

1. DOKUMENTUA MEMORIA

AURKIBIDEA:

1.- PROIEKTUAREN AURREKARIAK ETA HELBURUA.....	2
2.- GORAGOKO MAILAKO PLANGINTZARA EGOKITZEA.....	6
3.- FORMULATZEAREN EGOKITASUNA JUSTIFIKATZEA	12
4.- HIRIGINTZAKO INFORMAZIOA	13
4.1. Kokapena eta topografia	13
4.2. Sektorearen mugaketa.....	14
4.3. Gaur egun dauden erabilerak, eraikuntzak eta azpiegitura	14
4.4. Lurzoruaren jabetzaren egitura	16
5.- ANTOLAMENDU OROKORRA	18
5.1. Irizpideak eta helburuak	18
5.2. Antolamendu-ereduaren justifikazioa	18
6.- PROIEKTATUTAKO AZPIEGITURAREN DESKRIBAPENA.....	21
6.1. Bide-sarea eta oinezkoen sarea.....	21
6.2. Iñurritza eta Olaa erreketako jarduna	22
6.3. Ur-hornidurako sarea. Ureztaketa-hartuneak eta suteetako ur- hartuneak	22
6.4. Estolda-sarea.....	23
6.5. Energia elektrikoaren sarea.....	24
6.6. Herriko argien sarea	24
6.7. Telefonoa eta telebanaketa kanalizatzeko sarea	25
6.8. Gas-sarea.....	25
6.9. Lorategiak.....	25
7.- INDUSTRIA LURSAILEN ANTOLAMENDUA	26
7.1. Lursail-zatiketa.....	26
7.2. Antolamenduz kanpoko eraikinak.....	26
8.- PROIEKTUAREN DOKUMENTUAK.....	27
I. ERANSKINA: IRISGARRITASUNA SUSTATZEA	
II. ERANSKINA: LURSAILEN FITXAK	

1.- PROIEKTUAREN AURREKARIAK ETA HELBURUA

"Errotaberri" 32. Sektoreko Plan Partzialaren Testu Bateginak 2000ko ekainaren 13ko erabakiaren kontsiderazio edo gogoetak jasotzen zituen, Gipuzkoako Foru Aldundiko Errepide eta Garraio Departamentuaren eta Eusko Jaurlaritzako Garraio eta Herri Lan Saileko Uren Zuzendaritzaren txostenei erantzunez.

Gero zegokion urbanizazio- eta konpentsazio-proiektua idatzi zen.

Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusiak baliorik gabe utzi zuen plan partzial hori 2003ko irailaren 13ko eta 17ko epai judizialetan, Arau Subsidiarioetan aurreikusitakoa baino esparru handiagoa antolatzen zuela iritzi baitzion.

Baliogabetze horren ondorioz, sektorearen azalera handitzeko Arau Subsidiarioen Xedapen Aldaketa bat egin beharra zegoela ikusi zen.

Gainera, Arau Subsidiarioak izapidetu zirenean, Etxetxo baserria eta bere baratzea, Treku pabiloiaren ondoan kokatuak, industria-lurzoru gisa gehitu beharko lirakekeela iritzi zitzaion, baserri hori industria-eremuak inguratuta geratzen baitzen. Horrenbestez, 32. industria-sektorea handitzeko Zarauzko Plangintzako Arau Subsidiarioen Xedapen Aldaketan antolatu beharreko azalera osoa 195.500 m²-koa zen.

"Errotaberri" 32. industria-sektorea handitzeko Zarauzko Plangintzako Arau Subsidiarioen Xedapen Aldaketa egiteko proiektu hori izapidetu eta 2005eko uztailaren 12an onartu zen behin betiko.

Horiek horrela, plan partzialaren proiektu honen helburua "Errotaberri" 32. industria-sektorea handitzeko Zarauzko Plangintzako Arau Subsidiarioen Xedapen Aldaketan adierazitako irizpideak eta helburuak eratzean datza.

Errotaberri esparrua xehetasunez antolatzeko proiektu horrek bazituen behin betiko onartzeko alde aurreko izapideak, eta lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea indarrean jarri zenean behin-behineko onarpeneraino iritsia zen, udal-fasean egiaztatua. Dokumentua ez zen ezein unetan irten udalaren jardun-esparrutik, Euskal Autonomia Erkidegoan plangintza onartzeko aplikatzekoa zen aurreko legeriak ezartzen zuen prozedura bifasikoaren barruan.

Testuinguru horretan, Errotaberri 32. industria-sektorea xehetasunez antolatzeko dokumentuaren sustatzaileek eta bultzatzaileek, 2007ko urtarrilaren 25ean egindako esparruko jabeen batzarrean parte hartu zutenen gehiengoak eskatuta, aho batez erabaki zuten honakoa: «(...) sustatzaileek, Herri Administrazioen Araubide Juridikoaren eta Administrazio Prozedura Erkidearen azaroaren 26ko 30/1992 Legearen babesean, uko egin diezaiotela plan partziala izapidetzeko egungo prozedurari, udalari aurkeztutako idazkiaren bitartez, udalak plan partziala behin betiko onar dezan lege berrian ezarritakoaren arabera. Izapidetze-prozedura berriari ekiteko, udalari eskatzen zaio aurreko testuari eta berau lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea eguneratzeko eranskinari hasierako onarpena eman diezaien (...)».

Zarauzko Udalaren Tokiko Gobernu Batzordeak 2007ko otsailaren 22an egindako bilkuran hartutako erabakiaren bitartez, aurreko izapidetze-prozesuari uko egitea ontzat eman zen eta plan partziala onartzeko beste espediente bati hasiera eman zitzaion

(GAO, 46 zenbakia, 2007ko apirilaren 6koa). Udal-organoaren bilkura berean hasierako onarpena emateko erabakia hartu zen.

Jendaurreko erakustaldian bi alegazio-idazki aurkeztu zituzten eta arloko hiru txosten jaso ziren, trenbide-sareari, jabari publiko hidraulikoari eta errepedeei buruzkoak. Aurkeztutako alegazioak ezetsi egin ziren. Eskatutako arloko txostenei dagokienez, bide-azpiegiturena besterik ez zen izan aurkakoa, Gipuzkoako Foru Aldundiak Bidegi sozietateak saihebidetako aurkeztutako ordezkotrazaduraren proposamena onartu baitzuen. Horrek industria-sektorearen antolamendua zati batean birplanteatu beharra dakar.

Bestalde, prozedurari uko egiteak lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen bigarren xedapen iragankorraren bigarren ataleko lehen paragrafoan aintzat hartutako egoeran kokatzen du Errotaberrri 32. Industria Sektoreko Plan Partziala. Izan ere, bertan zehazten denez, antolamendu xehatuko planez bezainbatean, legea indarrean jarri ostean egiten badira eta hasierako onespina ere ostean ematen bazaie baina legeari erabat egokituta ez badaude, plan horiei buruz legeak ezarritakoari egokitu beharko zaizkio bere osotasunean. Izapideei dagokienez, xedapen iragankor horren bigarren ataleko hirugarren paragrafoari jarraitu beharko zaio.

Lege-egokitzapenak elementu substantibo zein formaletan du eragina. Lehenengoak dokumentu honen testuan sartuko dira eta bigarrenak plan partziala onartzeko prozeduran zein aurkeztu behar den dokumentazioan dute eragina.

Ekainaren 30eko 2/2006 Legearen arabera, plan partzialaren edukia honako dokumentu hauetan jaso beharko da:

1. Memoria informatiboa eta justifikatiboa: plangintza-ahalmena baliatzeko beharrezko irizpen-elementuak dakartzan informazio guztia jaso beharko du; zehazki, erabakiak hartzeko alternatibak formulatzeko eta hautatzeko prozesuaren azalpena, alegazioen, iradokizunen eta erreklamazioen azterketa, eta plan orokorrak (arau subsidiarioak) ezarritako egiturazko eta zuzentzarazko antolamenduari egokitzea.
2. Informazio-planoak.
3. Antolamendu xehatuaren planoak.
4. Egikaritzea antolatze eta kudeatzeko jarraibideen azterketa.
5. Plangintza orokorra garatzeko hirigintza-arauak.
6. Ekonomiaren eta finantzen aldetik duen bideragarritasunaren azterketa.

Plan partzialaren egokitzapenak, bere alderdi substantiboan, ezinbestean izango du eragina industria-sektoreko hirigintza-antolamenduaren alderdi hauetan:

1. LURZORUAREN SAILKAPENA ETA KALIFIKAZIOA

Ekainaren 30eko 2/2006 Legeak lehen xedapen iragankorraren bigarren atalean zehazten duenaren arabera, plangintzak aurreko legeriaren babesean urbanizagarri programatu gisa edo urbanizatzeko moduko gisa sailkatutako lurzorua **urbanizatzeko jardun-programarik gabeko lurzoru urbanizagarri sektorizatutzat** joko da, baldin eta legea indarrean jarri zenean (2006ko irailaren 20an egiaztatu zen) behin betiko onartutako plan partzialik ez bazuen.

2. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUKO TRESNAK

Ekainaren 30eko 2/2006 Legea indarrean jarri zenean plan partziala behin-behinean onartuta egon arren, prozedurari uko egin izanaren ondorioz bigarren xedapen iragankorraren bigarren eta hirugarren atalek aintzat hartzen duten zuzenbide iragankorreko suposizioan gaude.

Kasu horretan, plan partziala onartzeko behar-beharrezkoa izango da legera hala alderdi substantiboan (edukiak zein zehaztapenak) nola prozedurari dagokionez egokitzea.

3. URBANIZATZEKO JARDUN PROGRAMA

Ekainaren 30eko 2/2006 Legean ezarritakora egokitu beharko da, hala bere edukiari buruz nola erregimenari eta izapidetze-prozedurari dagokienez.

4. JARDUN SISTEMAK

Errotaberrirako plan partzialaren proiektuak ezartzen du konpentsazioa izango dela jardun-sistema. Ekainaren 30eko 2/2006 Legearen hirugarren xedapen iragankorrak ezartzen duenez, jardun-sistemen arautzea nahitaezkoa izango da indarrean jartzen den unetik, eta aurreko legeriako sistema homonimoak egungoek ordeztuko dituzte eta konpentsazio-sistemaren ordeztutako sistema ezarriko da; eta konpentsazio-proiektuen ordeztutako lursailak berriz zatitzeko proiektuak. Horrenbestez, konpentsazio-sistemaren aipamen guztiak **ituntze-sistemari** dagozkionak ulertu beharko da eta konpentsazio-proiektuari dagozkionak **lursailak berriz zatitzeko proiektu** bezala adierazi beharko dira.

5. URBANIZAZIO PROIEKTUAK

Ekainaren 30eko 2/2006 Legean ezarritakora egokitu beharko dira, hala beren edukiari buruz nola erregimenari eta izapidetze-prozedurari dagokienez (hirugarren xedapen iragankorra, hirugarren atala).

6. ERAIKUNTZA

Ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 45.2. artikulua zehazten du ezin izango dela eraikuntza-lizentziarik eman lursailak berriz zatitzeko proiektua behin betiko onartzeko erabakiak administrazio-bidean irmotasuna eskuratu arte.

7. APROBETXAMENDUAK

Eredu-aprobetxamenduaren eta batez besteko aprobetxamenduaren orde **batez besteko hirigintza-eraikigarritasuna** erabiliko da.

Eredu-aprobetxamenduaren eta banaketa-eremuen arauak indarrean jarraituko dute Errotaberrirako, plan partzial hau legitimatzen duen plangintza orokorra ekainaren 30eko 2/2006 Legean xedatutakora egokitu ez den heinean (seigarren xedapen iragankorra).

Nolanahi ere, kontuan hartu behar da eraikigarritasuna haztatzeko ezarritako homogeneizazio-koefizienteak lursailak berriz zatitzeko proiektuak eguneratu ahal izango dituela 56.1.f) artikulua babesean.

8. ZUZENEAN APLIKATZEKO ESTANDARRAK ETA ARAUAK

Bosgarren xedapen iragankorrak ezartzen duenez, 2/2006 Legea indarrean jartzen den egunean hasierako onarpenik ez duten antolamendu zehatuko planei tokiko zuzkiduren erreserbak betetzeko exijitu ahal izango zaie. Araudi berriaren arabera, Errotaberri esparruari, lurzoru urbanizagarri sektorizatua denez, industrial gisa kalifikatua, honako estandar minimo hauek exijitu ahal izango zaizkio:

1. Zuzkidura publikoak: sektorearen azaleraren % 12 (sistema orokorretara xedatutako azalera salbu). Zuzkiduren erdiak berdegunetara xedatu beharko dira.
2. Landaredia: 1 arbola/100 m²s.

Halere, aurreko proiektuko estandarrak mantendu egin dira, legeak aurreikusitako minimoak gainditzen dituzte-eta.

9. PLAN PARTZIALA GAUZATZEA

Ekainaren 30eko 2/2006 Legearen lehen xedapen iragankorraren bigarren atalaren arabera Errotaberri industria-sektorea automatikoki **urbanizatzeko jardun-programarik gabeko lurzoru urbanizagarri sektorizatu** gisa sailkatzen denez, plan partzialean ezarritako aurreikuspenak gauzatzeko behar-beharrezkoa da alde aurretik dagokion **urbanizatzeko jardun-programa** izapidetzea eta onartzea.

Esparruko jabeek **ituntze-batzordea** eratu beharko dute eta 160. artikuluan ezarritako kudeaketa-hitzarmen egokiak sinatu.

2.- GORAGOKO MAILAKO PLANGINTZARA EGOKITZEA

Zarauzko Udalerriko Plangintzako Arau Subsidiarioek eta "Errotaberri" 32. sektorea handitzeko Zarauzko Plangintzako Arau Subsidiarioen Xedapen Aldaketak osatzen dute 32. sektoreko plan partzial honen goragoko mailako plangintza.

Mugaketa, erabilerak eta antolamenduaren gainerako elementu adierazgarriak arau subsidiarioen arabera diseinatu dira, aurkeztutako dokumentazioan froga daitekeen bezalaxe. Are gehiago, arau horietan proposatutakoa guztiz orientagarria dela eta dokumentu honetan talde idazlearen irizpidearen arabera egoki daitekeela kontuan hartzen badugu.

Bestalde, arau subsidiarioetan aurreikusitakoa hobeto ezagutzeko, "**Errotaberri 32. industria-sektorea handitzeko Zarauzko Plangintzako Arau Subsidiarioen Xedapen Aldaketan**" jasota dauden 32. sektorearen antolamendu-proposamena eta datu orokorrak adieraziko ditugu jarraian.

B) ANTOLAKETA PROPOSAMENA

Honako alorra industria erabilera izango duen lurzoru hiritargarria bilakatu nahi da, hala, bertan kokatzen diren eraikinak eta ezarritako erabilerak hein handi batean finkatuta uzteko eta, gainera, datozen urteotan sor daitekeen eskaerari erantzuna eman ahal izateko moduan, lursailak eskura izateko. Horretarako, zedarriztatu egingo da lurralde unitate bat eta osoa.

Alorraren behin betiko antolaketa, antolaketa hori garatzeko idatziko den zatikako planaren bidez zehaztu beharko da; hala ere, hiri antolaketako arauetan, antolamenduari buruzko planoan bertan, area anitzen antolaketa eta dagozkien erabilerei buruzko ideia bat definitu egin da, adierazpen izaeraz.

Jarraian adieraziko diren proposamenak eta helburuak planteatu dira, oro har, arau subsidiarioak garatzeko zatikako plana eta hirigintza proiektua idazterakoan aintzat hartu beharrekoak izango direnak:

- Lehendik dauden industria eraikin eta erabilerak, hein handi batean, finkatuta uztea eta, gainera, egungo eskaerari erantzuna emateko moduan industria berriak kokatzeko lursailak eskura izatea.*
- Oinarrizko errepide sare berri bat eratzea, egitekoa den antolaketaren barruan geratuko diren eta lehendik ere badauden industria pabiloietarako eta, halaber, etorkizunean eraikiko diren horietarako, sarbide egokia prestatzeko.*
- Olaa eta Iñurritza erretenetan jarduketak egitea, alorrean gerta daitezkeen uholdeei aurrea hartzeko eta industriako lurzoruari erabilera eta aprobetxamendu berriak eman ahal izateko. 2000. urteko azaroan, alorreko ezaugarri hidraulikoak aztertu ziren eta azterlan horretan jasotako aurreikuspenak eta domeinu publiko hidraulikoaren gainean eskumena duen organoak emandako jarraibideak aintzat hartuz egin beharko dira erreten horien gaineko jarduketak. Oro har, honako oinarrizko irizpide hauek begiratuko dira: Olaa erretenaren ubidea eta goi aldeko bihurtuak, hein*

handi batean, mantentzea; Olaa erretenean, gaur egun estalita dagoen alderdia (gutxi gorabehera, 320 metro luze den tartea) ordezkatzea, tarte hori agerian jarriz; 69 profiletik 49 profileraino (profilak proiektu honen 2.5. planoan definituta daude) erreka horren ibilgu naturala mantenduko da. Halaber, Iñurritza errekaaren 40 profiletik uretan behera dagoen eremuan honako jardun hau gauzatuko da: ezker aldean erreka bideratzeko horma bertikal bat eraikiko da eta eskuinaldean landarez hornitutako harri-lubeta bat proiektatzen da.

- Olaa erretenaren inguruan espazio libreak eratzeko eremu babestu bat eta gune errepresentatibo bat sortzea, batez ere, bihurtune ugari dauden aldeko (Hegoaldea) erreten ertzetan, hor bertan ibarbasoa eratzeko saioa egingo baita.*
- Inguru hori hiritartzeko prozesuari eta zerbitzu nahiz azpiegituren zuzkidurari dagokienez, baita ere, ingurumen eraginaren ebaluazio bateratuan bete beharrezkotzat proposatu diren jarduketari dagokienez, ingurumenarekiko artez jokatzeko emandako ebazpenak betetzea, ingurumen gaietan eskumena duen foru aldundiko organoak egindako txostenean ebatzitako erabakietara egokituz.*
- Zuzkidurarako lurzorua eskuratzea udalak, hirigintzari buruz indarrean dauden legeetan aurreikusitako gutxieneko moduloak aintzat hartuz.*
- Udalak eskuratzea dagokion urbanizazio kargarik gabeko hirigintza aprobetxamenduaren pareko lurzorua, kontzentratu beharko dena, ahal den neurrian, eraikigarria den lursail bakar batean.*
- Etorkizunean egingo den saihebidetarako lurzorua eskuratzea, autobide ondoko Iparraldeko mugan saihebidetarako hori igarotzekoa den lekuan.*

C) 32 ZK-DUN ALORRARI BURUZKO DATU OROKORRAK

- AZALERA: 195.500 m²
- MUGAK: Dokumentu grafikoak gaineratu dira; bertan adierazi dira mugok.
- INDUSTRIA PARTZELEI emango zaien AZALERA, GEHIENEZ (% 65) 127.000 m²
- ERAIKIKO DEN AZALERA, GEHIENEZ, GUZTIRA (% 50)..... 97.750 m²
- ZUZKIDURAK ETA GUTXIENEN ZERBITZUAK:
(Planeamenduaren Erregelamenduaren eranskinean jasotako moduloetan)
- DOMEINU ETA ERABILERA PUBLIKODUN IZAERA DUTEN ESPAZIO LIBREAK (% 10). 19.550 m²
- Aparkalekuak:
 - Eraikitako 100 m²-ko azalera bakoitzeko gutxienez, plaza BAT
- Interes publikodun zerbitzuak, edo gizartearentzat interesekoak direnak (% 4) 7.820 m²
 - Kiroletako parkea (% 2) 3.910 m²
 - Merkataritzako ekipamendua (% 1) 1.955 m²
 - Gizarte gaietarako ekipamendua (% 1) 1.955 m²

D) HIRIGINTZAKO ARAUTEGIA

Zarauzko Arau Subsidiarioek honako hirigintza-antolamendua ezartzen dute Errotaberri 32. industria-sektoererako. Sektorrea 2/2006 Legearen eraginpean geratu da, garapeneko plangintza partziala lege horretara egokitu behar da-eta.

1. SAILKAPENA: Lurzoru hiritargarria.

2. KALIFIKAZIOA: Industriarako.

3. ERABILERAK

Alorrean eman ahal izango diren erabilerak nahiz jarduerak, orokorrean, industriarekin eta biltegiatzearekin zerikusia izan beharko dute; hain zuzen ere, Zarautzeko Hiri Antolaketako Arau Subsidiarioetan (25.12 art.) aurreikusitako horiek izango dira zilegi. Hein horretan, aintzat hartu beharko da zatikako plana eta haren bidez emandako zehaztapenak eta, plan horretan, aldi berean, jaso egin beharko dira ingurumen eraginari buruzko azterlanean ingurumenari dagokionez eman diren erabakiak, ingurumen gaietan eskumena duen foru aldundiko organoak emandako xedapenetara egokituta egon beharko direnak, halaber.

4. APROBETXAMENDUA

Zatikako planean ezarriko da, honako murriztapenen arabera moldatuta:

- Industria partzelek hartuko duten azalera, gehienez (% 65)..... 127.000 m².

- Eraikitako azalera, gehienez (% 50) 97.750 m².

- Solairuartekoak eraikitzea zilegi izango da. Horretarako egokitu ahal izango dira, gehienez, oin plantan dagoen industria eraikinari dagokien aprobetxamenduaren % 20ren pareko azalera, beti ere, eraikinaren gainazala dagoen horretan mantentzekoa egiten den bitartean (hau da, eraikinaren ezaugarri geometrikoak antolaketan aurreikusitako berak izatea, solairuarteko horiek eraikiko ote diren aintzat hartu gabe).

5. ERAIKITZEKO BALDINTZAK

Zatikako planean definitu eta finkatu egingo dira, dagokien zehaztasun eta doitasun maila emanaz, eraikuntza berriaren lerrokadura eta garaiera, partzela libre pribatuen itxiturak, errepide sarearen eta sestren ezaugarriak eta inguru horretan jarriko diren aparkalekuak.

Eraikuntza lanean erabiliko diren materialak maila altuko isolamendu termikoa eta akustikoa ahalbidetzea bilatuko da, ahalik eta iraunkorrenak izatea, eta ahalik eta gutxien kutsatzea.

Industria eraikuntza berriak 12 metro egongo dira aldentuta, gutxienez, arlo honen mugetatik kanpo, hiritargaria ez den lurzoruan, lehendik ere badauden baserri nahiz etxebizitzetatik.

Orokorrean, eraikuntzak proiektatzerakoan aintzat hartuko dira pertsonen nahiz atmosferaren gainean eragin daitekeen kaltea aurreikusi eta gutxieneratzeko beharrezkotzat jotako ingurumenaren aldeko neurriak eta neurri zuzentzaileak, ingurumen eraginaren ebaluazioari buruzko azterlanean eta ingurumen gaietan eskumena duen foru aldundiko organoak egindako txostenaren bidez ebatzi diren erabakiak betez.

