

**ZARAUZKO 21. AREAKO –ABENDAÑO– 1.  
EREMUKO EKIPAMENDUAK ETA GUNE  
LIBREAK BERRANTOLATZEKO PLAN  
BEREZIAREN ALDAKETA**

Eskatzailea:

**UROLA KOSTAKO UDAL ELKARTEA**

Kokapena:

**ABENDAÑOKO 21. AREAKO 1. EREMUA  
20800 ZARAUTZ (GIPUZKOA)**

Data:

**2017ko abendua**

**EGILEA:**

Jon Arratibel Uranga  
Industria Ingeniari Teknikoa  
Kolegiatu zenbakia 3014

EDUKIEN AURKIBIDEA

1	A DOKUMENTUA: MEMORIA .....	3
1.1	SARRERA.....	3
1.2	HIRIGINTZA INFORMAZIOA gaur egungoa .....	7
1.3	ANTOLAMENDU PROPOSAMENAREN DESKRIBAPENA .....	8
1.4	Plan bereziko dokumentazioa .....	9
2	B DOKUMENTUA: HIRIGINTZAKO ARAUAK.....	11
3	C DOKUMENTUA: GAUZATZEKO JARRAIBIDEAK ETA EKONOMIA ETA FINANTZA AZTERKETA .....	19
3.1	GAUZATZEKO JARRAIBIDEAK.....	19
3.2	EKONOMIA ETA FINANTZA AZTERKETA .....	19
4	D DOKUMENTUA: INFORMAZIO PLANOAK ETA ANTOLAMENDU XEHATUKO PLANOAK .....	21

## A DOKUMENTUA: MEMORIA

## **1 A DOKUMENTUA: MEMORIA**

### **1.1 SARRERA**

#### **1.1.1 AURREKARIAK**

- Zarauzko Udalak 2008ko otsailaren 13an eman zion behin betiko onespena Zarauzko Hiri Antolamenduaren Plan Orokorrari (ZHAPO). Hirigintzako arauak, berriz, 2008ko martxoaren 5ean argitaratu ziren Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean.
- Gaur egun Zarauzko Udalak udal brigadarako pabiloi bat dauka Zubiaurrezahar eta Maria Etxetxiki kaleen artean. Udalaren asmoa da jarduera hori Abendaño industrialdera eramatea, hain zuzen ere, Udalak han daukan zuzkidurako partzela batera.
- 2009ko azaroaren 24an, Alkatetzaren 1653 Dekretuaren bidez, behin betiko esleitu zitzaion INJELAN SL enpresari Zarauzko Abendaño industrialdean udal brigadarako pabiloi berriaren proiektua egiteko eta lanen Zuzendaritza Fakultatibo osoaz arduratzeko kontratua.
- Era berean, proiektua idazteko kontratuan honako hau ere sartu zen: Ekipamenduak eta Gune libreak Berrantolatzeko Plan Berezia (PEREEL).
- 2011ko apirilean INJELAN, S.L. enpresak Ekipamenduak eta Gune libreak Berrantolatzeko Plan Berezia (PEREEL) idatzi zuen. Plan Berezi honen jarduketa-esparruak ongi bereizitako bi zona ditu:
  - *1. ZONA: Lehenengo zonak guztira 9.407 m<sup>2</sup>-ko azalera du, eta horren zati batean jarri nahi da udal brigadaren pabiloia. Urdaneta bidea eta Zubiaurreberri kaleen artean dago. Abendaño industrialdeko birpartzelazio-proiektuko honako azalera eta partzelak hartzen ditu:*

