



”B” dokumentua. HIRIGINTZA ARAUAK.

XEDAPEN OROKORRAK.

1. artikulua.– Ezarpen-eremua.

Hirigintza-arau hauek Zarauzko HAPOn definituta dagoen 10-2 -OR SALBERDIN-jarduera integratuko areak hartzen duen eremuan jarraituko dira. Mugak Hiri Antolamenduko Plan Berezi honetako agirietan zehaztutakoak dira eta azalera guztira 76.978 m²-koa da.

2. artikulua.- Indarrean jartzea eta indarraldiaren baldintzak.

2.1. Hiri Antolamenduko Plan Berezi hau behin betiko onesteko akordioa Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu eta hurrengo egunean sartuko da indarrean eta erabat eraginkorra izango da une horretatik aurrera. Indarraldi mugagabea izango du, indarrean dagoen legeriaren arabera sartu ahal izango diren aldaketek salbu.

2.2. Plan bereziko dokumentuaren zehaztapenetako bat baliogabetzeak, bertan behera uzteak edo moldatzeak ez die gainerakoei eragingo, baldin eta hauetako bat aplikaezina gertatzen ez bada baliogabetu, bertan behera utzi edo moldatu denarekin zerikusia duelako edo haren mende dagoelako.

2.3. Bizitegi-programaren eraikigarritasun hori justifikatuta dago, lekualdatuko diren industria-jarduera ugariak ikusita. Industria-jarduerak lekualdatuko ez balira, Udalak, “ius variandi”-ak esleitzen dizkion eskumenak erabiliz, gaur egungo bizitegi-eraikigarritasun aldatu ahal izango du, modu arrazoituan egiten badu.

3. artikulua.- Derrigorrezkotasuna.

Plana behin betiko onetsi ondoren argitaratu eta indarrean sartzen denean,



nahitaezkoa izango da plana betetzea, eta zehatz-mehatz bete beharko dituzte legearen arabera, beraz, bertan ezarritako zehaztapen guztiak eta bakoitza, bai Udalak, bai Administrazio Publikoko gainerako organismoek, bai eta partikularrek ere.

4. artikulua.- Dokumentuak eta interpretazioa.

Hiri Antolamenduko Plan Berezia honako agiri hauek osatzen dute: Memoria, Hirigintza Arauak, Gehigarriak eta Planoak. Plana osatzen duten dokumentuek unitate koherentea osatzen dute, eta bertan ezarritako zehaztapenak planaren helburu orokorrak hobeto betetze aldera eta ezartzen diren uneko gizartearen errealitateari erantzun hobea emate aldera aplikatu behar dira. Dokumentuetako edukien artean desadostasunen bat edo zehaztugabetasunen bat izanez gero, honako irizpide hauek hartuko dira kontuan:

4.1.- Memoriak antolamenduaren helburu orokorrak adierazten ditu eta zehaztapenak egitea eragin duten irizpideak azaltzen eta zuzitzen ditu. Plan osoa interpretatzeko tresna da, eta, gainera, zehaztapenen arteko desadostasunak ebazteko osagarria ere bada.

4.2.- Dokumentazio grafikoa:

4.2.1- Informazio-planoak: Informatzeko dira eta planaren proposamenak funtsatzeko baliatu diren datuak grafikoki irudikatzen dituzte.

4.2.2.- Antolamendu Xehatuko Planoak: arauzko izaera dute eta ezarritako antolamenduaren ondorio diren zehaztapenak irudikatzen dituzte grafikoki.

4.3.- Hirigintza Arauak: planak antolatu nahi duen eremuko arau-multzoa da. Gainerako dokumentuen gainetik daude dokumentu horietan garapenari, kudeaketari eta gauzatzeari buruz eta eremuko alde bakoitzaren erabilera- eta eraikuntza-baldintzei buruz arautzen diren alderdi guztietan. Osagarri moduan, plan orokorreko hirigintza-arauak aplikatuko dira.



4.4.- Udalaren eta areako lurzoruaren jabe maioritarioen artean sinatutako Hirigintza Hitzarmena: Hitzarmenean arautzen diren plan bereziaren antolamendu- eta kudeaketa-alderdiak zuzen interpretatzeko oinarritzko dokumentua.

4.5.- Zehaztugabetasunen bat badago, eskala handieneko dokumentazio grafikoan zehaztutakoa nagusituko da, eta dokumentazio grafikoaren eta idatziaren artean desadostasunen bat badago, dokumentazio idatzia nagusiko da.

PLANA GARATZEA ETA GAUZATZEA.

5. artikulua.- Antolamenduaren tresna osagarriak.

Plan honek zuzenean urbanizatu eta eraikitze behar adinako xehetasunez antolatzen badu ere area, behar izanez gero xehetasun-azterketak egin ahal izateko aukera aurreikusten da indarrean dagoen legeak zehaztutako xedez. Xehetasun-azterketek, beharrezko izango balira lerroak, sestrak edo bolumenak doitzeko edo osatzeko, ezinbestez eraikuntza-unitate bat edo bat baino gehiago eta euren sarbide-sistemak eta azpiegiturak osotasunean hartuko dituzte bere baitan eta Lurzoruaren legeak, plangintza-araudiak eta orokorrean ezargarri diren gainerako xedapenek eskatutako agiri eta zehaztapenetara doituko dira, eta honako zehaztapen hauek jasoko dituzte:

1.- Xehetasun-azterketaren xedea ezingo da eraikuntza-unitate homoginoa baino txikiagoa izan.

2.- “Etxadi” bereko lur-zatiketek ez dute xehetasun-azterketarik behar; izan ere, komeni den bezala zatitu ahal izango dira birpartzelazio-proiektuan, arrazoituta, ezarriko den gutxieneko lurzatiek errespetatuz.

3.- Xehetasun-azterketek ezingo dute proposatu ibilgailuentzako bide publiko berriak zabaltzea, eta lurzatiekarako sarbideak edo ibilbideak bakarrik proposatu ahal izango



dituzte.

4.- Plan honetako ordenantzen aurkako zehaztapenik ez dute jasoko.

6. artikulua.- Antolamenduz kanpoko eraikinak, instalazioak eta erabilerak.

Antolamenduz kanpo deklaratu dira plangintza honen eraginpeko lurzati eta espazio libreentzat ezarritako erabilera- eta eraikuntza-erregimenera egokitzen ez diren areako eraikin, instalazio eta erabilera guztiak.

Antolamenduz kanpo deklaratu diren eraikinak eta erabilerak dokumentu honetako II.3 planoan daude irudikatuta, eta gaur egun dauden guztiak dira.

Era berean, antolamenduz kanpo deklaratu dira II.3 planoan adierazitako areako aireko linea guztiak.

Dena den, Udalak atzeratu dezake trenbidea lurperatzearekin zuzenean lotutako urbanizazioa gauzatzearen eraginpean dauden eraikinak eraistea, eta, eragin horietarako, dagozkion hirigintza-hitzarmenak izenpetuko dira.

7. artikulua.- Plangintza xehatua garatzeko hirigintza-erregimena.

Planaren xede den arearen eremua, kudeaketaren eraginetarako, gauzatze-unitate bakarra da, eta planoetan dago irudikatuta grafikoki.

Unitaterako ezarritako jarduera-sistema lankidetzaren sistema da eta halaxe jasoko da Urbanizatzeko Jarduketa Programan. Gainera, hirigintzako hitzarmen bat dute sinatuta Udalak eta eremuko jabe gehienek area garatzeko.

Birpartzelazio-proiektuan bide, espazio libre eta ekipamenduetarako Udalaren alde egindako lagapenak plan honek ezarritako kokapenaren arabera egingo dira. Derrigorrez eta doan lagako zaizkio Zarauzko Udalari planak jabari edo erabilera publikorako gainazalean izendatutako lurzoruak, plan berezi honetako Lurzoruaren Erabilera Erregimenaren Planoan jasota dagoen bezala.



Lagapenen zenbatekoa eta egoera, nahitaezko lagapenari dagozkion lursail urbanizatuez gainera, honako hau da:

LURZATIA	LURZATIAREN AZALERA SESTRA GAINEAN	ERAIKIGARRITASUNA m2(s)
		SAILKAPENA GAINAZALEAN 4.000 m2 (s) Zuzkidura-alojamenduak
AD1 LURZATIA	488	
SG1 LURZATIA	15.295 (ink. 6.600m2)	Espazio libreen Sistema Orokorra Gizarte- eta kultura-ekipamendua (8.500 m2(s)).
SG2 LURZATIA	6.317	330m2(s) Trenbide Sistema Orokorra
SG3 LURZATIA	412	/ Ibai Ibilguaren Sistema Orokorra
SL1 LURZATIA	1.072	/ Espazio Libreen Tokiko Sistema
SL2 LURZATIA	3.230	/ Espazio Libreen Tokiko Sistema
SL3 LURZATIA	4.813	/ Espazio Libreen Tokiko Sistema
SL4 LURZATIA	5.772	/ Espazio Libreen Tokiko Sistema
SL5 LURZATIA	2.094	/ Espazio Libreen Tokiko Sistema
IBILGAILU BIDEAK APARKALEKUAK	9.826	/ Espazio Libreen Tokiko Sistema
OINEZKOEN AREAK	10.707	/ Espazio Libreen Tokiko Sistema
BIDEGORRIA	831	/ Espazio Libreen Tokiko Sistema

Birpartzelazio-proiektuak behin betiko onesteko eta, ondoren, erregistroan izena emateko egintzan gauzatuko da lursailen eskubidearen lagapena; hala eta guztiz ere, Udalak aurretik okupatu ahal izango ditu lurzoruak baldin eta ekipamenduak eraikitzeko beharrezkoa bada.



Era berean, birpartzelazio-proiektuan jasoko dira espazio pribatuen gaineko (karrerapeak, plaza publikoetarako sarbideak...) benetako zortasun-eskubideak.

8. artikulua.- Lur-zatiketa.

Lurak zatitzeko proiektuak tramitatu ahal izango dira birpartzelazio-proiektuak ezarritako lur-zatiketa aldatu nahi den etxadien kasuan. Birpartzelazio-proiektuak udal-lizentziaren mende geratuko dira. Birpartzelazio-proiektuek aurreikusten dituzten lurzatiek kasu guztietan bete beharko dituzte dagokien eremuko baldintza partikularretan tamainari eta eraketari buruz ezarritako baldintzak. Birpartzelazio-proiektuetan zatiketaren ondorioz sortutako lurzati bakoitzari etxadiaren azalera eraikigarri osoa, eraikigarritasuna eta etxebizitza-kopuru osoa esleituko zaizkio.

9. artikulua.- Urbanizatzeko proiektua.

10-2 -OR SALBERDIN- arearen plan berezia gauzatze-unitate bakarra hartuko duen urbanizazio-proiektu bakarraren bidez garatu eta gauzatuko da.

Urbanizazio-proiektuak garatuko du esparruaren urbanizazioa eta ingurua behar den bezala urbanizatuko dela ziurtatzeko II.3 planoan mugatutako kanpoko zonen (publiko zein pribatuen) urbanizazioa.

Urbanizazio-proiektuak fasetan banatuko du gauzatze prozesua, fase bakoitzaren funtzionamendu mailakatua eta independentea zurituz eta, hala badagokio, egoki jotzen diren doiketa teknikoak proposatuz.

Urbanizazio-proiektua plan bereziarekin eta, hala badagokio, Zarauzko Udaleko udal-zerbitzu teknikoek emandako jarraibidearekin batera tramitatzen den UJPn



azpiegitura-sareak diseinatu, kalkulatu eta gauzatzeko ematen diren arau eta irizpideei lotuko zaie.

Jabetza pribatuaren eta publikoaren arteko harremanen arautzeak edo esparru orokorrak, ZHAPOn erabilera publikoko zortasuneko lurzoru pribatuetarako aurreikusitako jarraibideak jarraituko ditu (3.3.01 artikulua).

Bestalde, Zarauzko Udaleko Udal Zerbitzu Teknikoek beharrezkotzat jo dute sestra gainean dauden eta sestrapeko jabari publikoa duten plaza eta espazio publikoetako zerbitzu-sareak mantentzeko erantzukizunak definitzea. Zentzu horretan, zera aipatu behar da: euri-uren sareen hustuketa lurpeko aparkalekuen barrutik egiten bada, jabari publikoko euri-urak jabari pribatuko euri-urekin nahasten dira (teilatuetako zorrotetatik datozenekin). Bestalde, askotan zailtasunak egoten dira aparkaleku pribatuetan dauden sareetara iristeko. Zentzu horretan, Udaleko UZTek uste dute Udalaren erantzukizuna urbanizazio publikoaren saretetan amaitzen dela eta garajeen barrutik dagoen sarearen mantentzea jabekideen elkartearena dela.

Legeak eta plangintza-araudiak eskatutako dokumentu eta zehaztapenez gainera, antolamenduaren planoak, bide-sarea eta plan honi dagozkion zerbitzu-sareen eskemak ere jasoko ditu urbanizazio-proiektuak. Era berean, behar adina zehaztuta eta zainduta formulatuko dira antolamenduaren elementurik adierazgarrienak.

Urbanizazio-proiektuak moldaketa puntual txikiak sartu ahal izango ditu plan berezi honetan adierazitako espazio libreen sistemetako eta bidegintzako elementuen antolamenduko lerrokadura eta sestretan eta lurzati eraikigarrien antolaketan.

Horrezaz gainera, Urbanizazio Proiektuak urbanizazio-sestrak egokitu beharko ditu, Aitza kaleko mendebaldean eta Bizkaia kalean, Sagasti plazaren altueran, dauden etxebizitza eta dendetarako sarbidea errazteko.

Urbanizazio-proiektua Irisgarritasuna Sustatzen duen 20/1997 Legea, abenduaren 4kora eta legea garatzen duten araudietara eta irisgarritasun baldintzei buruzko arau teknikoak onesteko apirilaren 11ko 68/2000 Dekretura doituko da.



Plangintza-araudiaren 70. artikuluan zerrendatutako lanez gainera, urbanizazio-proiektuak udaleko edo konpainia hornitzaileen azpiegitura orokorrekin lotzeko lanak ere garatuko ditu, eremuen funtzionaltasunari begira beharrezko izan litezkeen luzapen guztiak baloratuz, eta eraginpeko jabeek hartuko lituzkete bere gain.

Lurzati eraikigarrien barruko urbanizazio-lan partikularrak obra arrunten proiektuak izango dira berez eta eraikuntza-proiektuen osagarri gisa tramitatuko dira eta aldi berean gauzatzeko baimena lortu ahal izango dute. Sestra gaineko espazio publikoen urbanizazioak urbanizazio orokorraren proiektuko jarraibideak eta diseinua jarraituko ditu.

Urbanizazio-proiektuak ACS eta berokuntza komunitarioko ur beroaren hiri-sarerako zentral baten instalazioa aztertu beharko du".

Bestalde, urbanizazio-proiektuak HHSen gaikako bilketarako aukeratu diren edukiontzien kokapena eta sistema zehaztuko du, bai eta areako urbanizazioa ekipatzeko beharrezkoa diren gainerako hiri-altzariak ere (bizikletategiak, paperontziak, autobus-markesinak, eta abar).

Bestalde, urbanizazio-proiektuaren baldintza teknikoaren orrietan IITak ondorioztatutako ingurumen-irizpideak barne hartuko dira, proiektuaren bideragarritasuna bermatzearren:

- Ingurumen- eta paisaia-leheneratzea. Igeraingo ibaiertzeko eta antolatutako espazio berdeetako landare-estaldurari erreferentzia egingo zaio (landare-espezieak, jarduera-azalerak, erabiliko diren teknikak, eta abar).
- Baliabideen eskaria eta hondakinak sortzea. Eraginkortasun energetikorako, ura aurrezteko, hondakinak kudeatzeko, eta abar neurriak aurreikustea.
- Kalitate akustikoa. Kalitate akustikoaren helburuak beteko direla ziurtatzeko hartu beharreko neurriak.
- Ingurumena Zaintzeko Programa obra-fasean. Ingurumen Iraunkortasunaren Txostenaren dokumentuan proposatutako neurri prebentiboak eta zuzentzaileak betetzen direla ziurtatzeko.



- Areatik igarotzen den ur-ibilguaren tratamenduari buruz Ur Agentziak aurkeztutako txostenaren zehaztapenak aztertu eta gero, urbanizazio-proiektuan ibilgu naturalizatua proiektatu behar da, ahal den neurrian traza bihurgunetsua eta ohantze naturala duena, edo antzeko bat diseinatu behar da, egitura zimurtsua eta irregularra duena, lodiera nahikoa duen ur-geruza jarraitu bat ziurtatzeko. Alboetako ezpondak egiteko ingeniari-tza naturalistikoko teknikak jarraituko dira. Ubideko ezpondetan eta ertz bakoitzean utziko den zati berdean “urertzeko” bertoko espezieak landatuko dira; urbanizazio-proiektuan definituko dira.
- Sestra gainerako eraikuntzaren eta lgerain ubidearen ertzen artean gutxienez 10 metroko distantzia utziko da.

10. artikulua.- Gauzatze materiala eta urbanizatze-kostuak.

Gauzatze-unitatearen urbanizazio-lanak eraginpeko jabeek ordainduko dituzte, eta honako hauek dira urbanizazio-kargak:

-Areati bideragarritasuna, saneamendua, zerbitzuen azpiegiturak, lorategiak, zuhaitziak, hiri-altzariak, kalte-ordainak eta abar emateko hirigintza-legeriak ezarritako karga generiko guztiak (Mitxelena kaleko espaloiak, aparkalekuak eta bidea, G1, R1, R2, R4, R5 eta R6 lurzatiaren gainean daudenak, barne hartuta).

-SG1 sistema orokorra, gizarte- eta kultura-ekipamenduaren parkea gauzatzea eta lgeraindik datorren ubidearen ur-ibilguaren tratamendua (ekipamendu-lurzatiara iristeko zubia barne hartuta). Modu berean, urbanizazio-proiektuan urbanizazio orokor gisa barne hartuko da ekipamendu eta espazio libreen sistema orokorreko lurzatiaren zati bat.

- Areako urbanizazio-kargen barruan daude, Santa Klara komentuko lursailak erabili ahal izateko egin beharreko gastuak. Lursail horiek gauzatze-unitatetik kanpo geratzen dira, baina beharrezkoak dira lgerain ubidearen ibilgua desbideratzeko eta egokitzeko lanak gauzatu ahal izateko.



- EQ1 lurzatiaren fitxa grafikoan definitzen da eraikuntza-proiektuaren xede izango den lurzattia. Eraikuntza-obraren urbanizazio osagarriak eragingo dituen lurzatiaren kanpoko zonak (zerbitzuetako bideak, kanpo-harmailak, eta abar) ekipamenduaren sustatzailearen kontura urbanizatuko dira. Edozein kasutan, areako urbanizazio-karga izango da ekipamenduen sistema orokorraren lurzatiaren eta obra horrekin lotutako urbanizazio osagarriak eragindako kanpoko zonen behin-behineko egokitzapena.

- Trenbidearen lurperatzea egiteko gauzatze-prozesua urbanizazioa gauzatu ondoren egingo dela kontuan hartuta, Salberdinen urbanizazio-proiektuak R-3 lurzattia, eta trenbidearen ondoko gainerako zona guztiak, berdegune gisa egokitu beharko ditu, eta berdegune gisa behin-behinean egokitzeko obra horiek areako urbanizazio-karga gisa barne hartuko dira.

-Berariaz, areako orri grafikoetan irudikatutako inguruko bide-sare publikoa (Bizkaia eta Santa Klara kalea) egokitzeko lanen osagarria (zolatadura, espaloiak egitea eta zintarriak jartzea...). Gainera, Bizkaia kaleari tratamendu osoa ematearren, berriz urbanizatuko da kale horretako espaloia Urdaneta kalera arte. Urbanizazio-proiektuak bermatu egingo du Bizkaia kaleari Zelai Ondo hiri-bilberaino jarraipena ematea eta plazetako urbanizazioa eremuan dauden eraikinekin lotzea; era horretara bi eremuak sestra gainean maila berean lotuko dira, saihestu egingo dira irisgarritasun-arazoak sortuko lituzketen oztopoak eta zaindu egingo dira konponbide estetikoak.

-ZHAPOan berariaz aipatzen da bideragarritasun-lanen osagarria (zolatzea, espaloiak egitea eta zintarriak ipintzea, eta abar) arearen orri grafikoetan irudikatutakoa (Bizkaia eta Santa Klara kalea), esparruaren urbanizazio-kargak direla.

- Arearen urbanizazio-kargen barruan Itaisoro-Bizkaia eta Itaisoro-Mitxelena biribilguneen aldaketa barne hartzen da.

Urbanizazioaren bide nagusizat Bizkaia kalea aipatzen da, baina ardatz horrek inguruarekin dituen konexioetan mugak ditu, gaur egun. Egiatan ardatz nagusi bat izateko, Bizkaia kalearen eta Urdaneta kalearen arteko elkargunean biribilgune bat egin beharko litzateke eta, bestalde, Bizkaia kalearen eta Itaisoro kalearen arteko elkarguneko biribilgunea egokitu beharko litzateke. Itaisoro kalearen eta Mitxelena



kalearen arteko biribilguneak, halaber, akatsak ditu, hortaz, egokitu egin beharko da, Mitxelena kaleari arean eman nahi zaion jarraikortasunak arazorik ez edukitzeko.

