



Garapeneko Hirigintza-
araudia

Plan Especial de Ordenación Urbana

A.U. 11 AMUE

Hiri Antolamenduko Plan Berezia

Índice • aurkibidea

LEHENENGO TITULUA: XEDAPEN OROKORRAK.....	1
1. Artikulua Xedea eta aplikazio-eremua.....	1
2. Artikulua Indarrean sartzea eta indarraldiaren baldintzak	1
3. Artikulua Plan Berezia osatzen duten agiriak eta haien arauzko irismena	1
4. Artikulua Egikaritzeko eskakizun orokorrak.....	2
BIGARREN TITULUA: HIRIGINTZA-ARAU BIDEA.....	3
1. Kapitulua LURZORUAREN KALIFIKAZIO XEHATUKO ARAU BIDEA.....	3
5. Artikulua Kalifikazio-araubide aplikagarriaren definizioa	3
6. Artikulua Lurzoruaren kategorizazioa:	3
7. Artikulua Zonakatzeko-kodea.....	3
2. Kapitulua PLAN BEREZIA GARATZEKO PLANGINTZA-ARAU BIDEA.....	6
8. Artikulua Xehetasun-azterketak.....	6
9. Artikulua Urbanizazioko Jarduketa Programa	7
10. Artikulua Urbanizazioko Proiektua.....	7
11. Artikulua Urbanizazioko Proiektuaren bidez antolamendua egokitzeko aukeraren mugak	7
12. Artikulua Partzelazioa.....	7
13. Artikulua Ingurumenean eragin daitezkeen efektu negatiboak zuzentzeko, babesteko eta konpentsatzeko neurriak	7
3. Kapitulua PLAN BEREZIA GARATZEKO HIRIGINTZA JARDUKETAKO ARAU BIDEA.....	8
14. Artikulua Jarduketa Integratua eta Egikaritze-unitateak	8
15. Artikulua Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren garapena eta egikaritzea	8
16. Artikulua Haztapen-koefizienteak	8
17. Artikulua Lehendik dauden eraikuntzen araubidea.....	8
HIRUGARREN TITULUA: ERAIKUNTZAKO ETA ERABILERA KO ARAU OROKORRAK.....	10
1. Kapitulua LURSAIL PRIBATU ERAIKIGARRIEI APLIKATU BEHARREKO BALDINTZA OROKORRAK	10
1. Sekzioa Eraikinen forma arautzeko baldintza orokorrak	10
18. Artikulua Baldintza orokorrak.....	10
19. Artikulua Eraikigarritasun-baldintzak	10
20. Artikulua Eraikuntzaren formaren definizioa	11
21. Artikulua Eraikuntza-profila.....	11
22. Artikulua Eraikuntzaren altuera	11
23. Artikulua Hegalkinak eta atzeraemanguneak	11
24. Artikulua Teilatu-hegalak	12
25. Artikulua Estalkiak	12
2. Sekzioa Erabilera-baldintza orokorrak.....	12