- 4.707 m<sup>2</sup>, birpartzelazio-proiektuko 29 zenbakiko hiru azpipartzeletako batekoak; bai Plan Partzialak eta bai Plan Bereziak ere espazio libre eta berdeguneetarako jarritakoak. Urola Kosta Udal Elkartearen egoitzaren ondoan kokatuta dago.
  - 4.700 m<sup>2</sup>, birpartzelazio-proiektuko 30 zenbakiko partzela (3.890 m<sup>2</sup>), ekipamenduetarako jarritakoa, Plan Orokorrak ekialderantz zabaldu zuena 736 m<sup>2</sup> erantsita (aurrez erabilera publikoko bide eta espaloiak zirenak), 4.700 m<sup>2</sup>-ko azalera lortu arte. Plan Partzialak 30 zenbakiko partzela kirol erabilerarako jarri bazuen ere, Plan Orokorrak zuzkidura eta ekipamenduetarako edozein erabilera baimentzen du. Partzelaren ekialdean Zarauzko Garbigunea dago. Garbiguneak 1.082 m<sup>2</sup> okupatzen ditu.
- 2. ZONA: Bigarren zonak 3.250 m<sup>2</sup>-ko azalera du, eta Aiziazpia kalearen eta Urteta bidearen artean dago. Zona horretan gazteentzako ekipamendu bat eraikitzeke asmoa dago. Abendano industrialdeko birpartzelazio-proiektuko honako azalerak eta partzelak hartzen ditu:
- 1.305 m<sup>2</sup> birpartzelazio-proiektuko 29 zenbakiko hiru azpipartzeletako batekoak, bai Plan Partzialak eta bai Plan Bereziak ere espazio libre eta berdeguneetarako jarritakoak. Zonaren mendebaldean dago.
  - 1.945 m<sup>2</sup> (\*) birpartzelazio-proiektuko 32 zenbakiko partzela. Plan Partzialak 32 zenbakiko partzela merkataritza ekipamenduetarako jarri bazuen ere, Plan Orokorrak zuzkidura eta ekipamenduetarako edozein erabilera baimentzen du.

- Urola Kostako Udal Elkarteak Garbigune instalazio berri bat egiteko premia du, gaur egungoak ezin diolako era egokian zerbitzuaren eskaerari nahiz araubidean izan diren aldaketei erantzun. Hori dela eta, plan berezia aldatu nahi da, Garbigune instalazio berria gehitu eta zona horretako espazio libre eta ekipamenduak aldatzeko.

### **1.1.2 PLAN BEREZIAREN XEDEA ETA JUSTIFIKAZIOA**

Plan aldaketa hau zuzkidurako partzela hauei buruzkoa da: 21. Areako 1. Zonako 29 eta 30 zenbakiko partzelak. ZHAPOko antolamendu definituko esparrua da, hiri-lurzoru finkatu gisa sailkatuta dagoena. Plan Bereziaren proiektuaren helburua Abendañoeko eremuan dauden zenbait zuzkidura publiko berrantolatzea da.

Plan Bereziaren aldaketa honen xedea, beraz, 21. areako —Abendaño— 1. zona berrantolatzea da (ekipamenduak eta gunek libreak berrantolatzea), bertan partzela berria konfiguratzeko. Partzela horrek nahikoa gaitasun izango du bertan Zarauzko udal brigadarako pabiloi berria eta Garbigune instalazio berria jartzeko. Antolamendu berriak azalerak birbanatzen ditu, sortu diren behar berriei erantzuna emateko.

Dokumentu honen xedea ez da aurrekarietan aipatutako 2. Zona aztertzea.

### **1.1.3 PLAN BEREZIAREN ESKATZAILEA.**

Plan Bereziaren Aldaketa idatzi da UROLA KOSTAKO UDAL ELKARTAREN eskariz.

### **1.1.4 PLAN BEREZIAREN IDAZKETA**

Plan Bereziaren Aldaketa idatzi du honako enpresak:

**TINKO** Ingeniaritza, S.L.U.

### **1.1.5 HAUTATUTAKO HIRIGINTZA ANTOLAMENDUKO TRESNA**

Jarduketa hauekin zuzkidura publikoak berrantolatuko dira. Hori horrela, uste dugu Hiri Berrikuntzarako Plan Berezia dela hirigintzako figurarik onena bere xede espezifikorako zehaztapenak 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 muga bakarra du, eta da bere egokitasuna eta beharra justifikatu behar direla eta plan orokorraren oinarritzko egitura gorde behar dela. Kasu honetan baldintza horiek betetzen dira.