-Hala badagokio, areako sareak eta sare orokorrak behar bezala lotzeko eta azken hauen funtzionaltasuna gordetzeko gauzatze-unitatearen kanpoko azpiegiturak eta zerbitzuetako obrak.

- Urbanizazio-proiektuan ACS eta berokuntza komunitariorako ur beroaren hiri-sarerako zentral bat jartzea definitzen bada, banaketa-sareak urbanizazio-kargen barruan sartuko dira (ez, ordea, instalazio zentralizatuak).

-Hainbat urbanizazio-karga, hala nola, berez urbanizatzeko lanak direnak, eraikinak husteko lanak, lehendik dauden jarduerak beste kokaleku batzuetara eramatea, kalte-ordainak, proiektuen ordainsariak, eta abar, unitatearen jabeek egotzi ahal izango zaizkie urbanizazio-karga gisa, eta bakoitzaren parte-hartzearen portzentajearen arabera banatuko dira. Salbuespena trenbidea zabaltzeko eta, hala erabakiz gero, lurperatzeko lanak izango lirateke, eta trenbiderako erabiltzeko desafektatutako eta/edo lurperatutako eremuaren gainazalaren urbanizazioa, administrazio publiko eskudunen kontura egingo baita.

Aurreko atalean aurreikusitako lanez kanpo, trenbidearen titularrak ez du parte hartuko area urbanizatzeko kostuetan.

-Urbanizazio-proiektua idatzi duen taldeak Zarauzko Udaleko udal-zerbitzu teknikoekin batera landu beharko du areako ibilgailuen trafikoari eta aparkalekuei emango zaien tratamendua. Dagozkien bide-zortasunak ezarriko dira lurpean egokituko diren aparkalekuetarako sarbidea bermatzeko.

Hirigintzako plangintza-araudiko 67. artikuluko eta hurrengoetako aurreikuspenak jasotzeaz gainera, etxebizitzetara hots gutxiago iristeko konponbideak aurreikusi beharko dira.

11. artikulua. – Udalaren kontrola.

Udalak uneoro eta fase guztietan egiaztatu ahal izango du lanak onetsitako urbanizazio-proiektuaren arabera egiten direla. Ahalmen hori gauzatu ahal izateko,



lanak urbanizazio-proiektura doitzen direla egiaztatzeko etengabeko jarraipena, ikuskapena eta kontrola egingo dituen teknikari gaitua izendatu ahal izango du.

12. artikulua.- Gauzatzeko baldintza orokorrak.

12.1.- Ezingo da eraikuntza-lanik egin planeko eremu eraikigarrietako bakoitzean ez badira behin betiko onetsi plan berezia, Urbanizatzeko Jarduketa Programa, urbanizazio-proiektua, birpartzelazio-proiektua eta dagozkien xehetasun-azterketak, baldin eta beharrezko izango balira.

Eraikitzeke ahalmen hori UJPn ezarritako egutegia betetzearen baitan egongo da.

12.2.- Areako eremuan lursailak erabat urbanizatuta egon baino lehen eraiki ahal izango da baldin eta jarraian adierazten diren baldintzak betetzen badira:

12.2.a.- Urbanizazio-lanek une horretan duten egoeraren arabera eraikuntza amaitzean lursaila orubetzat hartu ahal izango dela argi izatea.

12.2.b.- Eraikuntza-lizentzian jasota izatea azken erabiltzaileei etxebizitzak ez zaizkiela entregatuko harik eta euren etxadiko urbanizazio-lanak amaitu arte bederen.

12.2.c.- Urbanizazio-lanak egingo direla bermatzea abal baten bidez edo udalerririk legez onartutako beste eraren batean, delako lurzatian egitea egokitzen diren lanen zatian.

12.3.- Ez da lehenengo okupaziorako baimenik emango harik eta baimenaren xede diren eraikinei dagozkien urbanizazio-lan guztiak egiten ez diren bitartean eta funtzionatzeko moduan ez dauden bitartean, hau da, ur-sarea, energia elektrikoaren sarea, estolderia, argiteria publikoa, eta abar, amaituta, urbanizazioaren zati horretan bederen.

12.4.- Urbanizazio-lanak aldi berean egiten ez badira eta lanak aldi berean amaitzen ez badira, ezingo da eraikitakoa erabili, eta, kasu horretan, Administrazioak fidantza gauzatu ahal izango du eta dagozkion lanak eraikinen jabearen kargura egin ahal izango ditu, eragin daitezkeen kalteak eta galerak alde batera utzita.



LEHENENGO TITULUA

LURZORUAREN HIRIGINTZA ERREGIMENA

I.1. KAPITULUA.- LURZORUAREN KALIFIKAZIO XEHATUAREN ERREGIMENA.

13. artikulua.- Kalifikazio-erregimenaren definizioa.

10-2 -OR SALBERDIN- area kapitulu honetan zehazten den kalifikazio xehatuaren erregimenaren pean geratzen da, ZONABANATZE XEHATUAREN II-1 Planoan ezarritako zonabanatze xehatuaren arabera.

14. artikulua.- Zonabanatzearen kodea.

10-2 -OR SALBERDIN- arearen zonabanatze xehatuan jarraian adierazten diren erabilera-zonak bereizi dira.

BIZITEGI ERABILERA KO GUNEAK

R.- ETXEBIZITZA BLOKEAK

ESPAZIO LIBREEN ETA EKIPAMENDUEN SISTEMA OROKORRAK

SG1.- ESPAZIO LIBREEN ETA EKIPAMENDUEN SISTEMA OROKORRA

EQ1.- GIZARTE ETA KULTURA EKIPAMENDUA

SG2.- TREN BIDE SISTEMA OROKORRA

SG3.- IBAI IBILGUAREN SISTEMA

ESPAZIO LIBREAK

SL.- ERABILERA ETA JABARI PUBLIKOKO ESPAZIO LIBREEN TOKIKO SISTEMA (GAINAZALEAN)

BIDE KOMUNIKAZIOEN SISTEMAK

SVR.- HERRI BARRUKO BIDEAK

SVP.- OINEZKOEN BIDEAK



15. artikulua.- Erabilera-intentsitatea.

U.E. -10.2 - SALBERDIN GAUZATZE UNITATEA:

- “Hirigintza-eraikigarritasuna”: **107.000 m²(s) (1)**
- “Etxebizitza-erabilera”- VPL-: **47.500 m² (s)**
- “Etxebizitza-erabilera”- VPO.-: **19.000 m² (s)**
- “Etxebizitza-erabilera”- VP Trenbidea.-: **5.000 m² (s)**
- “Etxebizitza-erabilera”- VTRE.-: **19.000 m² (s)**
- “Etxebizitza-erabilera”- VTRG.-: **4.500 m² (s)**

(1) Barne daude gehienez 12.000 m²(t) beheko solairuetan, merkataritza-erabilerarako eta atarietarako.

Eraikigarritasun horretan % 100 zenbatuko dira zapaldu daitezkeen azalera itxi guztiak, hegal itxiak barne direla. Balkoi, terraza, karrerape pribatu eta hegal irekien kasuan azaleraren % 50 zenbatuko da; terraza irekiak ez dira zenbatuko eraikitako azaleraren eraginetarako.

Ez dira zenbatuko erabilera publikoa izango duten karrerapeko azalerak; espazio libre publikoetara sartzeko pasabideak; estalkiko apaindurako elementuak; karrerapeak; 3.00 m-ko diametroko edo handiagoko zirkuluan sar daitezkeen barneko patioak; erabilera-aukerarik ez duten espazioak; ingurumenarekin adeitsuak diren zerbitzuen espazio komunitarioak –bizikletak gordetzeko espazioak, eguzki-energia metatzeko guneak, zaborretarako gelak, abar–. Ez dira zenbatuko estalkipean, plantan, babes publikoko etxebizitzetara atxikitako trastelekuak, ezta beheko solairuan eraikineko elementu komunak diren instalazioetarako eraikitako azalerak eta ZHAPOren 01 liburukiko 7.2.08, 7.2.09 eta 7.2.10 artikuluetako baldintzak betetzen dituzten solairuak ere.

Estalkipeko espazioen kasuan, eraikineko zerbitzu komunak eta instalazioak bertan kokatu ahal izango dira eta ez dira eraikinaren aprobetxamendu gisa zenbatuko. Era berean, eraikuntzaren azken solairuan kokatutako etxebizitzetara fisikoki lotutako bizitegi-



erabilerako egoitzak egokitu ahal izango dira eta 1,50 m-ko altuera libretik aurrera hasiko dira zenbatzen eraikuntza-aprobetxamendu gisa.

Erabileraren baldintza partikularrak:

- Etxebizitza-kopurua guztira, hitzarmenaren arabera: **1.095 etxeb.**
- Etxebizitza babestuen kop. guztira, hitzarmenaren arabera: 575 etxeb.
- Sustapen libreko etxebizitzen kop. guztira, hitzarmenaren arabera: 520 etxeb.

ZHAPOn finkatutako etxebizitza-kopuru osoa gehitu ahal izango da baldin eta ez badira hitzarmenean zehaztutako kuantifikazioak gainditzen (1.095 etxebizitza gehienez ere) eta ez bada etxebizitzetarako izendatutako gehienezko azalera eraikigarri osoa (95.000 m² (t)) gehitzen. Eraikigarritasuna eta etxebizitza kopurua lurzati batetik bestera egokitzeko aukera emango da, betiere egokitzapen horiek etxebizitza-tipologia bereko lurzatiaren artean egiten badira (librea, tasatua, babes ofizialekoa, eta abar); etxebizitza babestuko lurzati batean ez bada agortzen plan bereziak baimendutako etxebizitza kopuru maximoa, ez da derrigorrez murriztu behar proportzionalki beste lurzati batzuetan eraikiko diren etxebizitza libre eta/edo tasatuen kopurua.

“Merkataritza-erabilera”:

Eraikigarritasun osoa oinarritzat hartuta, gehienez 12.000 m²(s)-ko azalera izendatuko da “merkatartitza-erabilerarako”.

Garajeak :

Bizilekuetarako lurzati pribatu eraikigarrietako sestrapean aparkalekuetarako 1.470 plaza bermatu behar dira gutxienez, eta ratioa, beraz, etxebizitzako 1,35 plazakoa izango da.

**“Ekipamendu komunitarioak”:**

6.600 m²-ko azalera izendatu da gizarte- eta kultura-ekipamendurako espazio libreen eta ekipamenduen sistema orokorreko SG1 lurzatian.

16. artikulua.- Erabilera xehatuko eremuetako jabari-, erabilera- eta eraikuntza-baldintzak.

Erabilera bereizgarriak, baimenduak nahiz debekatuak, plan honetako ordenantzetan tipifikatutakoak dira, eremu bakoitzean ezarritako berezitasunekin.

Jabetza pribatuaren eta publikoaren arteko harremanen arautzeak edo esparru orokorrak, ZHAPON erabilera publikoko zortasuneko lurzoru pribatuetarako aurreikusitako jarraibideak jarraituko ditu (3.3.01 artikulua).

Areako jabari eta erabilera publikoko espazio libreen zati bat (SL) titulartasun pribatuko lurzatietako garajeez okupatutako eremuen gainazalean dago, eta jabari publikoko gainazaleko espazio libreen erregimen juridikoa lurpearen jabetza pribatuaren erregimenarekin uztartzen da. Egoera hori legez jaso beharko da birpartzelazio-proiektuan eta, lurzati independente gisa, jabari publikoa Zarauzko udalari esleituko zaio eta aparkalekuetarako lurpea lurzoruaren jabeei, eta legez.

Plazetako isurketa-urak husteko sarearen mantentzea –sarea sotoaren barrutik doa- jabetza pribatuaren kontura izango da.

Lege-aukera hori berariaz jaso da EAEko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 2. atalean, 18. artikuluan, 1/92 Legegintzako Errege Dekretuak, ekainaren 26koak, onetsitako Lurzoruaren Estatuko Legearen Testu Bategina jasotzen duena. Era horretara lege-estaldura ematen zaie bide, espazio libre eta zuzkiduren kasuan gero eta handiagoak diren beharrei eta lege-exijentziei.

Ekainaren 20ko 2/2008 Legegintzako Errege Dekretuak onetsitako lurzoruari buruzko legearen testu bateginak berretsi egiten du lege-irtenbide hori 8.2 artikuluan, eta hirigintza-antolamenduko tresnetara jotzen du.



Erregistroari dagokionez aukera hori Erregistroen eta Notaritzaren Erregistro Nagusiaren doktrinan jaso izan da 2002ko apirilaren 2ko ebazpen ezagunaz geroztik.

Nolanahi ere, plangintzan zehaztu egin behar dira erabilera publikoa eta pribatua zehaztapen formal gisa.

“R” bizitegi-lursailak jabari eta erabilera pribatukoak dira, eta bere “plaza-azaleraren” zati bat jabari eta erabilera publikokoa da (SL), kasuen arabera (ikus dokumentazio grafikoa). Berezko erabilera: ETXEBIZITZA.

Zuzkidurazko bizitokietarako AD1 lursaila jabari publikokoa da.

Espazio libreak (SL), hiriko lorategiak, oinezkoentzako kaleak, bide-komunikazioak, espaloiak eta pasealekuak erabilera eta jabari publikokoak dira.

Parkearen eremua (SG1) eta erreka (SG3) jabari eta erabilera publikokoak dira.

Eremu pribatu guztiak eta eremu pribatuak okupatzen dituzten eraikuntzak zortasun zehatzei lotuta daude (beharrezko izanez gero) gainerako lurzati jabeek plangintza honetatik sortzen diren eskubideak gauzatu ahal izan ditzaten, eta bere garaian formalizatuko den birpartzelazio-proiektuan deskribatuko dira.

Honi erantsitako fitxetan daude jasota lurzati guztiak eta bakoitzari dagokion araudi zehatza. Araudi zehatz hori xehetasun-azterketak eta/edo eraikuntza-proiektuak garatuko du eremu bakoitzean, eta ordenantza hauetan jasotako oinarritzko parametro eta adierazpenak errespetatu beharko ditu.

17. artikulua.- Kalifikazio zehatua.

Areako zonabanatze zehatuaren baldintzek izaera arau-emailea dute eta arau partikular honetako zonabanatze zehatuaren planoan ezarritakora doituko dira:



LURZATI ZK.	LUR ZATIAREN AZALERA GUZTIRA	ETXEBIZITZA ERABILERA			KOMERTZIALA	Garajea	
		Eraikigarritasuna m ² (s)	Profila	Etxeb. kop. Zenbatetsia	Eraikigarria m ² (s)	Eraikigarritasuna ez-konputagarria m ² (s)	Plaza kop. Minimoa
R1 LURZATIA	2074	6590	BS+6+Estalkipea BS+8	70	778	4148 2 solairutan	108
R2 LURZATIA	2438	5600	BS+6+Estalkipea	58	784	4876 2 solairutan	128
R3 LURZATIA	1633	5000 (BE tren. lurperatzea)	BS+6+Estalkipea	50	547	3266 2 solairutan	72
R4 LURZATIA	2036	4250	BS+9	57	540	4072 2 solairutan	98
R5 LURZATIA	2045	7010	BS+6 BS+8	82	822	4090 2 solairutan	106
R6 LURZATIA	2131	7000	BS+6+Estalkipea	79	955	4262 2 solairutan	108
R7 LURZATIA	3412	11350 (BOE)	BS+6 BS+8	140	1320	6824 2 solairutan	160
R8 LURZATIA	2396	8750	BS+6+Estalkipea BS+8	91	931	4792 2 solairutan	96
R9 LURZATIA	2304	7650 (BOE)	BS+6 BS+8	92	880	4608 2 solairutan	120
R10 LURZATIA	1049	3750 (Erreg. Ber. Tas.)	BS+7 BS+8	45	399	2098 2 solairutan	58
R11 LURZATIA	719	2750 (Erreg. Ber. Tas.)	BS+6+Estalkipea	34	309	1438 2 solairutan	40
R12 LURZATIA	1144	4500 (Erreg. Ber. Tas.)	BS+7 BS+8	55	464	2288 2 solairutan	58
R13 LURZATIA	852	2750 (Erreg. Ber. Tas.)	BS+6+Estalkipea	34	308	1704 2 solairutan	40
R14 LURZATIA	3015	9750 Err.BerTas +3BOE	BS+7 BS+8	125	1048	6030 2 solairutan	180
R15 LURZATIA	2469	8300	BS+6+Estalkipea BS+8	83	875	4938 2 solairutan	98
GUZTIRA ERABILERA	29717	95000		1095	10960*	59434	1470

*Eraikigarritasuna aldakorra sarbide eta garajeen kokapenaren arabera.

LURZATI ZK.	LUR ZATIAREN AZALERA GUZTIRA	HAINBAT ERABILERA			KOMERTZIALA	GARAJE (Ez-zenbakarria)*	
		Eraikigarritasuna m ² (s)	Profila	Etxeb. kop. Maximoa	Eraikigarritasuna m ² (s)	m ² (s)	Plaza kop. Minimoa
AD LURZATIA	1500	4.000 Zuzkidura-alojamen.	BS+6 BS+8	/	/	2400 2 solairutan	42
G1 LURZATIA	1878	/ Garajeak		/	/	3756 2 solairutan	112
EQ1 LURZATIA	6.600	8.500 Gizarte-kultur ekip.		/	/	13200 2 solairutan	gehienez 217



BÍGARREN TITULUA

LURZATI ERAIKIGARRIAK ERABILTZEKO ETA ERAIKITZEKO ORDENANTZAK

II.1. KAPITKULUA.- BIZITOKI ERABILERAKO LURZATIAK

18. artikulua. Eraikuntza-ordenantzen aplikazio-esparrua.

1.- Eraikuntza-ordenantza orokorrak AI 10-2 SALBERDIN areako bizitoki-erabilerako eraikinetan aplikatuko dira. Bizitoki-erabilerako lurzatietan garatzen diren eraikuntzak, eraikuntzari, eraikigarritasunari eta bolumenari buruzko baldintza orokorrei dagokienez, proiektu honetako ordenantzetan eta antolamendu-planoetan zehaztutakora doituko dira.

Ezarritako zehaztapen hauek gehienekoak izango dira eta, arrazoizkoa den bezala, eraikuntzak ezarritako mugetatik behera garapenak onartuko dira, baina inoiz ez ezarritako mugetatik gora.

2.- Babes ofizialeko etxebizitzak eraikitze erregimenen baten pean dauden eraikuntzak berriazko araudian ezarritakora doituko dira. Babes ofizialeko etxebizitzak eraikitze berriazko araudian erregulatu ez denerako, Titulu honetan jasotakoa izango da ordezkoko araudia .

Artikulua. Orubeetan eragiten duten parametroen definizioa.

1.- Lurzatia. "Lurzatia" esatean erabilera, instalazio edo eraikuntza batera lotutako lurzoru-azalera esan nahi da; eta unitate fisiko bat osatzen du eta horrela dago inskribatuta Jabetza Erregistroan. Lurzatiak izango dira eraikigarritasun fisikoaren eta/edo urbanistikoaren erreferentzia-esparrua.

A) Lurzatiaren lerrokadura: Lurzoru pribatiboaren muga adierazten du, berriaz adierazten denean.

B) Lurzati minimoa: Eremuaren ordenantza orokorretan edo partikularretan eraikuntzarako ezartzen den lurzatiketa-unitate minimoa da, hirigintza-legerian adierazitako eraginarekin.



C) Lurzatiaren espazio librea. Bete gabe geratzen den lurzatiaren azalera da;

eta bete gabe geratzen da, bai plangintzak berak horrela ezartzen duelako, bai baimendutako parametro maximoen barruan eraikuntzak duen konfigurazioaren ondorioz. Sestrareko aprobetxamendu pribatua duen erabilera eta jabari publikoa ezarri ahal izango da.

2.- Sestra. Lursail edo bide baten plano horizontalarekiko inklinazioa zehazten duen lerroa da. Kontzeptu honen barruan honako definizio hauek ezartzen dira:

A) Sestraren maila: Puntu batek oinarri kartografikoaren erreferentziazko planoarekiko duen goratzea da.

B) Sestra berria: Antolamenduak agintzen duen mailaren altuera da.

C) Egungo sestra: Planak alde zuzeneko egoeran mantentzen duen mailaren altuera da, urbanizazioak etorkizunean eduki ditzakeen aldaketei kalterik egin gabe.

D) Egungo edo erreferentziazko sestra: Fatxaden altuera maximoa neurtzeko orduan, kontuan hartuko da egungo sestra, edo sestra hori nahikoa uniforme ez bada, kontuan hartuko da lurzatiaren inguruko bideen sestraren mailetakoa batek duen malda maximoa edo lurzatiaren mugek dutena (bideek mugatzen ez badute).

