

AURKIBIDEA

HIRIGINTZA-ARAUDIA.....	2
LEHEN TITULUA. IZAERA OROKORREKO XEDAPENAK	2
BIGARREN TITULUA: HIRIGINTZA-ARAU BIDEA	5
HIRUGARREN TITULUA: ERAIKUNTZA- ETA ERABILERA-ARAU OROKORRAK	10
LAUGARREN TITULUA: URBANIZAZIO-ARAUAK.....	20
BOSGARREN TITULUA: BALDINTZATZAILE GAINJARRIAK	23
SEIGARREN TITULUA: DEFINITUTAKO JARDUKETA INTEGRATUKO EREMUETARAKO ARAU PARTIKULARRAK.....	24

HIRIGINTZA-ARAUDIA

LEHEN TITULUA. IZAERA OROKORREKO XEDAPENAK

1. artikulua. Aplikazio-xedea eta -eremua

Hirigintza-arau horien xedea da Plan berezi honetako P00 planoan definituta dagoen Azpeitiko "Landeta A.U.18 eremuko iparraldea" eremua antolatzea eta behin betiko onespeneko erabakia eta hirigintzako arau hauek Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera aplikatuko ahal izango dira definitutako eremuan.

Antolatu beharreko eremuaren azalera **43.567,61** m²-koa da.

2. artikulua. Indarrean sartzea eta indarreko baldintzak

1. HAPB hau behin betiko onartutakoan eta indarreko legerian xedatutako argitalpen-baldintzak betetakoan sartuko da indarrean, eta indarrean jarraituko du indargabetzen ez den bitartean.
2. HAPBren zehaztapenen bat edo batzuk deuseztatzeak, baliogabetzeak edo aldatzeak ez du eraginik izango gainerako baliagarritasunean, baldin eta horietako bakarren bat aplikaezina ez bada haien arteko elkarreraginagatik edo mendekotasunagatik.

3. artikulua. Plan Berezia osatzen duten dokumentuak Bereziak eta horien arau-maila

1. HAPB osatzen duten dokumentuak: Proiektua honako agiri hauek osatzen dute, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 68. eta 69.3 artikuluetan eta aplikatzekoa den sektoreko legerian eskatutakoa betez:
 - A DOKUMENTUA. MEMORIA ARGITZAILEA ETA JUSTIFIKATZAILEA.
 - B DOKUMENTUA. GARAPENeko HIRIGINTZA ARAUAK.
 - C DOKUMENTUA. EGIKARITZAPENA ANTOLATZEKO ETA KUDEATZEKO JARRAIBIDEEN AZTERLANA.
 - D DOKUMENTUA. EKONOMIA- ETA FINANTZA-BIDERAGARRITASUNeko AZTERLANA.
 - E DOKUMENTUA. EGIKARITZE-LABURPENA.
 - F. DOKUMENTUA. INGURUMEN-DOKUMENTU ESTRATEGIKOA.
 - G. DOKUMENTUA. AZTERKETA AKUSTIKOA.
 - H DOKUMENTUA. INFORMAZIOKO ETA ANTOLAMENDUKO PLANOAK.

2. Dokumentuen izaera arauemailea:

Proiektuaren eduki arauemailea artikuluko 1. epigrafean jasotako dokumentuek zehazten duten arren, garapeneko hirigintza-araudia da, antolamendu-planoekin batera, hirigintza-jardueraren izaera arauemaile eta erregulatzailea espezifikoki jasotzen duena eta, ondorioz, hirigintza-jarduera haien zehaztapenetara doitu beharko da nahitaez.

Gainerako dokumentuek izaera adierazlea, erreferentziala edo justifikatzailea dute funtsean eta, ondorioz, horien edukia aurrez aipaturikoekin kontraesanean badago, haiek nagusituko dira.

Arau-esparru orokorrari dagokionez eta maila handiagoko lege, erregelamendu orokor eta beste xedapen batzuekiko mendekotasunaren kalterik gabe, hirigintza-arauek hauek jasotzen ez diren ordena orokorreko kasuetan, Azpeitiko HAPOn Hirigintza Araudiak aginduko du.

3. Desadostasunak dokumentuen artean:

Eskala desberdinetan egindako izaera arauemaileko planoen artean jakineko hirigintza-zehaztapen batekiko desadostasuna ikusiko balitz, eskala handienera idatzitako planoetan xedatutakoa nagusituko da, baldin eta desadostasuna azken horien edukian egindako errore material nabarmenaren ondoriozkoa ez bada.

Hirigintza-arauek kontraesanen bat badago euskarazko testuaren eta gaztelaniazkoaren artean, gaztelaniaz idatzitako jatorrizkoa lehenetsiko da euskarazkoaren aurretik.

4. artikulua. Egikaritzeko baldintza orokorrak

1. HAPB honen edukia egikaritzeko, jarduketa integratuko bi eremu, 18.c AI eta 18.d AI, eta zuzkidura publikoak egikaritzeko bi jarduera-eremu definitu dira.
2. Jarduketa integratuko eremuetan, eraikuntza-lizentziak emateko beharrezkoa izango da ituntze-hitzarmena, urbanizatzeko jarduketa-programa, urbanizazio-proiektua eta birpartzelazio-proiektua behin betiko onartzea.
3. Eremu barruan dauden partzelen jabeek, hala ere, sestra gainean eraikitze lizentzia eskatu ahal izango dute orube bihurtu baino lehen, baldin eta honako baldintza hauek betetzen badira:
 - a) Birpartzelazio Proiektua onartzeko egintzak administrazio-bidean behar besteko irimotasuna irabazita izatea.
 - b) Urbanizazio-obren egikaritze-egoera kontuan hartuta, Administrazioak aurreikustea kasuan kasuko partzelak orube izateko behar diren zerbitzu guztiak izatea eraikuntza amaitzean.

- c) Lizentzia eskatzeko idazkian urbanizazio-lanak amaituta egon arte eraikina ez erabiltzeko eta eraikin osorako edo zati baterako egiten diren jabetza- edo erabilera-eskubidearen lagapenetan izaera hori ezartzeko konpromisoa hartzea.
- 4. Eraikin horiek ezin izango dira okupatu eraikin horiei eragiten dien urbanizazioa onartutako urbanizazio-proiektuaren arabera erabat egikarituta egon arte eta uraren eta energia elektrikoaren hornidurak eta estolderia-sareak funtzionatzeko moduan egon arte.
- 5. Eraikina egikaritzearekin batera urbanizazioa egikaritzeko betebeharra ez betetzeak lizentzia iraungitzea ekarriko du, kalte-ordainerako eskubiderik gabe, eta eraikitakoa erabiltzea galaraziko da, hirugarren eskuratzailerik eragin zaizkien kalte eta galeren ordaina jasotzeko duten eskubidearen kalterik gabe.
- 6. Zuzkidura publikoak egikaritzeko bi jarduketa-eremuetan: 18.a ADP eta 18. b ADP, kudeaketa-sistema desjabetzea da.
Horren ondorioz, Azpeitiko udalak desjabetze-proiektua idatziko du lurzoru pribatuak bereganatzeko.
- 7. Zuzkidura publikoak egikaritzeko bi jarduketa-eremuen urbanizazio-proiektuak administrazioak idatziko ditu.

BIGARREN TITULUA: HIRIGINTZA-ARAU BIDEA

1. kapituluak **LURZORUAREN KALIFIKAZIO XEHATUKO ARAU BIDEA**

5. artikulua. Kalifikazio-araubide aplikagarriaren definizioa

Azpeitiko "Landeta 18. HE eremuko iparraldea" eremuak kapitulu honetan definitutako kalifikazio xehatuko araubidea bete behar du, Azpeitiko HAPOk "kalifikazio xehatuen" sistematikaren eta HAPB honetako P01 "ZONAKATZE XEHATUA" Planoan ezarritako zonakatze xehatuaren arabera.

6. artikulua. Lurzoruaren kategorizazioa

HAPB honen xede den eremuak hiri-lurzoru finkatuaren kategoria du, definitutako Jarduketa Integratuko eremuetan izan ezik:

1. 18.c AI eremuak hiri-lurzoru finkatugabearen kategoria du, urbanizaziorik ez dagoelako edo behar adinako urbanizaziorik ez dagoelako.
2. 18.d AI eremuak hiri-lurzoru finkatugabearen kategoria du, urbanizaziorik ez dagoelako edo adinako urbanizaziorik ez dagoelako eta eraikigarritasuna handitu delako.

7. artikulua. Zonakatze Kodea

HAPB honetan jasotako zonakatzea Azpeitiko HAPOk Hirigintza Arau Orokorretako 8. eta 9. artikuluetan ezarritako hirigintza-erabilaren araubidera egokituta dago.