## **1.2 HIRIGINTZA INFORMAZIOA GAUR EGUNGOA**

### **1.2.1 JARDUKETA-ESPARRUA ETA EGUNGO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA**

Planaren xede den jarduketa-esparruak guztira 9.407,00 m<sup>2</sup>-ko azalera du, eta horren zati batean jarri nahi dira udal brigadaren pabiloia eta Urola Kostako Udal Elkartearen Garbigunea. Urdaneta Bidea eta Zubiaurreberri kaleen artean dago eta Abendaño industrialdeko birpartzelazio-proiektuko honako azalerak eta partzelak hartzen ditu:

- 4.707 m<sup>2</sup>, birpartzelazio-proiektuko 29 zenbakiko hiru azpipartzeletako batekoak; bai Plan Partzialak eta bai Plan Bereziak ere espazio libre eta berdeguneetarako jarritakoak. Urola Kosta Udal Elkartearen egoitzaren ondoan kokatuta dago.

-4.700 m<sup>2</sup>, birpartzelazio-proiektuko 30 zenbakiko partzela (3.890 m<sup>2</sup>), ekipamenduetarako jarritakoa, Plan Orokorrak ekialderantz zabaldu zuena 736 m<sup>2</sup> erantsita (aurrez erabilera publikoko bide eta espaloiak zirenak), 4.700 m<sup>2</sup>-ko azalera lortu arte. Plan Partzialak 30 zenbakiko partzela kirol erabilerarako jarri bazuen ere, Plan Orokorrak zuzkidura eta ekipamenduetarako edozein erabilera baimentzen du. Partzelaren ekialdean Zarauzko Garbigunea dago. Garbiguneak 1.082 m<sup>2</sup> okupatzen ditu.



### **1.3 ANTOLAMENDU PROPOSAMENAREN DESKRIBAPENA**

Dokumentuak balio behar du onartua izateko, indarrean dauden hirigintza nahiz ingurumeneko araubideak betez.

Dokumentu honek jasotzen duen Plan Bereziaren Aldaketa idatzi da Zarauzko Udalaren eta Urola Kostako Udal Elkartearen beharrak ezagutu, dauden aukerak ikusi eta hirigintza nahiz ingurumeneko baldintza eta eskakizunak kontuan hartuta.

Landaretza handiko mendi-hegalean dago, eta baimendu gabeko baratzeak okupatuta daukate. Hainbat baldintza aztertu ondoren (irisgarritasuna, orografia, azalera-beharrak...) badirudi egokiena dela, batetik, udal brigadaren eraikina Udal Elkartearen pabiloiaren ondoan kokatzea, fatxadaren lerrokadurari jarraituta, hartara, pareko bideari segida eman eta hura mugatzeko; eta, bestetik, Garbigunea partzelaren erdian kokatzea, erantsitako planoetan agertzen denaren arabera. Berdegune gisa geratuko lirateke gaurko garbiguneak hartzen duen eremua eta partzelaren gainerako zatia.

Aipatzekoa da partzelaren erdigunean Iberdrolaren goi-tentsioko dorre bat egoteak guztiz baldintzatzen dituela gorago aipatutako instalazioak eta, beraz, beharrezkoa izango dela goi-tentsioko dorre hori lekuz aldatzea, partzela era egokian banatu eta instalazioen erabilpen egokia bermatzeko. Aireko linea aldatzeko lanak egingo dira Iberdrolak zehaztutako jarraibideak betez. Jarraibide horiek zehaztuta daude Iberdrolak zehaztutako baldintza tekniko eta ekonomikoen proposamenean (2017/09/28ko data eta 9035652374 erreferentzia zenbakia).

Pabiloiaren partzelak 2.000 m<sup>2</sup>-ko azalera izango du eta Garbiguneak, berriz, 3.307 m<sup>2</sup>-ko azalera okupatuko du. Horrenbestez, espazio libre eta berdeguneetarako azalera 4.100 m<sup>2</sup>-koa izango da.

Zuzkiduren erabilera handitu egiten da, eta Hiri- eta Administrazio-zerbitzuen erabilera espezifikorako jartzen dira, 1989ko Plan Partzialean aurreikusitako kirol erabileraren orde.

