualdatuko da, aipatu espazio komun horren azalera handituko da. Emaitzazko azalera aurreko taulan adierazi dira.

## 7 ONDORIOA

Xehetasun-azterketa hauxe osatzen duten memorian eta planoetan behar bezalako azalpenak eman direla jo ostean, gaian jurisdikzioa duten erakunde eskudunen esku uzten dugu azterketa, berau onar dezaten, Erregelamenduak agindutako eskakizunak aintzat hartu eta aplikatu ditugun aldetik.

Zarautzen, 2016ko uztailean.

Izpta: Borja Gabilondo Ansorena

Arkitekto teknikoa eta eraikingintzako ingeniaria