Hirigintza Arau Partikularrek LANDETA 18. HErako ezarritako zonakatze orokorretik abiatuta, Hiri Antolamenduko Plan Berezi honek honako zonakatze xehatu hau ezarri du:

a. BIZITEGI-PARTZELAK

a.30 GARRAPEN TXIKIKO ERAIKUNTZAKO BIZITEGI-PARTZELAK

b. PARTZELAL INDUSTRIALAK

b.10 PARTZELA INDUSTRIAL ERKIDEAK

e. KOMUNIKAZIO-SISTEMA

e.10 HIRIARTEKO ERREPIDEAK

e.20 IBILBIDE BEREZIEN SAREA (BIDEGORRIA)

f. ESPAZIO LIBREEN SISTEMA

f.10 HIRIKO ESPAZIO ERKIDEAK

2. kapitulua **PLAN BEREZIA GARATZEKO PLANGINTZA-ARAUBIDEA**

8. artikulua. **Xehetasun Azterketak**

1. Jarduketa integratuko eremuetan (*18.c AI eta 18.d AI*) aurreikusitako eraikinetarako Xehetasun Azterketak egin ahal izango dira, HAPOn eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 73. eta 74. artikuluetan ezarritako helburu, muga eta edukiekin.
2. Partzela eraikigarri bat garatu aurretik, Udalak Xehetasun Azterketa bat idazteko eta izapidetzeko eskatu ahal izango du. Betiere, plangintza-figura horretarako ezarritako mugen barruan, eta HAPBn partzela eraikigarrietarako aurreikusitako eraikuntzaren antolamenduan edo barne-urbanizazioan aldaketak txertatzeko.
3. Plan Berezi honetan ezarritako kalifikazio xehatuko zehaztapenak Xehetasun Azterketen bitartez aldatu ahal izango dira honako kasu hauetan:

- a. Partzela eraikigarrien ordenantza partikularrak birdoitzea, Xehetasun Azterketa baten esku hartzeko eremuaren berezko baldintzetan.

Birdoitzea eraikinaren formaren parametro erregulatzaileetara (garaiera eta solairu kopurua) eta bere lerrokadura eta sestetara heda daiteke, betiere lursailaren hirigintzako araubide orokorraren baldintza erregulatzaileetara egokitzeko testuinguruan.

- b. Antolamendu xehatua eragindako lursailen eta ingurunearen baldintza material eta orografikoetara egokitzea, haren oinarrizko ezaugarriak aldatu gabe. Irabazizko lursailen nahiz aipaturiko antolamenduaren ondoriozko horniduren konfigurazio eta mugapen zehatzera heda daiteke.

Hornidurarako lursail publikoei dagokienez, aipaturiko egokitzapenarekin batera ezingo da azalera murriztu, ezta bere baldintza kualitatiboen balioa galarazi ere.

- c. Irabazizko erabileretarako nahiz hornidura publikotarako zuzendutako partzela eraikigarrien mugapen zehatza aldatzea eta/edo osatzea. Lehen aipaturiko salbuespenekin, ezingo dira aldatu ez hirigintza-kalifikazioa eta ez antolamendu xehatuaren oinarrizko baldintza erregulatzaileak.

Edozein kasutan, planteatutako proposamenen irismenari erreparatuta, udalak HAPOn 1. Aldaketa Puntuala eska dezake, baita haiek aurreko paragrafoetan adierazitako baldintzetara egokitzen direnean ere.

Halaber, bide sareko eta zerbitzu azpiegituretako -orokorrak eta tokikoak- konfigurazio, trazadura eta sestra soluzioak, oro har, egikaritzeko formulatzen diren obra proiektuek birdoitu ahal izango dituzte hirigintza plangintzan xedatutako baldintza orokorren barruan.

- d. Ordezko gehieneko lerrokaduretaraz egokitzeko fatxadak atzera eman behar dituzten eraikinek galdutako eraikigarritasuna berreskuratu ahal izango dute solairuak antolatuz. HAPOn ezarritako bolumen-baldintzek eraikigarritasun hori berreskuratzea ahalbidetzen ez badute, Udalak HAPOn adierazitakoak ez diren beste eraikuntza-profil edo -altuera batzuk onartu ahal izango ditu, jabeak xehetasun-azterketa bat aurkeztu ondoren.
- e. Era berean, salbuespeneko kasuetan eta garatu beharreko jarduerak justifikatuta, udalak eraikinen gehieneko altuera handitzeko baimena eman ahal izango duela ezarri da, 12 metrotik 14ra, edo 10 metrotik 12ra, 12 metrotik beherako zabalera duten kaleen kasuan, baldin eta aldez aurretik xehetasun-azterketa izapidetzen bada.

9. artikulua. Hirigintzako Jarduketa Programa

Hirigintzako Jarduketa Programa bat idatziko da, HAPB honetan definitutako Jarduketa Integratu bakoitzaren egikaritzearen garapena arautu eta antolatuko duena, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 152. artikuluan aurreikusitakoaren arabera. HJPk eremuaren hirigintza-egikaritzearen garapena jasoko du faseka, hala egiten bada.

Hirigintzako Jarduketa Programak berretsi edo, hala egin behar bada, aldatu egingo ditu HAPB honetan aurreikusitako egikaritze-unitateen mugaketa, egikaritze-araubidea eta jarduketa-sistema.

10. artikulua. Urbanizazio Proiektua

Urbanizazio Proiektuak idatziko dira mugatutako kudeaketa-eremu bakoitza definitzeko, zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduketa-eremuak barne. Urbanizazio-obra egikaritzeko programazioa Hirigintzako Jarduketa Programan (HJP) ezarritakoaren arabera zehaztuko da.

Proiektu horietan, jabari publikoko espazioen azpiegitura osoa edo gaur egun eraikitakoen egokitzapena zehaztuko da, hirigintza-arau hauen bidez indarrean dagoen araudia eta ezarritako diseinu-baldintzak betetzeko.

11. artikulua. Antolamendua Urbanizazio Proiektuaren bidez egokitzeko aukeraren mugak

Urbanizazio Publikoko Proiektuak bideen sestrak eta horien ardatzak berregokitu ahal izango ditu, baina hori ez da HAPBren aldaketatzat hartuko, eta eragin puntuala izan dezake espazio libreen eta bideen antolamenduan eta zonakatzeko xehatuan, baldin eta horrek ez badakar partzela pribatuen azalerak handitzea.

12. artikulua. Partzelazioa

Ondoriozko partzelak azpipartzelatan banatu ahal izango dira, garatu beharreko birpartzelazio-proiektuaren arabera. Azpipartzela horiek bat etorri beharko dute erabileren arrazoizko banaketa batekin. Gutxieneko partzela bere hirigintza-fitxan definitzen da.

13. artikulua. Ingurumenean eragin negatiboak murrizteko neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak

HAPB egikaritzeko prozesuan, ingurumen-dokumentu estrategikoan ezarritako neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak hartuko dira eta, hala badagokio, ingurumen-organoaren zehaztapenak.

Neurri horiek eraispent- eta eraikuntza-proiektuak idazteko gomendioetan eta jardueretan oinarritzen dira, bai eta proiektuak egikaritzen egin beharreko obren fasean ere.

3. kapitula PLAN BEREZIA GARATZEKO HIRIGINTZA-JARDUKETAKO ARAUBIDEA

14. artikulua. Jarduketa Integratua eta Egikaritze Unitateak

Definitutako Jarduketa Integratu bakoitza, 18.c AI eta 18.d AI, ("*Garapeneko, Hirigintza Kudeaketako eta Egikaritzeko Baldintzak*" PO.04 plano) egikaritze-unitate bakarra da, eta idazten den HJPk HAPBko zehaztapenak aldatu ahal izango ditu egikaritze-unitateen mugapenari eta aurreikusitako jarduketa-sistemari dagokionez.

15. artikulua. HAPBren garapena eta egikaritzea.

18.a ADP eta 18.b ADP Zuzkidura Publikoko Jarduketetarako, desjabetzearen jarduketa-sistemaren bidezko egikaritze-erregimen bat ezarri da.

18.d AI Jarduketa Integraturako, Ituntze jarduketa-sistemaren bidezko egikaritze-araubidea ezarri da.

18.c AI Jarduketa Integratua Ituntze edo lankidetzako jarduketa-sistemaren bidez kudeatu ahal izango da.

HJPk jarduketa-sistemak zehaztu eta aldatu ahal izango ditu.

HAPB honen garapena bat etorriko da "C DOKUMENTUA. EGIKARITZEA ANTOLATU ETA KUDEATZEKO JARRAIBIDEEN AZTERKETA" izenekoan ezarritako jarduketa-araubidearekin, baina jarduera integratuetan HJP da epeak ezartzeko tresna eskuduna.

16. artikulua. Haztatze-koefizienteak

Kudeaketa-tresnetan aplikatu beharreko haztapen-koefizienteak Azpeitiko indarreko HAPOn ezarritakoak izango dira.

17. artikulua. Lehendik dauden eraikinen erregimena

1. Antolamenduz kanpo:

Antolamenduz kanpokotzat jo dira HAPB honetan ezarritako erabilera- eta eraikuntza-araubidearekin bat ez datozen eraikin, instalazio eta erabilerak. Antolamenduz kanpoko eraikinak "P.04 PROPOSAMEN-PLANOA. GARAPENeko, HIRIGINTZA KUDEAKETAKO ETA EGIKARITZEKO BALDINTZAK." izeneko planoan jaso dira.