Taula konparatiboa, 1. Zona:

<b>ERABILERA</b>	<b>PLAN OROKORRA (INJELAN S.L.-k idatzia)</b>	<b>ALDAKETA PLAN BEREZIA</b>
BERDEGUNEAK	4.707 M2	4.100 M2
EKIPAMENDUA	4.700 M2	5.307 M2
GUZTIRA	9.407 M2	9.407 M2

#### **1.4 PLAN BEREZIKO DOKUMENTAZIOA**

Planaren xedea kontuan hartuta, agirien artean nahikoak izan daitezke 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 Abendaño industrialdeko ekipamenduak eta espazio libreak berrantolatzeko Plan Bereziak ondorengo agiriak izango ditu:

1. Informazio eta justifikazio memoria
2. Hirigintzako arauak
3. Gauzatzeko Jarraibideak eta Azterketa Ekonomiko Finantzarioa
4. Informazio planoak eta Antolamendu xehatuko planoak
  - L.01 planoak: Kokapena
  - A.01 planoak: Gaurko egoera
  - 3.1 planoak: Gaurko egoera "Plan Orokorraren Antolamendua. 30 zenbakiko partzela (Injelan 2010eko martxoa)"
  - O.01 planoak: 1. zonaren antolamendua (21 area, Abendaño)

## B DOKUMENTUA: HIRIGINTZAKO ARAUAK

## **2 B DOKUMENTUA: HIRIGINTZAKO ARAUAK**

Ondoren zehazten dira indarrean dauden eta dokumentu honen haritik aldatuko diren artikulua.

### **3. artikulua. Plangintzaren Garapena eta Jarduketa Baldintzak**

*a.- Ekipamenduak eraikitzeke jarduketak eta berdegunea birgaitzeko lana bakoitza bere aldetik egin daiteke.*

*b.- Udal brigadarako pabiloia eraikitzeke, nahikoa izango da gauzatze-proiektu bat egitea. Proiektu horretan sartuko da berdegunearen egokitzapena eta edateko uraren hornidura-sarea desbideratzea, partzelatik pasatzen den zatian.*

### **5. artikulua. Ekipamenduko eraikin berrien eraikuntzako baldintzak**

*a.- Eraikin berria uholde-arriskuko zona batean egin behar bada, bere partzelan edo inguruan uholde-arriskua areagotuko ez duen diseinu egokia jarraituta eraikiko da. Hori egiteko erreferentziatzat hartuko dira uholde-arriskuko gunetan kokatuko diren eraikinak egokitzeko neurriak, Eusko Jaurlaritzaren Uraren Euskal Agentziak garatutakoak.*

*b.- Kalitate eta higiene, segurtasun, zerbitzu eta irisgarritasun gaietako 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. Jarraituko dira eraikinen energia eraginkortasunari buruzko 2002/91/CE zuzentarauak zehazten dituen irizpideak.*

*f.- Eraikuntza-proiektuek guztiz bermatuko dute zaraten hartze-indizeak bete egingo dituztela eraikinetarako jarritako kalitate akustikoaren helburuak, haien erabilera espezifikoaren arabera.*

### **6. artikulua. Ekipamendu publikoko 1 partzelaren hirigintza-fitxa. 1 zonako Hiri Zerbitzuen eta Administratiboen Erabilera (Udal Brigadaren pabiloia). Azalera guztira: 4.226m<sup>2</sup>.**

*Erabilera orokorra: Ekipamendu publikoa*

*Erabilera xehatua. Erabilera nagusia hiri- eta administrazio-zerbitzuena izango da (4. erabilera, 2. eta 3. motak, Zarauzko Hiri Antolamenduaren Plan Orokorreko 6.5.04 eta 6.5.05 artikuluetan definitutakoa).*

*Plan orokorreko 6.5.17, 6.5.18 eta 6.5.19 artikuluetan ekipamendu-erabilerarako jasotako debekuak, onargarritasunak eta baldintza orokorrak aplikatuko dira.*

*Urbanizazio-lanak: Sare orokorretako hartuneak eta eraikinak okupatu gabeko lurzoru librearen urbanizazioa (erabilera publikoa dutenak nahiz ekipamenduaren erabilerarako soilik direnak), partzelaren itxiturak barne. Zolatutako guneean, ahal dela, material naturalak erabiliko dira, eta zolatu daitezkeen eremuak ere, ahal den neurrian, mugatu egingo dira.*

*Gehienezko eraikigarritasun fisikoa: Eraikitako 4.226m<sup>2</sup>.*

*Gehienezko okupazioa: Ez da mugatu, baina eraikuntza-proiektua idazterakoan bermatu egin beharko da ekipamenduari lotutako eta bere zerbitzurako soilik izango diren espazio libreen beharrak betetzen direla. Altueran egingo den eraikinaren eta hurbileneko partzela eraikigarriaren artean gutxienez 3 metroko distantzia egongo da.*