Lurzatiaren fronteko urbanizazio-sestrak Plan honetan xedatutakora egokituko dira, urbanizazio-proiektuan ezar daitezkeen zehaztapenak barne hartuta. Sestrak ezingo dira aldatu erabilera publikoko elementuen funtzionaltasuna kaltetzen bada, nahiz eta lurzatiaren funtzionaltasuna edo bertara sartzeko baldintzak errazteko edo hobetzeko izan.

18.03 artikulua. Eraikuntza eragiten duten parametroen definizioa.

1.- Atzeraemanguneak. Kanpoko lerrokaduraren eta atzeratutako eraikuntzaren lerroaren arteko distantzia da, kanpoko lerrokadurarekiko zuzen perpendikular baten puntu bakoitzean neurtuta.



2.- Eraikuntza-lerroa. Eraikuntzaren fatxadaren plano bertikalaren (gorputz irtenak kanpo utzita) eta lursailaren planoaren arteko elkargunea da.

3.- Azalera betegarria. Eraikuntzak bete dezakeen lurzatiaren azalera eraikigarria da.

4.- Azalera betea. Lursail batean fatxadako planoen proiektzioak osatutako perimetroaren barruan dagoen azalera da, hegal baimenduak kanpo. Lurzatiko barne-patioei eta patio mankomunatuak dagokien azalera kontuan hartuko da parametro hori neurtzeko eta kalkulatzeko, baita behe-solairuraino iristen direnean ere.

5.- Sabai-azalera eraikia edo eraiki beharrekoa. Azalera eraikia esatean, eraikuntza baten perimetroko hormetatik, eta, hala badagokio, mehelinen ardatzetatik, kanpoen dagoen perimetroaren barruan dagoen azalera eraikia, ken argi-patioen azalera ulertzen da. Eraikin baten azalera eraikia zenbatzeko honako zehaztapen hauek hartuko dira kontuan:

A) Balkoi, terraza, karrerape pribatu eta hegal irekien kasuan, azaleraren % 50 zenbatuko da; terraza eta balkoi irekiak ez dira zenbatuko eraikitako azaleraren eraginetarako. Hegal itxiak % 100ean zenbatuko dira.

B) Ez dira zenbatuko erabilera publikoko karrerapeetarako erabiltzen diren azalerak; espazio libre publikoetara sartzeko igarobideak; estalkiko eta estalkipeko azalerako elementu apaingarriak, altuera erabilgarria 1,50 m-tik beherakoa den zatian (edo erabilera-aukerarik ez badu edo biltegiak edo eraikinaren bestelako instalazio orokorrak badira -zabor-gelak, metatze-biltegiak, eta abar-). Ez dira zenbatuko estalkipean, plantan, babes publikoko etxebizitzetarako atxikitako trastelekuak, ezta beheko solairuan eraikineko elementu komunak diren instalazioetarako eraikitako azalerak eta ZHAPOren 01 liburukiko 7.2.08, 7.2.09 eta 7.2.10 artikuluetako baldintzak betetzen dituzten solairuarteak ere.

6.- Lerrokadura: Lerrokadura esatean, kaleetan edo espazio publikoetan eraikuntzaren mugak edo, hala badagokio, lurzatiaren mugak ezartzen dituen lerroa ulertzen da.



A) Kaleko eta/edo kanpoko derrigorrezko lerrokadura. Eraikinaren muga zehatza adierazten duen lerroa da, eraikinaren fatxada baterako edo gehiagorako, antolamendu-planoetan horrela adierazten denean.

B) Eraikuntzaren lerrokadura maximoa. Eraikuntzaren lerrokadura maximoa proiektatutako eraikuntzaren eraikuntza-lerroa barne hartzen duen lerroa da.

C) Mehelinaren lerrokadura. Ondoan dagoen eraikuntza batekin komuna den eraikuntza-lerroa da (eraikuntza egina egon daiteke edo egitea aurreikusita).

D) Sestrapeko lerrokadura. Sotoan betetze-esparru maximoa adierazten duen lerroa da.

7.- Altuerak. Kontzeptu honen barruan honako definizio hauek ezartzen dira:

A) Eraikuntza-altuera. Lursailaren sestratik gora irteten den eraikinaren alde bertikala da. Hori neurtzeko, eraikinaren solairu kopurua eta fatxaden altuera maximoaren ezarpena hartzen da kontuan.

B) Altuera librea: Zoladuraren eta solairu baten sabai faltsuaren arteko distantzia bertikala da.

8.- Solairuak. Kontzeptu honen barruan honako definizio hauek ezartzen dira:

A) Sotoaren solairua. Eraikinaren edozein zatitan sestra ofizialarekiko edo erreferentziazkoarekiko 1 m baino gehiago gora irteten ez den sabaia duen solairua da. Lehen sotoa behe-solairutik gertuen dagoena da, bigarrena hurrengoa, eta horrela jarraian.

B) Erdisotoaren solairua. Zorua sestra ofizialaren edo erreferentziazkoaren azalera osoaren azpian duen solairua da eta zenbait fatxadetan inguruan duen lursailetik metro bat baino gehiago irteten da gora.

C) Behe-solairua. Bide publikotik edo espazio libretik du sarbidea eta bere zorua bide publikora ematen duten puntu guztietan dago, bide publikoko sestraren gainetik metro batera gehienez ere, baita fatxadaren bat erdilurperatuta badago ere.



D) Solairuartea. Lokal baten barruan dago eta kokatzen den lokalera dago lotuta funtzionalki, fisikoki eta erregistroari dagokionez.

E) Goiko solairua. Behe-solairutik edo erdisotoaren solairutik gora dauden solairu guztiak dira.

F) Estalkipearen solairua. Azken solairuaren forjaketaren goi-aurpegiaren eta estalkiko eraikuntza-elementuen behe-aurpegiaren artean dagoen solairua da eta behe-solairuaren lerrokadurarekiko atzeraeramana dago. Solairu osoari dagokion erabilerari eskatzen zaion altuera minimoa eduki behar du. Atikoek ezin dute tarteko forjaketarik eduki, ZHAPOko 7.1.03. artikuluan adierazitakoaren ildotik.

G) Estalkipeko solairua. Azken solairuaren forjaketaren goi-aurpegiaren eta estalki inklinatuko eraikuntza-elementuen behe-aurpegiaren artean dagoen txapitula-formako solairua da. Ezin du tarteko forjaketarik eduki. Solairu hauetan ez dira azalera erabilgarriztat edo eraikitzat hartuko 1,80 m-tik beherako altuera libre duden zatiak.

9.- Eraikuntza-tipologiak. Berezko erabilera: Erabilera baimenduak eta utziak.

Honakoak bereizten dira:

A) Bizitegikoa.

1.- Berezko erabilera: Bizitegikoa, ETXEBIZITZA

Eraikinaren sestra gaineko solairu guztietan, beheko solairuko etxebizitzara lotutako estalkipekoa barne hartuta.

Bizitegi-lurzati eraikigarriek erabilera hori edukiko dute, hortaz, beste erabilera batzuetarako baimentzea erabilera nagusiarekiko bateragarritasunaren mende dago.

Berezko erabilerak beste erabilera osagarri batzuk barne hartuko ditu, hala nola instalazio eta makinaren gelak, trastelekuak, erabilera komuneko lokalak, etxebizitzaren terraza pribatiboak, garajeak eta hainbat.

Garajeak: Sotoko solairuetan bakarrik. (8. Erabilera 1. mota)

Trastelekuak: Sotoko solairuan eta estalkipean baimenduak. (8. Erabilera 3. mota)



2.- Erabilera baimenduak

Etxebizitzaren zerbitzu-instalazioen elementuak behe-solairuetan, sestrapean edo estalkipean, jarriko dira, horrela egitea ezinezkoa denean izan ezik.

Komertziala. Behe-solairuan, etxebizitzarako sarbide independentearekin.

Ostalaritza: Merkataritzakoaren baldintza berdinekin.

Bulegoak: Behe-solairuan ezarri ahal izango dira. Lehen-solairuan ere onartuko dira, eraikineko etxebizitzetarako sarrera komunarekin, zerbitzu profesionalak, bulegoak, estudioak, eta abar ezartzen direnean eta azalera erabilgarria 125 m²-tik beherakoa denean.

Honakoak erabilera baimenduak:

Sanitarioa: Behe-solairuetan.

Kulturala, erlijiosoa, aisialdikoak, kiroletarakoa, administratiboa eta zerbitzu publikokoa:

Sanitarioaren baldintza beretan.

B) Ekipamenduak eta zuzkidurak: Tipologia libreko eraikinak. Bertan kokatuko den zerbitzuaren berezko beharretara egokitu beharko dira eta gutxienez ordenantza orokorretan ezarritako baldintzak bete beharko dituzte.



II.2. KAPITULUA.- ERAIKINEN BALDINTZA GEOMETRIKOAK

18.04. artikulua. Lerrokadurak

1.- Oro har, derrigorrezkoak dira Hiri Antolamenduko Plan Berezian definitutakoak. Fitxa grafikoan agertzen dira solairu bakoitzari dagozkion lerrokadurak. Hala ere, solairuak gainjartzeko orduan argibide moduan, kontuan hartuko da antolamenduaren plano orokorretan adierazitakoa (II.4, II.5 eta II. 6) eta sekzioen planoetan adierazitakoa (II.7 eta II. 8 planoak). Hala ere, Xehetasun Azterketetan aldaketak egin daitezke, antolamendua egungo baldintza errealetara egokitzeko. Betiere, kontuan hartuko da interes orokorra, eta antolamenduaren funtsezko zehaztapenak errespetatuko dira.

2.- Sotoko solairuan planoetan definitutako eremua bete ahal izango da, behe-solairuan betetakoaz gain, betiere fitxetan betetze maximo gisa definitutako azalera gainditzen ez duen azalera batean.

18.05. artikulua. Eraikinen altuera

1.- Solairu kopurua eta teilatu-hegala eta/edo altuera batera ezartzen dira eta guztiek dute izaera maximoa. Zehaztapen horiek lurzoruaren antolamendu-planoetan eta ordenantza hauetan daude adierazita:

- Sustapen libreko etxebizitza 2S+ BS+9 – 2S+BS+6+Estalkipea (ikus fitxak)
- Babes ofizialeko etxebizitza 2S+ BS8 – 2S+BS+6 (ikus fitxak)
- Etxebizitza babestua edo prezio tasatukoa 2S+ BS+8 – 2S+BS+6+Estalkipea (ikus fitxak)

Estalkian baimendutako isurialde maximoa % 40koa da.

2.- Altuerak neurtzeko modua. Definitutako arauzko altuera espaloiaaren sestra maximoaren eta minimoaren tarteko puntuan hartuko da. Eraikinaren altuera maximoa fatxada nagusiko hegalaaren behe-aurpegiak zehaztuko du, edo fatxadak lerro berekoak direnean, emaitza txikieneko fatxadakoa.



3.- Eraikinen altuera maximoak. Modu osagarrian eta fitxa bakoitzerako berariaz adierazitakoaz gain, eraikuntzen tipologiaren arabera honakoak dira ezar daitezkeen altuera maximoak:

A) Bizitegi-erabilerako eraikinak

a. Hegalaren behe-aurpegiaren altuera maximoa profil maximoaren araberakoa izango da,

hain zuzen ere:

I. BS (edo sestra gaineko solairu 1) = 4 m

II. BS+1 (edo sestra gaineko 2 solairu) = 7 m

III. Gehitzen den solairu bakoitzagatik = 3 m

b. Estalkipeko solairuek 3 m-ko altuera eduki dezakete hegalerainoko altuerari dagokionez. Estalkipeko solairuek

hegalaren muturretik hasita % 40ko isurialde maximoa

duen bolumen baten barruan egon behar dute.

B) Zuzkidura eta ekipamendurako erabilera duten eraikinak:

a. Ekipamendu eta antzeko erabilerarako eraikinetan, dagokien erabilerak eskatzen duen altuera edukiko dute, betiere beharra justifikatu eta gero.

b. Edozein kasutan, titulartasun publikoko eraikinetan udalak, aldez aurretik beharra justifikatzen bada, goragoko altueren beharra onartu ahal izango du.

18.05.1 artikulua- Solairuen baldintza orokorrak

Aurreko ataletan ezarritako arauen arabera, altuera minimoen erregimen hau ezartzen da:

A) **Sotoak.**

a. 2,20 m. Trastelekuetan (8. erabilera 3. mota).



- b. 2,50 m. Garajeetan (8. erabilera 1. mota), eraikinaren instalazio orokorretan (8. erabilera 2. mota) eta, eskuarki, eraikinetik independenteak diren azpiegituretan (2. erabilera)
- c. 2,70 m. Sotoko solairuetan baimendutako gainerako erabileretan.
- d. b) eta c) epigrafeetan habe eta/edo instalazioen esekiduraren ondoriozko 30 cm-ko murrizketa puntualak baimentzen dira.

B) Behe-solairuak

- a. 2,80 m. Bulegoetarako hirugarren sektoreko erabileran (6. erabilera 1. mota) eta, oro har, eraikinetik independenteak diren azpiegituretan (2. erabilera)
- c. 3,20 m. Behe-solairuetan baimendutako gainerako erabileretan.

C) Goi-solairuak.

- a) 2,20 m. Trastelekuetan (8. erabilera 3. mota).
- b) 2,80 m. Aurreko epigrafeetan aipatu ez diren eta goi-solairuetan baimenduta dauden gainerako erabileretan.

18.06 artikulua. Sotoen berriazko baldintzak

- 1) Behe-solairuetatik edo lurzoru libre pribatutik sarbideak edukiko dituzte.

Garajearen arrapalak eraikuntzaren behe-solairuaren inguratzailean integratuko dira, "lubakirik" ez sortzearen sestra gaineko lurzoru ez-eraikiak betetzea saihestuz. Arrapalak antolatzean erabilera publikoko karrerapetik kanpo geratzea saihestuko da. Edozein modutan, karrerapeekin paraleloak diren arrapalak espazio itxiak izango dira, ibilgailuen zaratak oinezkoengan eragiten duen inpaktua minimizatzeko.

- 2) Garajeetarako sarbideek xede horretarako onartzen diren berriazko udal ordenantzak bete beharko dituzte.



- 3) Eraikiko diren eraikuntza guztien barruan, eraikin mugakideetako aparkalekuek sartu-irtenetarako behar dituzten sarbideak aurreikusi beharko dira. Horretarako, soto-mailan beharrezkoak diren bide-zortasun behartuak eratuko dira.
- 4) Fitxa arauemaileek ezartzen dutenez, sotoak eta goi-urbanizazioak batera gauzatuko dira, urbanizazioa egiteko epeekin bat datozen epeen barruan.
- 5) Artikulu honetan aipatutako sarbide-zortasunak edo jabetza-mugak Jabetza Erregistroan inskribatuko dira.

18.07 artikulua. Behe-solairuen berariazko baldintzak

- 1.- Behe-solairuetako lokalek dagokien eraikuntza kokatzen den bidetik edo espazio publikotik sarbide independentea eta zuzena edukiko dute. Edozein kasutan, ezingo dira bereizi aurreko baldintza betetzen ez duten zatiak edo solairu bereko beste lokal batera gehitutako zatiak.
- 2.- Solairuarteak eraikitzeke baimena emango da, baldin eta emaitzazko espazioek, behe-solairuan zein solairuarteetan, gutxienez 2,20 metroko altuera libre badute. Emaitzazko altueren arabera honako erabilera hauetara bideratuko dira: 2,20-2,50 m, biltegi, instalazio eta komunetarako; 2,50 metrotik aurrera erabilera nagusia osatzeko erabileretarako, baina lehia publikorik gabe; eta 2,80 m-tik aurrera, behe-solairuko lokalaren erabilera berdinerako.

18.08 artikulua. Bizitegi-eraikinetako solairuetarako berariazko baldintzak

Bizigarritasun-baldintzei helduta, estalkipeko espazioetan lortutako pieza bizigarriek ez dute izaera autonomoa edukiko eta azken solairuko etxebizitzetan integratuta egongo dira; etxebizitza minimoaren derrigorrezko azalera beteko dute, guztizko azalera % 50 gutxienez betez, eta sarbide bakarra edukiko dute.

18.09 artikulua. Estalkiaren eta altuera gainditzen duten elementuen profila

- 1.- Eraikuntzaren altuera maximoaren gainetik baimenduko dira, kasuan-kasuan eremu bakoitzaren ordenantza partikularretan ezartzen diren mugak kontuan hartuta, honako eraikuntza hauek:



A) Hegalak gehienez ere 1,25 m-ko irtengunea edukiko du eta 0,25 m-koa izango da ertz maximoa.

B) Estalkiaren isurialdeak edo hegalak. Hegalaren muturretik trazatutako % 40ko isurialde maximoa lerro batek definituko ditu (hegalaren muturra bat etorriko da fatxadaren altuera maximoari dagokion plano horizontalarekin). Estalkiaren gailurraren altuera maximoa eraikinaren sekzioaren erdiko puntuaren profilak zehaztuko du; ez da inon gaindituko 3,5 m-ko maximoa, altuera maximoaren gainetik.

C) Ehuneko hamabosteko (% 15) edo gehiagoko isurialdea duen estalkiko plano oro estalki lautzat joko da eta dagokion erreferentziazko maila, lortu nahi den isurialdea zehazteko, fatxadaren altuera maximoari dagokion plano horizontala izango da.

D) Azken solairuko forjaketaren gainetik, estalkiko hegalak etetea baimenduko da baoak irekitzeko parametro bertikalak lortzeko, eta fatxada osoetan egiten direnean bakarrik. Estalkian argizulorik jarri nahi bada, osaera uniforme emango zaio.

E) Karelak, barandak eta azken ukitu apaingarriak. Ezingo dute metro bat baino gehiago gainditu eraikuntzaren altuera maximoa, apaingarri isolatuen kasuan izan ezik, eta, edozein kasutan, isurialde maximoaren % 40ko lerroaren barruan egongo dira beti.

F) Aireztapen-tximiniak edo keak husteko tximiniak, berokuntza eta aire-egokitzapena, behar den bezala funtzionatzeko indarrean dagoen araudiak ezartzen duen altueran edo, hala badagokio, eraikuntza egokiak ezartzen duen altueran.

G) Eguzki-energia eta bestelako energia berriztagarriak hartzeko instalazioak.

H) Eraikinei zerbitzua emateko antenak eta tximistorratzak eta telekomunikazio-sareen instalazio orokorrak.

I) Bide publikotik ikus daitezkeen instalazioak saihestuko dira ahal den neurrian.

Edozein kasutan, antena, oinarrizko estazio edo telekomunikazio-elementuen edukiontzia gutxienez 2 metro atzera eramango dira kanpoko edozein fatxadaren planoarekiko.



18.10. artikulua. Hegalen baldintza orokorrak

- 1.- Hegalen lerro maximoa irudizko lerro bertikal batek definituko du eta fatxadaren plano bertikalarekiko paraleloan marratuta egongo da lerro hori. Hegalen lerro hori espaloiko zoladuraren sestraren gainean egongo da, 3 m-ko altueran, hegalaen puntu guztietan neurtuta.
- 2.- Fatxadetako hegal guztiak, hala nola eraikuntzari dagozkion elementu apaingarriak, teilatu-hegalak, balkoiak, begiratokiak eta antzekoak, kasu bakoitzerako adierazten den hegalaen lerro maximoaren barruan egongo dira.
- 3.- Balkoi eta balkoi korrituen alboko hegala fatxadaren eta ondoko eraikin baten mugatik 0,5 m-ra geratuko da eta begiratoki eta hegal itxiena 1 m-ra, baei emandako tratamendua edozein delarik.
- 4.- Gorputz irtenak, edozein motatakoak, 1,25 m irtengo dira, gehienez ere, 10-2 Salberdin arean. Terrazen sakonera areagotu nahi bada, eraikinaren barrurantz egingo da.
- 5.- Bizitegi-eraikinen fatxada guztietan nahi bezala erabil daitezke hegalak.
- 6.- Izkin eta alaketan hegalak areagotu ahal izango dira, teilatu-hegalak eta elementu apaingarriak balkoi eta begiratokiekin paraleloak eta/edo zentrokideak izan daitezten.

18.11. artikulua. Patioen baldintzak

- 1.- Patioen altuera, parametro eta horma bakoitzari dagokionez, argiak eta bistak hartzeko erabiltzen den lokalaren edo pieza bizigarriaren zoru baxuenetik hasita barlaburuaren goi-muturrera arte zenbatuko da.
- 2.- Patioaren formak, plantan, honako baldintza hauek betetzen direla ziurtatuko du, edozein kasutan:

Neurriei dagokienez, ondorengo taularen arabera eska daitekeen zirkulu inskribatuaren diametroak definituko ditu, betiere patioaren bitartez argiztapena eta aireztapena ahalbidetzen duten lokalen erabileraren arabera eta lokal horien zoruaren eta patioaren goi-muturraren artean dagoen altueraren (H) arabera.



A) Eraikuntza-multzoak edo patio partekatua dutenak:

a) Jangela, egongela $\emptyset \geq H$

b) Logela eta sukaldea $\emptyset \geq 0,3H \geq 3$ m.

c) Komunak eta esekitokia $\emptyset \geq 0,15H \geq 2$ m.

d) Eskailerak $\emptyset \geq 0,15H \geq 2$ m.