Zatikako planean aurreikusi egin beharko da Treku Altzairuak industriak hartzen duen lurzoria ordezkatzeko eta haren gaineko antolaketa berria egiteko araudi bat, hain zuzen ere, gaur egun ematen zaion erabilera aldatu edo jarduera eten egiten bada, erraztasunak izateko egun dagoen okupazio bakarraren aldean, partzela hori berbanatu eta beste industria jarduera anitzetarako lekua egiteko.

6. EKIPAMENDUAK ETA HIRITARTZEA

6.1. Ekipamenduak

Zatikako planean zuzkiduretarako lurak gorde egin beharko dira; hau da, 2/2006 Legeak eta industriarako lurzoruak garatzen dituzten zatikako planetarako aplikatzekoa den arloko araudiak aurreikusitako gutxieneko estandarrak errespetatu egingo dira, hain zuzen ere, hirigintza fitxako B atalean (antolaketa proposamenean) eta C atalean (datu orokorrak) adierazitakoak betez.

6.2. Hiritartzea

Alor honi dagokionez, egingo diren obra eta hiritartze karga adierazgarrienak, sustatzailearen esku geratuko direnak, honakoak dira:

- Olaa eta lñurritza erretenak agerian jartzea eta ubideratzea; baita ere, alorra zeharkatzen duten alderdietan desbideratzea. Guzti hori, hiritartzeari buruzko fitxako B atalean (antolaketa proposamena) ezarritakoaren arabera gauzatu beharko da.*
- Zerbitzuetarako errepide sarea eraikitzea eta zatikako planean erabilera eta jabetza publikodun izaeraz ageri den lurzoru guztia hiritartzea.*
- Industriarako erabilera duten partzela pribatuen perimetroko itxiturak eraikitzea (pabiloiko edo pabiloietako hormekin bat etortzen ez badira) eta eraikinak azpiegituretarako sare nagusietara lotzeko lanak egitea.*
- Zatikako planak agindutakoaren arabera antolaketaz kanpo geratzen diren eraikinak eraistea eta horri dagozkion kalte ordainak ematea.*

Ingurumena eta Paisaia Lehengoratzeko Plana jasota egon beharko da hirigintza proiektuan. Haren bidez, ingurumen eraginaren ebaluazioari buruzko azterlanean adierazitako ingurumen irizpideak eta ingurumen gaietan eskumena duen foru aldundiko organoak emandako txostenean azaltzen direnak aintzat hartu eta bete egin beharko dira.

Lurzoruak berezkoa duen iragazkortasuna bere horretan mantentzearen gune pabimentagarri ez iragazkorrek bereizteko ahalegina egingo da. Oinezkoentzako espazioetan eta ibilgailuen pasaguneetan euria iragazten uzten duten materialak jartzeko aukera aztertuko da.

Alorrean dauden espazio publiko nahiz espazio amankomunetan erabiliko diren argiztapen sistemak kontsumo baxukoak izango dira, eta argiaren bidezko kutsadura gutxiago eragin ohi dutenetakoak.

Pantaila bisual gisa egin dezaten prestatuko dira espazio libreak eta lorategiak eta sustatuko da, halakoetarako, espezie autoktonoak erabiltzea, hostotza trinkodunak eta tamaina handikoak.

Oro har, hiritartze prozesuan ingurumen eraginaren ebaluazio bateratuari buruzko azterlanean adierazitako jarraibideak eta ebazpenak bete egin beharko dira, baita ingurumen gaietan eskumenekoa den organoak emandako txostenean jasotakoak ere.

Hirigintzari buruz indarrean dauden legeetan aurreikusitakoaren arabera, zatikako plana ontzat ematerakoan edo, gerora, hura gauzatzekoan, hiritartze kargak murriztu ahal izango dira, ekonomia eta finantza alderdien gainean egin beharrekota den azterlanaren bidez murrizketa hori egiteko arrazoiak eta justifikazioak ematerik badagoen bitartean eta, beti ere, udal korporazioak ontzat eman duenean.

7. PLANEAMENDUA ETA JARDUKETAK EGITEKO BALDINTZAK

7.1. Hirigintza-tresnak.

2/2006 Legearen lehen xedapen iragankorraren bigarren atalaren arabera, Errotaberi 32. industria-sektoreko lurzoria URBANIZATZEKO JARDUN PROGRAMARIK GABEKO LURZORU URBANIZAGARRI SEKTORIZATUTZAT joko da, legea indarrean sartu aurretik ez baitzuen behin betiko onartutako plan partzialik. Horrenbestez, plangintza-tresna hauek eta plangintza gauzatzeko tresna hauek idatzi beharko dira: plan partziala, urbanizatzeko jardun-programa (2/2006 Legearen hirugarren xedapen iragankorraren 2. atala), lursailak berriz zatitzeko proiektua eta urbanizazio-proiektua.

Bi agiri horietan jaso beharko dira ingurumen eraginaren ebaluazio bateratuari buruzko azterlanean proposatu diren babes neurri guztiak eta ingurumena zaintzeko programa. Era berean, ingurumen gaietan eskumena duen foru aldundiko organoak emandako txostenaren bidez ebatzitako erabakietara egokituta egon beharko dute.

Tresna horietan aztertu egin beharko da, eta irtenbideak bilatu, hiritartze prozesua abiarazterakoan, alorretik kanpo geratzen diren inguruetako baserrietara eta eraikuntzetara iristeko bideetan eragin daitezkeen kalteak, batez ere, erretenaren trazatu berriaren ondorioz, gutxitzeko.

7.2. Jarduketa sistema.

Jarduketa sistema, 2/2006 Legearen hirugarren xedapen iragankorraren arabera, ituntze bidezkoa izango da, zatikako planean bestela izateko erabakirik hartzen

ez den bitartean, edo hirigintzari buruzko araudian aurreikusitako izapideen arabera beste jarduketara sistema bategatik ordezkatzekoa egiten ez den bitartean.

7.3. Antolaketaz kanpoko eraikuntzak

Zatikako planean adierazitakoak izango dira.

7.4 Emakidak

- Antolaketa berrian erabilera eta domeinu publikodun izaerarekin kalifikatu den lurzoru guztia (errepide sarea, espazio librea, eta abar) laga egin beharko da, ordainik eskatu gabe.*
- Planeamenduko erregelamenduari egindako eranskinetan zehaztu diren gutxieneko moduluak betetzeko gordeko diren zuzkiduretako partzelak laga egingo dira.*
- Indarrean dagoen legeriak aurreikusitakoaren arabera, lursailaren titularrak edo titularrek jabetzan hartu dezaketena gainditzen duen industria aprobetxamendua ere laga egingo da. Argitu beharra dago, lehendik dauden eraikuntzetan eraikita dagoen azalera, zatikako planaren bidez eratutako antolaketaz kanpo geratzen direla aitortu ez zaien horiei dagokionez, ez direla kontuan hartuko udalari dagokion hirigintza aprobetxamendura lagatakotzat.*

3.- FORMULATZEAREN EGOKITASUNA JUSTIFIKATZEA

Hirigintza Araudiaren "7. Planeamendua eta jarduketak egiteko baldintzak" puntuan adierazten den moduan, hirigintza-izapideak egiteko lehen urratsa sektoreko plan partziala egitea da eta, horrenbestez, begien bistakoa da egokitasuna justifikatuta dagoela.

4.- HIRIGINTZAKO INFORMAZIOA

4.1.- KOKAPENA ETA TOPOGRAFIA

Errotaberri deritzan 32. sektoreak Olaa errekaen ibarrean kokatutako lur-eremu lauak edo aldapa txikikoak hartzen ditu bere baitan. Autobidearen hegoaldean dago, Urteta auzoko errepidearen bazterrean.

Sektore honen mugak "1.4. Egungo egoera eta mugaketa" planoan eta "2.2. Erabilera xehatuak eta aprobetxamendu-banaketa" planoan adierazitakoak dira. 195.500,00 m²-ko azalera du.

Topografiari dagokionez, sektoreko lur-eremuak ia lauak dira, ibarraren hondoa kokatuak, autobidearen ondoko 6 kotaren eta Muebles Treku enpresaren pabiloiaren ondoko 13 kotaren artean.

Ingurua zeharkatzen duen elementu natural garrantzitsua Olaa erreka da. Sektorearen erditik igarotzen da, meandro txikiz osatutako ibilbide bihurtutakoa eginez, are korapilatsua azken tartean, Abendaño errekaekin bat egin eta bien artean Inñurritza erreka osatu arte. Erreka horrek bideratuta eta estalita dauka 350 m inguruko tarte bat, eta hainbat industria eraiki dira gainean.

Sektorearen zati bat erdialdeko eremuan kokatuta dauden industria ertainen kokagune batek okupatzen du. Besteak beste, honakoak nabarmentzen dira: Bombas Itur, Plásticos Urteta, Elkano SA eta Elkor SA, baita Gráficas Ilba, Fermín Elola eta Juan Larrañaga bezalako beste hainbat lantegi ere. Industria horiek modu uniformearen daude lerrotuta Urtetako errepidearen bazterrean. Sektorearen hegoaldeko muturrean ere, ibarraren amaieran, industria-okupazio aski handia izan da. Muebles Treku enpresaren instalazioak daude bertan, eta Olaa baserrirako bidea erabiltzen dute sarbide gisa, baina ez da inolako urbanizaziorik gauzatu (gas naturalaren sareari dagokiona izan ezik).

Iparraldean ere industria-ezarpen txikiak daude. Bertan kokatu dira Carrocerías Zarautz edo Talleres Zelai bezalako lantegiak, guztiak landa-bide txiki batean bermatuta, baina ez da azpiegitura berriak eraikitze jardunik gauzatu (gas naturalaren sareari dagokiona izan ezik).

4.2.- SEKTOREAREN MUGAKETA

"Errotaberri" 32. industria-sektorea handitzeko Zarauzko Plangintzako Arau Subsidiarioen Xedapen Aldaketako "M5/P11. Antolamendu-proposamena (AB-2/EB-2)" planoan aurreikusitako mugaketa lekualdatu da, 1:1000 eskalan, hori baita plan partziala garatzekoa.

Sektorearen azalera osoa: 195.500 m²

Bestalde, eta mugaketa-planoetan gauzatutako muga fisikoen alderdi zehatzari dagokionez, honakoak lirateke:

- Iparraldean hautatutako muga (ikus arauak), alde batetik, Bilbo-Behobia autobidea izan da, eta, bestetik, 31. industria-sektorearen (ABENDAÑO) muga, errekaen ardatzean.
- Sektorearen hegoaldean eta mendebaldean, muga fisikoa Urtetako errepidearen ondoan dago, Urtetako errepideranzko landa-lurretan eta Muebles Treku enpresaren mugan.
- Ekialdean, autobidearen gaineko zubiak, Olaa errekaen bideratze berriak eta Arizia eta Urra baserrietaranzko eta abeletxeranzko landa-lurrek osatzen dute muga.

4.3.- GAUR EGUN DAUDEN ERABILERAK, ERAIKUNTZAK ETA AZPIEGITURA

Gaur egun dauden erabilerak honela bereiz daitezke:

- Industria finkatuaren erabilera edo bizitegi-erabilera.
- Nekazaritza-erabilera: Barazkien laborantza.
- Baso-erabilera: Larreak eta zuhaitz-masa txikiren bat.

Gaur egun dauden eraikuntzak honakoak dira:

a) **Industria**

	<u>Oinplanoan okupatutako azalera gutxi</u> <u>gorabehera</u>
- Larrañaga	888,34 m ²
- Elkor	1.023,62 m ²
- Plásticos Urteta	3.778,93 m ²
- Cocinas Garay	473,81 m ²
- Repama, SA	524,78 m ²
- Forte	432,58 m ²
- Muebles Elcano	2.064,03 m ²
- Soldimes	312,90 m ²
- Herrería Kortaburu (1. solairua)	138,32 m ²
- Carrocería Odriozola (2. solairua)	
- Carrocería Odriozola	138,84 m ²
- Glas	153,66 m ²
- Inmaculada Izagirre Lizaso	342,14 m ²
- Talleres Zelai, SA	343,71 m ²
- Fermín Elola Aramburu	1.318,20 m ²
- Gráficas Ilba, SA	892,06 m ²
- Bombas Itur	16.750,44 m ²
- Muebles Treku	9.425,95 m ²
- Transportes Zelai, SL	501,18 m ²
GUZTIRA	39.503,49 m ²

Gaur egun dauden eraikuntza horietatik, antolamenduz kanpo egongo lirateke Transportes Zelai, SL enpresaren 501,18 m²-ak; Bombas Itur enpresaren 50,62 m²; Glas enpresaren 153,66 m²-ak; Inmaculada Izagirre Lizasoren 342,14 m²-ak eta Talleres Zelai, SA enpresaren 343,71 m²-ak. Beraz, eraikuntza finkatua 38.112,18 m²-koa izango litzateke, baina datu horiek ahalik eta zehaztasun handienarekin islatuko dira lursailak berriz zatitzeko proiektuan, Etxetxo baserria eta bere eranskinak kasu.

b) **Baserriak, etxebizitzak eta txabolak**

Dokumentu honetan elementu horientzat aurreikusitako hirigintza-etorkizuna dagokien puntuan landuta dago.

Gaur egun dagoen azpiegiturari dagokionez, alde batetik, bide-sarea urria da, Urtetarako eta harrobirako sarbideak, autobidearen gaineko zubirako sarbidea eta Bombas Itur enpresarako eta Urta baserrirako sarbidea besterik ez daude. Bestetik, zerbitzuek ez dute ikuspegi globaleko tratamendurik, kokagune bakoitzak bakarka konpondu baititu bere arazoak hornidura, saneamendu, energia elektriko, argiztapen eta abarri dagokienez.

Horregatik, aireko zein lurpeko trazadura ugarik zeharkatzen dute sektorea. Arazo horiei guztiei konponbidea aurkitzeko eta sektorea zeharkatzen duten telefonoaren eta energia elektrikoaren sareak behar bezala gauzatzeko, plan partzial honetan lagapen-eremuetan kokatu dira, espaloi eta bide publikoetan esate baterako. Gas naturalaren sare berria egungo eta etorkizuneko bide eta errepede publikoetan zehar igarotzen da.

4.4.- LURZORUAREN JABETZAREN EGITURA

Sektoreak 195.500,00 m²-ko azalera du guztira. Azalera hori honela bereizita dago:

182.545,87 m² (% 93,37) jabetza pribatukoak

12.954,13 m² (% 6,63) jabari publikokoak

Iñurritza eta Olaa errekei dagozkien azalera eta sektore barruan dauden bide publikoei dagozkienak jabari publikoaren barruan sartu dira, baita autobideko lurri dagozkienak ere.

Azkenik, adierazi beharra dago dokumentuan jaso diren azalera "in situ" altxatutako lursailen plano batean oinarrituta prestatu direla.

Jabeen zerrenda xehatua honakoa izango litzateke:

(*) **3. ETA 4. LURSAILAK:** Sektoreko egungo ituntze-batzordearen estatutuak eta jardun-oinarriak onartzeari buruzko aurreko espediente batean alegazio bat baietsi izanaren ondorioz, erabaki zen, behin-behinean eta ebazpen judizialik edo 3. eta 4. lursailen jabeen arteko akordiorik ezean, lursail horien azalera udalak 2003. urtean hasierako onarpena eman zion lursailak berriz zatitzeko proiektu batean adierazitakoa izango zela.

Beraz, behin-behinean zuzentzen dira:

- 3.1. eta 3.2. lursailak (guztira): 1.152,24 m².
- 4.1. lursaila: 4.728,87 m².
- Horrenbestez, behin-behinean bada ere, 3. eta 4. lursailetan kontuan hartu beharreko azalera ez dira ondorengo zerrendan adierazitakoak, aipatutako udal-erabakiak zuzendutakoak baizik.

ZK.	JABEA	AZALERA
1	Promociones Salbide, SL	354,31 m ²
2	Promociones Salbide, SL	1.014,33 m ²
3.1(*)	Promociones Salbide, SL	1.110,44 m ²
3.2(*)	Promociones Salbide, SL	1.953,53 m ²
4-1(*)	Nekane eta Jose Antonio Aramburu	2.817,14 m ²
4-2(*)	Nekane eta Jose Antonio Aramburu	87,68 m ²
5-1	Promociones Salbide, SL	1.307,69 m ²
5-2	Promociones Salbide, SL	839,45 m ²
6	Promociones Salbide, SL	4.631,78 m ²
7	Promociones Salbide, SL	2.832,16 m ²
8	Zarautz-Jabekideak	1.011,25 m ²
9-1	María Josefa Elósegui Benito	1.685,42 m ²
9-2	María Victoria Azpiazu	749,95 m ²
10	Inmobiliaria Orio Etxegileak	109,44 m ²
11-1	Promociones Salbide, SL	6.281,00 m ²
11-2	Promociones Salbide, SL	1.261,00 m ²
11-3	Promociones Salbide, SL	2.276,87 m ²
11-4	Promociones Salbide, SL	1.481,00 m ²
12	Ernesto Glass Bylicki	698,98 m ²
13	María Pilar Lizaso Manterola eta beste bat	1.931,17 m ²
14-1	Sonia Aguirrezabala Arruti eta beste batzuk	125,17 m ²
14-2	Sonia Aguirrezabala Arruti eta beste batzuk	580,70 m ²
15	José Antonio Aguirre Beldarrain	1.243,24 m ²

16	Bombas Itur, SA	1.628,41 m ²
17-1	Bombas Itur, SA	8.584,34 m ²
17-2	Bombas Itur, SA	1.831,60 m ²
17-3	Bombas Itur, SA	16.924,05 m ²
17-4	Bombas Itur, SA	5.675,36 m ²
17-5	Promociones Salbide, SL	10.301,50 m ²
18	Bombas Itur, SA	1.479,62 m ²
19	Bombas Itur, SA	6.243,20 m ²
20	Andrés Iruetagoiena Iceta	1.375,43 m ²
21-1	Agustina Mandoul Prat eta beste batzuk	722,65 m ²
21.2	Agustina Mandoul Prat eta beste batzuk	1.432,07 m ²
22	Margarita Juaristi Zubimendi eta beste batzuk	1.703,04 m ²
23	Muguruza Ayerbe anai-arrebak	1.266,28 m ²
24	Inmobiliaria Corlabe, SL	1.755,01 m ²

25.1	Foroil España Inter., SA	400,00 m ²
25.2	Kepa Osa Larrañaga	250,00 m ²
25.3	Kepa Osa Larrañaga	250,00 m ²
25.4.1	José Ignacio Beloqui Ariceta	50,00 m ²
25.4.2	José Ignacio Beloqui Ariceta	400,00 m ²
25.5.1	Repama	400,00 m ²
25.5.2	Repama	590,00 m ²

25.6	Foroil España Inter., SA Suministros Elkor, SA José Ignacio Beloqui Ariceta Repama Kepa Osa Larrañaga	1.906,25 m ²
26	Plásticos Urteta, SL Ramón Eizaguirre eta beste bat	5.581,72 m ²

27	Elkano S. Coop. R. Ltda. Soldimes, maquinas para soldadura, SL Soldimes, maquinas para soldadura, SL Josefa Ignacia Azkue Esnal eta beste bat	5.434,65 m ²
28	Transportes Zelai, SL	2.402,72 m ²
29	Promociones Salbide, SL	8.600,27 m ²
30	José M. Usandizaga eta Asunción Eizmendi	13.542,03 m ²
31	Promociones Salbide, SL	111,99 m ²
32	Promociones Salbide, SL	2.109,47 m ²
33	María Agustina Mondoul Prat eta beste batzuk	3.569,96 m ²
34	Zarauzko Udala	5.117,72 m ²
35-1	Ignacio Lopetegi eta Martina Iruetagoiena	1.090,18 m ²
35-2	Ignacio Lopetegui eta beste batzuk	2.589,42 m ²
36	Manuel eta Ignacio Aldabaltreku	14.007,13 m ²
37	Bombas Itur, SA	626,53 m ²
38	Promociones Salbide, SL	16.209,57 m ²

LURSAIL PRIBATUAK GUZTIRA.....182.545,87 m²

39	Urtetako errepidea	2.146,95 m ²
40	Olaako errepidea	1.988,46 m ²
41	Bide publikoa	573,16 m ²
42	Bide publikoa	1.286,53 m ²
43	Komunikazioen sistema orokorra	2.247,46 m ²
44	Ibilgu publikoak	4.711,57 m ²

JABARI PUBLIKOA GUZTIRA.....12.954,13 m²

5.- ANTOLAMENDU OROKORRA

Ondoren, plan partzial hau idaztea eragin duten irizpide orokorrak eta helburuak adieraziko ditugu, baita hautatutako aukera justifikatu ere.

5.1. IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Industria-lurzoru antolatua sortzea mota horretako lurzoruaren eskariari erantzuteko, urbanizazioa, zerbitzuak eta zuzkidurak bazter uzten dituzten garapenak saihesteko.
- Industrien kokagune izango diren lur-eremu horiek ahal den heinean urpean gera daitezen saihestea.
- Gaur egungo eta etorkizuneko jardunak unitate funtzional batean integratzea.
- Etorkizuneko ingurunera eta hiri-garapenera egokitutako hirigintza-kalitatea lortzea eta, bestalde, egungoaren hutsuneak eta gabeziak osatzea.
- Ingurunea ingurumenaren ikuspuntutik errespetatzea.
- Kokapena, irisgarritasuna eta topografia kontuan harturik industria-aprobetxamendu zuzena eman dakiekeen lur-eremu horiek zentzuz aprobetxatzea.
- Udal-lurrak lagapenen bidez lortzea, lurzoruaren prezioa erregulatze aldera.
- Arau Subsidiarioen eta 32. sektorea handitzeko Arau Subsidiarioen Xedapen Aldaketaren jarraibideak betetzea eta haien helburuak, izpiritua eta filosofia errespetatzea.
- Proposatutako antolamenduarekin aprobetxamendu-mota desberdinetarako egokiak diren lursail eraikigarriak lortzearen alde egitea.
- Aparkaleku publikoen eremuak sortzea.
- Plan partzialaren antolamenduan Gipuzkoako Foru Aldundiko Errepide eta Garraio Departamentuak CN-634 saihebideari buruz egindako txostena aintzat hartzea.

5.2. ANTOLAMENDU-EREDUAREN JUSTIFIKAZIOA

Sektorerako aurreikusitako antolamendua Arau Subsidiarioen dokumentuan eta horien aldaketan oinarritutako hainbat aukera edo hautabide aztertzearen emaitza da. Udaltzak hainbat ikuspegitik (ekonomikoa, proposatutako industria-aprobetxamendua, antolamendua, ingurumena eta abar) aztertu zituen aukera horiek eta esku artean dugun plan partzialaren diseinua izan zen prozesu horren guztiaren emaitza.

Dena dela, etorkizunean egungoez bestelako inguruabarrak egon daitezke eta antolamenduan egokitzapenak egitea aholkatu.