*Gehienezko altuera: Eraikinen tipologia librea izango da. Dena den, bat etorriko da eraikinei emango zaien zerbitzuaren berezko beharrek. Edonola ere, gutxienez, ordenantza orokorretan ezarritakoetara egokituko dira. Produkzio-erabilerarako eraikinek —solairu bakarrekoak zein bi solairukoak— gehienez 12 metroko altuera izango dute, bide kaltetuenari dagokionez. Profila bi solairutik gorakoa bada, gehienezko altuera 14 m-koa izango da. Altuera horretatik gora instalazio industrialen berezko funtzionaltasunerako beharrezkoak diren elementuak soilik aterako dira, aplika daitekeen araudi espezifikoaren arabera.*

*Gutxieneko altuera librea eraikinaren erabilerak eskatzen duena izango da, aurrez behar hori justifikatuta. Edonola ere, titulartasun publikoko eraikinetan Udalak altuera handiagoak baimendu ahal ditu, aurrez behar hori arrazoitzen bada.*

## **7. artikulua. Ekipamendu publikoko 2 partzelaren hirigintza-fitxa. 1. zonako Hiri Zerbitzuen eta Administratiboen Erabilera (Garbigunea).**

*Azalera guztira: 1.082m<sup>2</sup>.*

*Erabilera orokorra: Ekipamendu publikoa*

*Erabilera xehatua. Erabilera nagusia hiri- eta administrazio-zerbitzuena izango da (4. erabilera, 2. eta 3. motak, Zarauzko Hiri Antolamenduaren Plan Orokorreko 6.5.04 eta 6.5.05 artikuluetan definitutakoa).*

*Plan orokorreko 6.5.17, 6.5.18 eta 6.5.19 artikuluetan ekipamendu-erabilerarako jasotako debekuak, onargarritasunak eta baldintza orokorrak aplikatuko dira.*

*Urbanizazio-lanak: Sare orokorretako hartuneak eta eraikinak okupatu gabeko lurzoru librearen urbanizazioa (erabilera publikoa dutenak nahiz ekipamenduaren erabilerarako soilik direnak), partzelaren itxiturak barne. Zolatutako guneeetan, ahal dela, material naturalak erabiliko dira, eta zolatu daitezkeen eremuak ere, ahal den neurrian, mugatu egingo dira.*

*Gehienezko eraikigarritasun fisikoa: Eraikitako 1.082m<sup>2</sup>.*

*Gehienezko okupazioa: Ez da mugatu, baina eraikuntza-proiektua idazterakoan bermatu egin beharko da ekipamenduari lotutako eta bere zerbitzurako soilik izango diren espazio libreen beharrak betetzen direla. Altueran egingo den eraikinaren eta hurbileneko partzela eraikigarriaren artean gutxienez 3 metroko distantzia egongo da.*

*Gehienezko altuera: Eraikinen tipologia librea izango da. Dena den, bat etorriko da eraikinei emango zaien zerbitzuaren berezko beharrekin. Edonola ere, gutxienez, ordenantza orokorretan ezarritakoetara egokituko dira. Produkzio-erabilerarako eraikinek —solairu bakarrekoak zein bi solairukoak— gehienez 12 metroko altuera izango dute, bide kaltetuenari dagokionez. Profila bi solairutik gorakoa bada, gehienezko altuera 14 m-koa izango da. Altuera horretatik gora instalazio industrialen berezko funtzionaltasunerako beharrezkoak diren elementuak soilik aterako dira, aplikatu daitezkeen araudi espezifikokoaren arabera.*

*Gutxienezko altuera librea eraikinaren erabilerak eskatzen duena izango da, aurrez behar hori justifikatuta. Edonola ere, titulartasun publikoko eraikinetan Udalak altuera handiagoak baimendu ahal ditu, aurrez behar hori arrazoitzen bada.*