B) Patioak estali ahal izango dira, baldin eta horien gardentasuna, garbiketa eta aireztapen jarraitua bermatzen bada. Azken horren kasuan, irekiguneak egingo dira, patioaren azaleraren % 15eko tamainakoak edo handiagoak.

C) Estaltzeko elementuaren egituraren eta hegalen isurialdea estalkiko hegalen isurialdearen berdina izango da, eta laua bada, % 40tik beherakoa.



II.3. KAPITULUA. BALDINTZA ESTETIKOAK

18.12. artikulua. Xedapen orokorrak

Eraikuntza berrien diseinuari eta osaerari dagokienez, eraikin guztietan eta bakoitzean, edo Udalak horrelako baldintza ezartzen dien eraikin-multzoetan, osaera-batasuna ziurtatzeko zehazten diren ezaugarriak beteko dira.

Xede horrekin, arreta berezia jarriko da estalki-sistemak, erlaitzak, forjaketen kokapena, erritmoa, osaera, materialak, eta abar bateratzeko.

18.13. artikulua. Estalkiak

1.- Estalkiaren tipologia librea izango da.

2.- Zabaltza edo estalkietan eguzki-energia eta bestelako energia berriztagarriak hartzeko instalazioak jartzeko baldintzak arautzen dituzten ordenantzak onar ditzake udalak, instalazio horiek hiriko giroarekin estetikoki bat datozela ziurtatzeko. Ordenantza horiek idatzi bitartean, honako baldintza hauek bete beharko dituzte instalazio horiek:

A) Instalazioak diseinu arkitektonikoarekin bateratzen ez dituzten jarduerak ukatu edo baldintzatu ditzake udalak.

B) Eguzki-energia hartzeko instalazioak estalki laueta zein inklinatueta jarri daitezke, betiere hirigintza-irudia kaltetzen duen inpaktu bisualik eragiten ez bada. Kaltegarritzat joko da kasu hauetan:

a) Eguzki-kaptadoreen lerrokadura eraikinaren lerro nagusiekin bat ez datorrenean (estalki lauen kasuan izan ezik).

b) Eguzki-kaptadoreek eraikinaren elementu arkitektoniko berezi eta berezko bat estaltzen dutenean.

C) Tutueria, kableatu eta bestelako kanalizazioen instalazioak eraikinen edo argipatioen barrutik jarriko dira. Debekatuta dago, berariaz, fatxada nagusietatik agerian jartzea, bai eta etxadi eta zabaltzetatik agerian jartzea ere. Zabaltzen kasuan, salbuespena izango da muntaga bertikalak lortu bitarteko zati horizontaletan.



18.14. artikulua. Fatxadak

1.- Fatxaden osaera librea izango da. Etxadi baten zati den eraikin bat bada edo tipologia oso markatua duen esparru batean kokatutako eraikin bat bada, udalak fatxada berriaren osaera aldeztu aurretik daudenetara egokitzeko eska dezake; horretarako, eraikuntza berriaren eta ondokoen arteko osaeraren erreferentziazko lerro finkoak (erlaintzak, teilatu-hegalak, inpostak, hegalak, oinaldeak, itxiturak, eta abar) bateratuko dira, profila mantentzeko betebeharrari kalterik egin gabe.

2.- Debekatuta dago girotze termikorako elementuak (galdarak edo aire-girogailuak) fatxadan ikusten diren lekuetan jartzea.

18.15. artikulua. Mehelinak

Estali gabe geratzen diren horma-mehelinak zein beranduago zabal daitezkeen parametroak, fatxada baten antzera tratatuko dira eta obra amaituaren kalitatea eduki beharko dute.

18.16. artikulua. Esekitokiak

1.- Esekitokiak kaleko bistetatik babestuta egongo dira. Barruko argi-patiora ematen ez duten etxebizitzak daudenean, esekitokirako espazio bat egongo da derrigorrez.

2.- Fatxadara ematen duten esekitokien bisten babesak ez du fatxadaren jarraikortasunarekiko etendurarik sortuko. Babes hori osaeran integratzen diren baoekin egingo da eta saretak edo itxiturak jarriko dira, arropa zabaltzean kaletik ikusiko ez dela ziurtatzeko.

18.17. artikulua. Behe-solairuen tratamendua

1.- Behe-solairuko lokalak egokitzeko obrek ez dituzte eragingo fatxadako elementu finkoen tamaina, kokapena edo osaera-izaera.

Behe-solairuko baoetako konposizio-soluzioak gaitu ondoren arkitektura-irizpide orokorren arabera integratuko dira. Material gogorak eta narriatzeko zailak erabiliko dira.



2.- Baoek ez dute itxiera itsurik edukiko. Irekidurak diseinu egokia edukiko du eta baoen guztizko azaleraren % 20koa izango da, gutxienez, baoen azalera fronte bakoitzean. Salbuespena dira lokalak: behin betiko erabilerarako prestatzen ez diren bitartean itxi egingo dira fabrika-obrarekin, 2,5 m-ko altuera minimo bat arte, eta akabera landua edukiko dute eta margotuta egongo dira.

3.- Debekatuta dago kaletik ikus daitezkeen aire egokituko gailuak instalatzea. Etxadi-patio bateko fatxada batean jartzen direnean, eraikinaren altxaeraren azterketa bat egingo da eta fatxadaren estetika gutxien kaltetzen duen lekuan bakarrik instalatu ahal izango dira. Kalera ematen duten aire-girogailuen irteera-saretak 2,20 m-ko altuera minimoan kokatuko dira.

18.18. artikulua. Karrerapeen tratamendua

1.- Erabilera publikoko karrerapeak eraikiko dira, eraikinen behe-solairuetan 3 m-ko barne-zabalera librea edukiko dutenak, gutxienez, betiere antolamendu-planoetako jarraibideak eta lurzati bakoitzaren fitxa deskribatzaileetakoak jarraituz. Euskarri izango diren elementu bertikalak ez dira zenbatuko zabalera hori neurtzeko eta altuera librea, berriz, eraikinaren behe-solairuari dagokionaren berdina eta gutxienez 3 m-koa izango da. Sabaien akabera fatxadari dagokion kalitatearekin egingo da, baina eraikuntza-soluzioa erabaki eta gero, area osoko karrerapeetan modu bateratuan aplikatuko da.

2.- Arkupeen sabaian ez da kanalizaziorik edo tutueriarik ikusiko.

18.19. artikulua. Paisaia-baldintzak.

Udalak baimen-eskaeraren dokumentazioan etorkizuneko egoera bistartzeko eta hiri-paisaia ezagutzeko azterlan bat eska dezake. Azterlan horretan proiektatutako eraikuntza edo lorezaintza-proiektu bat, landare-espezieak eta horien kopurua eta aurrekontua zehaztuko dituena, barne hartuko da. Modu berean, irizpide selektiboak edo aukerakoak ezarri ahal izango ditu eraikuntza, urbanizazio eta lorezaintzako materialen erabilera bateratua egiteko, eta kokapen onargarriak ezarri ahal izango ditu.



II.4. KAPITULUA.- KALITATE ETA HIGIENEAREN BALDINTZAK

19.01. artikulua. Xedapen orokorrak

- 1.- Eraikuntzen proiektu-soluzioetan, erabilitako materialen eta horien obrako ezarpenaren egonkortasun, iraunkortasun, erresistentzia, segurtasun eta mantentze-ekonomia onena bilatuko da.
- 2.- Eraikuntzaren Kode Teknikoak dagokion ezarpen-esparruan eskatzen dituen eraikuntza-baldintzak beteko dira. Udalak, HAPOren edukia ezartzean eta dagozkion eskumenak gauzatzean, eraikuntza-kalitatea hobetzeko eta, ondorioz, herritarren bizikaltatea hobetzeko neurriak betetzeko eska dezake.
- 3.- Oinarrizko printzipioa izango da eraikuntzak gauzatzean iraunkortasuna izatea eraikuntzaren oinarrizko printzipioa. Eraikuntzaren kokapena zainduko da, kontuan hartuta mikroklima, argipetzea, kutsadura akustikoa, aireztapena eta energia-aurrezkiaren potentziala areagotzeko balio duten eta energia-portaera hobetuko duten (batezbesteko tenperatura altuagoa, berokuntza-kontsumo baxuagoa, eta abar) eta eguzki-argiaren aprobetxamendua (elektrizitate-kontsumo baxuagoa) eta erosotasun akustikoa hobetzeko parametro guztiak.
- 4.- Eraikinen fatxaden tratamendua, orientazioarekin eta bereziki gogaikarriak diren zaratak igortzen dituzten fokuen aurreko babesarekin bat etorriko da; bi alderdiak bateratzen dituen soluzio bat lortu beharko da.
- 5.- Eraikuntza-proiektuek zaratari buruzko legeriak ezarritako barruko espazioen kalitate-helburuak betetzen direla ziurtatu beharko dute.

19.02. artikulua.- Hirugarren sektoreko erabilera duten lokalen baldintzak

- 1.- Hirugarren sektoreko erabilera lokal bakoitzaren azalera erabilgarria ez da 25 m²-tik beherakoa izango eta fatxada minimoa 3 m-koa izango da, hirigintza-



lerrokaduren noranzkoan neurtuta eta atzeraemanguneak kanpoan utzita. Behe-solairuko fatxada guztiek sarbide zuzena edukiko dute eraikinaren kanpotik.

2.- Lokal guztietan irekiko dira espazio publiko batera ematen duten baoak.

19.03. artikulua. Etxebizitzen osaera eta programa

1.- Etxebizitza minimoak ez du 40 m²-tik beherako azalera erabilgarria edukiko.

2.- Etxebizitza minimoak logela edo gela bizigarri bat edukiko du eta bertan kokatu ahal izango dira egongela, jangela eta sukaldea; logela nagusi bat edukiko du, halaber, bai eta komun bat eta esekitoki gisa erabiliko den espazio bat ere. Espazio berean ezingo dira kokatu sukaldeari eta logelari dagozkien eremuak.

3.- Hirurogei metro koadroko (60 m²) azalera gainditzen ez duten etxebizitzek gutxienez komun bat edukiko dute (bainera edo dutxa, komuna eta konketa).

4.- Logelak, sukaldeak eta komunak ezingo dira beste geletarako nahitaezko igarobidea izan. Logela bat baino gehiago duten etxebizitzetan komun baterako sarbidea korridoretik, atondotik edo gelartetik egingo da. Debekatuta dago sukaldetik komun edo konketarako sarbidea egotea. Logela bakarreko etxebizitzetan komunerako sarbidea logelatik bertatik egin ahal izango da, halaber.

5.- Egongela beste gela bizigarri batzuei zerbitzua emateko erabili daiteke. Egongelan sukaldea badago, zerbitzua ematen dien logeletarako atearak ez dira sukaldeko espazioaren parean egongo.

19.04. artikulua. Etxebizitzen osasungarritasun-baldintzak

ZHAPOko artikuluetan adierazitakoak.

19.05. Aparkaleku eta garajeen baldintza bereziak

1.- Sarbide eta zirkulazioen baldintza funtzionalak eta geometrikoak. Bide Publikoko Eremu baten Erabilera Bereziari edo Aparkatzeko Debekuari buruzko Udal



Ordenantza Arauemailea, edo horren ordezeko ordenantza, beteko dela ziurtatuko da, Garaje eta Lokal Partikularren Sarbideen kasuan.

2.- Ibilgailu-sarbideen baldintzak.

Eraikiko diren eraikuntza-unitate guztietan, eraikin mugakideetako aparkalekuek sartu-irtenetarako behar dituzten sarbideak aurreikusi beharko dira. Horretarako soto-mailan beharrezkoak diren bide-zortasun behartuak eratuko dira. Garajearen arrapalak eraikuntzaren behe-solairuaren ingurutzailan integratuko dira, “lubakirik” ez sortzearen sestra gaineko lurzoru ez-eraikiak betetzea saihestuz. Garajeen arrapalak eta sarbideak Jabari eta erabilera pribatukoak izango dira. Arrapalak antolatzean erabilera publikoko karrerapetik kanpo geratzea saihestuko da. Edozein modutan, karrerapeekin paraleloak diren arrapalak espazio itxiak izango dira, ibilgailuen zaratak oinezkoengan eragiten duen inpaktua minimizatzeke.

80 plazatik beherako edukiera duten aparkaleku eta garajeen lokalek ibilgailuetarako noranzko bakarreko sarbide bakar bat edukiko dute, betiere noranzko bakarreko zatiaren luzerak ez badu 25 m baino gehiago neurtzen. Laurogei plaza baino gehiago dituzten aparkalekuek bi noranzkoko sarbidea edo noranzko bakarreko bi sarbide edukiko dituzte.

3.- Oinezkoen sarbideen baldintzak. Minusbaliatuentzako plazak dituzten garaje eta aparkalekuetan, sarbide batek, gutxienez, arkitektura- eta hirigintza-oztopoak desagerrarazteko araudia bete beharko du. Oinezkoen sarbideek Eraikuntzaren Kode Teknikoan barne hartutako xedapenak beteko dituzte.

4.- Itxaron-tranpalak. Sarbide-arrapalen eta bide publikoaren artean itxaron-tranpala bat jarriko da, lurzatiaren edo eraikinaren barruan; % 5eko malda maximoa eta 5 m-ko luzera minimoa edukiko ditu. Noranzko bakarreko arrapalen tranpalen zabalera minimoa 4 m-koa izango da, eta 6 m-koa, berriz, bi noranzko dituzten arrapalena.

5.- Sarbide-arrapalak eta zirkulazio-kaleak:

A) Noranzko bakarreko arrapaletan, mutur batetik bestea ikusten ez denetan, seinaleztapen-sistema egokia jarriko da.



B) Arrapalen eta alboetan aparkalekurik ez duten ibilgailu-esparruen zabalera minimoa, bakoitzak dituen ezaugarrien arabera, honakoa izango da:

a) Noranzko bakar zuzena, 3.00 metro

b) Noranzko bakar makurra, 3.50 metro

a) Bi noranzkoko zuzena, 6.00 metro

b) Bi noranzkoko makurra, 6.75 metro

C) Arrapalako biraketa ororen kurbadura-erradioa gutxienez 6 m-koa izango da ardatzean.

D) Aparkalekuen arrapalek ez dute % 16ko malda gaindituko zati zuzenetan, eta % 12koa biraketetan.

6.- Eraikuntzaren Kode Teknikoaren SU 7 Sekzioko prebentzio-baldintzak beteko dira, mugitzen diren ibilgailuek eragindako arriskuaren aurrean.

7.- Aparkaleku-plazen baldintzak.

A) Garaje-lurzatiak: azalera horizontala edukiko dute (% 5eko malda maximoa), neurri libre minimoak 2,30 x 4,80 m izango dira eta bertan ez da inolako egiturarik edo instalaziorik egongo. Zeharkako aparkalekuetan zabalera 20 m-ra zabalduko da plazaren alboko itxitura bakoitzagatik. Ahokaduran zutabeak egoteaz gain, lurzatiaren luzeraren herenaren aldean zutabeak badaude, alboko itxituratzat joko dira. Ilaran egiten diren aparkalekuetan plazaren luzera 5,60 m arte areagotuko da.

B) Mugikortasuna mugatua duten pertsonentzako aparkaleku-plazen kopurua eta neurriak iresgarritasunari buruzko araudian xedatzen denaren arabera arautuko dira.

8.- Eraikuntza-baldintza teknikoak eta instalazioen baldintza teknikoak. Eraikuntza-baldintza teknikoak eta, bereziki, aireztapen-instalazioak eta suteen kontrako babes-instalazioak Eraikuntzaren Kode Teknikoan ezarritakora egokituko dira eta ordenantza bitartez arautu ahal izango dira.



II.5. KAPITULUA. ERAIKINEN ZUZKIDURA ETA ZERBITZUEN BALDINTZAK

20.01. artikulua. Xedapen orokorrak

1.- Eraikinen zuzkidura eta zerbitzuen baldintzak dira, kasuan-kasuan dagokien erabilera eta betetzen dituzten espazioak kontuan hartuta eraikin eta lokalen funtzionamendu egokia lortzeko beharrezkoak diren obra, instalazio eta makinetarako ezartzen direnak.

2.- Eraikuntzaren Kode Teknikoak dagokion ezarpen-esparruan eskatzen dituen eraikuntza-baldintzak beteko dira. Udalak, ZHAPOren edukia ezartzean eta dagozkion eskumenak gauzatzean, eraikuntza-kalitatea hobetzeko eta, ondorioz, herritarren bizi-kalitatea hobetzeko neurriak betetzeko eska dezake.

20.02. artikulua. Eraikinaren instalazio orokorrak

1.- Lokal edo armairu bat (hala badagokio) egongo da beharrezkoa duen zerbitzu bakoitzerako (ur-kontadoreak, elektrizitate-kontadoreak, berokuntza zentralaren kontadoreak, baldin badaude, gas-kontadoreak, eta abar) eta estolda-zulo sinfonikoa eta aireztapen naturala edo behartua edukiko dute, kasu bakoitzean ezar daitekeen araudiaren arabera, eta hornikuntza-enpresek ezartzen dituzten ezaugarriak edukiko dituzte.

2.- EKT betez, eraikinetan ura aurrezteko eta energia-kontsumoa gutxitzeko sistemak ezarriko dira.

20.03 artikulua. Huste-zerbitzuak

1.- Euri-urak hustea. Behe-solairuko kanpoko zorrotak fatxadetara itsatsita egongo dira eta galdaketa-babesa edukiko dute zorutik 3 m-ra bitarteko altuera minimora arte. Ez da onartuko euri-urak espazio libreetara edo ur beltzen sarera zuzenean isurtzea.

2.- Hondakin-urak hustea.



A) Zarauzko Udalaren Kolektorera egiten diren Isurketak arautzen dituen Araudia errespetatuko da, bai eta Eraikuntzaren Kode Teknikoko Uren Husteari buruzko DB-HS 5 ere.

B) Sare orokorrera egingo dira husteak nahitaez, saneamendu-sare horizontalaren eta estolderia-sarearen arteko kutxeta sifonikoaren edo erregistro-putzuaren bitartez.

C) Instalaziora etxebizitza-erabileratik, elikagaien manipulaziotik, garajeetatik, aparkaleku kolektiboetatik edo antzeko jardueretatik datozen urak iristean, lohiak edo gantzak bereizteko kutxeta bat egongo da, kutxeta edo erregistro-putzu orokorraren aurretik.

3.- Keak hustea:

A) Eraikinetan ez da baimenduko keak fatxada, patio komun, balkoi eta leihoetatik husteko sistemak instalatzea, nahiz eta behin-behineko izaerarekin egin.

B) Keak husteko aireztapen-tximiniaren instalazioa eta aireztapen naturaleko edo behartuko eroanbideen hornikuntza aurreikusiko da, behe-solairuko lokalek bakarrik erabiltzeko, betiere kalitate eta higienarako baldintzen arabera.

C) Eroanbideak ez dira jarriko espazio publikora ematen duten kanpoko fatxadetatik ikusteko moduan.

D) Behe-solairuetan edo behe-eragokoetan kokatutako lokaletatik datozen keak husteko eroanbidea baimenduko da, eraikinaren barruko patioetan eroanbideak jarriz edo patio hori zeharkatzen duten eroanbideak jarriz.

E) Eroanbideek edo tximiniak isolamendu eta estaldura nahikoa edukiko dute, bero-irradiazioa ondoko jabetzetara iristea saihesteko eta ke-irteerek hirugarrenei eragozpenak edo kalteak eragitea saihesteko.

F) Iragazki arazleak erabili behar dira derrigorrez industria-tximiniatan, berokuntza-instalazio kolektiboetan eta ke-irteera kolektiboetan eta erkidego, jatetxe edo kafetegietako sukaldeetako lurrun-irteeretan.



20.04. artikulua. Giroko baldintzak

1.- Lokal batean garatzen den jarduera edozein delarik, erabileraren ondorioz ingurumena ez kaltetzeko -erradioaktibitatea, perturbazio elektrikoak, zarata, bibrazioak, itsualdiak, gas kaltegarri, ke edo partikulen isurketak, edo isurketa solidoak zein likidoak-, ingurumenaren arloko legeriak ezarritako zehaztapenak errespetatuko dira, bai eta xede horrekin onartutako berriazko udal ordenantzetan ezarritakoak ere.

2.- Edozein kasutan, ez dira baimenduko perturbazioak eragiten dituzten jardueretatik desberdinak diren irradiazio arriskutsuak isurtzen dituzten jarduerak eta edozein motatako ekipo edo makinaren funtzionamendua eragiten duten perturbazio elektrikoak sortzen dituzten jarduerak.

3.- Ezingo da baimendu bitartekorik erabili gabe antzeman daitekeen edozein bibrazio. Horrelakoak zuzentzeko, bibrazioen kontrako bankadak jarriko dira, eraikinaren egituratik eta lokalaren zorutik independenteak, bibrazioa eragiten duten elementu guztietarako, eta euskarri elastikoak jarriko dira parametroak betetzeko.

4.- Ezingo da ikusi intentsitate handiko argi-iturrien edo tenperatura altuetan izaten diren goritasun-prozesuen (errekuntza, soldatzea, eta abar) ondoriozko itsualdi zuzen edo islaturik.