Berariazko antolamendutik kanpo dauden eraikin eta instalazioen araubidea lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 101. artikuluan ezarritakoa da. Ondorioz, eraikina gutxieneko bizigarritasun- eta osasungarritasun-baldintzetan mantentzeko beharrezkotzat jotzen diren obrak bakarrik egin ahal izango dira, bai eta hirugarrenei kalteak saihestea, kontserbazioa, higiena eta apaindura xede dutenak ere, baina ez eraberritzera, finkatzera, bolumena handitzera edo desjabetze-balioa hobetzera, modernizatzen edo handitzen bideratutakoak; nolahi ere, mota horretako obra-lizentziak emateko, higiezinaren balioa handitzea berariaz uko egin beharko zaio, eta uko hori obra egin aurretik aurkeztu eta dagokion udal-erregistroan jasoko da.

2. Eraikin finkatua:

Eremu barruko gainerako eraikinak finkatu egingo dira, baina eraikinen bat eraisten bada, eraikin berriak Plan Berezi honetan zehaztutako lerrokadurak errespetatu beharko ditu.

HIRUGARREN TITULUA: ERAIKUNTZA- ETA ERABILERA- ARAU OROKORRAK

1. kapitulua **PARTZELA PRIBATU ERAIKIGARRIEI APLIKATZEKO BALDINTZA OROKORRAK**

1, sekzioa. **Eraikinaren forma arautzeko baldintza orokorrak**

18. artikulua. Baldintza orokorrak

Partzela pribatuetan garatutako eraikinak, HAPB honetako Hirigintza Arauetan eta Antolamendu Planoetan zehaztutakora egokituko dira eraikuntza-, aprobetxamendu- eta bolumen-baldintza orokorreari dagokienez.

19. artikulua. Eraikigarritasun baldintzak

Partzela pribatuetan irabazizko erabilera pribatuetarako baimentzen den sestra gaineko gehieneko azalera eraikia Azpeitiko HAPOn "18 LANDETA" Herako arau partikularrean finkatutakoa da:

1. Hirigintza-eraikigarritasuna hirigintza-garapen finkatuetan.

Sestra gaineko eraikigarritasuna:

Indarreko plangintzaren arabera egikaritutako eraikinetan, orain dauden eta finkatu egiten diren irabazizko eraikin guztien egungo lerrokaduren eta formaren ondoriozkoa da eraikigarritasuna.

Partzela azpieraiki edo hutsak, Plan honetan berariaz identifikatu ez direnak edo bertan mugatutako azpierrean sartu ez direnak, $1,40 \text{ m}^2(\text{t})/\text{m}^2(\text{p})$ indizea aplikatzearen ondoriozko eraikigarritasuna.

Eraikinak lerrokadura berrietara egokituta ordezteak eraikigarritasuna galtzea badakar atzeraemanguneengatik, solairuarten bidez birkokatu ahal izango da.

HAPOn ezarritako bolumen-baldintzek eraikigarritasun hori berreskuratzea ahalbidetzen ez badute, Udalak HAPOn adierazitakoak ez diren hegaletarako beste eraikuntza-profil edo -altuera batzuk onartu ahal izango ditu, ekimen pribatuko xehetasun-azterketa bat aurkeztu ondoren.

Sestra azpiko eraikigarritasuna:

Plan Orokorreko "'B.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan gai horren inguruan xedatutako irizpide orokorrak zuzenean aplikatzearen ondoriozkoa da.

2. Hirigintza-eraikigarritasuna Jarduketa Integratua Kudeatzeko Eremu Berrietan:

18.c AI eremua. (Lehen "18.2 Arretxe" HAPOn)

- Sestra gaineko eraikigarritasuna: 1,40 m²(t)/m²(p)

Eraikigarritasuna ezarritako lerrokaduretatik eta industria-pabiloien garapenerako gehieneko profilaren eta garaieraren ordenantza orokorretik ateratzen den inguratzaileira egokitu beharko da eta, edozein kasutan, gehieneko eraikigarritasuntzat joko da.

- Sestra azpiko eraikigarritasuna: Plan Orokorreko "'B.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan gai horren inguruan xedatutako irizpide orokorrak zuzenean aplikatzearen ondoriozkoa da.

18.d AI eremua. (Barne hartzen du HAPOk "b.10/18.4 Etxaiz")

- Sestra gaineko eraikigarritasuna: 1,40 m²(t)/m²(p)

Eraikigarritasuna ezarritako lerrokaduretatik eta industria-pabiloien garapenerako gehieneko profilaren eta garaieraren ordenantza orokorretik ateratzen den inguratzaileira egokitu beharko da eta, edozein kasutan, gehieneko eraikigarritasuntzat joko da.

- Sestra azpiko eraikigarritasuna: Plan Orokorreko "'B.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan gai horren inguruan xedatutako irizpide orokorrak zuzenean aplikatzearen ondoriozkoa da.

20. artikulua. Eraikuntzaren formaren definizioa

Eraikinak "P 03 Eraikuntza-, jabari- eta erabilera-baldintzak. Lerrokadurak eta Sestrak" planoan ezarritako lerrokaduretara egokitu beharko dira.

Partzela pribatuak okupatzen dituzten eraikinen lursail urbanizatuko sestrak eta berme-mailak urbanizazio-obren proiektuetan ezarritakoak izango dira, antolamendu-planoetan, garapen berriko area eta bideko elementuetan edo lehendik dagoen urbanizazioa aldatzen den eremuetan ezarritako erreferentzia-mailetatik abiatuta.

Lerrokadura horiek, eraikinaren altuera- eta profil-baldintzekin batera, eraikinaren gehieneko inguratzailea definitzen dute, eta baimendutako eraikigarritasunaren muga ere badira, 19. artikuluan adierazten den bezala.

4 kudeaketa-eremuetan sartuta ez dauden eraikinei dagokienez, HAPOn ezarritako bolumen-baldintzek PO3 planoan adierazitako "Ordezpeneko Gehieneko Lerrokaduren" ondorioz galdutako eraikigarritasun hori berreskuratzea ahalbidetzen ez badute, Udalak HAPOn adierazitakoak ez diren hegaletarako beste eraikuntza-profil edo -altuera batzuk aldatu ahal izango ditu, ekimen pribatuko Xehetasun Azterketa bat aurkeztu ondoren.

21. artikulua. Eraikuntza-profila

Eraikinaren gehieneko eraikuntza-profila Landeta 18. HE eremurako HAPOko Hirigintza Arau Partikularretan ezarritakoa da.

Hirigintza-garapen finkatuak:

- Sestra gainean: lehendik dauden eta finkatu egingo diren irabazizko eraikin guztien egungo formaren ondoriozkoa, baita ezarritako gehieneko profil orokorraren baldintzak gainditzen badituzte ere.
- Sestra azpian: HAPOko "B.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan gai horren inguruan xedatutako irizpide orokorrak zuzenean aplikatzearen ondoriozkoa da.
- Aurreko artikuluan adierazi den bezala HAPOn eta HAPB honetan finkatutako bolumen-baldintzek HAPB honek ezarritako ordezkari gehieneko lerrokatzen ondorioz galdutako eraikigarritasun hori berreskuratzea ahalbidetzen ez badute, Udalak HAPOn adierazitakoak ez diren hegaletarako beste eraikuntza-profil edo -altuera batzuk onartu ahal izango ditu, ekimen pribatuko Xehetasun Azterketa bat aurkeztu ondoren.

Hirigintza-garapen berriak:

- Sestra gainean: III.
- Sestra azpian: HAPOko "B.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan gai horren inguruan xedatutako irizpide orokorrak zuzenean aplikatzearen ondoriozkoa da.

22. artikulua. Eraikinaren garaiera

Hirigintza-garapen finkatuak:

- lehendik dauden eta finkatu egingo diren irabazizko eraikin guztien egungo formaren ondoriozkoa, baita ezarritako gehieneko profil orokorraren baldintzak gainditzen badituzte ere.
- 20. artikuluan arautu den bezala HAPOn eta HAPB honetan finkatutako bolumen-baldintzek HAPB honek ezarritako ordezkari gehieneko lerrokatzen ondorioz galdutako eraikigarritasun hori berreskuratzea ahalbidetzen ez badute, Udalak HAPOn adierazitakoak ez diren hegaletarako beste eraikuntza-profil edo -altuera batzuk onartu ahal izango ditu Xehetasun Azterketa bat aurkeztu ondoren.

Hirigintza-garapen berriak:

- 12 m. (Eraikien artean 12 metro baino gutxiagoko zabalera duten kaleetan izan ezik, horietan ez baita 10 metroko altuera gaindituko.) Salbuespenezko kasuetan, egin beharreko jarduerak justifikatuta, udalak baimena eman ahal izango du altuera hori 14 metrora arte handitzeko, edo 12 metroko altuerara arte, 12 metro baino gutxiagoko zabalera duten kaleen kasuan, baldin eta aldeztu aurretik xehetasun-azterketa bat izapidetzen bada.

Eraikuntzaren altuera neurtzeko, fatxada-azaleraren erdiko puntua hartuko da behe erreferentzia gisa, lur urbanizatuarekiko elkargunean, eta fatxada-azaleraren punturik altuenaren maila edo haren eta estalkiaren planoaren arteko elkargunearen maila, berriz, goi erreferentzia gisa.