Hautatutako ereduak honako oinarri hauek hartzen ditu sostengu:

- Gaur egun dagoen industria-eraikuntza.

- Bide-sarea:

Garrantzitsua da, Arauei dagokienez, A izeneko bide berria sartzea, iparraldean kokatutako industria-lursailletako alboak ezabatzen baititu. Lursail horietako fatxada nagusiek bide horretarantz ematen dute eta, horrenbestez, autobiderantz, eta horrek eraikuntzaren tratamendu estetikoagoa ahalbidetzen du. Halaber, bide horrek autobidearen hegoaldeko korridorearen eginkizuna betetzen du, ibilgailu-trafikoa ekialderantz irtetea ahalbidetuz.

Bide-sarea B, C, D, E, F, G, H eta I izendatu diren bide berriak sortuz osatzen da. Bide horiek sektorearen industria-okupazio egokia eta zuzena ahalbidetzen dute.

- C eta D bideen arteko gurutzagunean biribilgune bat aurreikusi da, **izapidetzen ari den plan orokorrak lurzoru urbanizagarri sektorizatu gabe gisa kalifikatzen duen etorkizuneko Astazubi** poligonora sartzeko aukera ere emango duena. **Errotaberri urbanizatu baino lehen sektorizatzen ez bada, bideen arteko gurutzagunea T erako bidegurutze baten bitartez gauzatuko da.**
- Iñurritza eta Olaa errekei sektorean zeharreko tartean oinplanoan zein altxaketan eman zaien tratamendua, une oro errespetatu baita igarotze-zortasunerako 5 metroko erreserba, Uren Legeak adierazten duen bezalaxe.
- Lursail berrien beharrezko kotak, ohiz kanpoko uholdeetan urpean gera daitezten saihesteko (500 urteko birgertatze-aldia). Horretarako, beharrezko azterketa hidrauliko guztiak egin dira, Eusko Jaurlaritzako Garraio eta Herri Lan Sailaren Uren Zerbitzuarekin lankidetzan jardunez.
- Plangintzaren Erregelamenduak industria-lurzorueterako ezarritako modulu minimoak: % 10 jabari eta erabilera publikoko espazio libreterako eta % 4 interes publiko eta sozialeko zerbitzueterako.

- Azkenik, antolamenduaren emaitzazko azalerari dagokionez, honela bereiziko litzateke zehatz-mehatz:

- Poligonoaren azalera **195.500,00 m²**

LURSAIL PRIBATUAK

- Industria-lursail finkatuak 46.590,00 m² % 23,83

- Industria-lursail berriak..... 59.339,00 m² % 30,35

- Merkataritza-ekipamenduko lursaila 1.955,00 m² % 1,00

JABARI ETA ERABILERA PUBLIKOKO LURSAILAK

- Interes publiko eta sozialeko zerbitzuak 5.865,00 m² % 3,00

. Kirol-eremua	3.910,00 m ²	% 2,00
. Gizarte-eremua	1.955,00 m ²	% 1,00

- Bide-sarea, espaloiak eta aparkalekuak 40.591,04 m² % 20,77

- Berdeguneak eta espazio libreak..... 22.213,45 m² % 11,36

- Errekak (Olaa, Iñurritza)..... 9.070,51 m² % 4,64

- Komunikazioen sistema orokorra
 (trenbidea) 1.096,00 m² % 0,56

- Komunikazioen sistema orokorra
 (saihesbidea) 8.780,00 m² % 4,49

GUZTIRA **195.500,00 m²** **% 100,00**

- 15. lursailak nahitaez izan behar ditu Lurraldearen Arloko Planaren 11-b artikuluan aurreikusitako erabilerak, enpresen zerbitzurako zuzkidura-ekipamendurako lurzoru publikoaren sorrera osatzeko, ekipamendu-lursailekoarekin (PE-19) batera, % 3ko sabai eraikigarriaren minimoa berma dezan.

6.- PROIEKTATUTAKO AZPIEGITURAREN DESKRIBAPENA

Ondoren, memoria honen aurreko puntuetan deskribatutako irizpideak eta helburuak betetzeko proiektatu dugun azpiegituraren azterketa eta ezaugarriak alderdi guztietan garatuko ditugu.

6.1. BIDE SAREA ETA OINEZKOEN SAREA

Arestian adierazi dugun moduan, A, B, C, D, E, F, G, H eta I bideek osatzen dute funtsean bide-sarea. Izan ere, ibilgailuak bide horien bitartez lursail guztietara irits daitezke.

Trafikoa arinagoa izan dadin, zirkulazioa tarte guztietan noranzko bikoitzekoa izango dela aurreikusi da. Noranzko bikoitzeko galtzada nagusien zabalera 7 metrokoa da (E bidearena izan ezik, noranzko bakarrekoa da-eta).

Trazaduraren datu guztiak, hala oinplanoan nola luzetarako profilean, planoetan garatuta daude. Akordio bertikalak akordio parabolikoekin gauzatu dira eta oinplanoko akordio horizontalak bihurtune zirkularrekin. Alboko errepideekiko loturak sektorearen ertzetan diseinatu dira.

Proiektuan zeharkako ereduak sektoreen planoak ere sartu dira. Bertan argi eta garbi ikus daitezke bide eta eraikin adierazgarrien ezaugarriak (zabalerak eta altuerak, esate baterako).

Fabrika-obrei dagokienez, Inurritza eta Olaa errekek bideratzeko lanak erreken gaineko zubiekin eta sostengu-hormekin diseinatu dira.

Oinezkoen sareak 2 metroko zabalera minimoko espaloiak ditu bide publikoei atxikita.

Azkenik, 804 aparkaleku atxiki zaizkie bide publikoei; gainerakoak, 979 aparkaleku osatu arte, eremu pribatuetan kokatuko dira. Horrela, Plangintzaren Erregelamenduak eskatzen duen zuzkidura minimoa betetzeko beharrezkoak diren aparkaleku guztiak gauzatu dira. (Etxe berrien azalera eraikia: 59.637,82 m², beraz, 596 aparkaleku legezkoak, eta 804 aurreikusi dira)

Elbarrientzako aparkaleku-kopuruari eta horien dimentsioei buruzko aurreikuspenak beteko dira, hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen 68/2000 Dekretuan edo horren ordeko araudian xedatutakoari jarraiki.

Amaiera gisa, eta bide-sareari zein oinezkoen sareari aplikatzeko, trazadurak eta parametro geometrikoak urbanizazio-proiektuan aztertuko dira behin betiko, eta horietan erabiliko den azaleko materiala espresuki baimendu beharko dute udal-zerbitzuek.

6.2. IÑURRITZA ETA OLAA ERREKETAKO JARDUNAK

Horretarako, Eusko Jaurlaritzako Garraio eta Herri Lan Sailaren Uren Zerbitzuaren jarraibideak aintzat hartu dira.

Bi errekek aire zabalean bideratuko dira, eta 5 metroko erreserba utziko da erreka-ertzetan erabilera publikoko zortasun gisa.

Erreken gainean 5 zubi eraiki behar dira bideekiko elkarguneetan.

Erreka-ertzen eta bideratze berrien tratamendua bermatuko da, Arau Subsidiarioak aldatzeko espedientearen ingurumen-inpaktuaren behin betiko txostenean adierazitakoa hain zuzen ere.

Urbanizatzeko jardun-programak eta urbanizazio-proiektuak meandroen gunean eta Muebles Treku enpresaren lursailaren inguruetan 2000ko azaroko azterketa hidraulikoa beteko dela bermatuko dute.

Era berean, erreken tratamenduaren ondorio diren alderdi hidraulikoak eta ingurumenari dagozkionak kontuan hartuko dira, mendi-hegalen egonkortasunari eta landaredia babestu beharri dagokienez.

6.3. UR HORNIDURAKO SAREA, UREZTAKETA HARTUNEAK ETA SUTEETAKO UR HARTUNEAK

Ur-hornidurako sarea 200 mm-ko diametroko tutu nagusitik abiatzen den eta sektorean zehar igarotzen den 150 mm-ko diametroko tutu batek osatzen du. 150 mm-ko diametroko tutu horretatik 100 mm-ko diametroko adarrak abiatzen dira.

Sarea 100 mm-ko diametroko tutuarekin osatzen da.

Proiektatutako sarea lurpekoa da eta hala lursail bakoitzerako hartunea eta lurzoru eraikiezinean kokatutako kutxatila nola ureztaketa-hartuneak eta suteetako ur-hartuneak hartzen ditu bere baitan. Horiek kokatzeko eta diseinatzeko CTE-SI eta NTE-IFA xedapen berriak hartu dira kontuan.

Sarearen ezaugarri adierazgarrienak honakoak izango lirateke:

- Burdinurtu eta polietilenoazko tutuak, 10 atmosferako lan-presiokoak.
- Presioa 4,4 eta 6 kg/cm² bitartekoa da.
- Suteetako ur-hartuneak 100 motakoak izango dira, lurperatu gabeak.
- Suteetako ur-hartuneak gutxienez 100 m-tik behin kokatuko dira eta ureztaketa-hartuneak 50 m-tik behin gutxi gorabehera.

Sarea eta bere elementuak eraikitzeko erabiliko den materiala espresuki baimendu beharko dute udal-zerbitzuek.

6.4. ESTOLDA SAREA

Sare bereizlea proiektatu da, hots, alde batetik euri-urak hustuko dira eta bestetik zerbitzuen eta industria-erabileren urak.

6.4.1. Euri-uren sarea

Bide publikoetako euri-urak biltzean datza. Urak estolda-zuloen eta erregistro-putzuen bitartez plan honetan Olaa eta Iñurritza errekei gehitzen zaizkien hodi biltzaile nagusietara eramaten dira.

Gainerantzean, kanalizazio osoa lurpekoa da eta espaloien edo galtzaden azpitik igarotzen da, lursail pribatuarekiko kontaktua saihestuz.

Sarearen ezaugarriak honakoak dira:

- Indargarria bideen azpiko pasaguneetan.
- Erregistro-putzua lerrokadura eta aldapa aldatzen den guneeetan.
- Eroanbidea hormigoizko tutuarekin eta juntura elastikoarekin eta estoldako PVCko tutuarekin eta hormigoizko azpiarekin.
- Hodi biltzaileen barruan uraren abiadura 0,5 eta 5 m/s bitartekoa izango da.
- Aldapa minimoa eroanbidearen autogarriketa-abiadura minimoaren arabera (0,5 m/s) finkatuko da.
- Sarearen edozein tartetan onartutako tutu minimoa 30 cm-ko diametrokoa izango da, hartuneetan izan ezik, 20 cm-ko diametrokoak dira-eta.

6.4.2. Hondakin-uren sarea

Kapitulu honetan bi (2) motako hondakin-urak bereiz daitezke:

- Hondakin-ur beltzak (zerbitzuak)
- Industria-erabilerako urak

Lehen batean, hondakin-ur beltzak diseinatutako hodi biltzaileetara zuzenean isurtzea aurreikusi da, hortik sektore barruko ibilbidearen amaieran urak Iñurritza errekaaren eskuinaldetik Itxasmendiko udalaren saneamendu-sarera isuriko dituen etorkizuneko hodi biltzailera isurtzeko. Alabaina, 32. sektoreko —Errotaberri— ur beltzak Abendaño industria-poligonoko saneamendu-sarera ponpatuko dira behin-behinean.

Industria-erabileretatik datozen urei dagokienez, produkzio-industrietan jatorrian araztea aurreikusi da, bestela prozesua konplikatu egingo bailitzateke araztegi hartzailean. Urak jatorrian araztu ondoren, ur beltzen kolektore nagusira isuriko dira lursail bakoitzerako hartuneetan.

Sarea eta bere elementuak eraikitzeke erabiliko den materiala espresuki baimenduko dute udal-zerbitzuek. Saneamendu-sarea diseinatzeko, kalkulatzeko eta eraikitzeke baldintza minimoak NT ISA arauak edo udalak baimentzen duen eta aplikatzeko den beste edozeinek ezarritakoak izango dira.

Sarearen ezaugarriak euri-uren sarearen antzekoak dira, baina ezaugarri horiek guztiak etorkizunean garatuko den urbanizazio-proiektuan egokituko dira.

6.5. ENERGIA ELEKTRIKOAREN SAREA

Energia elektrikoaren sarea Iberdrola, SA enpresari eginiko kontsultetan oinarrituta proiektatu da.

Sare berria lurpekoa da eta 200 eta 160 mm-ko diametroko PVCko tutuz osatuta dago. Azpiegiturak gauzatzeko hornidura-konpainiaren arauak, indarrean dauden erregelamendu teknikoak (goi- eta behe-tentsioa, transformazio-zentroak...) eta arau teknologikoak aintzat hartuko dira.

Sare berriaren trazadura osoa espaloien edo eremu publikoen azpian proiektatu da, hots, eremu pribatuak eraginpean hartzea saihestu da. Eraikinetarako hartuneak planoetan adierazita daudenak izango dira.

6.6. HERRIKO ARGIEEN SAREA

Planaren xede den sektorea industrialak denez eta hirigunearen mutur batean kokatuta dagoenez, argien sarea sektoreko transformazio-zentroetatik elikatzea aurreikusi da. Transformazio-zentro horiek energia-sarerako zein herriko argien sarerako prestazioak aurreikusiko dituzte banaketa-, kontrol- eta maniobra-koadroei dagokienez. Transformazio-zentroetatik abiatzen den kanalizazioa lurpekoa izango da behe-tentsioan, 110 mm-ko diametroko PVC uzkurtuzko tutuz egina. Kableaturako Behe Tentsioko Erregelamenduaren aginduak beteko dira.

Bideak argiztatzeko 8, 9 eta 10 m-ko altuerako zutabeak erabiliko dira eta oinezkoen eremuak argiztatzeko 3,50 m-koak. Lanparak goi-presioko sodio-lurrunezkoak izango dira bi kasuetan. Bideetako batez besteko argiztapena 15 E (lux) izango da, 0,25eko uniformetasun-faktorearekin.

Gainerako bideen eta aparkalekuen batez besteko argiztapena 10 E (lux) izango da, 0,25eko uniformetasun-faktorearekin. Lorategi-eremuetan batez besteko argiztapena 7 lux izango da.

Argiztapena kalkulatzeko aurreikusitako balio-galeraren faktorea 0,8 izango da eta tentsio-erortze maximo onargarriak ez du % 3 gaindituko zirkuitu bakar batean ere.

6.7. TELEFONOA ETA TELEBANAKETA KANALIZATZEKO SAREA

6.7.1. Telefono-sarea

Telefonoa kanalizatzeko aurreikusitako sarea lurpekoa da eta Compañía Telefónica de España eta Euskaltel enprekin ados jarrita diseinatu da. Kanalizazioa 110 mm-ko diametroko PVCko tutuek osatuko dute. Behar diren kutxatilak ezarriko dira eta oro har bat etorriko dira lerrokadura-aldaketekin eta hartuneekin.

6.7.2. Telebanaketa-sarea

Telebanaketa-sarea lurpekoa izango da, 110 mm-ko diametroko PVCko tutuek osatua. Kutxatilak lerrokadura-aldaketekin eta hartuneekin bat etorriko dira.

6.8. GAS SAREA

Gas-sarea lurpekoa da. Erregulazio-estazioa eta lursailetarako hornidura erantsitako planoetan aurreikusitakoaren arabera gauzatuko dira.

Eroanbideak dentsitate altuko polietileno-zkoak izango dira eta hornidura gaur egun dagoen saretik emango da, erakunde hornitzailearen adierazpenei jarraiki.

6.9. LORATEGIAK

Jabari eta erabilera publikoko espazio libreak eta hondar-berdeguneak eta ibaia babestekoak, hondeaketen ondoriozko ezpondak eta lubetak profilatuen bitartez egokituko dira, landare-lurra hedatuz, soropila ereinez eta zuhaitzak eta zuhaixkak (ahal dela bertakoak) landatuz.

Guztira gutxienez 597 zuhaitz landatu edo kontserbatu beharko direla jasota gerarazi da. Landatu eta kontserbatu behar diren zuhaitz-espezieak eta horien kokapena urbanizatzeko jardun-programak eta berariazko urbanizazio-proiektuak zehaztuko dituzte. Gainerako aurreikuspenak plan partzial hau arautzen duten ordenantzetan jasoko dira.

7.- INDUSTRIA LURSAIL EN ANTOLAMENDUA

7.1. LURSAIL ZATIKETA

"2.2. Erabilera xehatuak eta aprobetxamendu-banaketa" planoan ikus daitekeen bezalaxe, industria-aprobetxamendua hamasei (16) unitate berritan bereizi da. Lursailak modu zuzenagoan aprobetxatzeko diseinatu den bide-sareak ongi desberdindu eta fisikoki bereizten ditu unitate horiek.

Bakoitzaren azalera honakoa izango litzateke:

Industria (berriak):

- 2. lursaila	11.532,00 m ²
- 3. lursaila	7.549,00 m ²
- 4. lursaila	5.223,00 m ²
- 5. lursaila	7.415,00 m ²
- 6. lursaila	5.652,00 m ²
- 7. lursaila	4.488,50 m ²
- 9. lursaila	2.890,00 m ²
- 10-8. lursaila	363,00 m ²
- 12. lursaila	666,00 m ²
- 13. lursaila	8.214,30 m ²
- 14. lursaila	2.222,00 m ²
- 15. lursaila	806,00 m ²
- 16. lursaila	2.318,20 m ²

Kirol-ekipamendua:

- 17.1. eta 17.2. lursailak.....	3.910,00 m ²
----------------------------------	-------------------------

Gizarte-ekipamendua:

- 18. lursaila	1.955,00 m ²
----------------------	-------------------------

Merkataritza:

- 19. lursaila	1.955,00 m ²
----------------------	-------------------------

7.2. ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINAK, ERAIKIN ZATIAK ETA ERANSKINAK

Antolamenduz kanpo geratzen dira bide-sarean eta oinezkoen sarean, zuzkiduren lursailetan, komunikazioen sistema orokorrean eta ibaiaren ibilbideetan eragina duten eta 1.7. planoan espresuki adierazten diren eraikinak, eraikin-zatiak, eranskinak, estalpeak, teilapeak, etxolak eta antzeko elementu guztiak.

Finkatutako eraikinak 1.6. planoan espresuki adierazitakoak dira.

Azkenik, "5. Azterlan ekonomiko eta finantzarioa" dokumentuan egin behar diren eraisteei dagozkien kalte-ordainak sartu dira.

2. DOKUMENTOA PLANOAK

8.- PROIEKTUAREN DOKUMENTUAK

- **1. DOKUMENTUA - MEMORIA**
- **2. DOKUMENTUA - PLANOAK (30 plano)**
 - 1.1. plano - Kokapena
 - 1.2. plano - Kokalekua
 - 1.3. plano - Goragoko mailako plangintza
 - 1.4. plano - Egungo egoera eta mugaketa
 - 1.5. plano - Eraginpeko jabeen zerrenda
 - 1.6. plano - Finkatutako eraikinak
 - 1.7. plano - Antolamenduz kanpoko eraikinak
 - 1.8. plano - Zerbitzu-multzoa (I) (egungo egoera)
 - 1.9. plano - Zerbitzu-multzoa (II) (egungo egoera)
 - 2.1. plano - Antolamendu orokorra
 - 2.2. plano - Erabilera xehatuak eta aprobetxamendu-banaketa
 - 2.3. plano - Oinplano gainjarria eta sekzio orokorren kokapena
 - 2.4. plano - Oinplano kotatua, lerrokadurak eta sestrak
 - 2.5. plano - Oinplanoko errekaen sekzioak eta profilak
 - 2.6. plano - Oinplanoko bideen sekzioak eta profilak
 - 2.7. plano - Zeharkako profilak eta eredu-sekzioak
 - 2.8. plano - Erreka: luzetarako profilak (I)
 - 2.9. plano - Erreka: luzetarako profilak (II)
 - 2.10. plano - Bide-sarea: luzetarako profilak (I)
 - 2.11. plano - Bide-sarea: luzetarako profilak (II)
 - 2.12. plano - Bide-sarea: luzetarako profilak (III)
 - 2.13. plano - Bide-sarea: luzetarako profilak (IV)
 - 2.14. plano - Gauzatzea antolatzeko eta kudeatzeko jarraibideak
 - 3.1. plano - Ur-hornidurako sarea - oinplano orokorra
 - 3.2. plano - Saneamendu- eta drainatze-sarea - oinplano orokorra
 - 3.3. plano - Energia elektrikoaren sarea - oinplano orokorra
 - 3.4. plano - Herriko argien sarea - oinplano orokorra
 - 3.5. plano - Telefono-sarea - oinplano orokorra
 - 3.6. plano - Telebanaketa-sarea - oinplano orokorra
 - 3.7. plano - Gas-sarea - oinplano orokorra

3. DOKUMENTUA ORDENANTZAK

- **3. DOKUMENTUA - ORDENANTZAK**
- **4. DOKUMENTUA - GAUZATZEA ANTOLATZEKO ETA KUDEATZEKO JARRAIBIDEAK**
- **5. DOKUMENTUA - AZTERLAN EKONOMIKO ETA FINANTZARIOA**

Donostia, 2007ko azaroa.
Arkitektoak:

Ingeniaria: Abokatu aholkularia:

Javier Corta Echániz Patxi Corta Echániz

Antton Jaime Ugarte

Natxo Izeta

AURKIBIDEA:

A.- ALDERDI OROKORRAK ETA KONTZEPTUEN TERMINOLOGIA

B.- LURZORUAREN HIRIGINTZA ERREGIMENA

- B.1. Lurzoruaren kalifikazioa**
- B.2. Xehetasun-azterlanak**
- B.3. Lursail-zatiketak eta banaketak**
- B.4. Urbanizatzeko jardun-programa**
- B.5. Urbanizazio-proiektuak**

C.- ERAIKUNTZA ARAUAK

- C.1. Bide publikoei loturiko obren baldintza teknikoak**
- C.2. Bolumen- eta eraikuntza-baldintzak**
- C.3. Erabilera-baldintzak**
- C.4. Estetika-baldintza minimoak**
- C.5. Biziegokitasun- eta higiene-baldintzak eta ingurumena babestekoak**
- C.6. Zerbitzu-baldintzak eta aparkalekuei dagozkienak**
- C.7. Interes publiko eta sozialeko zerbitzuen eremuan eraikitze arauak**

PROIEKTUETAN INGURUMEN INPAKTUAREN BATERAKO EBALUAZIOARI BURUZKO AZTERLANAREN IRIZPIDEAK BETETZEA ETA GARATZEA

E.- HIRIGINTZA KUDEAKETAKO BALDINTZAK

A. ALDERDIOROKORRAK ETA KONTZEPTUEN TERMINOLOGIA

A.1

Ordenantza arautzaile hauen helburua Zarauzko Plangintzako Arau Subsidiarioetan eta dagokion xedapen-aldaketan jasota dagoen S-32 Errotaberri industria-sektoreko lur-eremuen erabilera eta eraikuntza, publikoa zein pribatua, arautzea da. Plan hau behin betiko onartzeko erabakia Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratzen den egunaren biharamunean jarriko dira indarrean S-32 “Errotaberri” sektoreak hartzen duen esparru osoan, eta indargabetzen diren arte egongo dira indarrean.