5.- Ezingo da pertsonen osasuna, animalien edo landareen aberastasuna edo ondasun higiezinak kaltetzen dituzten edo hiri-itxura zaintzeko garbitasun-baldintzak kaltetzen dituzten errauts, hauts, ke, lurrun, gas eta bestelako kutsaduren isurketarik egin. Gasak, keak, partikulak eta, oro har, atmosfera kutsa dezakeen beste edozein partikula ezingo da zuzenean isuri kanpoaldera, baizik eta kasuan-kasuan dagokion arloko araudiak edo udal ordenantzak ezarritakoa betetzen duten eroanbideen edo tximinien bitartez egingo da.

6.- Eraispin orotan materialen eraispin selektiboa egingo da. Hondakin arriskutsuak (amiantoa, eta abar) ondo bereizi eta kudeatu behar dira eta gainerako hondakinak sailkatu, horien berrerabilera, birziklapena eta balioztea aztertzeko. Gainerakoak, behin sailkatu eta gero, hondakindegira batera eramango dira.



20.05. artikulua. Isolamendu-baldintzak

Eraikinetako itxituren isolamendua nahikoa izango da artikulua honetan aipatzen diren eraikuntzako elementu edo sistemen transmisioa mugatzeko, honako balio hauek kontuan hartuta:

- a. Etxebizitzaren azalera beiraztatua, markoak kanpoan utzita: $2,2 \text{ W/m}^2 \text{ } ^\circ\text{C}$.
- b. Termikoki egokituta dauden eraikinen estalkiak. Edozein erabilera: $0,33 \text{ W/m}^2 \text{ } ^\circ\text{C}$.
- b. Termikoki egokituta dauden eraikinen zoruak. Edozein erabilera: $0,50 \text{ W/m}^2 \text{ } ^\circ\text{C}$.



HIRUGARREN TITULUA

URBANIZAZIO ARAUAK

III.1. KAPITULUA.- DISEINUAREN BALDINTZA OROKORRAK

Jabetza pribatuaren eta publikoaren arteko harremanen arautzeak edo esparru orokorrak, ZHAPOn erabilera publikoko zortasuneko lurzoru pribatuetarako aurreikusitako jarraibideak jarraituko ditu (3.3.01 artikulua).

21. artikulua.- Hirigintza-oztopoak desagerraraztea.

Urbanizazio-proiektuak eta plan berezi hau garatzeko tramitatu daitezkeen xehetasun-azterketak Eusko Legebiltzarraren abenduaren 4ko 20/1997 Legea, Irisgarritasuna Sustatzen duenera eta lege hori garatzen duten erregelamenduetara eta, bereziki, apirilaren 11ko 68/2000 Dekretura doituko dira.

Modu berean, urbanizazio-proiektuak ondoko urbanizazioaren sestrak egokitu beharko ditu, Salberdin areatik hurbilen dauden etxebizitza eta dendetarako iresgarritasuna errazteko (Aitza kalearen mendebaldea, Bizkaia kalea, Sagasti plazaren parean, eta abar).

III.2. KAPITULUA.- ERAIKUNTZA BALDINTZAK

22. artikulua.- Saneamendu-sarearen diseinua

Saneamendu-sarea banatzailea izango da, udaleko zerbitzu teknikoen irizpideak jarraituz.

Bestalde, sestra gainean dauden eta sestrapeko jabari publikoa duten plaza eta espazio publikoetako zerbitzu-sareak mantentzeko erantzukizunak definitzeko beharra azpimarratu da. Zentzu horretan, zera aipatu behar da: euri-uren sareen hustuketa lurpeko aparkalekuen barrutik egiten bada, jabari publikoko euri-urak jabari pribatuko euri-urekin nahasten dira (teilatuetako zorrotetatik datozenekin). Bestalde, askotan zailtasunak egoten dira aparkaleku pribatuetan dauden sareetara iristeko. Zentzu horretan, Zarauzko Udaleko Udal Zerbitzu Teknikoek eskatuta eta beraiek ezarritako



irizpideari jarraituz, Udalaren erantzukizuna urbanizazio publikoaren saretetan amaitzen da eta soto barruan dagoen plazetako ur beltzak husteko sarearen mantentzea jabetza pribatuarena da.

23. artikulua.- Azpiegituretarako zerbitzuen zentroak eta hodiak

Hiriko zerbitzuen zentroak eta hodiak lurpekoak izango dira.

Energia elektrikoa hornitzeko sareak, telefono-sareak, gas-sareak, eta abar, enpresa hornitzaile bakoitzaren jarraibideen arabera aldatu ahal izango dira eta urbanizazio-proiektua idaztean kontuan hartu beharko dira, egon litezkeen eskumenen arabera.

Eraldaketa-zentroak beste erabilera batzuetarako izendatutako espazioetan kokatu ahal izango dira, baldin eta sareekin koherenteak izateko hala egitea komeni bada.

Lur azpiko bero eta/edo hotz-ekoizpeneko zentrala erabilera publikoko espazioen azpian koka daiteke, esparruan bertan zein beste kokapen batean.

24. artikulua.- Argiteria publikoa eta argiztapen-mailak

Urbanizazio-proiektuak argiteria publikoari buruzko udal-arauak aztertuko ditu, eta gutxienez joko dira zerbitzuen azpiegiturei buruzko planoan jasotakoak.

25. artikulua.- Bideak, zolak eta zoladurak

Zerbitzuetako eta sarbideetako bideak zolari eta zoladurari buruz jarraian adierazten diren gutxienezko baldintzak kontuan hartuz gauzatuko dira:

1.- Zerbitzuetako bideak eta aparkalekuak: Akabera asfaltozko aglomeratuz emango zaie, eta azpiko oinarria, tarteko oinarria eta errodadura-oinarria izango dituzte. Aparkalekuen kokapena aldatu egin ahal izango da bidearen sekzio berean urbanizazioaren beharren arabera.

2.- Espaloiak eta plazak: Plaza, oinezkoen espazio eta espaloietan harrizko material naturalezko zoladurak kokatzeko baldintzak erraztuko dira.

26. artikulua.- Garajeetako sarbideak



Sotoko garaje komunaren solairua baterako proiektu batean garatu ahal izango da. Eraikiko diren eraikuntza-unitate guztietan, eraikin mugakideetako aparkalekuek sartu-irtenetarako behar dituzten sarbideak aurreikusitako beharko dira. Horretarako soto-mailan beharrezkoak diren bide-zortasun behartuak eratuko dira. Garajearen arrapalak eraikuntzaren behe-solairuaren ingurutzan integratuko dira, "lubakirik" ez sortzearen sestra gaineko lurzoru ez-eraikiak betetzea saihestuz. Garajeen arrapalak eta sarbideak Jabari eta erabilera pribatukoak izango dira. Arrapalak antolatzean erabilera publikoko karrerapetik kanpo geratzea saihestuko da. Edozein modutan, karrerapeekin paraleloak diren arrapalak espazio itxiak izango dira, ibilgailuen zaratak oinezkoengan eragiten duen inpaktua minimizatzeko.

27. artikulua.- Zuhaitzak eta lorategiak

Plan bereziko esparruaren landaredia-estandarraren betetzea (gutxienez 1.095 zuhaitz landatzea eta/edo kontserbatzea), arean espazio libreetara bideratzen diren lurzoruetan egingo da. Urbanizazio-proiektua izango da zuhaitz-espezien kokapena eta zein zuhaitz-espezie landatuko diren zehaztuko duen dokumentua.

Zuhaitzak izango dira honakoak: 8 cm-tik 1,00 m-ra arteko perimetroko lepoa eta enbor zuzena dutenak, bere forma naturalean inausita daudenak eta 2,50 metroko altuera dutenak, udaleko lorategi-sailetik ezarritako espezie eta baldintzetan.

R7 lurzatiaren mendebaldean *Platanus hispánica* (pasealekuko platanoa) espezieko bi zuhaitz daude. Plana idatzi duen taldearen ustez, oso zaila da zuhaitz horiek gaur egungo lekuan mantentzea, proiektatutako fatxadak hurbilegi geratzen direlako.

Zuhaitz horien enborren jasotze topografikorik ez dagoenez, urbanizazio-proiektuan hartuko da horiek mantentzeko behin betiko erabakia.



IV. KAPITULUA. LURZATI ERAIKIGARRIEN ARAUZKO FITXAK

Eraikuntza-, jabari- eta erabilera-baldintzak. Solairuak eta sekzioak (R1etik R15era arteko lurzatiak, AD1, EQ 1 eta G1 lurzatiak)

"R.1. LURZATIA"

LURZATIAREN AZALERA GUZTIRA: 2.074 m²(p)

KALIFIKAZIO XEHATUA:

* "Eraikuntza intentsiboko bizitegi-erabilera" (berezko erabilera: "etxebizitza")

ERAIKUNTZA BALDINTZAK:

"Eraikigarritasuna": "Bizitegi-erabilera, sustapen libreko etxebizitza": 6.590m²(e)

"Hirugarren sektoreko erabilera": 778m²(e)

(Arau partikular honetan adierazitako eraikigarritasuna bakarrik garatuko da, eta baldintza hau betetzea ezarritako eraikuntza-baldintzetara doitutako konponbide bolumetrikoaren bidez doituko da)

"Eraikuntzen formaren" arauketa:

Baldintza orokorrak: Dokumentu honen 18. artikuluan ezarritako eraikuntza-baldintza orokorrak ezarriko dira, ordenantza partikular honetako dokumentazio grafikoan definitutako zehaztapen partikularretatik abiatuta.

"Eraikuntza-profila": 1S+BS+6+Estalkipea / 2S+BS+8

Eraikuntza-altuera: 25,50/28,50 m..

Fatxada-altuera: 25,50/28,50 m.

Definizioa emateko arauzko erreferentzia gisa urbanizazioak sarbidearen fatxadan duen batez besteko maila hartuko da, ordenantza partikular honetako grafikoetan adierazten den bezala.

Sotoak: Eraikiko diren eraikuntza-unitate guztietan, eraikin mugakideetako aparkalekuek sartu-irtenetarako behar dituzten sarbideak aurreikusi beharko dira. Horretarako soto-mailan beharrezkoak diren bide-zortasun behartuak eratuko dira. Garajearen arrapalak eraikuntzaren behe-solairuaren inguratzailan integratuko dira, "lubakirik" ez sortzearen sestra gaineko lurzoru ez-eraikiak betetzea saihestuz. Garajeen arrapalak eta sarbideak Jabari eta erabilera pribatukoak izango dira.



Arrapalak antolatzean erabilera publikoko karrerapetik kanpo geratzea saihestuko da. Edozein modutan, karrerapeekin paraleloak diren arrapalak espazio itxiak izango dira, ibilgailuen zaratak oinezkoengan eragiten duen inpaktua minimizatzeko.

G1, R1, R2, R4, R5 eta R6 lurzatiek soto komun bat dute. Aipatutako sotoa gauzatzeko orduan, urbanizazioa egitean Mitxelena kalearen jarraipena egitea gomendatzen da. Sotoaren baterako gauzatzeak, gainera, sortuko diren plazen urbanizazioa errazten du, batera urbanizatzeko aukera baitago.

Horrenbestez, lurzatiek jabeek batera gauzatu beharko dituzte sotoak, etxadi eta goiko urbanizazio bakoitzaren behe-solairuko lauzaraino, area urbanizatzeko zehaztutako epeen barruan. Sestra gaineko espazio publikoen urbanizazioak urbanizazio orokorraren proiektuko jarraibideak eta diseinua jarraituko ditu.

Horregatik, plan honetako hirigintza-arau partikularrek erdiko plazetako berdeguneetarako sotoko teilatua urbanizazio-sestrak baino 80 cm baxuagoa izateko derrigorrezkotasuna ezartzen du, zuhaitzak lur azpiko aparkalekuetako forjaketan ganean landatzea errazagoa izateko eta espazio libreen tokiko sistemaren zuzkiduraren kalitatea hobetzeko.

ERABILERA BALDINTZAK:

Baldintza orokorrak:

*Eraikinaren erabilera eta jabariaren baldintzak Ordenantza Partikular honetan lurzatirako ezarritako zehaztapenetara egokitzen dira.

Kalkulatutako etxebizitza kop.: 70 etxeb.

Sestrapeko garajeen gutxieneko kop.: 108 plaza.

GAUZATZEKO BALDINTZAK:

Lurzati honi dagokion eraikuntza-unitate bakoitzak (bere ataria duen eraikina) bere oinarrizko eraikuntza-proiektua eta udal-baimena izan ahal izango du.

Eraikuntza-baimena, nolahi ere, bi urtetik beherako epean eskatu beharko da "A.I. 10.2. SALBERDIN" area urbanizatzeko eta birpartzelatzeko proiektuak behin betiko onesten direnetik zenbatzen hasita.

Eraikuntzen lehenengo erabilerako baimena emateko, Urbanizatzeko Jarduketa Programan ezarritako urbanizazio-obligazioak gauzatu beharko dira alde aurretik.

GRAFIKOAK:

SOLAIRUAK/SEKZIOAK.



"R.2. LURZATIA"

LURZATIAREN AZALERA GUZTIRA: 2.438 m²(p)

KALIFIKAZIO XEHATUA:

* "Eraikuntza intentsiboko bizitegi-erabilera" (berezko erabilera: "etxebizitza")

ERAIKUNTZA BALDINTZAK:

"Eraikigarritasuna": "Bizitegi-erabilera, sustapen libreko etxebizitza": 5.600m²(e)

"Hirugarren sektoreko erabilera": 784m²(e)

(Arau partikular honetan adierazitako eraikigarritasuna bakarrik garatuko da, eta baldintza hau betetzea ezarritako eraikuntza-baldintzetara doitutako konponbide bolumetrikoaren bidez doitu da)

"Eraikuntzen formaren" arauketa:

Baldintza orokorrak: Dokumentu honen 18. artikuluan ezarritako eraikuntza-baldintza orokorrak ezarriko dira, ordenantza partikular honetako dokumentazio grafikoan definitutako zehaztapen partikularretatik abiatuta.

"Eraikuntza-profila": 2S+BS+6+Estalkipea

Eraikuntza-altuera: 25,70 m.

Fatxada-altuera: 25,70 m.

Definizioa emateko arauzko erreferentzia gisa urbanizazioak sarbidearen fatxadan duen batez besteko maila hartuko da, ordenantza partikular honetako grafikoetan adierazten den bezala.

Sotoak: Eraikiko diren eraikuntza-unitate guztietan, eraikin mugakideetako aparkalekuek sartu-irtenetarako behar dituzten sarbideak aurreikusi beharko dira. Horretarako soto-mailan beharrezkoak diren bide-zortasun behartuak eratuko dira. Garajearen arrapalak eraikuntzaren behe-solairuaren inguratzailan integratuko dira, "lubakirik" ez sortzearen sestra gaineko lurzoru ez-eraikiak betetzea saihestuz. Garajeen arrapalak eta sarbideak Jabari eta erabilera pribatukoak izango dira. Arrapalak antolatzean erabilera publikoko karrerapetik kanpo geratzea saihestuko da. Edozein modutan, karrapeekin paraleloak diren arrapalak espazio itxiak izango dira, ibilgailuen zaratak oinezkoengan eragiten duen inpaktua minimizatzeko.

G1, R1, R2, R4, R5 eta R6 lurzatiek soto komun bat dute. Aipatutako sotoa gauzatzeko orduan, urbanizazioa egitean Mitxelena kalearen jarraipena egitea



gomendatzen da. Sotoaren baterako gauzatzeak, gainera, sortuko diren plazen urbanizazioa errazten du, batera urbanizatzeko aukera baitago.

Horrenbestez, lurzatiei jabeek batera gauzatu beharko dituzte sotoak, etxadi eta goiko urbanizazio bakoitzaren behe-solairuko lauzaraino, area urbanizatzeko zehaztutako epeen barruan.

Sestra gaineko espazio publikoen urbanizazioak urbanizazio orokorraren proiektuko jarraibideak eta diseinua jarraituko ditu.

Horregatik, plan honetako hirigintza-arau partikularrek erdiko plazetako berdeguneetarako sotoko teilatua urbanizazio-sestrak baino 80 cm baxuagoa izateko derrigorrezkotasuna ezartzen du, zuhaitzak lur azpiko aparkalekuetako forjaketen gainean landatzea errazagoa izateko eta espazio libreen tokiko sistemaren zuzkiduraren kalitatea hobetzeko.

ERABILERA BALDINTZAK:

Baldintza orokorrak:

*Eraikinaren erabilera eta jabariaren baldintzak Ordenantza Partikular honetan lurzatiarako ezarritako zehaztapenetara egokitzen dira.

Kalkulatutako etxebizitza kop.: 58 etxeb.

Sestrapeko garajeen gutxieneko kop.: 128 plaza.

GAUZATZEKO BALDINTZAK:

Lurzati honi dagokion eraikuntza-unitate bakoitzak (bere ataria duen eraikina) bere oinarrizko eraikuntza-proiektua eta udal-baimena izan ahal izango du.

Eraikuntza-baimena, nolana ere, bi urtetik beherako epean eskatu beharko da "A.I. 10.2. SALBERDIN" area urbanizatzeko eta birpartzelatzeko proiektuak behin betiko onesten direnetik zenbatzen hasita.

Eraikuntzen lehenengo erabilerako baimena emateko, Urbanizatzeko Jarduketa Programan ezarritako urbanizazio-obligazioak gauzatu beharko dira aldez aurretik.

GRAFIKOAK:

SOLAIRUAK/SEKZIOAK.



"R.3. LURZATIA"

LURZATIAREN AZALERA GUZTIRA: 1.633 m²(p)

KALIFIKAZIO XEHATUA:

* "Eraikuntza intentsiboko bizitegi-erabilera" (berezko erabilera: "etxebizitza")

ERAIKUNTZA BALDINTZAK: (Udalbatzarrak, 2020ko uztailaren 28an onartu zuen aldaketaren arabera idatzita)

"Eraikigarritasuna": "Bizitegi-erabilera, etxebizitza babestua": 5.000m²(e)

"Hirugarren sektoreko erabilera": 547m²(e)

(Arau partikular honetan adierazitako eraikigarritasuna bakarrik garatuko da, eta baldintza hau betetzea ezarritako eraikuntza-baldintzetara doitutako konponbide bolumetrikoaren bidez doitu da)

"Eraikuntzen formaren" arauketa:

Baldintza orokorrak: Dokumentu honen 18. artikuluan ezarritako eraikuntza-baldintza orokorrak ezarriko dira, ordenantza partikular honetako dokumentazio grafikoan definitutako zehaztapen partikularretatik abiatuta.

"Eraikuntza-profila": 2S+BS+6+Estalkipea

Eraikuntza-altuera: 26,30 m.

Fatxada-altuera: 26,30 m.

Definizioa emateko arauzko erreferentzia gisa urbanizazioak sarbidearen fatxadan duen batez besteko maila hartuko da, ordenantza partikular honetako grafikoetan adierazten den bezala.

Sotoak: Lurzatiak eraikineko aparkalekuen sarrerak eta irteerak kokatzeko beharrezkoak diren sarbideak eskaini beharko ditu. Aplikagarria izango da plan bereziaren ordenantza osagarria, ibilgailuak sotoetara sartzeko baldintzak arautzen dituen, Zarauzko Udalbatzarrak 2018ko otsailaren 22an egindako bilkuran onartutakoa.

ERABILERA BALDINTZAK:

Baldintza orokorrak:



*Eraikinaren erabilera eta jabariaren baldintzak Ordenantza Partikular honetan lurzatiarako ezarritako zehaztapenetara egokitzen dira.

Kalkulatutako etxebizitza kop.: 50 etxeb.

Sestrapeko garajeen gutxieneko kop.: 72 plaza.

GAUZATZEKO BALDINTZAK (*Udalbatzarrak, 2020ko uztailaren 28an onartu zuen aldaketaren arabera idatzita*)

Plan bereziak arearen mendebaldean dagoen R.3 bizitegi-lurzatia izendatu du trenbidea lurperatzen bada edo, horrekin bateragarria izanik, Salberdin arearen eta trenbidearen iparraldean dagoen bizitegi-gunearen artean oinezkoen pasabiderako eta komunikaziorako aukera ematen duen beste edozein irtenbide gauzatzen bada, lurzatia gauzatzeko.

Trenbidea lurperatuko balitz, nabarmen handituko litzateke espazio libreen eta berdeguneen sistema orokorreko lurzorua. Halaber, trenbide-sarearen titularrarekin adostutako beste esku-hartze batzuekin ere lotu daiteke espazio libreen gehikuntza hori eta oinezkoen ipar-hego loturaren hobekuntza. Horrenbestez, plan bereziak egin duen aurreikuspenean eraikigarritasun handiagoa antolatu du bizitegi-lurzatiarako, hitzarmenean nahiz plan orokorrean ezartzen den bezala.

Antolamendua egitean kontuan hartu da trenbide-sarean esku-hartzerik egiten ez bada ez dela arearen antolamendua gutxietsiko. R.3 lurzatia eraiki gabe geratuko litzatekeenez, espazio libre gisa erabiltzeko utziko da, eta erosotasuna sortuko duen berdegune handia eratzen da horrela oinezkoen pasealekuaren iparraldean.