Ezarritako gehieneko altueraren gainetik, eraikinaren instalazioei lotutako elementuak ezartzea onartuko da. Elementu horiek eraikinaren irudi globalean integratuta geratzeko tratamendu egokia izango dute.

23. artikulua. Hegal-irteerak eta atzeraemanguneak

Artikulu honek bide publikoaren gaineko hegal-irteerak bakarrik arautzen ditu. Partzela pribatuen gaineko hegal-irteerek, aldiz, ez dute mugarik izango.

Hegal-irteerak fatxadatik irteten diren elementu bizitzeko egokiak edo okupagarriak dira, eta itxiak edo irekiak izan daitezke, albo guztietatik erabat itxiak dauden ala alboak osorik edo zati batean irekiak dauden kontuan harturik.

Hegal-irteeraren sakonera esaten zaio parte edo elementu irtenenetik dagokion fatxadara duen distantziari.

Hegal-irteerak itxiak (begiratokiak, galeriak eta antzekoak) eta irekiak (balkoiak, terrazak eta antzekoak) izan daitezke. Oro har, hegal-irteerak eta atzeraemanguneak honako baldintza hauetara egokituko dira:

Industria-erabileran:

- Hegaldi-irteera irekiak eta itxiak nahi erara antolatu ahal izango dira, baldin eta jarraian adierazitako gehieneko sakonerako eta gutxieneko altuerako baldintzak betetzen badira.
- Hegal-irteera ireki edo itxien sakonera ez da 150 cm baino gehiago aterako fatxadaren gainazaletik eta ez du inoiz gaingituko ondoko espaloia edo aparkalekuaren sakonera. Ez dira inolaz egongo ibilgailuentzako bide gainean.
- Aurrean duten espazio publikoaren edo lursail urbanizatuaren sestraren gaineko 4,50 m baino gehiagoko garaieratik gora soilik baimenduko dira hegal-irteerak.

Bizitegi-erabileran:

- Hegal ireki eta itxien multzoak ez du gaingituko eraikuntzaren fatxaden perimetroaren luzeraren % 75, haren goiko solairuen kopuruarekin biderkatuta, eta haien ezarpena librea izango da fatxada eta solairu ezberdinetan, baldin eta ezarritako gehienezko luzeraren guztizkoa gaingitzen ez bada.
- Hegal-irteera itxiek bere aldetik ez dute gaingituko aipatutako eraikuntzaren fatxaden perimetroaren luzeraren % 40, haren goiko solairuen kopuruarekin biderkatuta, eta haien ezarpena librea izango da fatxada eta solairu ezberdinetan.
- Hegal-irteera ireki edo itxien sakonera ez da 150 cm baino gehiago aterako fatxadaren gainazaletik eta ez du inoiz gaingituko ondoko espaloia edo aparkalekuaren sakonera. Ez dira inolaz egongo ibilgailuentzako bide gainean.
- Aurrean duten espazio publikoaren edo lursail urbanizatuaren sestraren gaineko 3,00 m baino gehiagoko garaieratik gora soilik baimenduko dira hegal-irteerak.

Atzeraemanguneak, bestalde, libreak izango dira baina haien sakonerak ezin du izan aurrealdearen erdia baino handiagoa.

24. artikulua. Hegalak

Hegalaren gehieneko irtengunea fatxadaren gainazalarekiko 1,50 m-koa izango da. Hegal-irteerak dauden fatxada zatietan, hura 50 cm atera ahal izango da.

25. artikulua. Estalkiak

Estalkiko isurki triangeluarretako baimendutako gehieneko aldapa % 40koa izango da.

Estalkiko profil baimendua honako hauek soilik gaindi dezakete: tximiniek, aireztatzeko edo hozteko hodiekin, sabai-leihoekin, estalkiaren gainazalarekiko paraleloak diren eta 0,40 m baino gutxiagoko garaiera duten argi-zuloekin, irrati eta telebista antenek eta nahitaez estalki gainean jarri behar diren instalazioen gainerako elementu teknikoekin.

2. sekzioa. Erabilera-baldintza orokorrak

26. artikulua. "B.20. Partzela Industrial Erkideak" tipologiako zonetako partzelen erabilera-baldintza orokorrak

"B.20. Partzela Industrial Erkideak" tipologiako zonetako partzelen erabilera-baldintza orokorrak honako hauek izango dira:

A.- Berezko erabilerak: industrialak.

Berezko erabilera industrialari dagokionez, HAPB honetako memoriak adierazten duen bezala, industria-jarduera gogaikarriak hirigunetik hain hurbil ez dauden poligonoetara eramateko xedez, eremu horretan **gogaikarriak izan daitezkeen jarduera berriak ezartzea edo lehendik dauden jarduera gogaikarriak handitzea** eragozteko baldintza ezartzen da.

Murrizketa hori honela araututa geratzen da, HAPOk Hirigintza Arau Orokorretako "Hirigintza Erabileren Edukia" 9. artikuluan egindako definizioaren arabera:

- Baimenduta daude 1. Kategoriako industria-erabilerak, HAPOk Hirigintza Arau Orokorretako 9. Artikuluan adierazitakoaren arabera.
- Baimenduta daude 2. Kategoriako industria-erabilerak, HAPOk Hirigintza Arau Orokorretako 9. Artikuluan adierazitakoaren arabera.
- Baimenduta daude 3. Kategoriako industria-erabilerak, HAPOk Hirigintza Arau Orokorretako 9. Artikuluan adierazitakoaren arabera. **Baldin eta, dagokion Jarduera Proiektuaren bidez eta neurri zuzentzaileak hartuta, bermatzen bada, hirugarren sektoreko erabilerako edo komunitatearen ekipamenduko etxebizitzei edo lokalei eragozpenik EZ zaiela sortuko ziurta daiteke, baldin eta eraikin berean edo haien ondoan badaude.**

- Debekatuta dago 4. eta 5. Kategoriako industria-erabilerak ezartzea.

B.- Erabilera bateragarriak edo onargarriak, HAPOko Hirigintza Arau Orokorretako 37. Artikuluan adierazitakoak:

* Bizitegitarakoak, partzela okupatzen duen industriaren erabilera osagarri gisa soilik. Erregistroan partzela horri lotuta egongo da, partzela bakoitzeko etxebizitza batekin.

* Hirugarren sektoreko erabilerak.

- Ostatu-erabilerak, dagokion arau partikularrean edo garapen-plangintzan berariaz baimentzen direnean.
- Merkataritza-erabilerak, 1., 2., 3. eta 4. kategorietan.

5. kategoriako merkataritza-erabilerak baimentzeko, aldezturik Plan Berezi bat egin eta onartu beharko da, haren aukera justifikatu eta legitimatuko duena, baita trafikoaren, aparkalekuen eta abarren arloan esku hartzeko baldintzak zehazteari dagokionez ere, horiek ezartzeak ekar ditzakeen eraginei erantzuna emanez.

- Bulego-erabilerak. Salbuetsita geratuko dira industria-jarduerekin zerikusirik ez izan arren kanpoko jende ugari bildu dezaketenak.
- Aisia-erabilerak.

* Komunitate-ekipamendua. Industria-jarduerekin zerikusirik ez duen jende asko biltzen ez duten modalitate guztietan.

* Aparkalekua.

* Hiri-zerbitzuen azpiegiturak. Berariaz halakotzat jotzen dira zerbitzu-azpiegituren erabilerak (telekomunikazioak...).

C.- Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartu ez direnak; dena den, horien artean daude 5. Kategoriako merkataritza-erabilerak.

D.- Berezko erabileren eta erabilera onargarrien ezarpena Plan Orokorrean, dokumentu hau barne (Hirugarren Tituluko Bigarren Kapitulua, etab.), eta hori garatzeko plangintzan jasotako baldintzetara egokituko da.

E.- Sestra gaineko espazio pribatu ez-eraikigarrien erabilera: Sestra gaineko espazio ez-eraikigarriak erabilera publikoko zortasuna izango dute eta egonaldietarako, espazio libre gisa, lorategi gisa eta industria-erabilerako edo aparkalekuetarako sarbide gisa erabiliko dira. Oro har, ez da eraikinik onartuko, baina aparkalekutik irteteko elementuak sestra azpian jarri ahal izango dira indarreko araudia betetzeko behar-beharrezkoa denean eta eraikuntza-proiektuak hala justifikatzen duenean.

27. artikulua. "B.20. Garapen Txikiko Eraikuntzako Bizitegi Partzelak" tipologiako zonetako partzelen erabilera-baldintza orokorrak.

Erabilera-baldintza orokorrak HAPOko Hirigintza Arau Orokorretako 36. artikuluan

adierazitakoak izango dira: A.- Berezko erabilerak: bizitegi-erabilerak.

Espazio ez-eraietan, baimenduta dago bizitegi-erabileraren erabilera lagungarriak ezartzea, hala nola sarbideak, aparkalekuak, lorategiak, kirol-instalazioak, jolasguneak eta egonlekuak, gas likidotuen biltegiak eta partzela okupatzen duten etxebizitzak antzeko erabilera pribatiboak.

B.- Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

* Hirugarren sektoreko erabilerak.