## **8. artikulua. Espazio libre eta berdeguneen partzelaren hirigintza-fitxa. 1. zona.**

*Azalera guztira: 4.099 m<sup>2</sup>*

*Erabilera orokorra: Espazio libreak eta berdeguneak*

*Erabilera xehatua. Batez ere, espazio libre eta berdegune erabilerarako izango da (Zarauzko Hiri Antolamenduaren Plan Orokorreko 6.4.01 artikuluan definitutako 3. erabilera). Plan orokorreko 6.4.02, 6.4.03 eta 6.4.04 artikuluetan jasotako debekuak, onargarritasunak eta baldintza orokorrak aplikatuko dira.*

*Urbanizazio-lanak: Zolatutako guneeetan, ahal dela, material naturalak erabiliko dira, eta zolatu daitezkeen eremuak ere, ahal den neurrian, mugatu egingo dira. Hauek dira aldatutako artikulua:*

### **3. artikulua. Plangintzaren Garapena eta Jarduketa Baldintzak**

a.- Ekipamenduak eraikitzeke jarduketak eta berdegunea birgaitzeko lana bakoitza bere aldetik egin daiteke.

b.- Ekipamenduak eraikitzeke aski izango da obra eta jardueren proiektua idaztea. 1. zonako ekipamenduen proiektuek kontuan hartu behar dute inguru horretatik doan edateko uraren hornidura-sarea eta, beharrezkoa balitz sare hori desbideratzeko proiektua garatu beharko lukete.

c.- Urola Kostako Udal Elkartearen garbigune berria eraikitzeke proiektuak bere baitan hartuko ditu 1.2 zonako (1.669 m<sup>2</sup>) espazio libreak eta berdeguneak gaitzeko lanak eta partzelan barrena doan goi-tentsioko dorrea lekuz aldatzeko lanak. Espazio libreak eta berdeguneak gaitzeko lanak Zarauzko Udalarekin adostuta egingo dira. Esku-hartze hori egingo da lurak kutsatzea prebenitzeko eta kutsadura konpontzeko araubideak ezarritako eran eta, horrela baldin badagokio, aurrez lurraren kalitate-adierazpena eginda, gaurko garbigunearen espazioak izango duen erabilera berria aintzat hartuta.

### **5. artikulua. Ekipamenduko eraikin berrien eraikuntzako baldintzak**

a.- Eraikin berria uholde-arriskuko zona batean egin behar bada, bere partzelan edo inguruan uholde-arriskua areagotuko ez duen diseinu egokia jarraituta eraikiko da. Hori egiteko erreferentziatzat hartuko dira uholde-arriskuko guneeetan kokatuko diren eraikinak egokitzeko neurriak, Eusko Jaurlaritzaren Uraren Euskal Agentziak garatutakoak.

b.- Kalitate eta higiene, segurtasun, zerbitzu eta irisgarritasun gaietako 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. Beteko dira eraikuntzako kode teknikoko aurrezpen energetikoaren oinarritzko dokumentuan zehaztutako irizpideak eta eraikinen eraginkortasun energetikoa ziurtatzeko arauetan ezarritako irizpideak.

f.- Eraikuntza-proiektuek guztiz bermatuko dute zaraten hartze-indizeak bete egingo dituztela eraikinetarako jarritako kalitate akustikoaren helburuak, haien erabilera espezifikoaren arabera.

**6. artikulua. Ekipamendu publikoko 1 partzelaren hirigintza-fitxa. 1. zonako Hiri Zerbitzuen eta Administratiboen Erabilera. Azalera guztira: 2.000 m<sup>2</sup>.**

*Erabilera orokorra: Ekipamendu publikoa*

*Erabilera xehatua. Erabilera nagusia hiri- eta administrazio-zerbitzuen izango da (4. erabilera, 2. eta 3. motak, Zarauzko Hiri Antolamenduaren Plan Orokorreko 6.5.04 eta 6.5.05 artikuluetan definitutakoa).*

*Plan orokorreko 6.5.17, 6.5.18 eta 6.5.19 artikuluetan ekipamendu-erabilerarako jasotako debekuak, onargarritasunak eta baldintza orokorrak aplikatuko dira.*

*Urbanizazio-lanak: Sare orokorretako hartuneak eta eraikinak okupatu gabeko lurzoru librearen urbanizazioa (erabilera publikoa dutenak nahiz ekipamenduaren erabilerarako soilik direnak), partzelaren itxiturak barne. Zolatutako guneean, ahal dela, material naturalak erabiliko dira, eta zolatu daitezkeen eremuak ere, ahal den neurrian, mugatu egingo dira.*