Trenbidearen lurperatzea edo beste edozein esku-hartze egiteko gauzate-prozesua urbanizazioa gauzatu ondoren egingo dela kontuan hartuta, Salberdinen urbanizazio-proiektuak R-3 lurzatia, eta trenbidearen ondoko gainerako zona guztiak, berdegune gisa egokitu beharko ditu, eta berdegune gisa egokitzeko behin-behineko egokitzapenerako obra horiek areako urbanizazio-karga gisa barne hartuko dira.

Lurzati honi dagokion eraikuntza-unitateak (bere ataria duen eraikina) bere oinarriko eraikuntza-proiektua eta udal-baimena edukiko ditu. Eraikuntzen lehenengo erabilerako baimena emateko, Urbanizatzeko Jarduketa Programan ezarritako urbanizazio-obligazioak gauzatu beharko dira aldez aurretik.

GRAFIKOAK:

SOLAIRUAK/SEKZIOAK.



"R.4. LURZATIA"

LURZATIAREN AZALERA GUZTIRA: 2.036 m²(p)

KALIFIKAZIO XEHATUA:

* "Eraikuntza intentsiboko bizitegi-erabilera" (berezko erabilera: "etxebizitza")

ERAIKUNTZA BALDINTZAK:

"Eraikigarritasuna": "Bizitegi-erabilera, sustapen libreko etxebizitza": 4.250m²(e)

"Hirugarren sektoreko erabilera": 540m²(e)

(Arau partikular honetan adierazitako eraikigarritasuna bakarrik garatuko da, eta baldintza hau betetzea ezarritako eraikuntza-baldintzetara doitutako konponbide bolumetrikoaren bidez doitu da)

"Eraikuntzen formaren" arauketa:

Baldintza orokorrak: Dokumentu honen 18. artikuluan ezarritako eraikuntza-baldintza orokorrak ezarriko dira, ordenantza partikular honetako dokumentazio grafikoan definitutako zehaztapen partikularretatik abiatuta.

"Eraikuntza-profila": 2S+BS+9

Eraikuntza-altuera: 31,05 m.

Fatxada-altuera: 31,05 m.

Definizioa emateko arauzko erreferentzia gisa urbanizazioak sarbidearen fatxadan duen batez besteko maila hartuko da, ordenantza partikular honetako grafikoetan adierazten den bezala.

Sotoak: Eraikiko diren eraikuntza-unitate guztietan, eraikin mugakideetako aparkalekuek sartu-irtenetarako behar dituzten sarbideak aurreikusi beharko dira. Horretarako soto-mailan beharrezkoak diren bide-zortasun behartuak eratuko dira. Garajearen arrapalak eraikuntzaren behe-solairuaren inguratzailan integratuko dira, "lubakirik" ez sortzearen sestra gaineko lurzoru ez-eraikiak betetzea saihestuz. Garajeen arrapalak eta sarbideak Jabari eta erabilera pribatukoak izango dira. Arrapalak antolatzean erabilera publikoko karrerapetik kanpo geratzea saihestuko da. Edozein modutan, karrapeekin paraleloak diren arrapalak espazio itxiak izango dira, ibilgailuen zaratak oinezkoengan eragiten duen inpaktua minimizatzeko.

G1, R1, R2, R4, R5 eta R6 lurzatiek soto komun bat dute. Aipatutako sotoa gauzatzeko orduan, urbanizazioa egitean Mitxelena kalearen jarraipena egitea



gomendatzen da. Sotoaren baterako gauzatzeak, gainera, sortuko diren plazen urbanizazioa errazten du, batera urbanizatzeko aukera baitago.

Horrenbestez, lurzatiaren jabeek batera gauzatu beharko dituzte sotoak, etxadi eta goiko urbanizazio bakoitzaren behe-solairuko lauzaraino, area urbanizatzeko zehaztutako epeen barruan.

Sestra gaineko espazio publikoen urbanizazioak urbanizazio orokorraren proiektuko jarraibideak eta diseinua jarraituko ditu.

Horregatik, plan honetako hirigintza-arau partikularrek erdiko plazetako berdeguneetarako sotoko teilatua urbanizazio-sestrak baino 80 cm baxuagoa izateko derrigorrezkotasuna ezartzen du, zuhaitzak lur azpiko aparkalekuetako forjaketen gainean landatzea errazagoa izateko eta espazio libreen tokiko sistemaren zuzkiduraren kalitatea hobetzeko.

ERABILERA BALDINTZAK:

Baldintza orokorrak:

*Eraikinaren erabilera eta jabariaren baldintzak Ordenantza Partikular honetan lurzatiarako ezarritako zehaztapenetara egokitzen dira.

Kalkulatutako etxebizitza kop.: 57 etxeb.

Sestrapeko garajeen gutxieneko kop.: 98 plaza.

GAUZATZEKO BALDINTZAK:

Lurzati honi dagokion eraikuntza-unitate bakoitzak (bere ataria duen eraikina) bere oinarrizko eraikuntza-proiektua eta udal-baimena izan ahal izango du.

Eraikuntza-baimena, nolana ere, bi urtetik beherako epean eskatu beharko da "A.I. 10.2. SALBERDIN" area urbanizatzeko eta birpartzelatzeko proiektuak behin betiko onesten direnetik zenbatzen hasita.

Eraikuntzen lehenengo erabilerako baimena emateko, Urbanizatzeko Jarduketa Programan ezarritako urbanizazio-obligazioak gauzatu beharko dira aldez aurretik.

GRAFIKOAK:

SOLAIRUAK/SEKZIOAK.



"R.5. LURZATIA"

LURZATIAREN AZALERA GUZTIRA: 2.045 m²(p)

KALIFIKAZIO XEHATUA:

* "Eraikuntza intentsiboko bizitegi-erabilera" (berezko erabilera: "etxebizitza")

ERAIKUNTZA BALDINTZAK:

"Eraikigarritasuna": "Bizitegi-erabilera, sustapen libreko etxebizitza": 7.010m²(e)

"Hirugarren sektoreko erabilera": 822m²(e)

(Arau partikular honetan adierazitako eraikigarritasuna bakarrik garatuko da, eta baldintza hau betetzea ezarritako eraikuntza-baldintzetara doitutako konponbide bolumetrikoaren bidez doitu da)

"Eraikuntzen formaren" arauketa:

Baldintza orokorrak: Dokumentu honen 18. artikuluan ezarritako eraikuntza-baldintza orokorrak ezarriko dira, ordenantza partikular honetako dokumentazio grafikoan definitutako zehaztapen partikularretatik abiatuta.

"Eraikuntza-profila": 2S+BS+6+Estalkipea / 2S+BS+8

Eraikuntza-altuera: 28,00 m.

Fatxada-altuera: 25,00m./28,00 m.

Definizioa emateko arauzko erreferentzia gisa urbanizazioak sarbidearen fatxadan duen batez besteko maila hartuko da, ordenantza partikular honetako grafikoetan adierazten den bezala.

Sotoak: Eraikiko diren eraikuntza-unitate guztietan, eraikin mugakideetako aparkalekuek sartu-irtenetarako behar dituzten sarbideak aurreikusi beharko dira. Horretarako soto-mailan beharrezkoak diren bide-zortasun behartuak eratuko dira. Garajearen arrapalak eraikuntzaren behe-solairuaren inguratzailan integratuko dira, "lubakirik" ez sortzearen sestra gaineko lurzoru ez-eraikiak betetzea saihestuz. Garajeen arrapalak eta sarbideak Jabari eta erabilera pribatukoak izango dira. Arrapalak antolatzean erabilera publikoko karrerapetik kanpo geratzea saihestuko da. Edozein modutan, karrapeekin paraleloak diren arrapalak espazio itxiak izango dira, ibilgailuen zaratak oinezkoengan eragiten duen inpaktua minimizatzeko.

G1, R1, R2, R4, R5 eta R6 lurzatiek soto komun bat dute. Aipatutako sotoa gauzatzeko orduan, urbanizazioa egitean Mitxelena kalearen jarraipena egitea



gomendatzen da. Sotoaren baterako gauzatzeak, gainera, sortuko diren plazen urbanizazioa errazten du, batera urbanizatzeko aukera baitago.

Horrenbestez, lurzatiaren jabeek batera gauzatu beharko dituzte sotoak, etxadi eta goiko urbanizazio bakoitzaren behe-solairuko lauzaraino, area urbanizatzeko zehaztutako epeen barruan.

Sestra gaineko espazio publikoen urbanizazioak urbanizazio orokorraren proiektuko jarraibideak eta diseinua jarraituko ditu.

Horregatik, plan honetako hirigintza-arau partikularrek erdiko plazetako berdeguneetarako sotoko teilatua urbanizazio-sestrak baino 80 cm baxuagoa izateko derrigorrezkotasuna ezartzen du, zuhaitzak lur azpiko aparkalekuetako forjaketen gainean landatzea errazagoa izateko eta espazio libreen tokiko sistemaren zuzkiduraren kalitatea hobetzeko.

ERABILERA BALDINTZAK:

Baldintza orokorrak:

*Eraikinaren erabilera eta jabariaren baldintzak Ordenantza Partikular honetan lurzatiarako ezarritako zehaztapenetara egokitzen dira.

Kalkulatutako etxebizitza kop.: 82 etxeb.

Sestrapeko garajeen gutxieneko kop.: 106 plaza.

GAUZATZEKO BALDINTZAK:

Lurzati honi dagokion eraikuntza-unitate bakoitzak (bere ataria duen eraikina) bere oinarrizko eraikuntza-proiektua eta udal-baimena izan ahal izango du.

Eraikuntza-baimena, nolahi ere, bi urtetik beherako epean eskatu beharko da "A.I. 10.2. SALBERDIN" area urbanizatzeko eta birpartzelatzeko proiektuak behin betiko onesten direnetik zenbatzen hasita.

Eraikuntzen lehenengo erabilerako baimena emateko, Urbanizatzeko Jarduketa Programan ezarritako urbanizazio-obligazioak gauzatu beharko dira aldez aurretik.

GRAFIKOAK:

SOLAIRUAK/SEKZIOAK.



"R.6. LURZATIA"

LURZATIAREN AZALERA GUZTIRA: 2.131 m²(p)

KALIFIKAZIO XEHATUA:

* "Eraikuntza intentsiboko bizitegi-erabilera" (berezko erabilera: "etxebizitza")

ERAIKUNTZA BALDINTZAK:

"Eraikigarritasuna": "Bizitegi-erabilera, sustapen libreko etxebizitza": 7.000m²(e)

"Hirugarren sektoreko erabilera": 955m²(e)

(Arau partikular honetan adierazitako eraikigarritasuna bakarrik garatuko da, eta baldintza hau betetzea ezarritako eraikuntza-baldintzetara doitutako konponbide bolumetrikoaren bidez doitu da)

"Eraikuntzen formaren" arauketa:

Baldintza orokorrak: Dokumentu honen 18. artikuluan ezarritako eraikuntza-baldintza orokorrak ezarriko dira, ordenantza partikular honetako dokumentazio grafikoan definitutako zehaztapen partikularretatik abiatuta.

"Eraikuntza-profila": 2S+BS+6+Estalkipea

Eraikuntza-altuera: 25,00 m.

Fatxada-altuera: 25,00 m.

Definizioa emateko arauzko erreferentzia gisa urbanizazioak sarbidearen fatxadan duen batez besteko maila hartuko da, ordenantza partikular honetako grafikoetan adierazten den bezala.

Sotoak: Eraikiko diren eraikuntza-unitate guztietan, eraikin mugakideetako aparkalekuek sartu-irtenetarako behar dituzten sarbideak aurreikusi beharko dira. Horretarako soto-mailan beharrezkoak diren bide-zortasun behartuak eratuko dira. Garajearen arrapalak eraikuntzaren behe-solairuaren inguratzailan integratuko dira, "lubakirik" ez sortzearen sestra gaineko lurzoru ez-eraikiak betetzea saihestuz. Garajeen arrapalak eta sarbideak Jabari eta erabilera pribatukoak izango dira. Arrapalak antolatzean erabilera publikoko karrerapetik kanpo geratzea saihestuko da. Edozein modutan, karrapeekin paraleloak diren arrapalak espazio itxiak izango dira, ibilgailuen zaratak oinezkoengan eragiten duen inpaktua minimizatzeko.

G1, R1, R2, R4, R5 eta R6 lurzatiek soto komun bat dute. Aipatutako sotoa gauzatzeko orduan, urbanizazioa egitean Mitxelena kalearen jarraipena egitea



gomendatzen da. Sotoaren baterako gauzatzeak, gainera, sortuko diren plazen urbanizazioa errazten du, batera urbanizatzeko aukera baitago.

Horrenbestez, lurzatiei jabeek batera gauzatu beharko dituzte sotoak, etxadi eta goiko urbanizazio bakoitzaren behe-solairuko lauzaraino, area urbanizatzeko zehaztutako epeen barruan.

Sestra gaineko espazio publikoen urbanizazioak urbanizazio orokorraren proiektuko jarraibideak eta diseinua jarraituko ditu.

Horregatik, plan honetako hirigintza-arau partikularrek erdiko plazetako berdeguneetarako sotoko teilatua urbanizazio-sestrak baino 80 cm baxuagoa izateko derrigorrezkotasuna ezartzen du, zuhaitzak lur azpiko aparkalekuetako forjaketen gainean landatzea errazagoa izateko eta espazio libreen tokiko sistemaren zuzkiduraren kalitatea hobetzeko.

ERABILERA BALDINTZAK:

Baldintza orokorrak:

*Eraikinaren erabilera eta jabariaren baldintzak Ordenantza Partikular honetan lurzatiarako ezarritako zehaztapenetara egokitzen dira.

Kalkulatutako etxebizitza kop.: 79 etxeb.

Sestrapeko garajeen gutxieneko kop.: 108 plaza.

GAUZATZEKO BALDINTZAK:

Lurzati honi dagokion eraikuntza-unitate bakoitzak (bere ataria duen eraikina) bere oinarrizko eraikuntza-proiektua eta udal-baimena izan ahal izango du.

Eraikuntza-baimena, nolana ere, bi urtetik beherako epean eskatu beharko da "A.I. 10.2. SALBERDIN" area urbanizatzeko eta birpartzelatzeko proiektuak behin betiko onesten direnetik zenbatzen hasita.

Eraikuntzen lehenengo erabilerako baimena emateko, Urbanizatzeko Jarduketa Programan ezarritako urbanizazio-obligazioak gauzatu beharko dira aldez aurretik.

GRAFIKOAK:

SOLAIRUAK/SEKZIOAK.



"R.7. LURZATIA"

LURZATIAREN AZALERA GUZTIRA: 3.412 m²(p)

KALIFIKAZIO XEHATUA:

* "Eraikuntza intentsiboko bizitegi-erabilera" (berezko erabilera: "etxebizitza")

ERAIKUNTZA BALDINTZAK:

"Eraikigarritasuna": "Bizitegi-erabilera, babes ofizialeko etxebizitza": 11.350m²(e)

"Hirugarren sektoreko erabilera": 1.320m²(e)

(Arau partikular honetan adierazitako eraikigarritasuna bakarrik garatuko da, eta baldintza hau betetzea ezarritako eraikuntza-baldintzetara doitutako konponbide bolumetrikoaren bidez doitu da)

"Eraikuntzen formaren" arauketa:

Baldintza orokorrak: Dokumentu honen 18. artikuluan ezarritako eraikuntza-baldintza orokorrak ezarriko dira, ordenantza partikular honetako dokumentazio grafikoan definitutako zehaztapen partikularretatik abiatuta.

"Eraikuntza-profila": 2S+BS+6 / 2S+BS+8

Eraikuntza-altuera: 28,45 m.

Fatxada-altuera: 22,45m/28,45 m.

Definizioa emateko arauzko erreferentzia gisa urbanizazioak sarbidearen fatxadan duen batez besteko maila hartuko da, ordenantza partikular honetako grafikoetan adierazten den bezala.

Sotoak: Eraikiko diren eraikuntza-unitate guztietan, eraikin mugakideetako aparkalekuek sartu-irtenetarako behar dituzten sarbideak aurreikusi beharko dira. Horretarako soto-mailan beharrezkoak diren bide-zortasun behartuak eratuko dira. Garajearen arrapalak eraikuntzaren behe-solairuaren ingurutzailan integratuko dira, "lubakirik" ez sortzearen sestra gaineko lurzoru ez-eraikiak betetzea saihestuz. Garajeen arrapalak eta sarbideak Jabari eta erabilera pribatukoak izango dira. Arrapalak antolatzean erabilera publikoko karrerapetik kanpo geratzea saihestuko da. Edozein modutan, karrapeekin paraleloak diren arrapalak espazio itxiak izango dira, ibilgailuen zaratak oinezkoengan eragiten duen inpaktua minimizatzeko.

AD eta R7 lurzatiek soto komuna dute. Aipatutako sotoaren baterako gauzatzea egin beharko litzateke, hartara, urbanizazioa egitean sortzen den plazaren urbanizazioa egiteko.



Horrenbestez, lurzatiien jabeek batera gauzatu beharko dituzte sotoak, etxadi eta goiko urbanizazio bakoitzaren behe-solairuko lauzaraino, area urbanizatzeko zehaztutako epeen barruan.

Sestra gaineko espazio publikoen urbanizazioak urbanizazio orokorraren proiektuko jarraibideak eta diseinua jarraituko ditu.

Horregatik, plan honetako hirigintza-arau partikularrek erdiko plazetako berdeguneetarako sotoko teilatua urbanizazio-sestrak baino 80 cm baxuagoa izateko derrigorrezkotasuna ezartzen du, zuhaitzak lur azpiko aparkalekuetako forjaketen gainean landatzea errazagoa izateko eta espazio libreen tokiko sistemaren zuzkiduraren kalitatea hobetzeko.

ERABILERA BALDINTZAK:

Baldintza orokorrak:

*Eraikinaren erabilera eta jabariaren baldintzak Ordenantza Partikular honetan lurzatirako ezarritako zehaztapenetara egokitzen dira.

Kalkulatutako etxebizitza kop.: 140 etxeb.

Sestrapeko garajeen gutxieneko kop.: 160 plaza.

GAUZATZEKO BALDINTZAK:

Lurzati honi dagokion eraikuntza-unitate bakoitzak (bere ataria duen eraikina) bere oinarrizko eraikuntza-proiektua eta udal-baimena izan ahal izango du.

Eraikuntza-baimena, nolana ere, bi urtetik beherako epean eskatu beharko da "A.I. 10.2. SALBERDIN" area urbanizatzeko eta birpartzelatzeko proiektuak behin betiko onesten direnetik zenbatzen hasita.

Eraikuntzen lehenengo erabilerako baimena emateko, Urbanizatzeko Jarduketa Programan ezarritako urbanizazio-obligazioak gauzatu beharko dira aldez aurretik.

GRAFIKOAK:

SOLAIRUAK/SEKZIOAK.



"R.8. LURZATIA"

LURZATIAREN AZALERA GUZTIRA: 2.396 m²(p)

KALIFIKAZIO XEHATUA:

* "Eraikuntza intentsiboko bizitegi-erabilera" (berezko erabilera: "etxebizitza")

ERAIKUNTZA BALDINTZAK:

"Eraikigarritasuna": "Bizitegi-erabilera, sustapen libreko etxebizitza": 8.750m²(e)

"Hirugarren sektoreko erabilera": 931m²(e)

(Arau partikular honetan adierazitako eraikigarritasuna bakarrik garatuko da, eta baldintza hau betetzea ezarritako eraikuntza-baldintzetara doitutako konponbide bolumetrikoaren bidez doitu da)

"Eraikuntzen formaren" arauketa:

Baldintza orokorrak: Dokumentu honen 18. artikuluan ezarritako eraikuntza-baldintza orokorrak ezarriko dira, ordenantza partikular honetako dokumentazio grafikoan definitutako zehaztapen partikularretatik abiatuta.

"Eraikuntza-profila": 2S+BS+6+Estalkipea / 2S+BS+8

Eraikuntza-altuera: 28,30 m.

Fatxada-altuera: 25,30 m/28,30 m.

Definizioa emateko arauzko erreferentzia gisa urbanizazioak sarbidearen fatxadan duen batez besteko maila hartuko da, ordenantza partikular honetako grafikoetan adierazten den bezala.

Sotoak: Eraikiko diren eraikuntza-unitate guztietan, eraikin mugakideetako aparkalekuek sartu-irtenetarako behar dituzten sarbideak aurreikusi beharko dira. Horretarako soto-mailan beharrezkoak diren bide-zortasun behartuak eratuko dira. Garajearen arrapalak eraikuntzaren behe-solairuaren inguratzailan integratuko dira, "lubakirik" ez sortzearen sestra gaineko lurzoru ez-eraikiak betetzea saihestuz. Garajeen arrapalak eta sarbideak Jabari eta erabilera pribatukoak izango dira. Arrapalak antolatzean erabilera publikoko karrerapetik kanpo geratzea saihestuko da. Edozein modutan, karrapeekin paraleloak diren arrapalak espazio itxiak izango dira, ibilgailuen zaratak oinezkoengan eragiten duen inpaktua minimizatzen.