Honako modalitate hauetan: bulego-, ostatu- eta ostalaritza-erabilerak (Hirigintza Arau Orokorretako "9.C" artikuluan araututako 1. eta 2. kategorietako jatetxeak soilik), askotariko hirugarren sektoreko erabilera eta osasun- eta laguntza-erabilerak.

Erabilera horiek baimentzeko, kasu bakoitzean, egoitza-erabilerarekin bateragarriak direla justifikatu beharko da. Aipatutakoak baino kategoria handiagoko ostalaritza-erabilerak ezartzea berariaz aurreikusi beharko da, bai dagokion Arau Partikularrean, bai garapen-plangintzan.

* 1. kategoriako industria-erabilerak, HAPOko Hirigintza Arau Orokorretako 9. Artikuluan adierazitakoaren arabera.

* Komunitate-ekipamendua, ondoko bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren modalitateetan.

* Aparkalekua, beheko solairuan edo sestra azpian.

* Hiri-zerbitzuen azpiegiturak. Berariaz halakotzat jotzen dira zerbitzu-azpiegituren erabilerak (telekomunikazioak...).

C.- Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartu ez direnak; dena den, horien artean daude 5. Kategoriako merkataritza-erabilerak.

D.- Berezko erabileren eta erabilera onargarrien ezarpena Plan Orokor honetan, dokumentu hau barne (Hirugarren Tituluko Bigarren Kapitulua, etab.), eta hori garatzeko plangintzan jasotako baldintzetara egokituko da.

E.- Sestra gaineko espazio pribatu ez-eraietako erabilera: Sestra gaineko espazio ez-eraietako erabilera publikoko zortasuna izango dute eta egonaldietarako, espazio libre gisa, lorategi gisa eta bizitegi-erabilerako edo aparkalekuetarako sarbide gisa erabiliko dira. Oro har, ez da eraikinik onartuko, baina aparkalekutik irteteko elementuak sestra azpian jarri ahal izango dira indarreko araudia betetzeko behar-beharrezkoa denean eta eraikuntza-proiektuak hala justifikatzen duenean.

F.- Eraikin osoa eraldatzea: Eremu barruan 3 bizitegi-eraikin baino ez daudenez, bizitegi-eraikin osoaren erabilera aldatzea erabakitzen bada, HAPB honetako 26. artikuluan adierazitako erabilerak ere baimenduko dira partzela horietan.

3. sekzioa. Bizigarritasun-baldintza orokorrak

28. artikulua. Honako partzela hauetarako bizigarritasun-baldintza orokorrak: "B.20. Partzela Industrial Erkideak"

Dagokion legeria sektorialak ezarritako eta erabilera bakoitza arautzen duten udal-ordenantzetako bizigarritasun-baldintzak bete beharko dira.

29. artikulua. Honako partzela hauetarako bizigarritasun-baldintza orokorrak: "A.30. Garapen Txikiko Eraikuntzako Bizitegi Partzelak".

Bizitegi-erabilerari dagokionez, indarreko legeriak, EK Tk, Irisgarritasunari buruzko 68/2000 Dekretuak edo Bizigarritasunari buruzko 80/2022 Dekretuak ezarritako baldintzak bete beharko dira.

Gainerako erabilerei dagokienez, dagokion legeria sektorialak ezarritako baldintzak eta erabilera bakoitza arautzen duten udal-ordenantzetako bizigarritasun-baldintzak bete beharko dira.

4. sekzioa. Aparkalekua

30. artikulua. Ibilgailuak aparkatzeko gutxieneko zuzkidura

Sestra azpiko solairuan, sestra gainean eta eraikinen estalkian erabilera pribatuko garajeak ezartzea baimendu da.

Industria-erabilerako partzelak:

Industria-erabilerako partzelek HAPOko Hirigintza Arau Orokorretako 65. artikuluan ezarritako baldintzak bete beharko dituzte aparkalekuari dagokionez, partzela barruan 100 m²-ko (s) plaza 1 sartzeko betebeharrarekin.

1. 18.c AI eremuari dagokionez, P05 planoan partzela pribatu ez-eraikigarriko zona bat aurreikusi da sestra gainean, Landeta etorbidearen ondoan, aparkaleku-zuzkidura horren zati bat betetzeko erabiliko dena.
2. 18.d AI eremuari dagokionez, P06 planoan partzela pribatu ez-eraikigarriko zona bat aurreikusi da da sestra gainean, Arretxe kalearen ondoan, aparkaleku-zuzkidura horren zati bat betetzeko erabiliko dena.

Bestalde, HAPOko Hirigintza Arau Orokorretako 65. artikulua aplikatuz, baldin eta planteatutako garapenen ezaugarriek eta berezko baldintzatzaileek justifikatzen badute, aurrekoa baino aparkaleku-zuzkidura handiagoa edo txikiagoa antolatzea, edo zuzkidura hori ez eskatzea planteatu ahal izango du udalak.

Bizitegi-erabilerako partzelak:

Oro har, 1,5 aparkalekuko ratioa ezartzen da bizitegi-erabilerako eta hirugarren sektoreko erabilerako 100 m² (s) bakoitzeko.

Udalak ratio horren murrizketa onartu ahal izango du, 1 aparkaleku/100 m²-rainokoa, baldin eta 1,5 aparkaleku/100 m² (s)-ko ratioa ezin dela bete egiaztatzen duen Xehetasun Azterketa bat aurkezten bada.

31. artikulua. Ibilgailuentzako aparkalekuen ezaugarri teknikoak

Espazio publikoan nahiz partzela pribatuetan dauden aparkalekuek 2,5 x 5 metroko gutxieneko neurria izango dute.

Eraiki gabeko bide edo espazio libreetan dauden ibilgailu arinentzako aparkaleku guztietarako irisgarritasun-arau teknikoak onartzen dituen 68/2000 Dekretuko 3.11 artikulua betez, gutxienez aparkaleku bat utziko da 40 aparkaleku edo zati bakoitzeko mugikortasun urriko pertsonak garraiatzen dituzten ibilgailuentzat, oinezkoentzako ibilbideetatik eta eraikinetarako sarbideetatik gertu kokatuz eta ezarritako gutxieneko neurriak errespetatuz.

5. sekzioa. Baldintza estetikoak eta apaingarriak

32. artikulua. Eraikinaren osaera-baldintzak

Eraikinek ingurune osoan izango dituzte fatxadak, tratatu gabeko paramentuak saihestuz. Antzeko tratamendua eskatuko da estalkietan. Bereziki, eraikinen konposizio arkitektonikoa eta materialak zaindu beharko dira.

HAPB honetan antolatutako partzela bakoitzerako hainbat eraikuntza-proiektu idatzi ahal izango dira, birpartzelazio-prozesuan ateratzen diren azpipartzelen edo erregistro-finken arabera, edo aurreikusitako eraikina faseka egikaritzearen arabera. Dagozkien proiektuetan eraikinaren konposizio arkitektonikoa zehaztuko da, unitate horietako bakoitzerako irudi bateratua bermatzeko.

33. artikulua. - Eraikinik gabeko espazio pribatuen tratamendua

Jabetza partikularreko espazio libreak apaindura- eta osasungarritasun-baldintza egokietan mantenduko dira nahitaez, eta baldintza horiek eskatzen duten urbanizazioa izango dute (zoladura, lorezaintza, euri-uren bilketa, argiteria eta gainerako zerbitzuak).

Eraikinik gabeko espazio pribatu horietan erabilera osagarrien funtzionaltasunerako eta garapenerako beharrezkoak diren eraikuntza-elementuak ezartzea onartzen da, hala nola satora sartzeko eskaileretako eraikitako elementuak, sotoetako aireztapen-elementuak, etab.

34. artikulua.- Jasangarritasuneko irizpide orokorrak

"Landeta 18. HE eremuko iparraldea" eremuko eraikinek jasangarritasunaren ikuspuntutik izaera orokorreko honako alderdi edo irizpide hauek betetzen dituztela justifikatu beharko dute:

- Orientazio egokia.
- Energia aurrezteko eraikuntza-elementuak instalatzea.
- Aireztapen egokia.
- Hondakinak zatikatuta biltegitatzeko guneak instalatzea, errazago birziklatzeko.
- Bizikletak aparkatzeko guneak antolatzea.
- Argiteriaren, berokuntzaren eta ur-kontsumoaren instalazioetan energia aurrezteko soluzio teknikoak
- Energia berriztagarrien erabilera

LAUGARREN TITULUA: URBANIZAZIO-ARAUAK

1. Kapitulua DISEINURAKO BALDINTZA OROKORRAK

35. artikulua. Urbanizazio-baldintzak

HAPB honetako P07, P08 eta P09 planoetan adierazten dira eremua urbanizatzeko ildo orokorrak, bai oinplanoan, bai sekzioan. Halaber, bide publikoaren neurriak finkatu dira.

36. artikulua. Irisgarritasuna sustatzea

HAPB hau garatzeko izapidetzen diren Urbanizazio Proiektuek eta egin daitezkeen Xehetasun Azterketek Eusko Jaurlaritzaren Lehendakariitzaren Irisgarritasuna Sustatzeko abenduaren 4ko 20/1997 Legean eta Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurumen Sailaren 68/2000 Dekretuko arau teknikoetan edo hura ordeztzen duen araudian ezarritakora egokitu beharko dituzte beren zehaztapenak.