*Gehienezko eraikigarritasun fisikoa: Eraikitako 2.000 m<sup>2</sup>.*

*Gehienezko okupazioa: Ez da mugatu, baina eraikuntza-proiektua idazterakoan bermatu egin beharko da ekipamenduari lotutako eta bere zerbitzurako soilik izango diren espazio libreen beharrak betetzen direla. Altueran egingo den eraikinaren eta hurbileneko partzela eraikigarriaren artean gutxienez 3 metroko distantzia egongo da.*

*Gehienezko altuera: Eraikinen tipologia librea izango da. Dena den, bat etorriko da eraikinei emango zaien zerbitzuaren berezko beharrekin. Edonola ere, gutxienez, ordenantza orokorretan ezarritakoetara egokituko dira. Produkzio-erabilerarako eraikinek —solairu bakarrekoak zein bi solairukoak— gehienez 12 metroko altuera izango dute, bide kaltetuenari dagokionez. Profila bi solairutik gorakoa bada, gehienezko altuera 14 m-koa izango da. Altuera horretatik gora instalazio industrialen berezko funtzionaltasunerako beharrezkoak diren elementuak soilik aterako dira, aplikatu daitezkeen araudi espezifikoaren arabera.*

*Gutxienezko altuera librea eraikinaren erabilerak eskatzen duena izango da, aurrez behar hori justifikatuta. Edonola ere, titulartasun publikoko eraikinetan Udalak altuera handiagoak baimendu ahal ditu, aurrez behar hori arrazoitzen bada.*



**7. artikulua. Ekipamendu publikoko 2 partzelaren hirigintza-fitxa. 1. zonako Hiri Zerbitzuen eta Administrazioen Erabilera (Garbigunea).**

Azalera guztira: 3.307m<sup>2</sup>.

*Erabilera orokorra: Ekipamendu publikoa*

*Erabilera xehatua. Erabilera nagusia hiri- eta administrazio-zerbitzuen izango da (4. erabilera, 2. eta 3. motak, Zarauzko Hiri Antolamenduaren Plan Orokorreko 6.5.04 eta 6.5.05 artikuluetan definitutakoa).*

*Plan orokorreko 6.5.17, 6.5.18 eta 6.5.19 artikuluetan ekipamendu-erabilerarako jasotako debekuak, onargarritasunak eta baldintza orokorrak aplikatuko dira.*

*Urbanizazio-lanak: Sare orokorretako hartuneak eta eraikinak okupatu gabeko lurzoru librearen urbanizazioa (erabilera publikoa dutenak nahiz ekipamenduaren erabilerarako soilik direnak), partzelaren itxiturak barne. Zolatutako gunetan, ahal dela, material naturalak erabiliko dira, eta zolatu daitezkeen eremuak ere, ahal den neurrian, mugatu egingo dira.*

*Gehienezko eraikigarritasun fisikoa: Eraikitako 3.307m<sup>2</sup>.*

*Gehienezko okupazioa: Ez da mugatu, baina eraikuntza-proiektua idazterakoan bermatu egin beharko da ekipamenduari lotutako eta bere zerbitzurako soilik izango diren espazio libreen beharrak betetzen direla. Altueran egingo den eraikinaren eta hurbileneko partzela eraikigarriaren artean gutxienez 3 metroko distantzia egongo da.*

*Gehienezko altuera: Eraikinen tipologia librea izango da. Dena den, bat etorriko da eraikinei emango zaien zerbitzuaren berezko beharrekin. Edonola ere, gutxienez, ordenantza orokorretan ezarritakoetara egokituko dira. Produzio-erabilerarako eraikinek —solairu bakarrekoak zein bi solairukoak— gehienez 12 metroko altuera izango dute, bide kaltetuenari dagokionez. Profila bi solairutik gorakoa bada, gehienezko altuera 14 m-koa izango da. Altuera horretatik gora instalazio industrialen berezko funtzionaltasunerako beharrezkoak diren elementuak soilik aterako dira, aplikatu daitezkeen araudi espezifikoaren arabera.*