Ordenantza hauetako baten edo batzuen baliogabetasunak, deuseztapenak edo aldaketak ez du gainoneraikoen balioan eraginik izango, betiere horien arteko elkarreraginaren edo mendetasunaren ondorioz, horietakoren bat aplikaezina denean izan ezik. Indargabetzeak jatorri duen arauak zehazten duen irispidea izango du.

A.2

Ordenantza hauek nahitaez aplikatu beharko zaizkie sektorearen barruan egiten diren obra guzti-guztiei, hala urbanizazioari eta zerbitzuak ezartzeari nola mota guztietako eraikinak eta instalazioak eraikitzeari dagozkienei.

A.3

Legeen, erregelamendu orokorren eta mailaz goragoko beste xedapen batzuen mendean jartzeari utzi gabe, xehetasun-azterlanek, urbanizazio-proiektuek eta eraikuntza-proiektuek ordenantza hauek errespetatu beharko dituzte.

Osagarri gisa eta aurreikusi ez diren alderdiak arautzeko, “Zarauzko Plangintzako Arau Subsidiarioetan” jasotako hirigintza-arauak izango dira aplikatzekoak.

A.4

Honako dokumentuek osatzen dute proiektua:

1. DOKUMENTUA - MEMORIA
2. DOKUMENTUA - PLANOAK
3. DOKUMENTUA - ORDENANTZA ARAUTZAILEAK
4. DOKUMENTUA - GAUZATZEA ANTOLATZEKO ETA KUDEATZEKO JARRAIBIDEAK
5. DOKUMENTUA - AZTERLAN EKONOMIKO ETA FINANTZARIOA

Proiektuaren eduki arauemailea aurreko paragrafoan adierazitako dokumentuek definitzen badute ere, "2.- PLANOAK" dokumentuan halakotzat definitutako planoek eta "3.- ORDENANTZA ARAUTZAILEAK" eta "4.- GAUZATZEA ANTOLATZEKO ETA KUDEATZEKO JARRAIBIDEAK" dokumentuek dute izaera bereziki arauemailea eta hirigintza-jarduera arautzekoa. Horrenbestez, hirigintza-jarduera horien zehaztapenetara egokitu beharko da nahitaez.

Gainerako dokumentuek izaera informatzailea edo argigarria dute nagusiki; hortaz, edukiari dagokionez, aurretik aipatutakoekin kontraesanen bat badago, beste haiek nagusituko dira.

Hirigintza-zehaztapen jakin bati buruzko desadostasunen bat hautematen bada, honako arau hauek hartuko dira kontuan:

1. Maila bereko zehaztapen desberdinen arteko teilakatzeak, zehaztugabetasunak eta kontraesanak ebazteko, lehenik, nagusitasuna emango zaie aginduzko zehaztapenei zehaztapen deskribatzaileen, informatzaileen edo justifikatzaileen gaintik, eta, bigarrenik, idatzizkoei grafikoen gaintik. Azalerei dagokienez, benetako azalaren egiaztapen zehatzenari emango zaio lehentasuna beti.
2. Idatzizko aginduzko zehaztapenen arteko desberdintasunak eta, hala badagokio, kontraesanak ebazteko, hirigintza-antolamenduaren helburu esplizituekin koherenteena den konponbidearen alde egingo da beti, edo halakorik ezean, zuzkidura publikoen azalera handiagoak edo ingurumen-kalitatearen hobekuntza dakartzanaren edo interes publiko handiagokoa denaren alde.
3. Zehaztapen grafikoen arteko desberdintasunak eta, hala badagokio, kontraesanak ebazteko, oinarri kartografiko zehatzagoaren gainean antolatutakoen alde egingo da beti, edo halakorik ezean, eskala txikiagokoaren alde.

A.5

Honako definizio hauek ezarri dira ordenantza hauetan erabilitako terminoetarako.

Lerrokadurak: Planoetan finkatutako lerroak dira, tratamendu desberdina duten espazioen arteko mugak adierazten dituztenak.

Altuera eraikigarria: Azken solairuko sabaiaren forjatuaren beheko aldearen edo, halakorik balego, zertxaren azpiko kordioaren eta finkatzen den puntuko (normalean eraikineko fatxadaren aurrealdeko garapenaren erdiko puntua) sestraren arteko distantzia bertikala da.

Lursailaren aprobetxamendua: Lursailaren eraikitzeo aukera osoa da, metro koadroetan adierazia. Lursailaren eraikigarritasun-indizearen eta azaleraren arteko biderkadurak ematen du bere balioa.

Lursailaren okupazio-dentsitatea: Industria-lursailaren okupazioaren eta azaleraren arteko erlazioa da.

Lursailaren eraikigarritasun-indizea: Lursailaren eraikitzeo aukera da, lursailaren azaleraren metro koadro bakoitzeko sabaiaren metro koadroetan adierazia.

Sektorearen eraikigarritasun-indizea: Sektorearen eraikitzeo aukera da, industria-erabilerari lotutako sektorearen metro koadro bakoitzeko sabaiaren metro koadroetan adierazia.

Okupazioa: Eraikuntza ororen kanpoko lerroek, are zorupekoek ere, plano horizontal baten gainean egiten dituzten proiektzioek mugatzen duten azalera da.

Lursaila: Konpentsazio-proiektuaren bitartez sektoreko jabeei eta, hala badagokio, sektorean eraikuntza-eskubideak dituzten beste batzuei esleitzen zaien lur-eremua da. Bertan kontzentratzen dira sektorean eraikitzeo edo instalatzeko aukera guztiak.

Sestra: Bide edo espazio publiko baten profila da.

Sektorea: Lurzoru urbanizagarriko edo urbanizatzeko lurzoruko plangintzaren oinarrizko unitatea da.

Orubea: Sarbide zolatuz, espaloiz, ur-hartunez, estoldaz eta elektrizitatez hornitutako lursaila da.

B. LURZORUAREN HIRIGINTZA ERREGIMENA**B.1. LURZORUAREN KALIFIKAZIOA**

B.1.1

Sektorearen zonifikazioan honako erabilera xehatu hauek ezarri dira:

- Poligonoaren azalera **195.500,00 m²**

LURSAIL PRIBATUAK

- Industria-lursail finkatuak	46.590,00 m ²	% 23,83
- Industria-lursail berriak.....	59.339,00 m ²	% 30,35
- Merkataritza-ekipamenduko lursaila	1.955,00 m ²	% 1,00

JABARI ETA ERABILERA PUBLIKOKO LURSAILAK
--

- Interes publiko eta sozialeko zerbitzuak	5.865,00 m ²	% 3,00
. Kirol-eremua	3.910,00 m ²	% 2,00
. Gizarte-eremua	1.955,00 m ²	% 1,00
- Bide-sarea, espaloiak eta aparkalekuak	40.591,04 m ²	% 20,77
- Berdeguneak eta espazio libreak.....	22.213,45 m ²	% 11,36
- Errekak (Olaa, Iñurritza).....	9.070,51 m ²	% 4,64
- Komunikazioen sistema orokorra (trenbidea)	1.096,00 m ²	% 0,56
- Komunikazioen sistema orokorra (saihesbidea)	8.780,00 m ²	% 4,49
GUZTIRA	195.500,00 m²	% 100,00

B.1.2

Industria-lursail eraikigarriak industria-eraikuntzetara zuzendutako espazioak dira, proiektuaren planoetan adierazten den moduan.

B.1.3

Jabari eta erabilera publikoko espazio libreak, izaera publikoa izanik, batez ere soropila eta zuhaitzak landatzera zuzentzen diren eremuak dira.

B.1.4

Interes publiko eta sozialeko zerbitzuen eremua jabari publikokoa izango da eta hirutan banatuko da (kirol-eremua, merkataritza-ekipamendua eta gizarte-ekipamendua), planoetan adierazten den moduan.

B.1.5

Bide-sarea eta oinezkoen sarea ibilgailuak zirkulatzera eta oinezkoak igarotzera zuzendutako espazioek osatzen dute; publikoa (bide nagusiak) edo hertsiki pribatua izan daiteke.

B.1.6

Hondar-berdeguneak espazio librean tokiko sistema gisa zenbatu ahal izateko baldintzak betetzen ez dituen azalera duten espazioak dira, batez ere soropila eta zuhaitzak landatzera zuzentzen direnak.

B.1.7

Eremu guztiak publikoak izango dira, industria-lursail eraikigarriera eta industria-lursail eraikira zuzendutakoak eta jabari eta erabilera pribatuko lurzorua izan ezik.

B.1.8

(Plan partzialaren 3. aldaketaren arabera, 2023ko abenduaren 21ekoa)

Lurzati pribatuek igarotze-zerbitzua emango diete lurzati mugakideei. Lurzati horien lerrokadurak xehetasun-azterlan baten bitartez aldatu ahal izango dira, ordenantza hauen B.2. atalaren arabera.

Pasabide pribatuen eraikuntza, kontserbazioa eta mantentze-lanak aurrez aurre dituzten lurzatiaren jabeen artean egingo dituzte. Lurzati bakoitzari lan horien kostuan dagokion ehunekoa bide horietara ematen duen fatxadarekiko proportzionala izango da. Nolanahi ere, zuzkidura-lurzatiak betebeharrak salbuesita geratuko dira, aipatutako pasabide pribatuekiko kokapena edozein dela ere.

Merkataritzako PE-19 lurzatiarekin mugakidea den 4. partzela pribatuaren kasuan, lurzati mugakideetarako pasabidea PE-19 partzelan sortutako bide zortasunetik pasatzen da.

B.1.9

15. lursail pribatua eta merkataritza-ekipamenduko 19. lursaila nahitaez zuzenduko dira Jarduera Ekonomikoetarako Lurzoria Sortzeko eta Saltoki Handiak Antolatzeko

Lurraldearen Arloko Planaren 11-b artikuluan aurreikusitako erabileretara: enpresen zerbitzurako zuzkidura-ekipamendua (bulegoak, ostalaritza, enpresa osagarriak, zerbitzu komunak eta antzekoak).

B.2. XEHETASUNAZTERLANAK

B.2.1

Plan partzial honetan zehazten diren kasuetan idatzi ahal izango dira xehetasun-azterlanak.

Plan partzialak xehetasun-azterlanik idaztea aurreikusten ez badu eta hori aurreikusitako antolamendua osatzeko, zehazteko edo egokitzeko hirigintza-tresnarik egokiena bada, xehetasun-azterlanek berek justifikatu beharko dute tresna hori beharrezkoa edo komenigarria den.

Xehetasun-azterlanaren bitartez plan partzial honetan aurreikusitako antolamendu xehatuak ezarritako altuerak, lerrokadurak eta sestrak seinlatu, zuzendu edo osatu ahal izango dira.

Bide nagusietara ematen duten plan honetan seinalatutako lerrokadura, sestra eta altueren egokitzapena edo birdoikuntza salbuetsi egiten da.

Xehetasun-azterlanaren bitartez plan partzial honen antolamendu xehatuan definitutako urbanizazio-obren, eraikuntzen, etxeen, instalazioen eta gainerako obra eta elementu hiritar osagarrien alderdi jakin batzuk eta ezaugarri estetikoak eta konposizioari dagozkionak arautu ahal izango dira.

Xehetasun-azterlanek ezin izango dute inondik ere plan partzial honek haiek formulatzeko ezartzen dituen aurreikuspenak urratu edo alde batera utzi. Halaber, ezin izango dute lurzorua xedea aldatu, ez hirigintza-eraikigarritasuna handitu, ezta plangintzan ezarritako bideak edo zuzkidura publikoak ezabatu edo murriztu ere, aurreko atalaren b) letran xedatutakoaren kalterik gabe.

Xehetasun-azterlanen edukia honako dokumentu hauetan formalizatuko da:

1. Legezko mugak eta plan partzial honek ezarritakoak errespetatzen direla eta, hala badagokio, plan orokorraren edo garapen-plangintzaren zehaztapenak osatzea edo egokitzea beharrezkoa edo komenigarria dela justifikatzen duen memoria.

2. Informazio-planoak.

3. Antolamendu-planoak.

1. lursailaren —Muebles Treku— kasu zehatzean, egungo azalera eraiki osoa garatuko duen xehetasun-azterlan bat egin ahal izango da lursail pribatu osorako.

B.2.2

Azterlan honetan definitutako komunikazio-sarea osatu ahal izango du, xehetasun-azterlanean bertan antolamendu zehatza ezartzen zaien eraikinetarako sarbidea emateko beharrezkoak diren barrualdeko bideekin.

B.2.3

(Plan partzialaren 3. aldaketaren arabera, 2023ko abenduaren 21ekoa)

Ezin izango ditu ez bide publikoetara zuzendutako espazioaren zabalera ez espazio libreetara zuzendutako azalera murriztu.

Aldiz, bide pribatuetarako erabiltzen den espazioa handitu edo deuseztatu ahal izango da, edo lurzatiaren barruan ezartzen diren bide-zortasunak aldatu ahal izango dira. Bide pribatu bat ezeztatzeke ezinbestekoa izango da bidea jabe beraren bi lurzatiaren artean egotea. Kasu horretan, bidea ezeztatzeak beste bide bat edo batzuk gutxienez ere ezeztatutako azalera handitzea ekarriko luke berekin. Beste finka mugakide batzuekin partekatutako bide pribatuak ezin izango dira murriztu edo ezeztatu.

B.2.4

Seinalatutako lerrokadurak egokitzeak edo birdoitzeak ezin izango du, inondik ere, azalera eraikigarria edo bolumena handitu egindako egokitze edo birdoikuntzaren emaitzari ordenantzak aplikatzean. Azalera pribatua ere ezin izango du handitu, udalaren iritziz aski justifikatuta dagoenean izan ezik.

Xehetasun-azterlanaren bitartez bolumenak plan honen aurreikuspenen arabera antolatu ahal izango dira. Bolumenen birmoldaketa tipologiko edo morfologikoaren ondorioz beharrezkoa edo komenigarria denean, antolamendu horrek bide berriak edo zuzkidura publiko berriak ezartzeko lurzorua kalifikatzea har dezake bere baitan.

B.2.5

Ezin izango die, inola ere, finka mugakideei kalterik eragin, ezta horien antolamendu-baldintzak aldatu ere.

B.2.6

Xehetasun-azterlanek ezin izango dute Arau Subsidiarioen edo plan partzialaren berezko zehaztapenik jaso, baldin eta aldez aurretik tresna horietan ezarrita ez badaude.

B.3. PARTZELAZIOAK ETA ZATIKETAK

B.3.1

(Plan partzialaren 3. aldaketaren arabera, 2023ko abenduaren 21ekoa)

Lurzati minimo zatiezina 1.000 metro koadrokoa izango da. Lurzati bakoitzeko eraikuntza proiektu bakar batekin egin beharko da.

10-8. Lurzatia, 363,00 m²-koa, salbuespena izango da, ez baitu lurzati bereizia osatzen, eta 10-6. eta 10-7. Lurzatiei anexionatu beharko zaie (Lurzatiak berriz zatitzeko proiektuan erregularizatua).

4C azpi-lurzatia 4. partzelatik aparteko proiektu batekin garatu ahal izango da, bertan ezarri nahi den erabileraren ezaugarri teknikoak direla eta.

B.3.2

Lursail berriek bide nagusietakoren batera begira izan beharko dute aurrealdea.

B.3.3

Lursailak zatitu egin daitezke (2.2. planoan seinalatutakoak) aurreko mugak errespetatzen badira. Hala badagokio, bide pribatuen bitartez gauzatu beharko dira sarbideak.

B.3.4

Eraikuntzen barruko banaketa jabetza horizontalaren erregimenean egin ahal izango da eta librea izango da, baldin eta kanpoalderako fatxadarik ez duten edo kanpotik edo eraikuntzaren elementu komunitik zuzeneko sarbiderik ez duten jabetza-zatiak sortzen ez badira edo gainerako eraikuntzaren edo horren zati baten aprobetxamendua nabarmen zapuzten bada.

Ez da 250 metro koadrotik beherako jabetzaren barne-banaketarik onartuko.

Azalera txikiagoko industria-lantegiak sortzeko horretarako berariazko industria-komplexu bat proiektatu beharko da, zerbitzu eta zuzkidura komunen kontzentrazioa behar bezala ebatziko duena. Kasu horretan, azpibanaketa bakoitzaren zabalera ez da 6 metro baino txikiagoa izango, edozein fatxadatan edo barneko edozein espaziotan neurtua.

Industria-pabiloiaren fatxadak, ahal dela behintzat, pabiloiaren sakoneraren 1/3 halako aurrealdea izango du gutxienez.

B.3.5

Lursailak elkartu egin daitezke dimentsio handiagoko lursail bat osatzeko. Elkartze horrek ez du ordenantza arautzaile hauetan ezarritako agindu guztiak betetzetik salbuesten.

B.4. URBANIZATZEKO JARDUN PROGRAMA

B.4.1 Landarediaren tratamendua

Landatu eta kontserbatu behar diren zuhaitz-espezieak eta horien kokapena urbanizatzeko jardun-programak eta berariazko urbanizazio-proiektuak zehaztuko dituzte. Honako aurreikuspenak jasoko dira:

- Guztira gutxienez 597 zuhaitz landatu edo kontserbatu beharko dira.
- Espazio libreetako eta lorategi-eremuetako landaketa. Landare-tratamendua zuhaitzekin, zuhaixkekin eta soropilarekin egingo da nagusiki.
- Espazio libre eta lorategietara zuzendutako lurzoruez kanpoko landaketa. Zuhaitzak lerrokatuta sartzeko aukera aztertuko da, honako

baldintza hauetan: tarte maximoa 8 metrokoa izango da eta landatzen diren unean izango duten altuera minimoa 2,5 metrokoa. Espezi batzuen berezitasunak kontuan harturik, arestian definitutakoa betetzen ez duten landaketak baimendu ahal izango dira.

- Landatu beharreko espezieak udalak baimendu beharko ditu. Irizpide orokor gisa, azarotik martxora bitartean landatuko dira, espeziearen arabera beharrezkoa den sustrai-lur minimoarekin. Sektoreko jabeen kontura izango da landaketa egiten denetik hurrengo udaberriaren amaiera arte kontserbatzea.

B.4.2 Ibilguen tratamendua

Erreka-ertzen eta bideratze berrien tratamenduak Arau Subsidiarioak aldatzeko espedientearen ingurumen-inpaktuaren behin betiko txostenean adierazitakoa beteko du.

Urbanizatzeko jardun-programak meandroen gunean eta Muebles Treku enpresaren lursailaren inguruetan 2000ko azaroko azterketa hidraulikoa beteko dela bermatu beharko du, bai azterketa horretan proposatutako konponbideen bitartez, bai eremua urpean geratuko ez dela bermatuko duten ordezeko konponbideen bitartez.

Era berean, erreken tratamenduaren ondorio diren alderdi hidraulikoak eta ingurumenekoak uztartzeko aurreikuspenak sartuko dira eta urbanizazioaren aurrekontuetan zehaztuko dira. Bereziki, estalgabetzea eta/edo desbideratzea proposatzen den erreken tarteetan mendi-hegalaren egonkortasunaren gaineko arriskuak eta ingurumen-balio handieneko landaredia (artadi kantauriarra eta artelatz-basoa) babestu beharra kontuan hartuko dira.

Arloko txostena betez, ibilguen tratamenduak honako hauek kontuan hartu beharko ditu:

- Errekan (Etzainerreka errekan alegia, Olaga edo Olaa izenaz ere ezagutzen den horretan) gaur egun dagoen ertz naturala eta ur-bazterreko landaredia errespetatu beharko dira, harri-lubeta edo horma berriak ezarri gabe.
- Saihesbideko lotura aldatzearen ondorio izan litezkeen estaltze berriak aire zabaleko ibilguen tarteetan hobekuntzak eginez konpentsatuko dira.
- Urbanizazio-proiektuak 2000ko azaroan egindako azterketa hidraulikoaren eguneratzea hartuko du bere baitan, ibilguen trazadura eta sekzioaren eta urbanizazioaren azken definizioarekin bat etorriko dena.

B.4.3 Arau Subsidiarioen ingurumen-inpaktuaren behin betiko txostenaren zehaztapenak betetzea

Espresuki jasotzen da zaintza-programa eta obrako ingurumen-zaintzailearen irudia jarduteko eta esku hartzeko eskuliburuarekin batera

zehaztu beharko direla. Zaintza horrek gutxienez ere honako alderdi hauek hartu beharko ditu:

- Baserrietarako sarbideak ibiltzeko baldintzetan egongo direla ziurtatzea (garbiketa kontrolatzea...).
- Zarata kontrolatzea.
- Hauts-emisioa kontrolatzea.
- Eraikitzeko eta eraisteko lanetako hondakinen kudeaketa kontrolatzea. (Eraiste selektiboa, hondakinak behar bezala bereiztea eta tratamendua eta helburua kontrolatzea).
- Hondeaketetako materiala behar bezala baimendutako zaborte-gira edo betegunera eramaten dela kontrolatzea.
- Lurzoruaren okupazioa kontrolatzea, berdeguneetara zuzendutako lurzoruak trinkotzea saihestuz.
- Lur-metatzeak kontrolatzea, lurrak trinkotzea eta lur desegokiak nahastea saihestuz.
- Berdeguneetan nahi ez diren beteguneak ezabatzen direla kontrolatzea.
- Lurrak hartzea.
- Landare-materialak, altzariak eta abar hartzea.

B.4.4. Urbanizazioaren arauetako aurreikuspenak

- Espaloietan 2 metroko luzera libre uztea bermatuko da.
- Behar adina oinezkoen pasabide proiektatuko dira.
- Pasabideen zabalerak 2004ko abenduaren 28ko Gipuzkoako Aldizkari Ofizialaren 248. alean argitaratu zen Bide publikoko zona batean, garaje eta lokal partikularretara sartzeko edo zabalak egiteko, erabilera berezia edo aparkatzeko debekua arautzen duen ordenantzara egokituko dira.
- E bidearen aldapa murriztea.
- Iñurritza erreka-eremuko bide paraleloaren eta Frantzeskua zubiko bidearen arteko behin-behineko loturaren konponbidea proiektatzea.
- Lursail guztiek lursailen bertan izango dituzte zerbitzuak.
- Poligonoko mugikortasuna hobetuko duen bidegorri bat sartzeko aukera eta poligonoa zeharkatzen duen bide publikoa jarraitzeko aztertzea.
- Lorategien eta paisaiaren berriazko azterketa, beteguneak kentzeko jardunak, lur-ekarpenak, landaredia berrezartzea, oinezkoen bideak, hiri-altzariak, argiak eta abar kontuan hartu eta hainbat alderdi zehaztasun osoz finkatuko dituen: landatu edo erein beharreko espezieak, horien tamaina, kokapena, landatzeko garaiak, landatzeko baldintzak eta abar.