37. artikulua. "Safer Cities" Hiri Seguruak espazio publikoen diseinuan

Espazio publikoaren diseinuak, bereziki ibaiaren ondotik paraleloan doan oinezkoentzako eta bizikletentzako korridorearen diseinuak, honako alderdi hauek hartuko ditu kontuan:

- Esparru osoan egonaldirako guneak sortzea, pertsonen arteko bizikidetzara, lankidetzara eta elkartasunera bideratutakoak.
- Urteko sasoi guztietan topaketa eta gozamina sustatuko duten espazio publikoak sustatzea, behar izanez gero, eguzkitik eta euritik babestuta. Pertsonak biltzeko eta gizarteratzeko lekuak izatea.
- Itzal- eta atsedeen-guneak sortzea. Berdegunea eta zuhaitzak inguruneke baldintzetara eta itzal-eremu homogeneoetara egokitzea.
- Argiteria publiko egokia. Zuhaitzekin eta beste landare batzuekin bateragarriak diren argiak.
- Espazio publikoa diseinatzea, seinaleztatuta eta eremu ilunik gabe, ohiko garbiketa eta mantentzea eta argiztapen egokia ahalbidetzen dituzten diseinuekin.

38. artikulua.- Espazio publikoak klima-aldaketa kontuan hartuta diseinatzea.

Hiri-diseinu egokia funtsezkoa da klima-aldaketak eragindako aldaketetara egokitutako hiria lortzeko. Hori dela eta, espazio publikoen azken antolamenduak honako hauek hartuko ditu kontuan:

- Zolatutako azalera handiak saihestuko dira, zoladura iragazkorrak dituzten eta euria iragazteko aukera ematen duten eremuekin tartekatuta.

- Proposatutako hiri-diseinuak ibaiaren ondoan aurreikusitako oinezkoentzako eta bizikletentzako pasealekua indartuko du, eremuko lantokietarainoko oinezkoentzako eta bizikletentzako ibilbideak erraztuz.
- Etorkizuneko agertoki klimatikoetara ondoen egokitzen diren landareak eta zuhaitzak aukeratuko dira. Gutxieneko mantentze-lanak behar dituzten espezieak, lehortearekiko erresistentzia handia dutenak.
- Ibaieder ibaiaren ertza birnaturalizatzea, korridore ekologiko gisa, biodibertsitate-bektore gisa eta herritarrak naturarekin lotzeko gune gisa duen eginkizuna errazteko.
- HAPB-ren eremuan klima-aldaketa arintzeko Ingurumen Dokumentu Estrategikoko 8.4 atalean (P-07an jasotakoak) paisaia-integratioko neurriak eta soluzio naturalak aplikatuko dira lehentasunez. Honako hauek nabarmendu behar dira horien artean:
 - o Poligonoko aparkalekuetan zoladura iragazkorak erabiltzea
 - o Eraikin berrietan estalki berdeak ezartzea
 - o Zuhaitzak lerrokaduran ibaiaren pasealekuan
 - o Areka berdeak ibaiaren pasealekurako
 - o Txorko biziak
 - o Aparkaleku naturalizatuak planteatutako aparkaleku berrian

2, kapitulua. ERAIKUNTZA-BALDINTZAK ETA XEHETASUN-EZAUGARRIAK

39. artikulua. Saneamendu-sarearen ezaugarriak

1.- Ur beltzen sarea:

- Saneamendua bereizita proiektatuko da obra-eremu osoan.
- Egungo sarearekin lotzeko aurreikusitako puntuak adierazi beharko dira.
- Hornidura-saretik ez datozen urak, esaterako drainatzeak, ezin izango dira ur beltzen saneamendu sarera konektatu.
- Egungo sare unitarioak sare bereizle bihurtzeko jarduketak bultzatu beharko dira.
- Indarreko EKTaz gain, Gipuzkoako Ur Kontsorzioaren kolektorera doazen isurketak arautzen dituen araudian zehaztutakoa bete beharko da.

2.- Euri-uren sarea:

- Isurketen ezaugarri orokorrak, neurriak eta erregulazioa indarreko araudian ezarritakora egokitu beharko dira.
- Euri-uren sarearen diseinua Azpeitiko Udalak onartu beharko du, bera baita sarearen mantentze-lanen arduraduna.

40. artikulua. Uraren hornidura-sarearen ezaugarriak

Uraren hornidura-sarea, kasu bakoitzean indarrean dagoen araudiaren arabera diseinatuta egongo da, honako aurreikuspen hauek betetzeko:

- Edateko uraren hornidura.
- Suteen aurkako babesa (Ur-harguneak).

1. Edateko uraren hornidura:

- Sare berriak, ahal izanez gero, saredunak izango dira.
- Lehendik dagoen sarearekiko konexio-puntuak adierazi eta xehatu behar dira.
- Kontuan hartu behar dira obra-fase guztietan hornidura bermatzeko beharrezkoak diren behin-behineko desbideratzeak.
- Kontsumo guztiak neurtu beharko dira.

2.- Suteen aurkako babesa:

- Ur-hargune guztiek izango dute kontagailua eta kopurua nahiz kokapena Azpeitiko udalak onartu behar ditu.

41. artikulua. Energia elektrikoaren sarearen, telefonia, argiteria publiko eta gas-sarearen ezaugarriak

- Linea eta instalazio elektriko eta telefoniko guztiek indarrean dauden erregelamendu ofizialak eta telefono beteko dituzte, eta baita konpainia emakidadunen arauak ere..
- Argiteria publikoaren diseinuari, dimentsioei, argiztapen-mailei eta uniformetasunari dagokienez, indarrean dagoen araudian zehaztutakoa bete beharko da.
- Gas-sarea indarreko araudiari jarraituz diseinatuko da, eta eremuaren inguruan dagoen gas-saretik elikatuko da.

42. artikulua. Zoladura, ibilgailuen zirkulazio-bideak, oinezkoentzako pasealekuak eta egonlekuak finkatzea

- Urbanizazio-proiektuak zehaztuko ditu bide publikoen ezaugarriak, indarreko ordenantzen eta araudiaren arabera.

43. artikulua. Lur-mugimendua

Urbanizazio-proiektuak zehaztuko ditu urbanizazio publikoaren eta haren mugakide diren partzela pribatuen behin betiko sestrak.

44. artikulua. Zuhaitzak eta lorezaintza

Hirigintza-estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuko 6.2.c) artikuluan ezarritako landaredi-estandarra betetzen dela justifikatuko du urbanizazio-proiektuak. Izan ere, artikulua horrek ezartzen du zuhaitz bat landatzea edo kontserbatzea aurreikusi beharko dela eraikuntzako 100 m²-ko gehikuntza bakoitzeko, aurrez gauzatutakoarekin alderatuta.

BOSGARREN TITULUA: BALDINTZATZAILE GAINJARRIAK

45. artikulua. Uholde-arriskua

Uraren Euskal Agentziak Azpeitiko udalerritik igarotzean Urola, Ibaieder eta Errezil ibaiek eragin ditzaketen uholdeen aurka babesteko proiektua prestatzen ari da. HAPB honen eremuaren ondotik doan tartean, babesak eta defentsak 50 urteko birgertatze-aldirako diseinatuta daude.

Idazten diren urbanizazio-proiektuek egitate hori jaso beharko dute, eta inguruabar hori kontuan hartu beharko dute espazio librea, kotak eta sestrak diseinatzeko orduan.

Ibilguaren gainean zubi edo pasabide berriak planteatzen badira, Kantauri Ekialdeko Demarkazio Hidrografikoaren Plan Hidrologikoaren Araudian ezarritako zehaztapenak bete beharko dira, honako hauei buruzkoak: batetik, lehentasunezko fluxu-eremua libre uzteko beharrari buruzkoak eta, bestetik, baoen luzeraren mugei eta taularen babesari buruzkoak, 500 urteko errepikatze-denborako uraldiari dagokien ur-xaflaren kotari dagokionez.

Polizia-eremuan edo jabari publiko hidraulikoan egiten diren jarduerak Uraren Euskal Agentziaren nahitaezko administrazio-baimena beharko dute.

46. artikulua. Kutsatuta egon daitezkeen lurzorua

Eraitsi beharreko eraikinak, antolamenduz kanpo geratzen diren eraikinen artean daudela kontuan hartuta, kutsagarriak izan daitezkeen jarduerak jasan dituzten Kokalekuen Inbentarioan sartuta daude. Beraz, Lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzeko ekainaren 25eko 4/2015 LEGEAN eta hori garatzen duen 209/2019 Dekretuan ezarritakoa aplikatuko da.

Lur azpiko urei dagokienez, ingurumen-dokumentuak prebentzioaren printzipioa aipatzen du, kutsadura saihesteko eta kontrolik gabeko isurketa eta jarduera arriskutsuak instalatzea mugatzen duten bitartekoak eta araudiak ezarritik. Eremuen azterketa geotekniko bat eta lurzoru kutsatuak kudeatzeko plan bat egitea gomendatzen da eraikuntza-metodori onena eta akuiferoari eta bere fluxuei kalteak egitea saihesteko onena zein izango litzatekeen erabakitzeko. Nolanahi ere, eraipen-lanak ingurune hidrikoari ahalik eta kalte gutxien eragiteko behar diren neurriak definituko dituen proiektu batean zehaztu beharko dira, eta lanak programatzean uholde-arriskuaren egoerari erantzun beharko zaio.