R8, R10 eta R11 lurzatiek soto komun bat dute. Soto horren baterako gauzatzea egin beharko litzateke, hartara, sortzen den plaza aldi berean urbanizatzen.



Horrenbestez, lurzatiien jabeek batera gauzatu beharko dituzte sotoak, etxadi eta goiko urbanizazio bakoitzaren behe-solairuko lauzaraino, area urbanizatzeko zehaztutako epeen barruan.

Sestra gaineko espazio publikoen urbanizazioak urbanizazio orokorraren proiektuko jarraibideak eta diseinua jarraituko ditu.

Horregatik, plan honetako hirigintza-arau partikularrek erdiko plazetako berdeguneetarako sotoko teilatua urbanizazio-sestrak baino 80 cm baxuagoa izateko derrigorrezkotasuna ezartzen du, zuhaitzak lur azpiko aparkalekuetako forjaketen gainean landatzea errazagoa izateko eta espazio libreen tokiko sistemaren zuzkiduraren kalitatea hobetzeko.

ERABILERA BALDINTZAK:

Baldintza orokorrak:

*Eraikinaren erabilera eta jabariaren baldintzak Ordenantza Partikular honetan lurzatiarako ezarritako zehaztapenetara egokitzen dira.

Kalkulatutako etxebizitza kop.: 91 etxeb.

Sestrapeko garajeen gutxieneko kop.: 96 plaza.

GAUZATZEKO BALDINTZAK:

Lurzati honi dagokion eraikuntza-unitate bakoitzak (bere ataria duen eraikina) bere oinarrizko eraikuntza-proiektua eta udal-baimena izan ahal izango du.

Eraikuntza-baimena, nolahi ere, lau urtetik beherako epean eskatu beharko da "A.I. 10.2. SALBERDIN" area urbanizatzeko eta birpartzelatzeko proiektuak behin betiko onesten direnetik zenbatzen hasita.

Eraikuntzen lehenengo erabilerako baimena emateko, Urbanizatzeko Jarduketa Programan ezarritako urbanizazio-obligazioak gauzatu beharko dira aldez aurretik.

GRAFIKOAK:

SOLAIRUAK/SEKZIOAK.



"R.9. LURZATIA"

LURZATIAREN AZALERA GUZTIRA: 2.304 m²(p)

KALIFIKAZIO XEHATUA:

* "Eraikuntza intentsiboko bizitegi-erabilera" (berezko erabilera: "etxebizitza")

ERAIKUNTZA BALDINTZAK:

"Eraikigarritasuna": "Bizitegi-erabilera, babes ofizialeko etxebizitza": 7.650m²(e)

"Hirugarren sektoreko erabilera": 880m²(e)

(Arau partikular honetan adierazitako eraikigarritasuna bakarrik garatuko da, eta baldintza hau betetzea ezarritako eraikuntza-baldintzetara doitutako konponbide bolumetrikoaren bidez doitu da)

"Eraikuntzen formaren" arauketa:

Baldintza orokorrak: Dokumentu honen 18. artikuluan ezarritako eraikuntza-baldintza orokorrak ezarriko dira, ordenantza partikular honetako dokumentazio grafikoan definitutako zehaztapen partikularretatik abiatuta.

"Eraikuntza-profila": 2S+BS+6 / 2S+BS+8

Eraikuntza-altuera: 28,30 m.

Fatxada-altuera: 22,30 m./28,30 m.

Definizioa emateko arauzko erreferentzia gisa urbanizazioak sarbidearen fatxadan duen batez besteko maila hartuko da, ordenantza partikular honetako grafikoetan adierazten den bezala.

Sotoak: Eraikiko diren eraikuntza-unitate guztietan, eraikin mugakideetako aparkalekuek sartu-irtenetarako behar dituzten sarbideak aurreikusi beharko dira. Horretarako soto-mailan beharrezkoak diren bide-zortasun behartuak eratuko dira. Garajearen arrapalak eraikuntzaren behe-solairuaren inguratzailan integratuko dira, "lubakirik" ez sortzearen sestra gaineko lurzoru ez-eraikiak betetzea saihestuz. Garajeen arrapalak eta sarbideak Jabari eta erabilera pribatukoak izango dira. Arrapalak antolatzean erabilera publikoko karrerapetik kanpo geratzea saihestuko da. Edozein modutan, karrapeekin paraleloak diren arrapalak espazio itxiak izango dira, ibilgailuen zaratak oinezkoengan eragiten duen inpaktua minimizatzeko.

R9 eta R14 lurzatiek soto komun bat dute. Soto horren baterako gauzatzea egin beharko litzateke, hartara, sortzen den plaza aldi berean urbanizatzeko.



Horrenbestez, lurzatiien jabeek batera gauzatu beharko dituzte sotoak, etxadi eta goiko urbanizazio bakoitzaren behe-solairuko lauzaraino, area urbanizatzeko zehaztutako epeen barruan.

Sestra gaineko espazio publikoen urbanizazioak urbanizazio orokorraren proiektuko jarraibideak eta diseinua jarraituko ditu.

Horregatik, plan honetako hirigintza-arau partikularrek erdiko plazetako berdeguneetarako sotoko teilatua urbanizazio-sestrak baino 80 cm baxuagoa izateko derrigorrezkotasuna ezartzen du, zuhaitzak lur azpiko aparkalekuetako forjaketen gainean landatzea errazagoa izateko eta espazio librean tokiko sistemaren zuzkiduraren kalitatea hobetzeko.

ERABILERA BALDINTZAK:

Baldintza orokorrak:

*Eraikinaren erabilera eta jabariaren baldintzak Ordenantza Partikular honetan lurzatirako ezarritako zehaztapenetara egokitzen dira.

Kalkulatutako etxebizitza kop.: 92 etxeb.

Sestrapeko garajeen gutxieneko kop.: 120 plaza.

GAUZATZEKO BALDINTZAK:

Lurzati honi dagokion eraikuntza-unitate bakoitzak (bere ataria duen eraikina) bere oinarrizko eraikuntza-proiektua eta udal-baimena izan ahal izango du.

Eraikuntza-baimena, nolahi ere, lau urtetik beherako epean eskatu beharko da "A.I. 10.2. SALBERDIN" area urbanizatzeko eta birpartzelatzeko proiektuak behin betiko onesten direnetik zenbatzen hasita.

Eraikuntzen lehenengo erabilerako baimena emateko, Urbanizatzeko Jarduketa Programan ezarritako urbanizazio-obligazioak gauzatu beharko dira alde zuzenetik.

GRAFIKOAK:

SOLAIRUAK/SEKZIOAK.



"R.10. LURZATIA"

LURZATIAREN AZALERA GUZTIRA: 1.049 m²(p)

KALIFIKAZIO XEHATUA:

* "Eraikuntza intentsiboko bizitegi-erabilera" (berezko erabilera: "etxebizitza")

ERAIKUNTZA BALDINTZAK:

"Eraikigarritasuna". "Bizitegi-erabilera, erregimen bereziko etxebizitza tasatua": 3.750m²(e)

"Hirugarren sektoreko erabilera": 399m²(e)

(Arau partikular honetan adierazitako eraikigarritasuna bakarrik garatuko da, eta baldintza hau betetzea ezarritako eraikuntza-baldintzetara doitutako konponbide bolumetrikoaren bidez doituko da)

"Eraikuntzen formaren" arauketa:

Baldintza orokorrak: Dokumentu honen 18. artikuluan ezarritako eraikuntza-baldintza orokorrak ezarriko dira, ordenantza partikular honetako dokumentazio grafikoan definitutako zehaztapen partikularretatik abiatuta.

"Eraikuntza-profila": 2S+BS+8 / 2S+BS+7

Eraikuntza-altuera: 28,35 m.

Fatxada-altuera: 28,35 m./ 25,35 m.

Definizioa emateko arauzko erreferentzia gisa urbanizazioak sarbidearen fatxadan duen batez besteko maila hartuko da, ordenantza partikular honetako grafikoetan adierazten den bezala.

Sotoak: Eraikiko diren eraikuntza-unitate guztietan, eraikin mugakideetako aparkalekuek sartu-irtenetarako behar dituzten sarbideak aurreikusi beharko dira. Horretarako soto-mailan beharrezkoak diren bide-zortasun behartuak eratuko dira. Garajearen arrapalak eraikuntzaren behe-solairuaren inguratzailan integratuko dira, "lubakirik" ez sortzearen sestra gaineko lurzoru ez-eraikiak betetzea saihestuz. Garajeen arrapalak eta sarbideak Jabari eta erabilera pribatukoak izango dira. Arrapalak antolatzean erabilera publikoko karrerapetik kanpo geratzea saihestuko da. Edozein modutan, karrapeekin paraleloak diren arrapalak espazio itxiak izango dira, ibilgailuen zaratak oinezkoengan eragiten duen inpaktua minimizatzeke.

R8, R10 eta R11 lurzatiek soto komun bat dute. Soto horren baterako gauzatzea egin beharko litzateke, hartara, sortzen den plaza aldi berean urbanizatzeke.



Horrenbestez, lurzatiaren jabeek batera gauzatu beharko dituzte sotoak, etxadi eta goiko urbanizazio bakoitzaren behe-solairuko lauzaraino, area urbanizatzeko zehaztutako epeen barruan.

Sestra gaineko espazio publikoen urbanizazioak urbanizazio orokorraren proiektuko jarraibideak eta diseinua jarraituko ditu.

Horregatik, plan honetako hirigintza-arau partikularrek erdiko plazetako berdeguneetarako sotoko teilatua urbanizazio-sestrak baino 80 cm baxuagoa izateko derrigorrezkotasuna ezartzen du, zuhaitzak lur azpiko aparkalekuetako forjaketen gainean landatzea errazagoa izateko eta espazio libreen tokiko sistemaren zuzkiduraren kalitatea hobetzeko.

ERABILERA BALDINTZAK:

Baldintza orokorrak:

*Eraikinaren erabilera eta jabariaren baldintzak Ordenantza Partikular honetan lurzatiarako ezarritako zehaztapenetara egokitzen dira.

Kalkulatutako etxebizitza kop.: 45 etxeb.

Sestrapeko garajeen gutxieneko kop.: 58 plaza.

GAUZATZEKO BALDINTZAK:

Lurzati honi dagokion eraikuntza-unitate bakoitzak (bere ataria duen eraikina) bere oinarrizko eraikuntza-proiektua eta udal-baimena izan ahal izango du.

Eraikuntza-baimena, nolahi ere, lau urtetik beherako epean eskatu beharko da "A.I. 10.2. SALBERDIN" area urbanizatzeko eta birpartzelatzeko proiektuak behin betiko onesten direnetik zenbatzen hasita.

Eraikuntzen lehenengo erabilerako baimena emateko, Urbanizatzeko Jarduketa Programan ezarritako urbanizazio-obligazioak gauzatu beharko dira aldez aurretik.

GRAFIKOAK:

SOLAIRUAK/SEKZIOAK.



"R.11. LURZATIA"

LURZATIAREN AZALERA GUZTIRA: 719 m²(p)

KALIFIKAZIO XEHATUA:

* "Eraikuntza intentsiboko bizitegi-erabilera" (berezko erabilera: "etxebizitza")

ERAIKUNTZA BALDINTZAK:

"Eraikigarritasuna". "Bizitegi-erabilera, erregimen bereziko etxebizitza tasatua":
2.750m²(e)

"Hirugarren sektoreko erabilera": 309m²(e)

(Arau partikular honetan adierazitako eraikigarritasuna bakarrik garatuko da, eta baldintza hau betetzea ezarritako eraikuntza-baldintzetara doitutako konponbide bolumetrikoaren bidez doitu da)

"Eraikuntzen formaren" arauketa:

Baldintza orokorrak: Dokumentu honen 18. artikuluan ezarritako eraikuntza-baldintza orokorrak ezarriko dira, ordenantza partikular honetako dokumentazio grafikoan definitutako zehaztapen partikularretatik abiatuta.

"Eraikuntza-profila": 2S+BS+6+Estalkipea

Eraikuntza-altuera: 25,35 m.

Fatxada-altuera: 25,35 m.

Definizioa emateko arauzko erreferentzia gisa urbanizazioak sarbidearen fatxadan duen batez besteko maila hartuko da, ordenantza partikular honetako grafikoetan adierazten den bezala.

Sotoak: Eraikiko diren eraikuntza-unitate guztietan, eraikin mugakideetako aparkalekuek sartu-irtenetarako behar dituzten sarbideak aurreikusi beharko dira. Horretarako soto-mailan beharrezkoak diren bide-zortasun behartuak eratuko dira. Garajearen arrapalak eraikuntzaren behe-solairuaren inguratzailean integratuko dira, "lubakirik" ez sortzearen sestra gaineko lurzoru ez-eraikiak betetzea saihestuz. Garajeen arrapalak eta sarbideak Jabari eta erabilera pribatukoak izango dira. Arrapalak antolatzean erabilera publikoko karrerapetik kanpo geratzea saihestuko da. Edozein modutan, karrerapeekin paraleloak diren arrapalak espazio itxiak izango dira, ibilgailuen zaratak oinezkoengan eragiten duen inpaktua minimizatzen.

R8, R10 eta R11 lurzatiek soto komun bat dute. Soto horren baterako gauzatzea egin beharko litzateke, hartara, sortzen den plaza aldi berean urbanizatzen.



Horrenbestez, lurzatién jabeek batera gauzatu beharko dituzte sotoak, etxadi eta goiko urbanizazio bakoitzaren behe-solairuko lauzaraino, area urbanizatzeko zehaztutako epeen barruan.

Sestra gaineko espazio publikoen urbanizazioak urbanizazio orokorraren proiektuko jarraibideak eta diseinua jarraituko ditu.

Horregatik, plan honetako hirigintza-arau partikularrek erdiko plazetako berdeguneetarako sotoko teilatua urbanizazio-sestrak baino 80 cm baxuagoa izateko derrigorrezkotasuna ezartzen du, zuhaitzak lur azpiko aparkalekuetako forjaketen gainean landatzea errazagoa izateko eta espazio libreen tokiko sistemaren zuzkiduraren kalitatea hobetzeko.

ERABILERA BALDINTZAK:

Baldintza orokorrak:

*Eraikinaren erabilera eta jabariaren baldintzak Ordenantza Partikular honetan lurzatiarako ezarritako zehaztapenetara egokitzen dira.

Kalkulatutako etxebizitza kop.: 34 etxeb.

Sestrapeko garajeen gutxieneko kop.: 40 plaza.

GAUZATZEKO BALDINTZAK:

Lurzati honi dagokion eraikuntza-unitate bakoitzak (bere ataria duen eraikina) bere oinarrizko eraikuntza-proiektua eta udal-baimena izan ahal izango du.

Eraikuntza-baimena, nolahi ere, lau urtetik beherako epean eskatu beharko da "A.I. 10.2. SALBERDIN" area urbanizatzeko eta birpartzelatzeko proiektuak behin betiko onesten direnetik zenbatzen hasita.

Eraikuntzen lehenengo erabilerako baimena emateko, Urbanizatzeko Jarduketa Programan ezarritako urbanizazio-obligazioak gauzatu beharko dira alde zuzenetik.

GRAFIKOAK:

SOLAIRUAK/SEKZIOAK.



"R.12. LURZATIA"

LURZATIAREN AZALERA GUZTIRA: 1.144m²(p)

KALIFIKAZIO XEHATUA:

* "Eraikuntza intentsiboko bizitegi-erabilera" (berezko erabilera: "etxebizitza")

ERAIKUNTZA BALDINTZAK:

"Eraikigarritasuna":

"Bizitegi-erabilera, erregimen bereziko etxebizitza tasatua": 4.500m²(e)

"Hirugarren sektoreko erabilera": 464m²(e)

(Arau partikular honetan adierazitako eraikigarritasuna bakarrik garatuko da, eta baldintza hau betetzea ezarritako eraikuntza-baldintzetara doitutako konponbide bolumetrikoaren bidez doituko da)

"Eraikuntzen formaren" arauketa:

Baldintza orokorrak: Dokumentu honen 18. artikuluan ezarritako eraikuntza-baldintza orokorrak ezarriko dira, ordenantza partikular honetako dokumentazio grafikoan definitutako zehaztapen partikularretatik abiatuta.

"Eraikuntza-profila": 2S+BS+7 / 2S+BS+8

Eraikuntza-altuera: 28,20 m.

Fatxada-altuera: 25,20 m./28,20 m.

Definizioa emateko arauzko erreferentzia gisa urbanizazioak sarbidearen fatxadan duen batez besteko maila hartuko da, ordenantza partikular honetako grafikoetan adierazten den bezala.

Sotoak: Eraikiko diren eraikuntza-unitate guztietan, eraikin mugakideetako aparkalekuek sartu-irtenetarako behar dituzten sarbideak aurreikusi beharko dira. Horretarako soto-mailan beharrezkoak diren bide-zortasun behartuak eratuko dira. Garajearen arrapalak eraikuntzaren behe-solairuaren inguratzailean integratuko dira, "lubakirik" ez sortzearen sestra gaineko lurzoru ez-eraikiak betetzea saihestuz. Garajeen arrapalak eta sarbideak Jabari eta erabilera pribatukoak izango dira. Arrapalak antolatzean erabilera publikoko karrerapetik kanpo geratzea saihestuko da. Edozein modutan, karrerapeekin paraleloak diren arrapalak espazio itxiak izango dira, ibilgailuen zaratak oinezkoengan eragiten duen inpaktua minimizatzen.



R12, R13 eta R15 lurzatiek soto komun bat dute. Soto horren baterako gauzatzea egin beharko litzateke, hartara, sortzen den plaza aldi berean urbanizatzeko.

Horrenbestez, lurzatiaren jabeek batera gauzatu beharko dituzte sotoak, etxadi eta goiko urbanizazio bakoitzaren behe-solairuko lauzaraino, area urbanizatzeko zehaztutako epeen barruan.

Sestra gaineko espazio publikoen urbanizazioak urbanizazio orokorraren proiektuko jarraibideak eta diseinua jarraituko ditu.

Horregatik, plan honetako hirigintza-arau partikularrek erdiko plazetako berdeguneetarako sotoko teilatua urbanizazio-sestrak baino 80 cm baxuagoa izateko derrigorrezkotasuna ezartzen du, zuhaitzak lur azpiko aparkalekuetako forjaketen gainean landatzea errazagoa izateko eta espazio libreen tokiko sistemaren zuzkiduraren kalitatea hobetzeko.

ERABILERA BALDINTZAK:

Baldintza orokorrak:

*Eraikinaren erabilera eta jabariaren baldintzak Ordenantza Partikular honetan lurzatiarako ezarritako zehaztapenetara egokitzen dira.

Kalkulatutako etxebizitza kop.: 55 etxeb.

Sestrapeko garajeen gutxieneko kop.: 58 plaza.

GAUZATZEKO BALDINTZAK:

Lurzati honi dagokion eraikuntza-unitate bakoitzak (bere ataria duen eraikina) bere oinarrizko eraikuntza-proiektua eta udal-baimena izan ahal izango du.

Eraikuntza-baimena, nolahi ere, lau urtetik beherako epean eskatu beharko da "A.I. 10.2. SALBERDIN" area urbanizatzeko eta birpartzelatzeko proiektuak behin betiko onesten direnetik zenbatzen hasita.

Eraikuntzen lehenengo erabilerako baimena emateko, Urbanizatzeko Jarduketa Programan ezarritako urbanizazio-obligazioak gauzatu beharko dira aldez aurretik.

GRAFIKOAK:

SOLAIRUAK/SEKZIOAK.

"R.13. LURZATIA"

LURZATIAREN AZALERA GUZTIRA: 852 m²(p)



KALIFIKAZIO XEHATUA:

* "Eraikuntza intentsiboko bizitegi-erabilera" (berezko erabilera: "etxebizitza")

ERAIKUNTZA BALDINTZAK:

"Eraikigarritasuna". "Bizitegi-erabilera, erregimen bereziko etxebizitza tasatua":
2.750m²(e)

"Hirugarren sektoreko erabilera": 308m²(e)

(Arau partikular honetan adierazitako eraikigarritasuna bakarrik garatuko da, eta baldintza hau betetzea ezarritako eraikuntza-baldintzetara doitutako konponbide bolumetrikoaren bidez doituko da)

"Eraikuntzen formaren" arauketa:

Baldintza orokorrak: Dokumentu honen 18. artikuluan ezarritako eraikuntza-baldintza orokorrak ezarriko dira, ordenantza partikular honetako dokumentazio grafikoan definitutako zehaztapen partikularretatik abiatuta.

"Eraikuntza-profila": 2S+BS+6+Estalkipea

Eraikuntza-altuera: 25,30 m.

Fatxada-altuera: 25,30 m.

Definizioa emateko arauzko erreferentzia gisa urbanizazioak sarbidearen fatxadan duen batez besteko maila hartuko da, ordenantza partikular honetako grafikoetan adierazten den bezala.