B.4.5. Sektorearekin mugakide diren baserrien gaineko eraginak.

- Eraginpeko baserri mugakide guztietarako azpiegitura guztien hartuneak (ur-hornidura, suteetako ur-hartuneak, energia elektrikoa, telefonia eta saneamendua) osatu beharko dira.
- Eraginpeko baserri eta eraikuntza mugakide guztietarako sarbideak aintzat hartuko dira.

B.5. URBANIZAZIO PROIEKTUAK

B.5.1 Bide-sarea

B.5.1.1

Bide-sarearen ezaugarri geometrikoak proiektuaren planoetara dagokien orrian zehaztutakoak izango dira.

B.5.1.2

Bide-sareak planoetan adierazita dauden babesguneak eta eraikinen arteko tartekak errespetatuko ditu.

B.5.1.3

Lerrokadurak eta sestrak plan partzialean definitutakoaren arabera gauzatuko dira, baina aldaketa txikiak egin ahal izango zaizkie eraikuntza-azterketa zehatzago batean, urbanizazio-proiektuan esate baterako.

B.5.1.4

Gutxienez 978 aparkaleku aurreikusi beharko dira. Aparkalekuen dimentsioak 5,00 x 2,20 m izango dira, elbarrientzat aurreikusitakoetan izan ezik. Ondorio horietarako, elbarrientzako aparkaleku-kopuruari eta horien dimentsioei buruzko aurreikuspenak beteko dira, hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen 68/2000 Dekretuan edo horren ordezkotako araudian xedatutakoari jarraiki.

.

B.5.1.5

Ibilgailuak bide nagusietatik industria-lursailetarako sarrerak bide-sarearen orrian adierazita dauden sarbideetatik eta udalak izendatuki baimentzen dituen beste sarbideetatik baino ezin izango dira egin. Dena den, sarbideak egiteko ezabatzen den aparkaleku-kopuru bera lursail pribatuan ezartzeko eska dezake udalak.

B.5.1.6

Sarrerek eta bestelako sarbideek honako baldintza hauek bete beharko dituzte bide-sarearekiko lotuneetan:

- Kanalizatuta egotea.
- Zarauzko Udalak ezarritako baldintzak betetzea.
- Euri-uren bilketa izatea.
- Beharrezko seinaleak izatea.
- 40 km/h-ko abiadura espezifikorako ikuspen minimoa, gelditzeko distantziarekin.

B.5.1.7

Lur gaineko urbanizazioan erabili beharreko materiala (bide-zoruak, zintarriak, zoladurak, akaberak, hiri-altzariak, etab.) espresuki baimendu beharko du Zarauzko Udalak.

B.5.1.8

Oinezkoek erabiltzekoak diren espaloi, pasealeku, berdegune, parke eta plazetan, Eusko Jaurlaritzaren hirigintzako oztopoak ezabatzeari buruzko araudiak ezarritako aginduak nahitaez aplikatzekoak izango dira urbanizazio-elementuen diseinuan.

B.5.2 Ur-hornidurako sarea, ureztaketa-hartuneak eta suteetako ur-hartuneak.

B.5.2.1

Sarea 0,5 l/s/ha-ko zuzkidura unitarioarekin proiektatuko da, 2,4ko puntako koefizientearekin.

Suteetako ur-hartuneen eragina kontuan izango da, hau da, gerta daitekeen edozein sutetatik hurbilen dauden bi ur-hartuneak martxan jarritz gero, horietako bakoitzak bi orduz gutxienez minutuko 1.000 litroko emaria izan beharko du 10 m ur-zutabeko presioarekin.

B.5.2.2

100 mm-ko edo diametro handiagoko hornidura-tutua burdinurtu nodularrezkoa izango da, eta beheko tutua burdinurtu nodularrezkoa edo polietilenoazkoa izan daiteke, 10 atmosferako lan-presiokoa.

Isolamendu-balbulak ezarriko dira adar guztietan.

Euri-uren estolda-sarerako hustubideak ezarriko dira ur-hornidurako sarearen beheko puntu guztietan eta bentosak goiko puntuetan edo 500 metrotik gorako luzera duten tarte horizontaletan.

B.5.2.3

Hornidura egokirako beharrezkoa den presioa izan beharko du (3,5 eta 6 kg/cm² bitartekoa).

B.5.2.4

Sareak lurpekoak izango dira eta hornidura-tutua ahal dela estolden mailaren gainetik kokatuko da.

B.5.2.5

Suteetako ur-hartuneak gutxienez 100 m-tik behin kokatuko dira eta udalak homologatutako modeloko ureztaketa-hartuneak 50 m-tik behin. Suteetako ur-hartuneak 100 mm-koak izango dira, izozteak eta ekintza mekanikoak jasateko prestatuak, eta hiru irteeraz hornitutako zutabe batean amaituko dira. Irteera batek 100 mm-ko diametroa izango du eta STORZ modeloko errakore bat, eta beste bi irteerek 70 mm-ko diametroa eta BARCELONA motako errakore bat izango dute (UNE 23.400-80 arauaren arabera).

Sarearekin ur-hartune bakoitzerako eroanbide bereizi baten bitartez konektatuko dira. Eroanbidearen diametroa eta berarekin konektatuko den sare-tartearena berdina izango dira, gutxienez 100 mm-koak. Itxitura malguko uhate-balbulak izango dituzte eta behar bezala seinaleztatuta geratuko dira, UNE 23-003-81 "Suteen kontrako babesari eta borroka. Seinaleztapena" arauaren arabera.

B.5.2.6

Sarea eta bere elementuak eraikitzeko erabiliko diren gainerako materialak espresuki onartu beharko ditu Zarauzko Udalak.

B.5.2.7

Sare osoa, diseinuari, kalkulari eta eraikuntzari dagokienez, Herri Lan Ministerioaren Herrietako Ur Hornidurako eta Saneamenduko Proiektuak idazteko arauekin, Herri Lan Ministerioaren "Ur-tutuetarako baldintza tekniko orokorren agiriarekin", Zarauzko Udaleko Uren Udal Zerbitzurako Erregelamenduarekin eta indarrean dagoen araudi guztiarekin eta esperientziak suteen kontrako babesari buruz aholkatzen duenarekin bat etorriko da.

B.5.3 Estolda-sarea

B.5.3.1.

Eroanbide-sistema bereizlea izango da eta, horrenbestez, ezin izango dira euri-urak hondakin-urekin nahasi.

B.5.3.2

Euri-urak ibilgu naturaletara eramango dira behar bezala kanalizatuta eta estalita, euri-uren sarearen bidez.

B.5.3.3

Ur beltzetarako kalkulu-zuzkidura eguneko eta biztanleko 100 litrokoa izango da.

Euri-uren kanalizazioak segundoko eta ha-ko 400 litroko kalkulu-eurirako dimentsionatu beharko dira. Erabili beharreko isurketa-koefizientea 0,9 izango da eremu zolatu edo estalietan eta 0,5 berdeguneetan.

Proiektatutako sarearen kontzentrazio-denbora 10 minututik gorakoa denean, kalkulu-eurirako aurrekoa baino balio txikiagoa erabiliko da, eta behar bezala justifikatu beharko da.

B.5.3.4

Abiadura maximoa ere proiektuan justifikatuko da, eta sakonera/diametro erlazioa 0,75 izango da puntako emarirako. Abiadura minimoa autogarbiketako izango da.

B.5.3.5

Eroanbideen diametro minimoa 30 cm izango da eta aldapa minimoa % 0,5.

B.5.3.6

Eroanbideetan erregistro-kutxatilik ezarriko dira sekzio, aldapa eta lerrokadura aldatzen den guneeetan, hartuneetan eta, gehienez ere, 50 metrotik behin.

B.5.3.7

Euri-uren zein ur beltzen sareak estankoak izango dira eta ASTM arauak beteko dituzte dauden mota guztietarako.

B.5.3.8

Estolda-zuloak ezarriko dira gehienez ere 35 metrotik behin.

B.5.3.9

Eraikin bakoitzeko saneamendua sare orokorrari lotzeko hartune-kutxatilik lurzoru eraikiezinean kokatuko dira. Bi hartune-kutxatila ezarriko dira beti, ur beltzetarako bat eta euri-uretarako bestea.

B.5.3.10

Zerbitzuetatik datozen ur beltzek aurrerago adierazten diren zehaztapenak bete beharko dituzte hodi biltzailera isuri baino lehen.

B.5.3.11

Industria-prozesuetatik datozen urak araztegi berezietara eraman beharko dira edo modu pribatuan tratatu ezarrita dauden mailak lortu arte, gero hodi biltzaile orokorrera isurtzeko.

B.5.3.12

Kanpoaldean eta industria-lursailaren barruan hauts-arazoak sortzen dituzten instalazioetarako proiektuetan sedimentazio-putzua eta

flotatzaileak bereiztekoa aurreikusi beharko da ur horiek hustu aurreko urrats gisa.

B.5.3.13

Beren ezaugarriak direla-eta uraz bestelako likidoen zisternak erabili behar dituzten industrietan, estolda-sare propioa eta berezia aurreikusi beharko da zamalanetako eremuetan eta industria-lursailaren barruan, tanga-educiontzia batekin konektatua, sektoreko euri-uren estolda-sare orokorrera halaberrezko isurketarik gerta ez dadin.

B.5.3.14

Sarea eta bere elementuak eraikitzeke erabiliko den materiala espresuki baimendu beharko du Zarauzko Udalak.

B.5.3.15

Saneamendu-sare osoa, diseinuari, kalkulari eta eraikuntzari dagokienez, Herri Lan Ministerioaren Herrietako Ur Hornidurako eta Saneamenduko Proiektuak idazteko arauekin eta Herri Lan Ministerioaren Herrietako saneamendu-tutuetarako baldintza tekniko orokorren agiriarekin bat etorriko da.

B.5.4 Zerbitzu elektrikoak, telefonikoak eta telebanaketakoak eta gasa.

B.5.4.1

Behe-tentsioko energia elektrikoaren hornidurako sareak eta telefono-sareak, telebanaketakoak eta gas-sareak lurpekoak izango dira.

B.5.4.2

Instalazio osagarriak (transformadoreak, kontagailu-gelak, etab.) lursail pribatuetan kokatuko dira, orokorrean. Lursail horiek eraikinaren inguratzailearen barruan edo lurpean egongo dira. Baldin eta beharrezkoa bada lurzoru publikoan kokatzea, ZHAPOko 8.4.03 artikuluan ezarritako irizpideei jarraituko zaie, eta, beharrezkoa izanez gero, transformazio-zentroak lur gainean kokatzea onartuko da, baldin eta hiri-paisaian integratzeko neurriak ezartzen badira.

B.5.4.3

Linea elektriko eta instalazio guztiek, baita telefonoei, telebanaketari eta gasari dagozkionek ere, indarrean dauden erregelamendu ofizialak eta konpainia emakidadunen arauak beteko dituzte.

B.5.4.4

Babes-kaxa orokorrak kutxatila barruan kokatuko dira fatxadetan, edo bestela ezkaratzeko edo antzeko sarrerako horman kutxatila barruan, eta kutxatila horretara iristen den eroanbidea zein bertatik irteten dena horman sartuta geratuko da.

B.5.4.5

Lurzoru publikoan ez da erregai-andelik onartuko.

B.5.5. Herriko argiak

B.5.5.1

Bideetako batez besteko argiztapena 15 lux izango da, 0,25eko uniformetasun-faktorearekin.

Aparkalekuen batez besteko argiztapena 10 lux izango da, 0,25eko uniformetasun-faktorearekin. Lorategi-eremuetan batez besteko argiztapena 7 lux izango da.

B.5.5.2

Herriko argien sarea lurpekoa izango da sektorean.

B.5.5.3

Herriko argien sarea fluxu-erreguladorearekin eta tentsio-egonkorgailuarekin proiektatuko da kasu guztietan.

B.5.5.4

Luminarietresneria osagarria eta goi-presioko sodio-lurrunezko lanpara izan beharko dute. Ildo horretan, teknikaren eboluzioak lanpara-mota hobetzen badu, garai bakoitzerako lanpara-motarik egokiena hautatuko da.

B.5.5.5

Instalazioan erabiliko den materiala espresuki baimendu beharko du Zarauzko Udalak.

B.5.6. Lorategiak eta bestelakoak

B.5.6.1

Egin beharreko urbanizazio-proiektuak lorategiei buruzko azterketa hartuko du bere baitan. Landaketak ingururako espezie egokiekin egingo dira eta oso-osorik aintzat hartuko da urbanizatzeko jardun-programaren "B.4.1. Landarediaren tratamendua" puntuan adierazitakoa:

- Guztira gutxienez 597 zuhaitz landatu edo kontserbatu beharko dira.
- Espazio libreetako eta lorategi-eremuetako landaketa. Landare-tratamendua zuhaitzekin, zuhaixkekin eta soropilarekin egingo da nagusiki.
- Espazio libre eta lorategietara zuzendutako lurzoruez kanpoko landaketa. Zuhaitzak lerrokatuta sartzeko aukera aztertuko da, honako baldintza hauetan: tarte maximoa 8 metrokoa izango da eta landatzen diren unean izango duten altuera minimoa 2,5 metrokoa. Espezi batzuen berezitasunak kontuan harturik, arestian definitutakoa betetzen ez duten landaketak baimendu ahal izango dira.

- Landatu beharreko espezieak udalak baimendu beharko ditu. Irizpide orokor gisa, azarotik martxora bitartean landatuko dira, espeziearen arabera beharrezkoa den sustrai-lur minimoarekin. Sektoreko jabeen kontura izango da landaketa egiten denetik hurrengo udaberriaren amaiera arte kontserbatzea.

B.5.6.2

Leku publikoetatik ikusten diren hormak harri naturalez estaliko dira kanpoko aldetik. Harri-horma masa-hormigoiz edota harriz xaflatutako hormigoi armatuz hornituta egongo da.

B.5.6.3

Hiri-altzariak eta elementu osagarriak (seinaleak, lursail-itxiturak, etab.) espresuki baimendu beharko ditu Zarauzko Udalak.

B.5.6.4

Errekaren ibilguaren trazadura zuzentzeko ez dira harrizko hormak erabiliko. Horien ordeztu teknika bigunak eta bioingenieritzakoak erabiliko dira, baldin eta baldintzatzaile hidraulikoek halakorik uzten badute. Errekaren eta inguru mugakidearen ezpondak landarez hornituko dira ur-bazterreko basoari lotutako habitata irudikatzen eta, horrenbestez, habitat horren berezko espezieak erabiliko dira.

Erreka-ertzen eta bideratze berrien tratamenduak Arau Subsidiarioak aldatzeko espedientearen ingurumen-inpaktuaren behin betiko txostenaren adierazitakoa beteko du.

Urbanizazio-proiektuak meandroen gunean eta Muebles Treku enpresaren lursailaren inguruetan 2000ko azaroko azterketa hidraulikoa beteko dela bermatu beharko du, bai azterketa horretan proposatutako konponbideen bitartez, bai eremua urpean geratuko ez dela bermatuko duten ordeztu konponbideen bitartez.

Era berean, erreken tratamenduaren ondorio diren alderdi hidraulikoak eta ingurumenekoak uztartzeko aurreikuspenak sartuko dira eta urbanizazioaren aurrekontuetan zehaztuko dira. Bereziki, estalgabetzea eta/edo desbideratzea proposatzen den erreken tartetan mendi-hegalaren egonkortasunaren gaineko arriskuak eta ingurumen-balio handieneko landaredia (artadi kantauriarra eta artelatz-basoa) babestu beharra kontuan hartuko dira.

B.5.6.5

Urbanizazio-proiektuak Arau Subsidiarioen ingurumen-inpaktuaren behin betiko txostenaren zehaztapenak bete beharko ditu. Oso-osorik igortzen da urbanizatzeko jardun-programaren B.4.3. puntura.

B.5.6.6

Urbanizazio-proiektuak honako aurreikuspen hauek jaso behar ditu:

- Espaloietan 2 metroko luzera libre utzi behar denez, urbanizazio-proiektuak herriko argien kokapena aldatu beharko du indarrean dagoen araudia beteko dela ziurtatzeko.
- Behar adina oinezkoen pasabide proiektatuko dira 2. lursailaren aurrealdean, 2. lursailaren aurrealdeko aparkaleku-lerroan zintarriak ipintzea saihesteko. Oro har, oinezkoen pasabideen kopurua handitu egingo da, proposatutakoak oso gutxi dira-eta.
- Pasabideen zabalerak 2004ko abenduaren 28ko Gipuzkoako Aldizkari Ofizialaren 248. alean argitaratu zen Bide publikoko zona batean, garaje eta lokal partikularretara sartzeko edo zamalanak egiteko, erabilera berezia edo aparkatzeko debekua arautzen duen ordenantzara egokituko dira.
- E bidearen aldapa murriztea.
- Iñurritza errekarekiko bide paraleloaren eta Frantzeskua zubiko bidearen arteko behin-behineko loturaren konponbidea proiektatzea.
- Lursail guztiek lursailean bertan izango dituzte zerbitzuak. Era berean, lursail guztiek, are udalari laga beharreko ekipamendukoek ere, lursailean bertan izango dituzte zerbitzu guztiak.
- Poligonoko mugikortasuna hobetuko duen bidegorri bat sartzeko aukera eta poligonoa zeharkatzen duen bide publikoa jarraitzekoa aztertzea.
- Lorategien eta paisaiaren berariazko azterketa, beteguneak kentzeko jardunak, lur-ekarpenak, landaredia berrezartzea, oinezkoen bideak, hiri-altzariak, argiak eta abar kontuan hartu eta hainbat alderdi zehaztasun osoz finkatuko dituena: landatu edo erein beharreko espezieak, horien tamaina, kokapena, landatzeko garaiak, landatzeko baldintzak eta abar.

B.5.6.7

- Eraginpeko baserri mugakide guztietarako azpiegitura guztien hartuneak (ur-hornidura, suteetako ur-hartuneak, energia elektrikoa, telefonia eta saneamendua) osatu beharko dira.
- Eraginpeko baserri eta eraikuntza mugakide guztietarako sarbideak aintzat hartuko dira.

B.5.7. Ibilguen tratamendua:

Arloko txostena betez, ibilguen tratamenduak honako hauek kontuan hartu beharko ditu:

- **B.5.7.1.** Errekan (Etzainerreka errekan alegia, Olaga edo Olaa izenez ere ezagutzen den horretan) gaur egun dagoen ertz naturala eta ur-bazterreko landaredia errespetatu beharko dira, harri-lubeta edo horma berriak ezarri gabe.
- **B.5.7.2.** Saihesbideko lotura aldatzearen ondorio izan litezkeen estaltze berriak aire zabaleko ibilguen tarteetan hobekuntzak eginez konpentsatuko dira.
- **B.5.7.3.** Urbanizazio-proiektuak 2000ko azaroan egindako azterketa hidraulikoaren eguneratzea hartuko du bere baitan, ibilguen trazadura eta sekzioaren eta urbanizazioaren azken definizioarekin bat etorriko dena.

C. ERAIKUNTZA ARAUAK

C.1. BIDE PUBLIKOEI LOTURIKO OBREN BALDINTZA TEKNIKOAK

C.1.1

Bide publiko baten alboko lursailetan gauzatu beharreko eraikuntzek edo instalazioek dagozkien planoetan adierazitako tartea errespetatuko dute.

C.1.2

Lursail pribatuaren muga itxitura eraiki ahal izango da. Hesi hori adierazitako jabetzak banatzen dituen muga kokatu beharko da, baina oso-osorik jabetza partikularraren gainean eraikia, espaloiko zintarriaren arrasean.

C.1.3

Kaleen arteko elkargunean trafikoarentzako behar bezalako ikuspena ziurtatzeko, itxitura-hesiak libre utzi beharko du tarte kurbatua bi (2) tarte zuzenekin lotzen duten puntuek hartzen dituzten kaleen lerrokaduretan trazadura arruntek osatzen duten angeluari dagokion espazioa.

C.1.4

Ez da zilegi izango ibilgailuak zirkulazio-zerrendetan aparkatzea. Bide-sarean eta lursailen barruan horretarako ezarrita dauden espazioetan baino ez da onartzen ibilgailuak aparkatzea.

C.1.5

Fatxada eta bide publikoaren artean dauden espazio libreek honako agindu hauek bete beharko dituzte:

- a) Aparkalekuaren gainazalak zolatuta eta zintarri batek mugatuta egon beharko du.
- b) Gainerako lur-eremu libreak zolatuta edo lorategiz hornituta egon beharko du.

C.1.6

Lursailentarako sarrerak aparkalekuak bezalaxe tratatuko dira.

C.2. BOLUMEN ETA ERAIKUNTZA BALDINTZAK

C.2.1

Industria-lursail eraikigarri bakoitzaren gaineko okupazio maximoa bere azaleraren % 100,00ekoa izango da, markatutako lerroak errespetatuz. Hala ere, industria-lursailak bide pribatuen kontura bateratu ahal izango dira, eraginpeko lursailei dagozkien xehetasun-azterlanen bitartez.

Industria-lursail eraikigarrien eraikigarritasun-indizea industria-lursail eraikigarri horien azalerako metro koadro bakoitzeko sabai-azalerako metro koadro bat (1) da, 1., 13., 14., 15. eta 16. lursailetan izan ezik.

Horretarako gehenez ere industria-eraikinari dagokion aprobetxamenduaren % 20ren baliokidea gehitu ahal izango zaio.

1., 13., 14., 15. eta 16. lursailei dagokien aprobetxamendua 2.2 planoan eta eta F.1- F.13- F.14- F.15- F.16 fitxetan adierazitakoa da.

C.2.2

Gaur egun dauden industria-eraikinetan eta eraikiko diren oin berriko pabiloietan baimentzen diren handitzeak eta aldaketek proiektuaren planoetan finkatutako lerroak eta sestrak errespetatu beharko dituzte. Lerroak eta sestra horiek errespetatzen ez dituzten egungo eraikinek haietara egokitu beharko dira berriz eraikitzen direnean.

C.2.3

Oro har industria-pabiloiek 12 metroko altuera izango dute. Industria-instalazio bereziek funtzionamendu-kontuengatik behar dutenean altuera hori gainditzeko aukera izango dute eta udala izango da behar hori baloratu eta, hala badagokio, horretarako baimena emango duena. Eraikuntza-profil maximoa sotoak, behe-solairuak eta solairuarteak osatzen dute bloke adierazgarriak ez dagoenean.

13., 14., 15. eta 16. eraikinetan, industria-erabilera gain erabilera adierazgarriaren bat garatu ahal izango dutenez, ezaugarri horietako eraikin bat (bulegoak, erakusketa-aretoak...) eraikitzea baimentzen da. Eraikinak 12 metroraiko altuera eta 3 solairu izan ditzake (solairu bakoitzaren altuera libre minimoa 3 metrokoa izango da). Solairu horiek aprobetxamendu gisa zenbatuko dira, arau orokor gisa baimendutako solairuarten % 20ko aprobetxamendua kenduta. Goiko bi solairuak behintzat bulego, erakusketa-areto, gizarte-lokal, aldagela edo zaintzailearen etxebizitza gisa baino ezin izango dira erabili.