Polizia-eremuan edo jabari publiko hidraulikoan egiten diren jarduerak Uraren Euskal Agentziaren nahitaezko administrazio-baimena beharko dute.

SEIGARREN TITULUA: DEFINITUTAKO JARDUKETA INTEGRATUKO EREMUETARAKO ARAU PARTIKULARRAK

47. artikulua. Jarduketa integratuko eremurako arau partikularrak; 18.c AI

1.- Orokortasunak

- LURZORUAREN SAILKAPENA: hiri-lurzoru finkatugabea urbanizazio-gabeziagatik / edo -gutxiegitasunagatik.
- KUDEAKETA-EREMUAREN AZALERA: 18.c AI: 6.459,93 m²
- PARTZELA PRIBATUAREN AZALERA: 4337,76 m²
- EGIKARITZEA JarduketaIntegratua

2.-Deskribapena

2,1.- Ezaugarriak nagusiak

HAPOn "A.D. 18.4 partzela" gisa definitutako eremua eta Gambil enpresak lehendik okupatutako finkak barne hartzen dituen partzela proposatzen da.

Beraz, 18.c AI jarduketa integratuan sartutako eraikin horiek "antolamenduz kanpokotzat" jotzen dira Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 101.3.a) artikuluan ezarritakoaren arabera, eta P-04 planoan jasota geratzen dira.

Planoetan ikus daitekeenez, eremutik kanpo geratu dira Arretxe kaleko 2. zenbakiko eta Landeta Hiribideko 5. zenbakiko etxebizitza-eraikinak, bai eta BIEK SL zurgindegiaren nabea ere.

Eremutik kanpo dagoen etxebizitza-eraikinari dagokionez, 18.a ADP eremurako proposatutako esku-hartzearekin, bi etxebizitza-atariak bista irekiak izango dituzte, eta gaur egun baino askoz ere egoera hobea.

Bestalde, BIEK enpresak bi sarbide ditu 18.a ADP eremuaren antolamendu berriak errespetatu egin beharko duen alboko kaletik. Horretarako, sartzeko kale bat proposatu da, gaur egun dagoenaren zabalera bera izango duena, 7,20 metro.

3.- Kalifikazio xehatua

- ERABILERA NAGUSIA
b.20 Partzela Industrial Erkideak. Erabilera-baldintzak ordenantza hauetako 26. Artikuluan jaso dira.
- GEHIENeko ERAIKIGARRITASUNA

HAPOk eta HAPB honetako 19. Artikuluak ezarritako baldintza bikoitzaren arabera:

- Sestra gaineko

eraikigarritasuna: 1,40

$m^2(s)/m^2(p)$: 6479 , 20 $m^2(s)$

Eraikigarritasuna ezarritako lerrokaduretatik eta industria-pabiloien garapenerako gehieneko profilaren eta garaieraren ordenantza orokorretik ateratzen den inguratzailera egokitu beharko da eta, edozein kasutan, gehieneko eraikigarritasuntzat joko da.

- Sestra azpiko eraikigarritasuna: Plan Orokorreko ""B.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan gai horren inguruan xedatutako irizpide orokorrak zuzenean aplikatzearen ondoriozkoa da.

Sestra gaineko eraikigarritasunaren % 50: 3.239,60 $m^2(s)$

4.- Eraikuntza-baldintzak:

4,1.- Gehieneko profila: Ordenantza hauetako 21. Artikuluan definitutakoa

- Sestra gainean: III.
- Sestra azpian: HAPOk "B.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan gai horren inguruan xedatutako irizpide orokorrak zuzenean aplikatzearen ondoriozkoa da.

4,2.- Gehieneko altuera: Ordenantza hauetako 22. Artikuluan definitutakoa

Hirigintza-garapen berriak:

- 12 m. (Eraikien artean 12 metro baino gutxiagoko zabalera duten kaleetan izan ezik, horietan ez baita 10 metroko altuera gaindituko.) Salbuespenezko kasuetan, egin beharreko jarduerak justifikatuta, udalak baimena eman ahal izango du altuera hori 14 metrora arte handitzeko, edo 12 metroko altuerara arte, 12 metro baino gutxiagoko zabalera duten kaleen kasuan, baldin eta aldez aurretik xehetasun-azterketa bat izapidetzen bada.

4.3.- Lerrokadurak

Sestra gaineko lerrokadurak P03 ERAIKUNTZA-, JABARI- ETA ERABILERA-BALDINTZAK planoan grafikoki ezarritakoak dira. LERROKADURAK ETA SESTRAK.

Sestra azpian, gehieneko lerrokadurak bat datoz partzela pribatuaren mugarekin.

Biek pabiloiaren ondoan, gutxienez 7,20 metroko zabalera izango duen bide bat antolatu behar da, BIEKen pabiloietara sartu ahal izateko.

5.- Partzelazio-baldintzak

Partzela azpipartzelatan banatu ahal izango da, garatu beharreko Birpartzelazio Proiektuaren arabera. Azpipartzela horiek bat etorri beharko dute partzelaren aurrealdean tratamendu egokia eta sestra azpiko solairuaren baterako azterketa egiteko aukera emango duen erabileren arrazoizko banaketa batekin.

Ondorio horietarako, 750 m²-ko gutxieneko partzela eta 25 m-ko gutxieneko partzela-aurpegia hartuko dira kontuan.

Partzela eraikigarriaren azpipartzelazioaren kasuan, eraikuntza-lizentzia eman aurretik, Xehetasun Azterketa bat egin beharko da, garajearen kokapena (sestra azpian, eraikinaren barruan edo estalkian), arrapalak, urbanizazio-kotak, eraikinaren altuera eta abar adieraziz.

6.- Jabari- eta erabilera-baldintzak

18.c AI kudeaketa-eremuaren azalera osoa honako hau da::

6.459,93 Partzela pribatuaren azalera 4.337,76koa da

- 3.621,00 m² pribatuak dira, gainazaleko erabilera pribatukoak.
- 716,76 m² pribatuak dira, gainazaleko erabilera publikokoak.

7.- Aparkalekuen zuzkidura-baldintzak

Eremuetan aurreikusitako aparkaleku-plaza publikoak zuzkidura publikoko izaera dute. Beraz, ezin izango dira zenbatu Hirigintza Arau Orokorren 65. artikuluan planteatutako 100 m²-ko plaza baten errekerimendua betetzeko.

Hau da, 18.c AI eremuaren kasuan, 6479,20 m², beharrezkoak izango dira 65 aparkaleku.

Antolamendu Planoan ikusten dugu Landeta Etorbidearen ondoan dagoen partzela pribatuaren barruan aurreikusitako 30 plazak erreserba hori betetzeko erabil daitezkeela. Beraz, eraikinaren barruan, sotoan edo estalkian gutxienez beste 35 plaza planteatu beharko lirateke.

8.- Eraikinik gabeko partzelako baldintzak

Eraiki gabeko jabetza pribatuko espazio libreek baldintza horiek eskatzen duten urbanizazioa izango dute (zoladura, lorezaintza, euri-uren bilketa, argiak eta gainerako zerbitzuak). Espazio horiek erabilera publikoko zortasuna izango dute.

Eraiki gabeko espazio pribatu horietan erabilera osagarrien funtzionaltasunerako eta garapenerako beharrezkoak diren eraikuntza-elementuak ezartzea onartzen da, hala nola sotora sartzeko eskaileretako eraikitako elementuak, sotoetako aireztapen-elementuak, etab.

9.- Urbanizazio-baldintzak

Partzelaren jabeak bere gain hartzen du eraiki gabeko partzelaren urbanizazio pribatua egikaritzeko konpromisoa. Azpeitiko Udalari dagokio apaindura- eta osasungarritasun-baldintza egokietan mantentzea.

10.- Kudeaketa-baldintzak

Partzela 18.c AI Jarduketa Integratuaren zati da, eta indarreko legerian eta HAPB honetan aurreikusitako egikaritze-prozesuaren bidez garatuko da, hain zuzen ere, C. EGIKARITZEA ANTOLATU ETA KUDEATZEKO JARRAIBIDEEN AZTERLANA dokumentuan.

11.-Hirigintza-tasa

Partzelak, HAPB honetan definitutako jarduketa integratuari lotutako urbanizazio-kostuetan parte hartzen du.