*Gutxienezko altuera librea eraikinaren erabilerak eskatzen duena izango da, aurrez behar hori justifikatuta. Edonola ere, titulartasun publikoko eraikinetan Udalak altuera handiagoak baimendu ahal ditu, aurrez behar hori arrazoitzen bada.*

**8. artikulua. Espazio libre eta berdeguneen partzelaren hirigintza-fitxa. 1. zona.**

Azalera guztira: 4.100 m<sup>2</sup>

*Erabilera orokorra: Espazio libreak eta berdeguneak*

*Erabilera xehatua. Batez ere, espazio libre eta berdegune erabilerarako izango da (Zarauzko Hiri Antolamenduaren Plan Orokorreko 6.4.01 artikuluan definitutako 3. erabilera). Plan orokorreko 6.4.02, 6.4.03 eta 6.4.04 artikuluetan jasotako debekuak, onargarritasunak eta baldintza orokorrak aplikatuko dira.*

*Urbanizazio-lanak: Zolatutako gunetan, ahal dela, material naturalak erabiliko dira, eta zolatu daitezkeen eremuak ere, ahal den neurrian, mugatu egingo dira.*

# C DOKUMENTUA: GAUZATZEKO JARRAIBIDEAK ETA EKONOMIA ETA FINANTZA AZTERKETA

### 3 C DOKUMENTUA: GAUZATZEKO JARRAIBIDEAK ETA EKONOMIA ETA FINANTZA AZTERKETA

#### 3.1 GAUZATZEKO JARRAIBIDEAK

Jarduketa hauek herriko sistemen sareko gauzatze publikoak dira. Kontuan izanda jarduketa-esparruaren tamaina nolakoa den, horren helburua zein den eta lurraren titulartasuna publikoa dela, eta ekipamendu berriaren eraikuntzan zein eragilek (Zarauzko Udalak eta Urola kostako Udal Elkarteak) parte hartuko duen, ez dirudi beharrezkoa denik gauzatze epe batzuk jartzea. Dena den, agiri honen eskakizuna formalki betetzeko, hirigintzako arauari buruzko 3. artikuluan jarritakoarekin bat etorritik, epe hau aurreikusitako da: 1 zonako ekipamenduak egin eta berdeguneak eta espazio libreak egokitzeko HIRU URTE.

#### 3.2 EKONOMIA ETA FINANTZA AZTERKETA

Ekipamenduen eraikuntza eta berdeguneen egokitzapena udal aurrekontuen eta Urola Kostako Udal Elkartearen aurrekontuen kontura egingo da. Jarduketa-esparrua ia guztiz urbanizatuta dago. Horrenbestez, ez da urbanizazio-kargarik aurreikusten, honako hauek izan ezik: ekipamenduko partzelen barruko urbanizazioa, goi-tentsioko dorrearen desbideratzea (AT), perimetroko itxiturak eraikitzeak, 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.

Kostuen gutxi gorabeherako kalkulua (BEZ barne):

1. zona	ESTIMAZIOA (BEZ BARNE)
- Berdegunea	70.000,00€
- Edateko uraren hornidura-sarea desbideratzea	125.000,00€
- AT dorrea desbideratzea	23.543,83 €
- Garbigunea	1.051.000,00 €
<b>Guztira</b>	<b>1.269.543,83€</b>

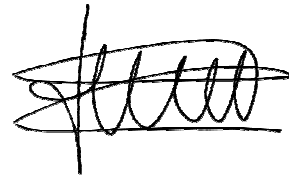
## D DOKUMENTUA: INFORMAZIO PLANOAK ETA ANTOLAMENDU XEHATUKO PLANOAK

#### **4 D DOKUMENTUA: INFORMAZIO PLANOAK ETA ANTOLAMENDU XEHATUKO PLANOAK**

Plan Berezian honako planoak sartzen dira:

- L.01 planoak: Kokapena
- A.01 planoak: Gaurko egoera
- 3.1 planoak: Gaurko egoera "Plan Orokorraren Antolamendua. 30 zenbakiko partzela (Injelan 2010eko martxoa)"
- O.01 planoak: 1. zonaren antolamendua (21 area, Abendaño)

Zarautz, 2017ko abendua



Izptuta.: Jon Arratibel  
Uranga  
Industria Ingeniari Teknikoa  
Kolegiatu zenbakia 3014