Erlaitz-planotik aurrera eraikinaren estalkia garatuko da. Estalkiaren faldoiek ez dute % 25eko aldapa gaindituko. Estalki-profileko lerro estalkiaren apaindura-erremateak eta eraikinetako instalazioen berezko elementuak (tximiniak, antenak, biltegitratze-tankeak, aire-girogailuak, prozesu-dorreak, publizitate-elementuak, eguzki-energia atzitzeko panelak, etab.) baino ezin izango dute gainditu, betiere horien kokapena eta ezaugarriak behar bezala justifikatuta badaude. Fatxada nagusiak A, C, D, E, F, H eta I bideetara begira daudenak dira.

C.2.4

Industrien garapen-aurreikuspenen arabera lursailak osorik eraiki beharra ez dagoenean, enpresek lursailak zati batean eraikitzeko aukera izango dute, betiere ordenantza hauetan ezarritakoa betez.

Hala ere, nahitaezkoa izango da bide nagusien lerrokadurak errespetatzea, eta atzeraemanguneak egin beharko dituzte bide pribatuen lerrokaduretan.

C.2.5

Atzeraemanguneen ondorioz lortutako jabetza partikularreko espazio libreak lorategiak, aparkalekuak, bideak edo oinezkoen eremuak edo aire zabaleko biltegiak ezartzera zuzendu ahal izango dira. Industria-lursail baten barruan baina pabiloiaren kanpoan kokatutako aparkalekuak alboko itxiturarik gabeko markesinekin estali ahal izango dira.

Aire zabaleko biltegitratzearen ondorioz paisaiaren eta ingurumenaren gainean sor daitekeen inpaktu kaltegarria arin dezaketen neurriak hartzeko exijitu ahal izango du udalak.

C.2.6

Hegalak eta atzeraemanguneak onartzen dira, baldin eta estetika edo aprobetxamenduko arazoiek justifikatzen badituzte.

Fatxada baimendutako gehieneko lerrokadurarekin bat badator, hegal horiek jabari eta erabilera publikoko espazioaren gainetik irtetea baimentzen da.

Ez da hegal itxirik onartuko, ezta ibiltzeko moduko hegal irekirik ere (balkoiak edo antzekoak). Baimenduta daude teilatu-hegalak, eguzki-babesak, elementu bioklimatikoak eta antzekoak. Lurzati pribatuaren gainean baimendutako gehieneko hegala 3,00 metrokoa izango da (markesinak edo antzekoak), eta lurzoru publikoaren gainean 1,25 metrokoa, baina ezingo da inola ere hurbildu espaloien zintarriaren kanpoko lerrotik 0,50 metro baino gehiagora.

Hegalak espaloiko zoruaren sestratik 3 metroko altueran geratuko dira, eta hegalaren puntu guztietan neurtuta.

Fatxadaren hegalak fatxadaren mugatik 0,5 metrora geratu beharko dira eraikin mugakidearekiko, baoen tratamendua edozein dela ere, eta multzoaren konposizio-lerro orokorrak errespetatu beharko dituzte. Ez da beharrezkoa izango fatxada ahurren arteko elkarguneetan atzeraemanguneak egitea.

Fatxadetako hegalen garapen osoaren ehunekoari ez zaio mugarik ezartzen.

Zokaloak, pilastrak eta fatxadako bestelako apaingarriak onartzen dira, fatxadaren lerroetatik 10 cm baino gehiago kanporatzen ez badira.

Fatxada-planoarekiko paralelo garatzen diren eta espaloien mailaren gainean 3,5 metroko altuera minimoa duten erroteru eta iragarki argidunak onartzen dira.

Jabe bakarra duten eraikinetan, fatxada bakoitzeko erroteru-erretarako eskema bakarra

izango da. Aipatutako iragarkietako edozein elementu jarri aurretik onartu behar da eskema hori. Iragarkiak eta jar litezkeen logotipoak orokorrean joango dira bai baoen barruan bai kokatzen diren fatxadaren horma-atal horizontal itsuen gainean, eta, bi kasuetan, fatxadaren plano paraleloan. Gehieneko hegala paramentuarekiko 25 cm-koa izango da.

C.2.7

Sotoak eta erdisotoak eraikitzea baimentzen da, baina biltegi, aldagela, komun edo ibilgailuak aparkatzeko garaje gisa besterik ezin izango dira erabili, eta azken hori kanpotik zuzeneko sarbidea baldin badute; dena den, debekatuta dago bertan pertsonak denbora luzez egotea eskatzen duen edozein jarduera garatzea.

Garajearen altuera libre ez da 3,00 m baino txikiagoa izango, hala exijitzen duten instalazioen kasuan izan ezik. Udala izango da behar hori baloratu eta, hala badagokio, horretarako baimena emango duena.

Ibilgailuak aparkatzeko besterik erabiltzen ez diren sotoak eta erdisotoak ez dira azalera eraiki gisa zenbatuko.

Sotoek eta erdisotoek gain-gainean duten solairuari loturik egon beharko dute ondorio guztietarako, ibilgailuak aparkatzeko erabiltzen direnean izan ezik.

C.2.8

Gaur egun dauden eraikuntzak, memoriaz islatzen den moduan, honako kategoria hauen barruan sailkatu dira:

1.- Eraitsi behar diren antolamenduz kanpoko eraikinak:

. 1.7. planoan espresuki halakotzat adierazita daudenak.

Antolamenduz kanpo geratzen dira, jakina, bide-sarean eta oinezkoen sarean, industria-lursailetan, zuzkiduren lursailetan, komunikazioen sistema orokorrean eta ibaiaren ibilbideetan eragina duten estalpeak, teilapeak, etxolak eta antzeko elementu guztiak, 6.1. planoan ikus daitekeen moduan.

2.- Antolamenduaren barruko eraikinak:

. 1.6. planoan finkatutako eraikin gisa espresuki adierazitakoak dira.

C.2.9

Antolamenduz kanpoko eraikinetan ezin izango da finkatze-obrarik, bolumena handitzeko, modernizatzeko edo desjabetze-balioa areagotzeko obrarik egin, baina bai eraikinaren higieenak, apaindurak eta kontserbazioak eskatzen dituzten konponketa txikiak.

C.3. ERABILERA BALDINTZAK

C.3.1.- Partzela industrialen eremua. Erabilera nagusia, erabilera alternatiboak, bateragarriak eta onargarriak.

(Plan partzialaren 1. aldaketaren arabera, 2022ko urtarrilaren 27koa)

(Plan partzialaren 2. aldaketaren arabera, 2023ko irailaren 23koa)

(Plan partzialaren 3. aldaketaren arabera, 2023ko abenduaren 21ekoa)

A.- 1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12 eta 16 partzelak

A.1.- Erabilera nagusia:

1.a.- Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko (HAPO) industriako ekoizpen-erabileraren 1., 2., 3., 4., 5. eta 8. motetan espezifikatutako edozein, bai eta instalazio industrialak edo erdi-industrialak behar dituzten ikastetxeak edo industria-jarduerarekin zerikusia duten, parekagarriak diren eta/edo lotuta dauden beste ekipamendu batzuk ere.

1.b.- Erabilera nagusiaren barruan sartzen dira jarduera nagusia garatzeko lotuta dauden edo beharrezkoak diren hirugarren sektoreko jarduera osagarri guztiak (bulegoa, merkataritza...).

2.- Erabilera alternatiboak: Partzela osoa hartuta, honako hauek onartuko dira:

2.a.- Komunikazioetarako erabilera (HAPOren 1.erabilera, 3.mota). Erregaiak banatzeko hornitegien erabilera.

2.b.- Azpiegituretarako erabilera (HAPOren 2.erabilera).

2.c.- Ekipamenduetarako erabilera (HAPOren 4.erabilera). HAPOren definizioei jarraituz, berariaz onartzen dira honako hauek:

- Hiri Zerbitzuen erabilera.
- Administrazio Zerbitzuen erabilera.
- Kirol-erabilera
- Erlijio-erabilera
- Hotel-erabilera
- Jolas, aisia eta ikuskizunerako erabilera
- Ehorzketa-zerbitzuen erabilera
- Aparkaleku autonomoak
- Beste batzuk, industria erabilerako eremuan haien kokalekua bateraezina ez dela egiaztatzen denean.

2.d.- Hirugarren sektoreko erabilera, industria-produkzioarekin lotuta ez dagoena (HAPOren 6. erabilera). HAPOren definizioei jarraituz, honako hauek onartzen dira:

- Bulego erabilera
- Teknologia aurreratuko hirugarren sektoreko erabilera

2.e. HAPOren 2. erabilera, 1. mota (energia elektrikoaren sarearen erabilera). Erabilera hau lurtzati oso bat okupatu beharrik gabe onartzen da, eta azpi-Lurtzatieta ezarri ahal izango da.

3.- Erabilera bateragarriak eta onargarriak. HAPOren definizioei jarraituz, honako erabilera hauek onartzen dira:

3.a.- Sestra gaineko solairuetan:

3.a.1.- Oro har, erabilera alternatibo gisa onartutakoak, salbuespen hauekin:

- Komunikazio-erabilerak (erregaiak hornitzeko zerbitzuguneak) eta azpiegitura-erabilerak ez dira baimenduko, baldin eta beren ezaugarriak direla-eta eraikin bereko beste edozein erabilerarekin bateraezinak badira.

- Hotel-ekipamendukoak ez dira onartzen.

3.a.2.- Bizitegi-erabilera (erabilera nagusiari erantsitako etxebizitza) 3.000 m² baino gehiago dituen industria-jarduera bati lotutako azalera eraikia duen instalazio bakoitzeko gehienaz etxebizitza batekin (1). Etxebizitzak ezingo du 100 m² baino azalera eraiki handiagoa izan.

3.a.3.- Txikizkako merkataritza pilatu gabeko erabilera. Salbuespen gisa produkzio-erabilerarekin lotzen ez diren eta produkzio-erabilerarako osagarriak ez diren ondasunak eta produktuak merkaturatzeko jarduerak ezartzea baimendu ahal izango da, baldin eta jendeari saltzeko azalerari dagozkion premia bereziak badituzte eta, horietara joan daitekeen jende kopuruagatik, kokatuko direneko areako produkzio erabileraren funtzionaltasunean oztopoak eragingo ez badituzte. Atal honetan, honakoen gisako jarduerak sartzen dira. Atal honetan, honakoen gisako jarduerak sartzen dira:

a) Automobil-ibilgailuen salmenta

b) Etxearen ekipamenduak (altzaria)

c) Antzeko beste batzuk, elikagaien eta eguneroko gaien artean sartzen ez direnak.

3.b.- Solairu guztietan, sestra gainean eta sestra-azpian, garaje-lokalaren eta beste erabilera bati lotutako aparkalekuaren erabilerak onartzen dira, baita jarduera nagusiaren premiei lotutako biltegiak ere.

4.- Erabilera debekatuak: Berariaz baimendutakotzat izendatu ez direnak, eta, oro har, pertsonen ohiko bizilekua edo bizileku iraunkorra dakarten erabilera guztiak, edo erabilera produktibo eta industrial nagusiarekin edo eremuaren kalifikazio orokorrarekin bateraezinak direnak.

B.- 13 eta 14 partzelak

B.1.- Erabilera nagusia: A epigrafeko partzelei esleitu zaien bera.

B.2.- Erabilera alternatiboak. A epigrafeko partzelei esleitu zaizkien berdinak, baina industria- produkzioko erabilerarekin lotu gabeko honako erabilera tertziario hau gehituta:

- Txikizkako merkataritza pilatuaren erabilera

B.3.- Erabilera bateragarriak eta onargarriak. A epigrafeko partzelei esleitu zaizkien berdinak, baina industria-produkzioko erabilerarekin lotu gabeko honako hau gehituta:

Hirugarren sektoreko erabilera, txikizkako merkataritza pilatu gabea, baina bakarrik ondorengo modalitateetan:

- Ostalaritzako zerbitzuen prestazioak, ostaturik gabekoak (jattetxeak, kafetegiak eta antzekoak).
- Ondasunak eta produktuak merkaturatzeko jarduerak. Kasu horietan,

jardueraren azalera eraikia 200 m²-tik gorakoa izatea exijituko da.

C.- 15 partzela. Nahitaez zuzenduko da enpresei zerbitzu emateko zuzkidura-ekipamendu erabilerara (Jarduera Ekonomikoetarako Lurzorua Sortzeko Lurraldearen Arloko Planaren 11.b artikuluan aurreikusitakoa): bulegoak, ostalaritza, enpresa osagarriak, zerbitzu komunak eta antzekoak.

D.- Aparkalekuen zuzkidurak. Jartzen diren erabilera berriek —bai oin berriko eraikinetan bai lehendik daudenetan— aparkaleku osagarrien zuzkidura eskatuko dute, partzela berean edo alboko beste batean, ondorengo ataletan araututako kopuruan:

- Hotel-erabilera: aparkaleku bat hoteleko 6 plazako.
- Beste ekipamendu batzuk, 800 m²-tik gorako azalera eraikia dutenean: aparkamendu- plaza bat 200 m² erabilgarriko.
- Bulegoak eta txikizkako merkataritza pilatu gabea, 400 m²-tik gorako azalera eraikia dutenean: aparkamendu-plaza bat 80 m² erabilgarriko.
- Txikizkako merkataritza-erabilera pilatua: plaza bat, jendearentzako salmenta-gunearen 40 m² erabilgarri bakoitzeko, saltoki handien kasuan; eta plaza bat, jendearentzako salmenta-gunearen 15 m² erabilgarri bakoitzeko, merkataritza-guneen kasuan.

C.3.2

“Jabari eta erabilera publikoko espazio libreen” eta “Hondar-berdeguneen” eremuan

Erabilera baimenduak:

- Lorategi-eremuak.
- Zuhaitz eta zuhaixka sail landatuak.
- Oinezkoentzako eremuak.
- Zerbitzuen lurpeko ezarpena.
- Erabilera publiko mugatzen ez duten lurpeko instalazioak.

Erabilera debekatuak:

- Gainerakoak.

C.3.3

“Interes publiko eta sozialeko zerbitzuetako” kirol-parkeen eremuan

Erabilera baimenduak:

- Bere helburuaren izaerarekin zerikusia duten erabilera guztiak. Berdeguneetarako aurreikusitako erabilerak ere baimentzen dira, baita aldagela eta komunetarako eraikinak eta beharrezkoak diren instalazio lagungarri eta osagarri guztiak ere.

Erabilera debekatuak:

- Gainerakoak.

C.3.4

“Interes publiko eta sozialeko zerbitzuetako” merkataritza-ekipamenduko eremuan

- Aurreikusitako helburuarekin zuzeneko zerikusia dutenak: taberna, jantokia, ostatua, kafetegia, jatetxea, txikizkako saltokia, etab. Onartuta daude, halaber, kirol-parkeen eremuetan, gizarte-ekipamendukoetan, jabari eta erabilera publikoko espazio libreen eta hondar-berdeguneen eremuetan baimendutako erabilerak, horietako bakoitzerako aurreikusitako baldintza berberetan.

Eremu honen kudeaketarekin zerikusia duten langileentzako etxebizitza bat baimendu ahal izango da gehienez ere.

Erabilera debekatuak:

- Gainerakoak.

C.3.5

“Interes publiko eta sozialeko zerbitzuetako” gizarte-ekipamenduko eremuan.

Erabilera baimenduak:

- Aurreikusitako helburuarekin zuzeneko zerikusia dutenak: artategiak, kontsultategiak, anbulatorioak, erakusketak, gizarte-kluba, ekitaldi-aretoa, irabazi asmorik gabeko ikuskizun-aretoak, haurtzaindegia, liburutegia, etab.

Onartuta daude, halaber, kirol-parkeen eremuetan, jabari eta erabilera publikoko espazio libreen eta hondar-berdeguneen eremuetan baimendutako erabilerak, horietako bakoitzerako aurreikusitako baldintza berberetan.

Eremu honen kudeaketarekin zerikusia duten langileentzako etxebizitza bat baimendu ahal izango da gutxienez ere.

Erabilera debekatuak:

- Gainerakoak.

C.4. ESTATIKAREN GUTXIENEO BALDINTZAK

C.4.1

Atzeraemanguneen ondorioz lortutako espazio libreak zaintzea eta mantentzea jabeen kontu izango da.

C.4.2

Industria-lursailetan eraikuntzak antolatzearen ondorioz zolatuta geratzen ez diren eremu libreak findu egingo dira eta kalitate oneko soropila ereinez eta landaketak eginez egokitu.

Ibilgailuen aparkaleku eta maniobralekuetara zuzendutako gainazalak arau horretatik salbuetsirik daude.

C.4.3

Fatxada batzuk 100 metrotik gorakoak direnez, fatxadako 80 metro linealetik aurrera aldakuntzak egingo dira fatxaden konposizioan, betiere erlaitzeko altuerak eta konposizio-lerro nagusiak mantenduz.

Materialak duintasunez erabiliko dira, beren izaera ezkutatu gabe. Koloreak ingurunera egokitu beharko dira.

C.4.4

Eraikuntza onaren arauak onartzen dituzten elementu aurrefabrikatuak onartzen dira.

C.4.5

Emokadurak onartzen dira, baldin eta ongi amaituta badaude.

Enpresa onuradunek ongi mantendu eta kontserbatu beharko dituzte.

C.4.6

Mehelin guztiak eta gerora handitu daitezkeen paramentuak fatxada gisa tratatu beharko dira, amaitutako obraren kalitatea erakutsiz.

C.4.7

Urbanizazioaren elementu osagarriak (seinaleak, eserlekuak, zutoinak eta abar) eredu berekoak izango dira funtzio bakoitzerako.

C.4.8

(Plan partzialaren 3. aldaketaren arabera, 2023ko abenduaren 21ekoa)

Lurzati pribatuen itxiturek bi (2) metroko altuera izango dute gehienez. Itsuak izan daitezke 1,00 metroko altueraraino; gainerakoak ikusten utziko du (alanbre-sarea, sareta, etab.). Urbanizazio-proiektuak itxitura-diseinu bateratua definituko du eta nahitaez bete beharko ditu goian adierazitako baldintzak.

Salbuespenezko kasuetan, lurzati pribatuen itxiturak lehen adierazitakoetara atzeratu ahal izango dira, baldin eta araudi sektorial bat betetzearen ondorioz eta erabileraren segurtasunari lotutako baldintzen ondorioz, beste tipologia bateko eta/edo altuera handiagoko itxiturak behar badituzte. Proiektuan behar bezala justifikatu beharko da bestelako itxiturak erabiltzea.

C.4.9

Eraikinen eta industria-instalazioen kanpoaldeko akaberak maila duina erakutsiko du konposizio-tratamenduan eta fatxadako materialetan, paisaia-ingurunean behar bezala integratuta gera dadin. Eraikuntza berriek hirigintzaren edo arkitekturaren aldetik kokalekurako desegokiak diren fatxada-konponbideak planteatzen badituzte, udalak eraikitzekeo lizentzia uka diezaike eta arrazoi estetikoengatik proiektua aldatzeko exijitu.

Salbuespenezko kasuetan, lurzati pribatuetako kanpoko akaberak arestian aipatutakoetatik desberdinu ahal dira, baldin eta sektoreko araudi bat betetzearen ondorioz eta erabileraren segurtasunari lotutako baldintzen ondorioz berariazko akaberak behar badira. Proiektuan kanpoko akabera hau erabiltzea behar bezala justifikatu beharko da.

C.4.10

Industria-eraikin bat eraikitzekeo, kokaleku izango duen industria-lurzatiako eraikuntza osoaren aurreproiektu bakarra egin beharko da, Lurzatiaren jabe guztien artean adostua, hori izango baita udal-lizentzia emateko ezinbesteko baldintza. Eraikuntza-proiektua sustapen bakoitzerako berariazkoa izan daiteke. Hala ere, sustatutako eraikuntzak Lurzati minimoaren dimentsioa izango du gutxienez. Azpilurzatia 4. partzelaren gainerakotik aparteko proiektu baten bidez garatu ahal izango da, bertan ezarri nahi den erabileraren ezaugarri teknikoak direla eta.

C.5. BIZIGARRITASUN, HIGIENE ETA INGURUMENAREN BABESARAKO BALDINTZAK

C.5.1

(Plan partzialaren 3. aldaketaren arabera, 2023ko abenduaren 21ekoa)

Industria-jarduerara zuzendutako edozein lokalen barne altuera minimoa (amaitutako zoruaren sestratik amaitutako sabaiaren azpiko kotara edo zertxaren azpiko kordoirra neurtua) 4,00 metrokoa izango da.

Bulegoak, aldagelak, erakusketak edo produkziokoak ez diren bestelako erabilera osagarriak ezartzera zuzendutako lokalek 3,00 metroko altuera libre minimoa izango dute.

Sotoko lokalen bat antolatuz gero, 3 metroko altuera librea izango du, hala exijitzen duten instalazioen kasuan izan ezik. Udala izango da behar hori baloratu eta, hala badagokio, horretarako baimena emango duena.

HAPOn 1. motako 2. erabilerari lotutako jardueren kasuan (Energia elektrikoaren sarearen erabilera), eraikin aurrefabrikatu estandarizatuak erabili ahal izango dira, barneko neurriak aurreko ataletan adierazitakoekin bat ez datozenean izan ezik.

C.5.2

Aurreikusitako jarduerak gauzatzeko bete beharko diren higiene-baldintzei, aldagela eta zerbitzuen behar eta dimentsionamenduari eta lokalak aireztatzeko eta argiztatzeko baldintzei dagokienez, nahitaez aplikatzekoak diren xedapenak bete beharko dira.

C.5.3

1.- Pertsonen erortzeko arriskua ekar diezaiaketen hutsuneak, leihoak, pasaguneak eta antzekoak gutxienez 1 m-ko altuera izango duen karela edo baranda batez babesturik egongo dira.

2.- Eraikin guztietan estalkirako sarbide bat ezarriko da, kanpotik edo gela itxietatik bereiz egongo den espazio batetik.

3.- Sektoreko eraikuntza eta instalazioek, segurtasunaren ondorioetarako, goitentsioko lineen erregelamendu teknikoan ezarrita dauden aireko linea elektrikoetara bitarteko distantzia minimoak errespetatu beharko dituzte

C.5.4

Suteen, tximisten eta bestelako ezbeharren kontrako babesari dagokionez, jarduera zehatz bakoitzari jarduera-lizentzia ematen zaionetik exiji dakizkiokeen segurtasun-neurriez gain, gai honi buruz indarrean dauden legeak eta erregelamendu orokorrak bete beharko dira.

C.5.5

Antolatutako sektorean instalatzen diren industrien gas-emisioek ingurumen atmosferikoa babesteko legeak eta bat datorren eta indarrean dagoen gainerako araudiak ezarritakoa bete beharko dute.