Sotoak: Eraikiko diren eraikuntza-unitate guztietan, eraikin mugakideetako aparkalekuek sartu-irtenetarako behar dituzten sarbideak aurreikusi beharko dira. Horretarako soto-mailan beharrezkoak diren bide-zortasun behartuak eratuko dira. Garajearen arrapalak eraikuntzaren behe-solairuaren inguratzailan integratuko dira, "lubakirik" ez sortzearen sestra gaineko lurzoru ez-eraikiak betetzea saihestuz. Garajeen arrapalak eta sarbideak Jabari eta erabilera pribatukoak izango dira. Arrapalak antolatzean erabilera publikoko karrerapetik kanpo geratzea saihestuko da. Edozein modutan, karrerapeekin paraleloak diren arrapalak espazio itxiak izango dira, ibilgailuen zaratak oinezkoengan eragiten duen inpaktua minimizatzen.

R12, R13 eta R15 lurzatiek soto komun bat dute. Soto horren baterako gauzatzea egin beharko litzateke, hartara, sortzen den plaza aldi berean urbanizatzen.

Horrenbestez, lurzatiek jabeek batera gauzatu beharko dituzte sotoak, etxadi eta goiko urbanizazio bakoitzaren behe-solairuko lauzaraino, area urbanizatzen zehaztutako epeen barruan.



Sestra gaineko espazio publikoen urbanizazioak urbanizazio orokorraren proiektuko jarraibideak eta diseinua jarraituko ditu.

Horregatik, plan honetako hirigintza-arau partikularrek erdiko plazetako berdeguneetarako sotoko teilatua urbanizazio-sestrak baino 80 cm baxuagoa izateko derrigorrezkotasuna ezartzen du, zuhaitzak lur azpiko aparkalekuetako forjaketen gainean landatzea errazagoa izateko eta espazio libreen tokiko sistemaren zuzkiduraren kalitatea hobetzeko.

ERABILERA BALDINTZAK:

Baldintza orokorrak:

*Eraikinaren erabilera eta jabariaren baldintzak Ordenantza Partikular honetan lurzatirako ezarritako zehaztapenetara egokitzen dira.

Kalkulatutako etxebizitza kop.: 34 etxeb.

Sestrapeko garajeen gutxieneko kop.: 40 plaza.

GAUZATZEKO BALDINTZAK:

Lurzati honi dagokion eraikuntza-unitate bakoitzak (bere ataria duen eraikina) bere oinarrizko eraikuntza-proiektua eta udal-baimena izan ahal izango du.

Eraikuntza-baimena, nolahi ere, lau urtetik beherako epean eskatu beharko da "A.I. 10.2. SALBERDIN" area urbanizatzeko eta birpartzelatzeko proiektuak behin betiko onesten direnetik zenbatzen hasita.

Eraikuntzen lehenengo erabilerako baimena emateko, Urbanizatzeko Jarduketa Programan ezarritako urbanizazio-obligazioak gauzatu beharko dira aldez aurretik.

GRAFIKOAK:

SOLAIRUAK/SEKZIOAK.



"R.14. LURZATIA"

LURZATIAREN AZALERA GUZTIRA: 3.015 m²(p)

KALIFIKAZIO XEHATUA:

* "Eraikuntza intentsiboko bizitegi-erabilera" (berezko erabilera: "etxebizitza")

ERAIKUNTZA BALDINTZAK:

"Eraikigarritasuna":

"Bizitegi-erabilera, erregimen bereziko etxebizitza tasatua + 3 BOE Unitate":
9.750m²(e)

"Hirugarren sektoreko erabilera": 1.048m²(e)

(Arau partikular honetan adierazitako eraikigarritasuna bakarrik garatuko da, eta baldintza hau betetzea ezarritako eraikuntza-baldintzetara doitutako konponbide bolumetrikoaren bidez doituko da)

"Eraikuntzen formaren" arauketa:

Baldintza orokorrak: Dokumentu honen 18. artikuluan ezarritako eraikuntza-baldintza orokorrak ezarriko dira, ordenantza partikular honetako dokumentazio grafikoan definitutako zehaztapen partikularretatik abiatuta.

"Eraikuntza-profila": 2S+BS+7 / 2S+BS+8

Eraikuntza-altuera: 28,50 m.

Fatxada-altuera: 25,50 m / 28,50 m

Definizioa emateko arauzko erreferentzia gisa urbanizazioak sarbidearen fatxadan duen batez besteko maila hartuko da, ordenantza partikular honetako grafikoetan adierazten den bezala.

Sotoak: Eraikiko diren eraikuntza-unitate guztietan, eraikin mugakideetako aparkalekuek sartu-irtenetarako behar dituzten sarbideak aurreikusi beharko dira. Horretarako soto-mailan beharrezkoak diren bide-zortasun behartuak eratuko dira. Garajearen arrapalak eraikuntzaren behe-solairuaren inguratzailean integratuko dira, "lubakirik" ez sortzearen sestra gaineko lurzoru ez-eraikiak betetzea saihestuz. Garajeen arrapalak eta sarbideak Jabari eta erabilera pribatukoak izango dira. Arrapalak antolatzean erabilera publikoko karrerapetik kanpo geratzea saihestuko da. Edozein modutan, karrerapeekin paraleloak diren arrapalak espazio itxiak izango dira, ibilgailuen zaratak oinezkoengan eragiten duen inpaktua minimizatzeke.



R9 eta R14 lurzatiek soto komun bat dute. Soto horren baterako gauzatzea egin beharko litzateke, hartara, sortzen den plaza aldi berean urbanizatzeko.

Horrenbestez, lurzatiek jabeek batera gauzatu beharko dituzte sotoak, etxadi eta goiko urbanizazio bakoitzaren behe-solairuko lauzaraino, area urbanizatzeko zehaztutako epeen barruan.

Sestra gaineko espazio publikoen urbanizazioak urbanizazio orokorraren proiektuko jarraibideak eta diseinua jarraituko ditu.

Horregatik, plan honetako hirigintza-arau partikularrek erdiko plazetako berdeguneetarako sotoko teilatua urbanizazio-sestrak baino 80 cm baxuagoa izateko derrigorrezkotasuna ezartzen du, zuhaitzak lur azpiko aparkalekuetako forjaketen gainean landatzea errazagoa izateko eta espazio libreen tokiko sistemaren zuzkiduraren kalitatea hobetzeko.

ERABILERA BALDINTZAK:

Baldintza orokorrak:

*Eraikinaren erabilera eta jabariaren baldintzak Ordenantza Partikular honetan lurzatiarako ezarritako zehaztapenetara egokitzen dira.

Kalkulatutako etxebizitza kop.: 125 etxeb.

Sestrapeko garajeen gutxieneko kop.: 180 plaza.

GAUZATZEKO BALDINTZAK:

Lurzati honi dagokion eraikuntza-unitate bakoitzak (bere ataria duen eraikina) bere oinarrizko eraikuntza-proiektua eta udal-baimena izan ahal izango du.

Eraikuntza-baimena, nolahi ere, lau urtetik beherako epean eskatu beharko da "A.I. 10.2. SALBERDIN" area urbanizatzeko eta birpartzelatzeko proiektuak behin betiko onesten direnetik zenbatzen hasita.

Eraikuntzen lehenengo erabilerako baimena emateko, Urbanizatzeko Jarduketa Programan ezarritako urbanizazio-obligazioak gauzatu beharko dira aldez aurretik.

GRAFIKOAK:

SOLAIRUAK/SEKZIOAK.

"R.15. LURZATIA"

LURZATIAREN AZALERA GUZTIRA: 2.469 m²(p)



KALIFIKAZIO XEHATUA:

* "Eraikuntza intentsiboko bizitegi-erabilera" (berezko erabilera: "etxebizitza")

ERAIKUNTZA BALDINTZAK:

"Eraikigarritasuna": "Bizitegi-erabilera, sustapen libreko etxebizitza": 8.300m²(e)

"Hirugarren sektoreko erabilera": 875m²(e)

(Arau partikular honetan adierazitako eraikigarritasuna bakarrik garatuko da, eta baldintza hau betetzea ezarritako eraikuntza-baldintzetara doitutako konponbide bolumetrikoaren bidez doitu da)

"Eraikuntzen formaren" arauketa:

Baldintza orokorrak: Dokumentu honen 18. artikuluan ezarritako eraikuntza-baldintza orokorrak ezarriko dira, ordenantza partikular honetako dokumentazio grafikoan definitutako zehaztapen partikularretatik abiatuta.

"Eraikuntza-profila": 2S+BS+6+Estalkipea / 2S+BS+8

Eraikuntza-altuera: 28,50 m.

Fatxada-altuera: 25,50 m./28,50 m.

Definizioa emateko arauzko erreferentzia gisa urbanizazioak sarbidearen fatxadan duen batez besteko maila hartuko da, ordenantza partikular honetako grafikoetan adierazten den bezala.

Sotoak: Eraikiko diren eraikuntza-unitate guztietan, eraikin mugakideetako aparkalekuek sartu-irtenetarako behar dituzten sarbideak aurreikusi beharko dira. Horretarako soto-mailan beharrezkoak diren bide-zortasun behartuak eratuko dira. Garajearen arrapalak eraikuntzaren behe-solairuaren ingurutzailan integratuko dira, "lubakirik" ez sortzearen sestra gaineko lurzoru ez-eraikiak betetzea saihestuz. Garajeen arrapalak eta sarbideak Jabari eta erabilera pribatukoak izango dira. Arrapalak antolatzean erabilera publikoko karrerapetik kanpo geratzea saihestuko da. Edozein modutan, karrerapeekin paraleloak diren arrapalak espazio itxiak izango dira, ibilgailuen zaratak oinezkoengan eragiten duen inpaktua minimizatzen.

R12, R13 eta R15 lurzatiek soto komun bat dute. Soto horren baterako gauzatzea egin beharko litzateke, hartara, sortzen den plaza aldi berean urbanizatzen.

Horrenbestez, lurzatiei jabeek batera gauzatu beharko dituzte sotoak, etxadi eta goiko urbanizazio bakoitzaren behe-solairuko lauzaraino, area urbanizatzen zehaztutako epeen barruan.



Sestra gaineko espazio publikoen urbanizazioak urbanizazio orokorraren proiektuko jarraibideak eta diseinua jarraituko ditu.

Horregatik, plan honetako hirigintza-arau partikularrek erdiko plazetako berdeguneetarako sotoko teilatua urbanizazio-sestrak baino 80 cm baxuagoa izateko derrigorrezkotasuna ezartzen du, zuhaitzak lur azpiko aparkalekuetako forjaketen gainean landatzea errazagoa izateko eta espazio libreen tokiko sistemaren zuzkiduraren kalitatea hobetzeko.

ERABILERA BALDINTZAK:

Baldintza orokorrak:

*Eraikinaren erabilera eta jabariaren baldintzak Ordenantza Partikular honetan lurzatirako ezarritako zehaztapenetara egokitzen dira.

Kalkulatutako etxebizitza kop.: 83 etxeb.

Sestrapeko garajeen gutxieneko kop.: 98 plaza.

GAUZATZEKO BALDINTZAK:

Lurzati honi dagokion eraikuntza-unitate bakoitzak (bere ataria duen eraikina) bere oinarrizko eraikuntza-proiektua eta udal-baimena izan ahal izango du.

Eraikuntza-baimena, nolahi ere, lau urtetik beherako epean eskatu beharko da "A.I. 10.2. SALBERDIN" area urbanizatzeko eta birpartzelatzeko proiektuak behin betiko onesten direnetik zenbatzen hasita.

Eraikuntzen lehenengo erabilerako baimena emateko, Urbanizatzeko Jarduketa Programan ezarritako urbanizazio-obligazioak gauzatu beharko dira aldez aurretik.

GRAFIKOAK:

SOLAIRUAK/SEKZIOAK.



"A.D. LURZATIA"

LURZATIAREN AZALERA GUZTIRA: 1.500 m²(p)

KALIFIKAZIO XEHATUA:

* "Zuzkidurazko bizitokiak" (berezko erabilera: "etxebizitza")

ERAIKUNTZA BALDINTZAK:

"Eraikigarritasuna": "Bizitegi-erabilera, zuzkidurazko bizitokiak ": 4.000m²(e)

(Arau partikular honetan adierazitako eraikigarritasuna bakarrik garatuko da, eta baldintza hau betetzea ezarritako eraikuntza-baldintzetara doitutako konponbide bolumetrikoaren bidez doitu da)

"Eraikuntzen formaren" arauketa:

Baldintza orokorrak: Dokumentu honen 18. artikuluan ezarritako eraikuntza-baldintza orokorrak ezarriko dira, ordenantza partikular honetako dokumentazio grafikoan definitutako zehaztapen partikularretatik abiatuta.

"Eraikuntza-profila": 2S+BS+6 / 2S+BS+8

Eraikuntza-altuera: 28,35 m.

Fatxada-altuera: 22,35 m./28,35 m.

Definizioa emateko arauzko erreferentzia gisa urbanizazioak sarbidearen fatxadan duen batez besteko maila hartuko da, ordenantza partikular honetako grafikoetan adierazten den bezala.

Sotoak: Eraikiko diren eraikuntza-unitate guztietan, eraikin mugakideetako aparkalekuek sartu-irtenetarako behar dituzten sarbideak aurreikusi beharko dira. Horretarako soto-mailan beharrezkoak diren bide-zortasun behartuak eratuko dira. Garajearen arrapalak eraikuntzaren behe-solairuaren inguratzailean integratuko dira, "lubakirik" ez sortzearen sestra gaineko lurzoru ez-eraikiak betetzea saihestuz. Garajeen arrapalak eta sarbideak Jabari eta erabilera pribatukoak izango dira. Arrapalak antolatzean erabilera publikoko karrerapetik kanpo geratzea saihestuko da. Edozein modutan, karrerapeekin paraleloak diren arrapalak espazio itxiak izango dira, ibilgailuen zaratak oinezkoengan eragiten duen inpaktua minimizatzen.

AD eta R7 lurzatiek soto komuna dute. Aipatutako sotoaren baterako gauzatzea egin beharko litzateke, hartara, urbanizazioa egitean sortzen den plazaren urbanizazioa egiteko.



Horrenbestez, lurzati jabeek batera gauzatu beharko dituzte sotoak, etxadi eta goiko urbanizazio bakoitzaren behe-solairuko lauzaraino, area urbanizatzeko zehaztutako epeen barruan.

Sestra gaineko espazio publikoen urbanizazioak urbanizazio orokorraren proiektuko jarraibideak eta diseinua jarraituko ditu.

Horregatik, plan honetako hirigintza-arau partikularrek erdiko plazetako berdeguneetarako sotoko teilatua urbanizazio-sestrak baino 80 cm baxuagoa izateko derrigorrezkotasuna ezartzen du, zuhaitzak lur azpiko aparkalekuetako forjaketen gainean landatzea errazagoa izateko eta espazio libreen tokiko sistemaren zuzkiduraren kalitatea hobetzeko.

ERABILERA BALDINTZAK:

Baldintza orokorrak:

*Eraikinaren erabilera eta jabariaren baldintzak Ordenantza Partikular honetan lurzatirako ezarritako zehaztapenetara egokitzen dira.

Kalkulatutako etxebizitza kop.: 60 unit..

Sestrapeko garajeen gutxieneko kop.: 42 plaza.

GAUZATZEKO BALDINTZAK:

Lurzati honi dagokion eraikuntza-unitate bakoitzak (bere ataria duen eraikina) bere oinarrizko eraikuntza-proiektua eta udal-baimena izan ahal izango du.

Eraikuntzen lehenengo erabilerako baimena emateko, Urbanizatzeko Jarduketa Programan ezarritako urbanizazio-obligazioak gauzatu beharko dira aldez aurretik.

GRAFIKOAK:

SOLAIRUAK/SEKZIOAK.



"EQ.1. LURZATIA"

LURZATIAREN AZALERA GUZTIRA: 6.600 m²(p)

KALIFIKAZIO XEHATUA:

Ekipamendu komunitarioa (titulartasuna, Zarauzko Udala).

ERAIKUNTZA BALDINTZAK:

"Eraikigarritasuna": "Gizarte eta Kultura Ekipamendua": sestra gainean: 8.500 m²(s).

Sestrapean: Hirigintza-araudi partikular honetan baimentzen den profila duen lurzattia erabat okupatzearen emaitza.

Lerrokadurak:

Lerrokadura definituak lerrokadura maximoekin doituko dira, II.3.1. Antolamenduaren definizio geometrikoa planoan. Planta. (Xehetasuna) (Ekipamendu-zona eraikigarrien eraikuntza eta erabilerarako baldintzak).

Eraikuntzaren «sestrapeko» solairuek lurzattiaren azalera guztia okupatu ahal izango dute II.3.1. planoan ezarritakoaren arabera.

Erakuntza-profila: diseinu librea.

Eraikuntza-altuera: diseinu librea.

ERABILERA BALDINTZAK:

Baldintza orokorrak

Berezko erabilera: gizarte- eta kultura-ekipamendua.

Sestrapean bi garaje-solairu egiteko baimena dago kategoria guztietan eta erabilera publikoko modalitatean.

Sotoa gauzatzen bada, sestrapeko garaje-plazen kopuru minimoa: 217 plaza.

Arrazoi teknikoak direla medio, EQ.1 lurzattiaren azpian zuzkidura publikoa ez beste erabilera batzuetarako nahitaez aurreikusi beharreko sestra gaineko sabai-azalerako 25 metro koadro bakoitzeko 0,15 plazaren erreserba betetzeko beharrezkoak diren 217 aparkaleku-plazak kokatzeko sotoa/sotoak, aparkaleku hori sestra gainean dauden eta erabilera publikoa duten areako beste lurzatti batzuen azpian gauzatu ahal izango da.



GAUZATZEKO BALDINTZAK:

EQ.1 lurzatian garatuko den eraikuntzak eraikuntza-baimen bakarra beharko du eta suteen aurkako babesari buruzko araudia betetzen duela justifikatu beharko du – EKTn ezarritako hurbilketa- eta inguratze-baldintzak eta gainerako zehaztapenak–.

Fitxa grafikoan definitzen da eraikuntza-proiektuaren xede izango den lurzattia. Eraikuntza-obraren urbanizazio osagarriak eragingo dituen lurzatiko kanpoko eremuak (zerbitzu-bideak, kanpoko harmailak, eta abar), ekipamenduaren sustatzailearen kontura urbanizatuko dira. Edozein kasutan, plan bereziak areako urbanizazio-karga gisa barne hartuko du ekipamenduari dagokion espazioan berdegune izateko egingo den egokitzapena, bertan eraikitzen ez den bitartean eta urbanizatzen ez diren bitartean.



"G.1. LURZATIA"

LURZATIAREN AZALERA GUZTIRA: 1.878 m²(p)

KALIFIKAZIO XEHATUA:

Garajea, aparkalekua.

ERAIKUNTZA BALDINTZAK:

"Eraikigarritasuna":

Sestrapean: Hirigintza-araudi partikular honetan baimentzen den profila duen lurzattia erabat okupatzearen emaitza.

Lerrokadurak:

Eraikuntzaren «sestrapeko» solairuek lurzattiaren azalera guztia okupatu ahal izango dute II.3.1. planoan ezarritakoaren arabera.

G1 garaje-lurzattiaren kasuan, zuzkidura publikoko garajea denez, aparkaleku pribatuetatik sarbidea ziurtatu behar da, dagokion zortasuna sortuko delarik.

G1, R1, R2, R4, R5 eta R6 lurzatiek soto komun bat dute. Aipatutako sotoa gauzatzeko orduan, urbanizazioa egitean Mitxelena kalearen jarraipena egitea gomendatzen da. Sotoaren baterako gauzatzeak, gainera, sortuko diren plazen urbanizazioa errazten du, batera urbanizatzeko aukera baitago.

Horrenbestez, lurzattien jabeek batera gauzatu beharko dituzte sotoak, etxadi eta goiko urbanizazio bakoitzaren behe-solairuko lauzaraino, area urbanizatzeko zehaztutako epeen barruan.

Sestra gaineko espazio publikoen urbanizazioak urbanizazio orokorraren proiektuko jarraibideak eta diseinua jarraituko ditu.

Horregatik, plan honetako hirigintza-arau partikularrek erdiko plazetako berdeguneetarako sotoko teilatua urbanizazio-sestrak baino 80 cm baxuagoa izateko derrigorrezkotasuna ezartzen du, zuhaitzak lur azpiko aparkalekuetako forjaketen gainean landatzea errazagoa izateko eta espazio libreen tokiko sistemaren zuzkiduraren kalitatea hobetzeko.

ERABILERA BALDINTZAK:

Berezko erabilera: Garajea, aparkalekua.



Sestrapeko garajeen gutxieneko kop.: 112 plaza.

Sestrapean hiru garaje-solairu egiteko baimena dago kategoria guztietan eta bi modalitateetan: erabilera publikokoak eta erabilera pribatukoak.

GAUZATZEKO BALDINTZAK:

G.1 lurzatian garatuko den eraikuntzak eraikuntza-baimen bakarra beharko du eta suteen aurkako babesari buruzko araudia betetzen duela justifikatu beharko du – EKTn ezarritako hurbilketa- eta inguratze-baldintzak eta gainerako zehaztapenak–.