12.- Fitxa grafikoa



18.c AI JARDUKETA INTEGRATUA

ACTUACIÓN INTEGRADA 18.c AI

18.c AI JARDUKETA INTEGRATU EREMUA: 6.459,93 M2		AMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA 18.c AI: 6.459,93 M2
UR AGENTZIAK IBILGUAK ZABALTZEKO AURREIKUSITAKO ESKU-HARTZEAK		INTERVENCIONES DE AMPLIACIÓN DE CAUCE PREVISTAS POR LA AGENCIA VASCA DEL AGUA
ZONA BERDE, ESPAZIO LIBREAK: 528,96M2		ZONAS VERDES, ESPACIOS LIBRES: 528,96M2
BIDE PUBLIKOAK: 1.431,51 + 161,72=1.593,21 M2 BIDE PUBLIKOETAN AURREIKUSITAKO APARKALEKU PUBLIKOAK: 15 + 31 + 8=54 PLAZA		VIARIO PÚBLICO: 1.431,51 + 161,72=1.593,21 M2 DOTACIÓN PLAZAS DE APARCAMIENTO EN VIARIO PÚBLICO: 15 + 31 + 8=54 PLAZAS
ERABILERA PUBLIKOKO ZORTASUNA DUEN JABARI PRIBATUA GAINAZALEAN: 383,69 M2		DOMINIO PRIVADO CON SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO EN SUPERFICIE: 383,69 M2
SESTRA GAINEKO PARTZELA PRIBATU ERAIKIEZINA 333,07 M2		PARCELA PRIVADA NO EDIFICABLE SOBRE RASANTE: 333,07 M2
SESTRA GAINEKO PARTZELA ERAIKIGARRIA 3.621,00 M2		PARCELA PRIVADA EDIFICABLE SOBRE RASANTE 3.621,00 M2

48. artikulua. 18.d AI jarduketa integratuko eremurako arau partikularrak

1.- Orokortasunak

- LURZORUAREN SAILKAPENA: hiri-lurzoru finkatugabea eraikigarritasuna handitzeagatik eta urbanizazio-ezagatik edo/eta gutxiegitasunagatik
- KUDEAKETA-EREMUAREN AZALERA: 18.d AI: 3.966,16 m2
- PARTZELA PRIBATUAREN AZALERA: 1.982,04 m2
- EGIKARITZEA Jarduketaintegratua

2.-Deskribapena

2,1.- Ezaugarriak nagusiak

Eremua HAPOk proposatutako 18.2 AI azpieremuaren antzekoa da, haren mugak URAk proposatutako ibilguaren zabaltzeari eta ibaiaren ondoko bidearen dimentsioari doituta.

3.- Kalifikazio xehatua

- ERABILERA NAGUSIA
b.20 Partzela Industrial Erkideak. Erabilera-baldintzak ordenantza hauetako 26. Artikuluan jaso dira.
- GEHIENEO ERAIKIGARRITASUNA
 - Sestra gaineko
eraikigarritasuna: 1,40
m²(s)/m²(p): 4120 , 20m²(s)

Eraikigarritasuna ezarritako lerrokaduretatik eta industria-pabiloien garapenerako gehieneko profilaren eta garaieraren ordenantza orokorretik ateratzen den inguratzailera egokitu beharko da eta, edozein kasutan, gehieneko eraikigarritasuntzat joko da.

- Sestra azpiko eraikigarritasuna: Plan Orokorreko "B.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan gai horren inguruan xedatutako irizpide orokorrak zuzenean aplikatzearen ondoriozkoa da.

Sestra gaineko eraikigarritasunaren % 50: 2.060,10 m²(s)

4.- Eraikuntza-baldintzak:

4,1.- Gehieneko profila: Ordenantza hauetako 21. Artikuluan definitutakoa

- Sestra gainean: III.
- Sestra azpian: HAPOk "B.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan gai horren inguruan xedatutako irizpide orokorrak zuzenean aplikatzearen ondoriozkoa da.

4,2.- Gehieneko altuera: Ordenantza hauetako 22. Artikuluan

definitutakoa Hirigintza-garapen berriak:

- 12 m. (Eraikien artean 12 metro baino gutxiagoko zabalera duten kaleetan izan ezik, horietan ez baita 10 metroko altuera gaindituko.) Salbuespenezko kasuetan, egin beharreko jarduerak justifikatuta, udalak baimena eman ahal izango du altuera hori 14 metrora arte handitzeko, edo 12 metroko altuerara arte, 12 metro baino gutxiagoko zabalera duten kaleen kasuan, baldin eta aldez aurretik xehetasun-azterketa bat izapidetzen bada.

4.3.- Lerrokadurak

Sestra gaineko lerrokadurak P03 ERAIKUNTZA-, JABARI- ETA ERABILERA-BALDINTZAK planoan grafikoki ezarritakoak dira. LERROKADURAK ETA SESTRAK.

Sestra azpian, gehieneko lerrokadurak bat datoz partzela pribatuaren mugarekin.

5.- Partzelazio-baldintzak

Partzela azpipartzelatan banatu ahal izango da, garatu beharreko Birpartzelazio Proiektuaren arabera. Azpipartzela horiek bat etorri beharko dute partzela-aurpegiak behar bezala tratatzeko eta sestra azpiko solairuaren baterako azterketa egiteko aukera emango duen zentzuzko banaketa batekin. Ondorio horietarako, 750 m²-ko gutxieneko partzela bat eta 25 m-ko gutxieneko fatxada-aurpegi bat hartuko dira kontuan.

Partzela eraikigarriaren azpipartzelazioaren kasuan, eraikuntza-lizentzia eman aurretik, Xehetasun Azterketa bat egin beharko da, garajearen kokapena (sestra azpian, eraikinen barruan edo estalkian), arrapalak, urbanizazio-kotak, eraikinen altuera eta abar adieraziz.

6.- Jabari- eta erabilera-baldintzak

18.d AI kudeaketa-eremuaren azalera osoa honako hau da:

3.966,16 m² Partzela pribatuaren azalera 1.982,04 m²-koa da.

- 1.697,46 m² pribatuak dira, erabilera pribatukoak gainazalean.
- 284,58 m² pribatuak dira, erabilera publikokoak gainazalean.

7.- Aparkalekuen zuzkidura-baldintzak

Eremuetan aurreikusitako aparkaleku-plaza publikoak zuzkidura publikoko izaera dute. Beraz, ezin izango dira zenbatu Hirigintza Arau Orokorren 65. artikuluan planteatutako 100 m²-ko plaza baten errekerimendua betetzeko.

Hau da, 18.d AIaren kasuan, 4120,2 m², 42 aparkaleku-plaza.

Antolamendu-planoan ikus daitekeenez, erdiko bidearen ondoan dagoen partzela pribatuaren barruan aurreikusitako 22 plazak erreserba hori betetzeko erabil daitezke. Beraz, eraikinaren barruan, sotoan edo estalkian gutxienez beste 20 plaza planteatu beharko lirateke

8.- Eraiki gabeko partzelako baldintzak

Eraiki gabeko jabetza pribatuko espazio libreek baldintza horiek eskatzen duten urbanizazioa izango dute (zoladura, lorezaintza, euri-uren bilketa, argiak eta gainerako zerbitzuak). Espazio horiek erabilera publikoko zortasuna izango dute.

Eraiki gabeko espazio pribatu horietan erabilera osagarrien funtzionaltasunerako eta garapenerako beharrezkoak diren eraikuntza-elementuak ezartzea onartzen da, hala nola sotora sartzeko eskaileretako eraikitako elementuak, sotoetako aireztapen-elementuak, etab.

9.- Urbanizazio-baldintzak

Partzelaren jabeak bere gain hartzen du eraiki gabeko partzelaren urbanizazio pribatua egikaritzeko konpromisoa. Azpeitiko Udalarik dagokio apaindura- eta osasungarritasun-baldintza egokietan mantentzea.

10.- Kudeaketa-baldintzak

Partzela 18.d AI Jarduketa Integratuaren zati da, eta indarreko legerian eta HAPB honetan aurreikusitako egikaritze-prozesuaren bidez garatuko da, hain zuzen ere C. EGIKARITZEA ANTOLATU ETA KUDEATZEKO JARRAIBIDEEN AZTERLANA dokumentuan.

11.-Hirigintza-tasa

Partzelak, HAPB honetan definitutako jarduketa integratuari lotutako urbanizazio-kostuetan parte hartzen du.

12.- Fitxa grafikoa:



18.d AI JARDUKETA INTEGRATUA

ACTUACIÓN INTEGRADA 18.d AI

18.d AI JARDUKETA INTEGRATU EREMUA: 3.966,16 M2		AMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA 18.d AI: 3.966,16 M2
UR AGENTZIAK IBILGUAK ZABALTZEKO AURREIKUSITAKO ESKU-HARTZEAK		INTERVENCIONES DE AMPLIACIÓN DE CAUCE PREVISTAS POR LA AGENCIA VASCA DEL AGUA
ZONA BERDE, ESPAZIO LIBREAK: 471M2		DOTACIÓN DE ZONAS VERDES, ESPACIOS LIBRES: 471 M2
BIDE PUBLIKOAK: 1.513,12 M2 BIDE PUBLIKOETAN AURREIKUSITAKO APARKALEKU PUBLIKOAK: 58 PLAZA		VIARIO PÚBLICO: 1.513,12 M2 DOTACIÓN PLAZAS DE APARCAMIENTO EN VIARIO PÚBLICO: 58 PLAZAS
PARTZELA PRIBATU ERAIKIEZINA 284,58 M2		PARCELA PRIVADA NO EDIFICABLE 284,58 M2
SESTRA GAINEKO PARTZELA ERAIKIGARRIA 1.697,46M2		PARCELA PRIVADA EDIFICABLE SOBRE RASANTE 1.697,46M2

Azpeitian,
2023ko
apirilean.