C.5.6

Hondakin-urei dagokienez:

1. Xedapen orokorrak:

- Hondakin-uren hustuketari dagokionez, sektorean instalatzen diren industria eta jarduera guztiek artikulu honetan jasotako araudiaren alderdi guztiak bete beharko dituzte, ur-isurketei buruz indarrean dagoen legeriak xedatutakoaren kalterik gabe.
- Artikulu honen 3. atalean ezarritako baldintzak betetzen dituzten industriako hondakin-urak eta sukalde/jangela, osasun-zerbitzu, dutxa eta abarren efluenta eta hozte-zirkuituen (itxiak edo irekiak izan) purgaketak Plan Partzial honek proposatutako industriako hondakin-uren eta ur beltzen sarera baino ezin izango dira isuri. Euri-uren sarea, beraz, estalkietako, lur gaineko urbanizazioko eta sektorea zeharkatzen duten erreka txikietako euri-urak biltzeko erreserbatuta geratzen da.
- Hondakin-urak saneamendu-sarera isurtzeko baldintza minimoak betetzen ez dituzten industriek ur horiek aldeztu aurretik tratatzeko, arazteko eta, hala badagokio, ezabatze sistemaren bat ezarri edo instalatu beharko dute.

Ordenantza honen exijentziak betetzeko instalazioak eraikitzeko, ustiatzeko eta mantentzeko lanak erabiltzailearen kontura izango dira.

- Enpresa bakoitzaren jarduera-lizentziarekin batera, isurtzeko baimena eskatuko zaio udalari. Horretarako, emaitzazko hondakin-uren produkzio-prozesuen izaera ebaluatu ahal izateko, udalak egokitzat jotzen duen informazioa aurkeztu beharko da. Aurkeztutako informazioa aztertu eta dagozkion kontsultak egin ondoren, udalak isurketa guztiak edo batzuk ukatu edo baimendu ahal izango ditu bidezko termino, muga eta baldintzei loturik betiere.
- Nolanahi ere, industriek edo jarduerak uren arloko legeriaren arabera lortu beharko duten isurtzeko baimena kontuan hartu beharko da, tokiko agintariak eman beharreko lizentzia baino lehen lortu beharko baita, Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamenduan 259. artikuluan arabera.

2. Debekatutako isurketak: (indarrean dagoen "Hodi biltzailerako isurketa arautzen duen erregelamenduan" definitutakoak)

Debekatuta dago EEEko araudiaren 1. taldearen barruan sartzen diren substantzia kutsatzaileak eta, edozein kasutan ere, jarraian afinitatearen edo efektu-antzekotasunaren arabera multzokatuta adierazten diren konposatu eta gai guztiak (zehatz-mehatz adierazita egon ez arren) hondakin-urak biltzeko sare nagusira isurtzea:

a) Nahasketa lehergarriak: Beren izaeragatik edo kantitateagatik, berez edo beste substantzia batzuekin nahasita, suak edo leherketak sorrarazteko gai izan daitezkeen likidoak, solidoak edo gasak. Sarera deskargatzen den puntuan lehergai-neurgailu bidez jarraian egindako bi neurketek ez dute ezein unetan lehergarritasun-mugarik txikienaren % 5etik gorako baliorik eman behar; halaber, neurketa bakan batek ere ez du muga horren % 10 gainditu behar.

b) Estolderiaren jarioan buxadurak sortzen dituzten edo sorraraz ditzaketen hondakin solido edo likatsuak edo hondakin-uren sistemaren funtzionamendu egokian traba egin dezaketenak.

Zerrenda zehatza ez bada ere, debekatutako materialak honako hauek dira: koipeak, animalien tripak edo ehunak, simaurra, hezurak, ileak, larruak edo beita, erraiak, odola, lumak, errautsak, zepak, hondarra, kare higatua, harri- edo marmol-puskak, metal-puskak, beira, lastoa, txirbilak, soropil-ebakinak, trapuak, aleak, lupulua, paper-hondarrak, egurrak, plastikoa, mundruna, asfalto-hondarrak, erregaiak edo olio lubrifikatzaileak eta antzeko produktuak prozesatzearen hondarrak eta, oro har, edozein dimentsiotan 1,5 cm-tik gorako tamaina duten solidoak.

c) Material koloreztatuak: hondakin-urekin batzean, araztegi nagusietan erabilitako tratamendu-prozesuan ezabatzen ez diren kolorazioak ematen dituzten likidoak, solidoak eta gasak, esate baterako, lakak, pinturak, bernizak, tintak eta abar.

d) Hondakin korrosiboak: Saneamendu-sarean edo araztegietan korrosioa eragin dezaketen likido, solido edo gasak, eta urarekin erreakzionatu eta produktu korrosiboak eratzeko gauza diren substantzia guztiak.

e) Hondakin erradioaktiboak: hondakin erradioaktiboak edo isotopoak, daukaten erdibizitzagatik edo kontzentrazioagatik instalazioetan kalteak eragin ditzaketenak edota berauek mantentzen dituzten langileentzat arriskutsuak izan daitezkeenak.

f) Materia kaltegarriak eta substantzia toxikoak: Solidoak, likidoak edo gasak, halako kantitateetan non beren kasa edo beste hondakin batzuekin elkarrekintzan eragozpen publikoak edota arriskua sorraraz ditzaketenak hodi biltzaileen sareak edo araztegiak mantentzeaz eta zaintzeaz arduratzen diren langileentzat.

3. Onartutako isurketak: (indarrean dagoen "Hodi biltzailerako isurketa arautzen duen erregelamenduan" definitutakoak)

Hondakin-uren isurketetan onar daitezkeen kutsatzaileen berehalako kontzentrazio maximoak Gipuzkoako Ur Kontsorzioak ezarritakoak izango dira.

C.5.7

Zarataren kontra babesteko baldintzak: Pertsonak zaratatik eta bibrazioetatik babesteko Udal Ordenantzan adierazitakoari jarraituko zaio.

C.5.8

Euskal Kultura Ondarea babesteko baldintzak: 11. lursaila (B-1 - B-3) berrantolatuz gero, Arau Subsidiarioen aldaketaren 8. atalean "**Astillero**" **9. ustezko arkeologiaguneari Euskal Kultur Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990**

Legearen 49. artikulua eskaintzen dion babesaren emateari buruz adierazitakoari jarraituko zaio.

C.6 ZERBITZU BALDINTZAK ETA APARKALEKUEI DAGOKIENAK

C.6.1

Lursail eraikigarri guztiek izan beharko dituzte ur-hornidurarako sarea, euri-uren sare bereizlea eta hondakin-uren sarea (ur beltzak eta industria-urak) saneamendu-sare orokorrera doazen hartune independenteekin, energia elektrikoaren hornidurarako sarea, telefono-sarea, telebanaketa-sarea, gas-sarea eta bertan gauzatzen diren jardura zehatzei aplikatzeko den araudiak exiji ditzakeen zerbitzu-instalazioetarako sareak. Gai horietan indarrean dauden erregelamendu eta agindu teknikoaren arabera proiektatu eta gauzatu beharko dira sare horiek.

Udal-saretik industriak urez hornitzeko, lursailerako sarbide-fatxadaren itxitura-horman kokatuko den kontagailu-kaxa erabiliko da, modu horretan espaloi publikotik ikuskatu ahal izango baita. Udal Zerbitzu Teknikoek ontzat ematen badute, eraikinaren fatxada nagusiari atxikita ezarri ahal izango da, erraz iristeko moduko leku batean.

Gasak, keak edo lurrunak eta aireztapen artifizialak edo girotze-sistemak sortzen duen airea estalki-lerroaren gainetik kanporatuko dira beti, bide publikoaren erabiltzaileei eta aldamenekoei eragozpenik ez sortzeko.

C.6.2

Saneamendu-sare orokorrarekiko kokapenagatik hodi biltzaile nagusiekiko konexioa beste jabe batzuenak diren lurak zeharkatu gabe egin ezin duten orubeen edo industria-eremuen jabeek beharrezkoak diren tutuak besteren finka horietan instalatu ahal izango dituzte, betiere Plan Partzial honek aintzat hartzen dituen hirigintza-eskubideak bete-betean baliatzea eragozten ez duten baldintzetan eta trazadurarekin, eta sorraraziko dituzten kalte eta eragozpenei dagokien zenbatekoa ordainduz.

C.6.3

Aparkalekuei dagokienez, eraikitako 100,00 m²-ko aparkaleku bateko erreserba-modulua ezarri da. Bide publikoei eta eremu pribatuei atxikitako 979 aparkaleku aurrekusi dira. Kopuru horrek erreserba-moduluaren arabera beharrezkoa dena betetzen du. Aurreikusitako aparkaleku horiek 5,00 x 2,20 metro koadroko azalera angeluzuzen minimoa dute. Bide publikoetan aurreikusitako aparkalekuen % 2,5 erabiltzaile elbarrientzat da.

C.7. INTERES PUBLIKO ETA SOZIALEKO ZERBITZUEN EREMUAN ERAIKITZEKO ARAUAK

C.7.1

“Interes publiko eta sozialeko zerbitzuen” eremuetan eraikitzeko arauak honakoak izango dira:

- Kirol-parkearen eremua

Lursailaren eraikigarritasun-indizea.....	0,2 m ² /m ²
Lursailaren okupazio-dentsitatea.....	% 20
Altuera eraikigarri maximoa	3,5 m

- Merkataritza-ekipamenduko eremua

Lursailaren eraikigarritasun-indizea.....	1,- m ² /m ²
Lursailaren okupazio-dentsitatea.....	% 60
Altuera eraikigarri maximoa	8,- m
Etxebizitza: azalera maximo erabilgarria	120,- m ²

- Gizarte-ekipamenduko eremua

Lursailaren eraikigarritasun-indizea.....	1,- m ² /m ²
Lursailaren okupazio-dentsitatea.....	% 60
Altuera eraikigarri maximoa	8,- m
Etxebizitza: azalera maximo erabilgarria	120,- m ²

D.- PROIEKTUETAN GARAPEN IRAUNKORREKO DEPARTAMENTUAREN TXOSTENAREN IRIZPIDEAK BETETZEA ETA GARATZEA

Errotaberri 32. industria-sektoreari dagokion Zarauzko Plangintzako Arau Subsidiarioen Xedapen Aldaketa Garapen Iraunkorreko Departamentuari aurkeztu diote, dokumentu horri dagokion ingurumen-inpaktuaren baterako ebaluazioari buruzko azterlanarekin batera.

Departamentu horrek ingurumen-inpaktuaren behin betiko txostena egin du. Txosten horretatik ondorioztatzen diren ingurumen-zehaztapenak eta ingurumen-inpaktuaren baterako ebaluazioari buruzko azterlanetik datozenak, ahal izanez gero, indarrean dagoen legeriaren arabera Arau Subsidiarioen Xedapen Aldaketak izan behar dituen dokumentuen atal egokietan gehitu eta integratuko dira, eta aldaketak izapide-prozesuan zehar duen xehetasun-mailaren arabera berregokitu beharko dira, honako zehaztapen hauek kontuan hartuta:

- 1. Ingurumen-inpaktuaren baterako ebaluazioari buruzko azterlana osatu egin beharko da. Horretarako, sektoreari dagokion azalera osoa hartu beharko da azterketa-esparruzat, proposatutako handitzea sektoreari dagokion jardun globalaren atal bereizezina da-eta.*
Horrela, eraginpeko ingurumen-aldagaien analisiak, inpaktuen identifikazioak eta karakterizazioak, neurri babesleek, zuzentzaileek eta konpentsatzaileek eta ingurumena zaintzeko programak esparru hori oso-osorik izango dute erreferentziatzat. Horri dagokionez, ingurumen-inpaktuaren baterako ebaluazioari buruzko azterlanean aintzat hartu diren aldagaiak inguru horretan izan litezkeen kultura- eta arkeologia-ondareari buruzko alderdiak (inbentariatutako eta/edo katalogatutako ondasunak edo babestea merezi duten arkitektura-balioak eta abar) kontuan hartuz eta, hala badagokio, identifikatuz osatuko dira.
- 2. Olaa eta Abendaño erreken ibilgua babesteko eremu** bat ezarri behar da, ibai-ekosistema gisa betetzen duten funtzioa ziurtatzeko. Beraz, organo eskudunaren (Eusko Jaurilaritzako Uren Zuzendaritza) zehaztapenekin bat etorriz, erreka horietan estali gabe dauden tarteetan ez da inongo desbideratzerik edo trazadura-aldaketarik egingo, eta gaur egun estalita dauden tarteak estalgabetzeko ahaleginak egingo dira. Halaber, Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken Ertzak antolatzen Lurraldearen Arloko Planean sektoreko eraikuntzen eta ibilgu horien arteko erretiro minimoei (12 metro) buruz ezartzen diren irizpideak beteko dira. Zehaztapen horiek kartografian eta hirigintza-dokumentuaren testuan jasoko dira.
- 3. Sektorerako beharrezkoak diren zerbitzu-sareei eta azpiegiturei** dagokienez (ur-hartuneak, elektrizitatea, telefonia, saneamendua, sarbideak, garraio publikoa eta abar), gaur egun dagoen sarearen eta garatu beharreko sektore berriaren arteko konexio-tarteen formaren eta trazaduraren deskribapena jasoko du aldaketak, dagokion kartografiarekin batera. Diseinatzerakoan, ingurunean egoki integratzea eta ahalik eta inpakturik txikiena sortzea bilatuko da. Horrela, atal horretan xedapen-aldaketak honako zehaztapen hauek jasoko ditu edateko uraren hornidura-sareei, ureztaketa-hartuneei eta suteetako ur-hartuneei, saneamendu-sareari eta bideen eta sarbideen baldintzei dagokienez, gero plan partzialean eta urbanizazio-proiektuan garapen xehatuagoa izango badute ere:
 - Edateko uraren hornidura-sareak, ureztaketa-hartuneak eta suteetako ur-hartuneak: ur-iturriak eta aldaketan aintzat hartzen diren eraikuntza eta jarduera berrietarako behar adinakoak izango direla justifikatzea, betiere beste erabilera*

batzuek erabiltzen dituzten emarientzako kalterik gabe eta udalerriko baldintza hidrikoen gainean inpaktu negatiborik sortu gabe.

- *Urak husteko sareak: saneamendu-sarea eta euri-uren sarea bereizleak izango dira, eta hondakin-urak saneamendu-sare orokorrera bideratuko dira. Udal-ordenantzetan edo organismo eskudunaren erregelamenduan ezarritako sare orokor horretara isurtzeko mugak beteko dira. Azkenik, isurketa-mugak errespetatzeko beharrezkoa izanez gero, arazketa-sistema egokiak eduki beharko dira.*
 - *Bide-ahalmena eta lotutako azpiegiturak (bideak, lur gaineko aparkalekuak, espaloiak, bidegorriak eta abar), sektorearentzat berarentzat beharrezkoak direnak eta sektorera sartzeko behar direnak, jasango duen maiztasunaren arabera, eremu barruko irisgarritasuneko eta mugikortasuneko arazoak modu egokian konpon daitezzen (Plangintzaren Erregelamenduak zehazten dituen aparkalekuen estandarrak, espazio publikoen eta espaloien behar adinako azalera, 20/1997 Legea, irisgarritasuna sustatzekoa, eta 68/2000 Dekretua, eta abar), baita eremuaren eta udalerriko gainerako aldean artekoak ere.*
4. *Sektorea gauzatzeko eta garatzeko beharrezkoak diren plan partzialak eta urbanizazio-proiektuak honako zehaztapen hauek kontuan hartu beharko dituzte **sektorearen urbanizazioari eta ezarri beharreko jarduerari** dagokienez:*
- *Sektorea urbanizatzean, zola daitezkeen eremu iragazgaitzak mugatzen saiatuko da, luraren iragazte naturalaren ahalmena mantentzearen. Oinezkoentzako espazioetan eta ibilgailuen pasaguneetan euria iragazten uzten duten materialak jartzeko aukera aztertuko da.*
 - *Sektoreko espazio publikoetan eta espazio komunetan, kontsumo txikiko argizatze-sistemak erabiliko dira. Hala, argi-kutsadura saihestuko da.*
 - *Behaketa-puntu nagusietatik pantaila bisual gisa egin dezaten prestatuko dira industria-eremuko espazio libreak eta lorategiak eta bultzatuko da, halakoetarako, espezie autoktonoak erabiltzea, ahal dela hostotza trinkodunak eta tamaina handikoak.*
 - *Eraikuntzetan erabiliko diren materialak maila altuko isolamendu termikoa eta akustikoa ahalbidetzea bilatuko da, ahalik eta iraunkorrenak izatea, eta ahalik eta gutxien kutsatzea.*
 - *Industria-lurzoruan ezartzen den jarduera orok bere ezaugarrietara egokitutako suteak prebenitzeko eta itzaltzeko bitarteko propioak izan beharko ditu.*
 - *Aplikatzekoa den legeriaren arabera arrisku-maila aski handia izanez gero, kanpoko larrialdietako plan bat egin beharko da.*
 - *Sortutako zaratek, hautsek eta emisio atmosferikoek pertsonen gainean inolako eraginik izango ez dutela bermatu beharko da. Neurri zuzentzaile egokiak planeatuko dira legeriaren eta ordenantzen arabera.*
 - *Kontrol egokia ezarriko da sortzen diren hondakin solidoen gainean (arriskutsuak, hiri-hondakinak eta parekagarriak eta geldoak), aplikatzekoa den legeriaren arabera. Hondakin gutxiago sortzea eta sortzen direnak birziklatzea bultzatuko duten sistemak aurreikusiko dira.*

- *Ezartzen diren jarduerak, hala badagokio eta ahal den neurrian, honakoen gisako neurriak hartu beharko dituzte:*
 - *Kutsadura-ahalmen txikiko erregaiak erabiltzea.*
 - *Eraikinetan tenperaturak erregulatzeko sistemak eta isolamendu termikoa erabiltzea.*
 - *Gutxi kutsatzen duten teknologiak erabiltzea.*
 - *Errekuntza-instalazioen energia-errendimendua optimizatzea.*
 - *Motorrak oro har eta, bereziki, garraioko ibilgailuenak egoera onean edukitzen ahalegintzea, hartara murriztu egingo baitira emisioak eta zarata.*
 - *Industria-prozesuetarako beharrezkoa den ura aurrezteko eta berrerabiltzeko sistemak instalatzea.*
5. *Aldaketa gauzatzeko beharrezkoa den urbanizazio-proiektuak **Ingurumena eta Paisaia Lehengoratzeko Plana** hartuko du bere baitan. Plan horrek honako irizpide hauek aintzat hartu beharko ditu:*
- *Sektorearen urbanizazioa inbentariatutako landare-komunitate interesgarriak (artadi kantauriarra, hariztia eta artelatza) eraginpean hartu gabe gauzatuko da.*
 - *Urbanizazio-proiektuak sektorean bertan zein jarduera osagarrietarako (zabortegiak, sarbideak eta abar) erabilitako kanpoko eremuetan eraginpean hartzen dituen eremu guztiak lehengoratu egingo dira.*
 - *Landaredia berrezartzeko proiektuak sektorea inguruko orografian integratzen ahaleginduko da (ezponda lausoak, gainazal uhinduak eta izurtsuak, ezponda koroatzeko akordio formala eta abar) eta eraginpeko mendi-hegalak irristatzeko arriskuak minimizatzen lagunduko du (Urraga baserriaren eta Aixi berri etxearen artean dagoena batik bat). Ezpondak egonkortu behar badira, egonkortzeko teknika "biziak" erabiltzen saiatuko da (aldaxkak, makila txikiak, egurrezko egiturak, hesi berdeak eta abar erabiliko dira). Euste-hormak instalatu behar badira, ahal izanez gero harri gainjarriz eginak izango dira, zimendatu gabe.*
 - *Sektoreko ibai-ertzen lehengoratzea (hala egungoak nola gaur egun estalita dauden tartekak estalgabetzeko prozesuaren emaitzazkoak) ibai-ibilguen baldintza naturalak lehengoratzea zuzenduko da. Eginkizun horretan honakoak sartuko dira, besteak beste: atariko txosten honen 2. atalean ezarritako distantziak errespetatzea, haltzadi kantauriarrari atxikitako ur-bazterreko ekosistema kontserbatzea eta berreskuratzea, ibilgu-trazadura aski bihurtzeko eta aldapa funtzionalki jarraituak dituztenak diseinatzea, ohe izurtsuak dituzten ibilguak mantentzea, eta abar. Baldintzatzaile hidraulikoek ibilguak bideratzeko eta babesteko obrak egin behar direla zehazten badute, ingeniariak biologikoko teknikak erabiltzeari lehentasuna emanaz egingo dira obra horiek. Azkenik, egindako landaketen sustraitzea ziurtatzeko*

beharrezkoak diren ondorengo mantentze-lanak ere hartu beharko ditu bere baitan.

6. *Aldaketak espresuki aipatuko du garapen-plangintzaren (plan partziala, urbanizazio-proiektua) baldintza teknikoen agiriek jaso egin behar dituztela ingurumen-inpaktuaren baterako ebaluazioari buruzko azterlanaren VI. eta VII. ataletan, hurrenez hurren, proposatzen diren babes-neurri guztiak eta ingurumena zaintzeko programa, atariko txosten honen zehaztapenen arabera egokituak, aldaketaren hirigintza-garapenean horien bideragarritasuna berma dadin. Horrez gain, plan partziala garatuko duen urbanizazio-proiektuari gehitu behar zaizkion adierazitako neurri babesle eta zuzentzaile guztiak behar adinako xehetasun maila izan beharko dute, eraginkorrak izango badira.*

Aurrekontuan sartzeko modukoak diren neurriak obra-unitate gisa sartu beharko dira proiektuetan, dagokien kontusail ekonomikoarekin batera. Aurrekontuan sartu ezin direnak baldintza teknikoen agirian sartu beharko dira.

7. **Gainbegiratze-programak** kontrol jakin batzuk diseinatuko ditu, ingurumen-inpaktuaren baterako ebaluazioari buruzko azterlanean eta atariko txosten honetan ezarri diren neurri zuzentzaileak eta gainbegiratze-plana plan partzialean eta urbanizazio-proiektuan sartu direla egiaztatzeko aukera izan dezaten udal-zerbitzu teknikoek. Gainbegiratze-programak, aurkeztutako proposamena osatzeko, atariko txosten honen zehaztapenei erantzungo dioten adierazle eta kontrol jakin batzuk kontuan hartuko ditu: planteatutako landaredia berrezartzeko lanen arrakasta-maila, landaredi autoktonoaren azalera planteatutako garapenaren aurretik eta ondoren, ibilgu estalgabeen azalera, sortutako ezponden egonkortasun-maila, ezarritako kontsumo txikiko argiztapen-sistemen kopurua, zarata-mailak, hondakinak kudeatzeko sistemak, urak aurrezteko eta berrerabiltzeko sistemak, eta abar.

Eta plan partzial honek oso-osorik jasotzen ditu Errotaberri 32. industria-sektoreari dagokion Zarauzko Plangintzako Arau Subsidiarioen Xedapen Aldaketaren Ingurumen Inpaktuaren Atariko Txostenean adierazitako zehaztapenak. Zehaztapen horiek urbanizazio-proiektuan eta eraikuntza-proiektuetan gauzatu eta garatuko dira, eraginkorrak izango direla bermatzeko behar adinako xehetasun-mailarekin.

E. HIRIGINTZA KUDEAKETAKO BALDINTZAK

E.1

Hirigintza-kudeaketari buruzko zehaztapenak honakoak izango dira:

- Sektorea edo jardun-unitatea: bakarra
- Jardun-sistema: ituntzea
- Lursailak berriz zatitzeko proiektua
- Urbanizatzeko jardun-programa
- Urbanizazio-proiektua

E.2

Jardun-sistema erregelamendu bidez ezarritako izapideari jarraituz aldatu ahal izango da, eta ez da planaren aldaketatzat joko.

E.3

Urbanizazio-obren eta ezarritako zerbitzuen kontserbazioa Zarauzko Udalaren kontu izango da eta, hala badagokio, horien jabea edo emakidaduna den sozietatearen kontu.

Donostia, 2007ko azaroa.

Arkitektoak:

Ingeniaria:

Abokatu aholkularia:

Javier Corta Echániz Patxi Corta Echániz

Antton Jaime Ugarte

Natxo Izeta

**4. DOKUMENTUA
ANTOLAKETA ILDOAK ETA KUDEAKETA
AZTERTARAUAK**

AURKIBIDEA:

- 1.- JARDUN SISTEMA
- 2.- ANTOLAMENDUZ KANPOKOTZAT JO DIREN ERAIKINAK
- 3.- LURSAIL ZATIKETA
- 4.- KONPENTSAZIOA
- 5.- LAGAPENAK
- 6.- POLIGONOAK EDO JARDUN UNITATEAK
- 7.- GAUZATZEA ANTOLATZEKO ETA KUDEATZEKO JARRAIBIDEAK:
LAGATZEKO, BERDINBANATZEKO ETA URBANIZATZEKO
BETEBEHARRAK BETETZEKO ETA ERAIKITZEKO LIZENTZIA
ESKATZEKO EPEAK ETA ETAPA PLANA
- 8.- URBANIZAZIO OBRAK GAUZATZEKO ETA ETORKIZUNEAN
KONTSERBATZEKO MODUA
- 9.- UDALAREN ETA ORUBEEN JABEEN ARTEKO KONPROMISOAK ETA
HORIEK BETETZEKO BERMEAK

1.- JARDUN SISTEMA

Indarrean dagoen hirigintza-araudiaren arabera, Errotaberri 32. sektorea kudeatzeko plan partzial honek ezarritako jardun-sistema ITUNTZE SISTEMA da.

2.- ANTOLAMENDUZ KANPOKOTZAT JO DIREN ERAIKINAK

Antolamenduz kanpokotzat jo dira 1.7. planoan adierazitako eraikinak.

Antolamenduz kanpokotzat jo dira, halaber, planaren esparruan egon daitezkeen txabolak eta elementuak, 1.7. planoan ikus daitezkeen moduan. Urbanizazio-exijentziek eta, hala badagokio, eraikitzeok zehaztuko dute elementu horiek noiz eraitsi beharko diren. Errentarientzako eta eskubideen titularrentzako kalte-ordainak elementu horiek eraitsi baino lehen ordainduko dira, konpentsazio-proiektuak ezartzen duen eran eta zenbatekoan.

Txabola klandestinoen edo nahitaezko udal-lizentzia ez dutenen balioaren kalte-ordainik ez da emango.

3.- LURSAIL ZATIKETA

Lursail minimo zatiezina 1.000 metro koadrokoa izango da.

Debekatuta dago industria-pabiloiak Jabetza Horizontalaren Legearen bitartez 250 metro koadrotik beherako azalera duten unitatetan azpibanatzea.

4.- KOMPENTSAZIOA

Plangintzan jatorria duten mozkin eta kargen banaketa lursailak berriz zatitzeko proiektuan egingo da, indarrean dagoen hirigintza-araudiak ezarritako jarraibideen arabera.

Lursailak berriz zatitzeko proiektuan, lursailen balioak berdintzeko, koefiziente homogenezatzaileak aplikatuko dira oin desberdinetan garatzen diren aprobetxamenduetarako. Halaber, koefiziente homogenezatzaile bat aplikatuko zaie plan partzialean aurreikusitako jarduera ekonomikoak garatzen dituzten 15. lursaileko aprobetxamenduei.

5.- LAGAPENAK

Zarauzko Udalari nahitaez eta doan lagatzekoak izango dira, kargarik gabe.

- a) Antolamendu berrian erabilera eta jabetza publikoko lurzoru gisa kalifikatutako lurzoru guztia doan laga beharko da, behar bezala urbanizatu ondoren.
- b) Lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen modulu minimoak betetzeko zuzkiduretara zuzendutako lursailak laga egingo dira.
- c) Aplikatzekoa den legeriak aurreikusitakoaren arabera, lursailaren titularrak edo titularrek jabetzan har dezaketena gainditzen duen industria-aprobetxamendua laga egingo da. Horri dagokionez, argitu beharra dago antolamenduaren barruan lehendik dauden eraikinak ez direla zenbatuko titularrek jabetzan har dezaketena gainditzen duen aprobetxamenduaren lagapena kalkulatzeko.

Lursailak berriz zatitzeko proiektuan finkatuko da lagapen hori zein lursailetan zehaztuko den.

6.- POLIGONOAK EDO JARDUN UNITATEAK

Sektorea jardun-unitate bakar batean eratuta geratu da, antolamenduaren ezaugarriek hala aholkatzen dute-eta.

7.- GAUZATZEA ANTOLATZEKO ETA KUDEATZEKO JARRAIBIDEAK: LAGATZEKO, BERDINBANATZEKO ETA URBANIZATZEKO BETEBEHARRAK BETETZEKO ETA ERAIKITZEKO LIZENTZIA ESKATZEKO EPEAK ETA ETAPA PLANA

Lagatzeko eta berdinbanatzeko eta urbanizazio-obra gauzatzeko lau urteko epea proposatu da, plan partziala behin betiko onartzen denetik hasita. Aurreikuspen hori aldatu ahal izango da, baldin eta planaren koherentzia mantentzen bada, ezartzen dituen zehaztapenak betetzen badira eta aurreikuspen guztien gauzatzea eta finantzaketa bermatzen bada, Plangintzaren Erregelamenduaren 54.2. artikulua arabera.

Eraikitze lizentzia eskatzeko luzeen jota ere bi urteko epea finkatu da, urbanizazio-obra amaitzen direnetik hasita, hirigintza-legerian aurreikusten den aldi berean urbanizatzeko eta eraikitze aukeraren kalterik gabe.

Urbanizazio publikoko inbertsioak eraikuntza-obra gauzatu ahala gauzatuko dira. Horiek horrela, industriak lehen aldiz okupatzeko lizentzia emateko ezinbestekoa izango da dagokien urbanizazio publikoa amaituta egotea.

8.- URBANIZAZIO OBRAK GAUZATZEKO ETA ETORKIZUNEAN KONTSERBATZEKO MODUA

Urbanizazio-obrak lurzoruari buruzko legeari jarraiki izapidetutako proiektu teknikoaren arabera gauzatuko dira.

Ituntze-batzordea izango da urbanizazio-obrak gauzatzeaz arduratuko den organoa.

Erreka bideratzeari dagokionez, kudeaketak egiten ari dira administrazio publiko eskudunek obra horiek finantza ditzaten. Beraz, azterlan ekonomiko eta finantzarioan ez da obra horien kostua sartu.

Urbanizazio-obrak amaitzen direnetik aurrera, Zarauzko Udala arduratuko da haien kontserbazioaz.

9.- PLANGINTZA GAUZATZEKO TRESNAK

9.1.

Errotaberri 32. industria-sektorerako plangintza gauzatzeko, aldezturik urbanizatzeko jardun-programa (UJP) bat izapidetu beharko da, jardunen garapena eta gauzatzea arautzeko eta antolatzeko.

Tresna horrek honakoak ezarriko ditu:

- a) Industria-sektore honetan egin beharreko jardunen identifikazioa. Gauzatze-unitatearen mugaketa egin edo alda dezake.
- b) Gauzatze publiko edo pribatuaren erregimena eta jardun-sistema.
- c) Jardun integratuak gauzatzeko zehaztapen juridikoak, teknikoak eta ekonomikoak eta, nolana ere, horien eduki minimoen arautzea.
- d) Egin beharreko obra guztiak eta urbanizazio-karga guztiak eta horien kostua gutxi gorabehera kalkulatzeko.
- e) Urbanizazio-obrak eta, hala badagokio, eraikuntzakoak gauzatzeko denbora-programa.

Ezin izango du ezein kasutan plangintzak zehaztutako egitura-antolamendua edo antolamendu xehatua aldatu.

Urbanizatzeko jardun-programa plan partzial honen aldi berean edo ondoren onartu beharko da.

9.2.

Eduki tekniko eta hirigintza alorrekoa.

Urbanizatzeko jardun-programak egin behar diren urbanizazio-obrak definitu beharko ditu. Horretarako, horien gutxi gorabeherako kostua eta honako alderdi hauek zehaztu beharko ditu:

- a) Urbanizazioaren eskema, aurreproiektu baten berezko garapen-mailarekin deskribatua.
- b) Urbanizazioaren berezko hornidura-zerbitzuak egiteko erabilgarri dauden baliabideak, horiek lortzearen bideragarritasuna justifikatuz.
- c) Euri-urak zein ur beltzak husteko sarearen eta araztu arteko sare orokorreko konexioaren oinarriko ezaugarriak.
- d) Aurreikusitako bide-sarearen zerbitzu-ahalmena, ibilgailu-aparkalekuak barne.
- e) Urbanizazioari dagozkion gainerako zerbitzuak ezartzeari buruzko aurreikuspenak, telekomunikazio-sareek edo informazioa nahiz telebista-programak garraiatzeko kablek egindakoei buruzkoak barne.
- f) Gasa banatzeko sarearen ezaugarriak eta garapenaren arabera banaketa-sare orokorrekarekin konektatzeari buruzko aurreikuspena.
- g) Urbanizazioa azpiegitura-sareekin, komunikazioekin eta gainerako zerbitzuekin behar bezala konektatzea eta integratzea.
- h) Plan orokorraren egitura-antolamenduan aurreikusitako zerbitzua eskaintzeko beharrezkoa izan daitekeen osagarria azpiegitura eta zuzkidura publikoetan gauzatzea.
- i) Gauzatu beharreko urbanizazioko eta, hala badagokio, eraikuntzako obra eta elementu nagusiei buruzko kalitateen memoria.

Eduki juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

Urbanizatzeko jardun-programak honako alderdi hauek arautu beharko ditu:

- b) Jardun publiko edo pribatuaren erregimena eta jardun-sistema zehaztea.
- b) Xede dituen gauzatze-unitateak mugatzea edo indarrean dagoen plangintzan daudenak aldatzea.
- c) Berdinbanatzeko proposamena aurkezteko epeak, desjabetze-sisteman xedatutakoa izan ezik.
- d) Urbanizazio-obrak egiteko epeak, jarduna osatzen duten faseak garatzeko obren egutegia adieraziz eta, hala badagokio, emaitzazko orubeak eraikitze epeak.

- e) Udalari doan laga behar zaizkion lur-eremuak kokatzeko proposamena. Urbanizazio-gasturik gabe eta antolamenduak legean aurreikusitakoaren arabera sortutako gainbalioetan erkidegoak duen partaidetzaren kontzeptupeko beste edozein karga gabe laga behar dira.
- f) Hala badagokio, beste bizileku bat emateko programa.
- g) Urbanizazio-obra, lur-eremuak eta, hala badagokio, zuzkidura publikoei dagozkien eskubideak lagatzeko epeak.

Urbanizatzeko jardun-programarekin batera gutxienez honako **dokumentazioa** aurkeztu beharko da:

- a) Justifikazio-memoria, gauzatzearen programazioa adierazita.
- b) Urbanizazio-aurreproiektua.
- c) Informazio-planoak eta jarduna hartzen duten gauzatze-unitateak mugatzekoak.
- d) Lursailen planoak eta jardunaren xede diren ondasun eta eskubideen titularren zerrenda.
- e) Bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioaren azterlana, jardunaren xede diren ondasun eta eskubide guztiak baloratuko dituen.

10.- UDALAREN ETA ORUBEEN JABEEN ARTEKO KONPROMISOAK ETA HORIEK BETETZEKO BERMEAK

Udalaren eta orubeen jabeen artean indarrean dagoen hirigintza-araudian jatorria duten konpromisoak ezarriko dira. Udala ordezkari duen ituntze-batzordearen aurreikuspenen arabera, akordioak lortuko ditu finkatutako pabiloien jabeekin eremuko kostuak banatzeko mekanismoen aurreikuspenari dagokionez. Hori lursailak berriz zatitzeko proiektuan islatuta geratuko da.

Lege-exijentzien eta udalak adierazitako jarraibideen arabera, antolatutako lurraldean dauden orubeen jabeek planean ezarritako doako lagapenak egin beharko dituzte udalaren alde. Lagapen horiek erabilera eta zerbitzu publikoetara zuzendutako lur-eremu guztiak hartuko dituzte (lorategiak, bide-sare eta oinezkoen sare publikoa, ekipamendu publikoa, etab.).

Lagapen horiez gain, jabeek urbanizazio-obra ordainduko dituzte, indarrean dagoen hirigintza-araudiak zehazten dituen terminoetan eta irismenarekin, eta Gauzatzea Antolatze eta Kudeatzeko Jarraibideek finkatutako epearen barruan eraiki beharko dituzte orubeak.

Donostia, 2007ko azaroa.

Arkitektoak

Ingeniaria:

Abokatu aholkularia:

Javier Corta Echániz Patxi Corta Echániz

Antton Jaime Ugarte Natxo Izeta

5. DOKUMENTUA
AZTERKETA EKONOMIKO - FINANTZARIOA

AURKIBIDEA:

- 1.- GAUZATZEA ANTOLATZEKO ETA KUDEATZEKO JARRAIBIDEEN EXIJIGARRITASUNA ETA EDUKIA
- 2.- BALORAZIOAREN ZEHAZTASUN MAILA
- 3.- KONTUAN HARTUTAKO BALIOAK ETA PREZIOAK
- 4.- URBANIZAZIO PUBLIKOKO OBREN ETA KALTE ORDAINEN EBALUAZIO EKONOMIKOA
- 5.- AURREIKUSITAKO PLANGINTZAREN BIDERAGARRITASUNA

1.- GAUZATZEA ANTOLATZEKO ETA KUDEATZEKO JARRAIBIDEEN EXIJIGARRITASUNA ETA EDUKIA

Indarrean dagoen hirigintza-araudiak xedatzen du Gauzatzea Antolatzeke eta Kudeatzeko Jarraibideek plan partzialen zehaztapenetako bat eta dokumentuetako bat izan behar dutela.

Dokumentu horrek urbanizazio-obren eta zerbitzuak ezartzekoen kostua ebaluatu beharko du, Plangintzaren Erregelamenduaren 55. artikuluan jasotako zehaztapen edo espezifikazioen arabera.

Plan partzialaren proiektu honetan exijentzia arauemailea bete da eta proposatutako hiri-programaren bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioaren berri ematen duten kalkulu eta datuekin osatu da.

2.- BALORAZIOAREN ZEHAZTASUN MAILA

Urbanizazioa gauzatzeari datzekion kostuen balorazio doitua gero eta dokumentu zehatzagoak eta xehetasun txikienetatik hurbilago daudenak lantzeko prozesu baten emaitza da: plan partziala, urbanizazio-proiektua eta urbanizazioa gauzatzearen azken likidazioak.

Dokumentu honek, plan partziala den aldetik, errealitate ekonomikoari nabarmenkiago egokitzen zaizkion datuak eta kopuruak eskaintzen ditu, baina lan-mailaren berezko xehetasun handienarekin taxutuko dira plangintza gauatzeko proiektuen kalkuluen eta kostuen gainean.

3.- KONTUAN HARTUTAKO BALIOAK ETA PREZIOAK

Urbanizazioa gauzatzearen ebaluazio ekonomikoa behar bezala banakatu da, Plangintzaren Erregelamenduaren 55.2. artikuluan aurreikusitako jarraibideen arabera.

Gauzatzearen kostuak dokumentu honen datan indarrean daudenak kontuan hartuta finkatu dira. Jakina, langileen eta materialen prezioek, gastu orokorrek eta zenba daitezkeen gainerako kontzeptuek izan ditzaketan gorabeheretara egokitu beharko dira.

4.- URBANIZAZIO PUBLIKOKO OBREN ETA KALTE ORDAINEN EBALUAZIO EKONOMIKOA

Ebaluazio ekonomiko honetan bide eta espazio libre publikoetara zuzendutako lur-eremuak urbanizatzeko beharrezkoak diren obren kostuak eta kalte-ordainen kalkulu bat aurkeztu dira.

Erreka bideratzeari dagokionez, kudeaketak egiten ari dira administrazio publiko eskudunek obra horiek finantza ditzaten. Beraz, azterlan ekonomiko eta finantzario honetan ez da obra horien kostua sartu.

Udala ordezkari duen ituntze-batzordearen aurreikuspenen arabera, akordioak lortuko ditu finkatutako pabiloien jabeekin eremuko kostuak banatzeko mekanismoen aurreikuspenari dagokionez. Hori lursailak berriz zatitzeko proiektuan eta, hala badagokio, hirigintza-hitzarmenean islatuta geratuko da.

Aurreikusitako aurrekontua honakoa da:

ERROTABERRI 32. INDUSTRIA SEKTOREKO URBANIZAZIO PUBLIKOAREN AURREKONTU OROKORRA

L A B U R P E N A

I. KAPITULUA	ERAISTEAK	29.145.-
II. KAPITULUA	LURRAK MUGITZEA	1.217.910.-
III. KAPITULUA	FABRIKA OBRAK	353.395.-
IV. KAPITULUA	ZOLADURA	1.126.055.-
V. KAPITULUA	LORATEGIAK ETA HIRI ALTZARIAK	206.995.-
VI. KAPITULUA	SEINALEAK	22.646.-
VII. KAPITULUA	UR BANAKETAKO SAREA	237.710.-
VIII. KAPITULUA	SANEAMENDU SAREA	178.450.-
IX. KAPITULUA	DRAINATZE SAREA	227.665.-
X. KAPITULUA	GAS SAREA	141.746.-
XI. KAPITULUA	ENERGIA ELEKTRIKOAREN SAREA	476.428.-
XII. KAPITULUA	HERRIKO ARGIEEN SAREA	200.165.-
XIII. KAPITULUA	TELEFONO SAREA	180.040.-
XIV. KAPITULUA	TELEBANAKETA SAREA	76.320.-
XV. KAPITULUA	PAISAIA LEHENGORATZEA	243.156.-
XVI. KAPITULUA	SEGURTASUNA ETA OSASUNA	63.106.-
XVII. KAPITULUA	INGURUMEN INPAKTUARI BURUZKO AZTERLANA	<u>97.365.-</u>
GUZTIRA	GAUZATZE MATERIALEKO AURREKONTUA	5.078.297.-
	% 13 GASTU OROKORRAK	660.178.-
	% 6 INDUSTRIA MOZKINA	<u>304.698.-</u>
GUZTIRA	KONTRATA BIDEZKO GAUZATZE AURREKONTUA	6.043.173.-
	KALITATE KONTROLA	<u>66.932.-</u>
		6.110.105.-
	% 16 BEZ	<u>977.617.-</u>
GUZTIRA	AURREKONTU OROKORRA	7.087.722.-
	KALTE ORDAINAK	721.215.-
	ORDAINSARIAK, NOTARIOTZA, ERREGISTROA	<u>423.020.-</u>
GUZTIRA	<u>8.231.957.-</u>

5.- AURREIKUSITAKO PLANGINTZAREN BIDERAGARRITASUNA
ERAIKITAKO ERAIKINAREN m²-KO KOSTU OSOA

- Eraikita dauden pabiloiak.....	38.112,18 m ²
- ERAIKI BEHAR DIREN pabiloiak	<u>59.637,82 m²</u>
<u>ERAIKITAKO AZALERA MAXIMOA (baimendua).....</u>	<u>97.750,00 m²</u>

eraikuntzen % 10: 59.637,82 m²-ren 0,1 5.963,78 m²

* Urbanizazioa finantzatzen duten lursailak:

(97.750,00 m² – 5.963,78 m²)91.786,22 m²

BALORAZIOA:

8.231.957 euro / 91.786,22 m²..... 89,69 euro/m²

Balorazioa gaur egungo urbanizazio-estandarretarako onuragarria dela iritzi zaio, eta horrek aurreikusitako plangintzaren bideragarritasuna ahalbidetzen du.

Donostia, 2007ko azaroa.

Arkitektoak:

Ingeniaria:

Abokatu aholkularia:

Javier Corta Echániz Patxi Corta Echániz

Antton Jaime Ugarte

Natxo Izeta

I. ERANSKINA

“Irisgarritasuna sustatzeko” indarrean dagoen araudia bete izanaren justifikazioa

(20/1997 Legea, abenduaren 4koa, irisgarritasuna sustatzekoa eta 68/2000 Dekretua, apirilaren 11koa, hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituenak, Eusko Jaurlaritzarenak biak)

1. HELBURUA

Mugikortasun urria, komunikatzeko zailtasunak edo beste edozein muga dituzten pertsona guztiei hiri-ingurunearen, espazio publikoen eta eraikinen irisgarritasuna bermatzeko, 20/1997 Legean, abenduaren 4koan, irisgarritasuna sustatzekoan eta 68/2000 Dekretuan, apirilaren 11koan, hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituenean agindutakoa beteko da.

Dekretu horretan arautzen diren baldintzatzaileak urbanizazio-proiektuari gehituko zaizkio. Halaber, aurreikusitako bideek ere ezarritako exijentziak beteko dituzte.

II. ERANSKINA PARTZELEN FITXAK

- F.1. 1. partzelaren fitxa**
- F.2. 2. partzelaren fitxa**
- F.3. 3. partzelaren fitxa**
- F.4. 4. partzelaren fitxa**
- F.5. 5. partzelaren fitxa**
- F.6. 6. partzelaren fitxa**
- F.7. 7. partzelaren fitxa**
- F.8. 9. partzelaren fitxa**
- F.9. 10.8. partzelaren fitxa**
- F.10. 12. partzelaren fitxa**
- F.11. 13. partzelaren fitxa**
- F.12. 14. partzelaren fitxa**
- F.13. 15. partzelaren fitxa**
- F.14. 16. partzelaren fitxa**
- F.15. 17.1. partzelaren fitxa**
- F.16. 17.2. partzelaren fitxa**
- F.17. 18. partzelaren fitxa**
- F.18. 19. partzelaren fitxa**