26. Artikulua	"a.20.1. Bizitegi-gunea, eraikuntza intentsibokoa. Etxebizitza babestuak" zonetan dauden lursailetarako erabilera-baldintza orokorrak.....	12
27. Artikulua	"a.20.2. Bizitegi-gunea, eraikuntza intentsibokoa. Etxebizitza libreak" zonetan dauden lursailetarako erabilera-baldintza orokorrak.....	14
28. Artikulua	"c.10. Hirugarren sektoreko erabilerak" eremuetan dauden lursailetarako erabilera-baldintza orokorrak.....	15
3. Sekzioa	Bizigarritasun-baldintza orokorrak.....	17
29. Artikulua	Eraikuntza intentsiboko bizitegi-erabilerako zonetan (a.20.1 eta a.20.2) dauden lursailetarako bizigarritasun-baldintza orokorrak.....	17
30. Artikulua	"c.10. Hirugarren sektoreko erabilerak" eremuetan dauden lursailetarako bizigarritasun-baldintza orokorrak.....	18
4. Sekzioa	Aparkalekua.....	18
31. Artikulua	Baldintza orokorrak.....	18
32. Artikulua	Ibilgailuak aparkatzeko gutxieneko zuzkidura.....	18
33. Artikulua	Ibilgailuentzako aparkalekuen ezaugarri teknikoak.....	19
5. Sekzioa	Baldintza estetikoak eta apaintasunekoak.....	19
34. Artikulua	Eraikuntzaren konposizio-baldintzak.....	19
35. Artikulua	Errotuluak eta beste elementu batzuk.....	19
36. Artikulua	Eraikinik gabeko espazio pribatuaren tratamendua.....	20
37. Artikulua	Jasangarritasuneko irizpide orokorrak.....	20
2. Kapitula	EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO LURSAILEI APLIKATU BEHARREKO BALDINTZA OROKORRAK.....	21
1. Sekzioa	EC1 eta EC2 ekipamendu komunitarioko lursailen erabilera- eta eraikuntza-baldintzak.....	21
38. Artikulua	Eraikuntza-araubidea.....	21
39. Artikulua	Erabilera-araubidea.....	21
LAUGARREN TITULUA: URBANIZAZIOKO ARAUAK.....		22
1. Kapitula	DISEINU-BALDINTZA OROKORRAK.....	22
40. Artikulua	Urbanizazioko baldintzak.....	22
41. Artikulua	Irisgarritasuna sustatzea.....	22
42. Artikulua	Genero-ikuspegia espazio publikoen diseinuan.....	22
43. Artikulua	Espazio publikoak klima-aldaketa kontuan hartuta diseinatzea.....	23
2. Kapitula	ERAIKITZEKO BALDINTZAK ETA EZAUGARRI XEHATUAK.....	24
44. Artikulua	Sareen ezaugarriak.....	24
45. Artikulua	Saneamendu-sarearen ezaugarriak.....	24
46. Artikulua	Ur-hornikuntzako sarearen ezaugarriak.....	24
47. Artikulua	Energia elektriko, telefonía, gas eta argiteria publikoko sareen ezaugarriak.....	25
48. Artikulua	Zolaketa, eta ibilgailuentzako bideak, oinezkoentzako pasealekuak eta egoteko guneak zolatzea.....	25
49. Artikulua	Lur-mugimenduak.....	25
50. Artikulua	Zuhaitzak eta lorategiak.....	25
BOSTGARREN TITULUA: BALDINTZATZAILE GAINJARRIAK.....		27
51. Artikulua	Kultura ondarearen babesa.....	27
52. Artikulua	Uholde-arriskua.....	28
53. Artikulua	Kutsatuta egon daitezkeen lurzorua.....	28
SEIGARREN TITULUA: LURSAIL PRIBATUETARAKO ARAU PARTIKULARRAK.....		29

1. Kapitula	BIZITEGI-ERABILERA KO LURSAILETARAKO ARAU PARTIKULARRAK.....		29
54. Artikulua	R.1 lursailerako araudi partikularra		29
55. Artikulua	R.2 lursailerako araudi partikularra		33
56. Artikulua	R.3 lursailerako araudi partikularra		37
2. Kapitula	HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA KO LURSAILETARAKO ARAU PARTIKULARRAK.....		40
57. Artikulua	T.1 lursailerako araudi partikularra		40
58. Artikulua	T.2 lursailerako araudi partikularra		43
ZAZPIGARREN TITULUA: EKIPAMENDU GENERIKOKO LURSAILETARAKO ARAU PARTIKULARRAK			45
1. Sekzioa			45
59. Artikulua	EC.1 lursailerako araudi partikularra		45
60. Artikulua	EC.2 lursailerako araudi partikularra		47

LEHENENGO TITULUA: XEDAPEN OROKORRAK

1. Artikulua Xedea eta aplikazio-eremua

Hirigintzako Arau hauen xedea da Azpeitiko HAPOko A.U. 11 AMUE eremuko lursailen eta eraikuntzen erabilera arautzea, eta area osoan eraenduko dute, araudia behin betikoz onesten duen erabakia eta hirigintzako arauak eurak Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratzen diren hurrengo egunetik aurrera.

Eremuaren azalera osoa **90.493 m²**-koa da.

2. Artikulua Indarrean sartzea eta indarraldiaren baldintzak

- 1.- Behin betikoz onetsi eta indarrean dagoen legerian ezarritako argitaratze-eskakizunak bete ondoren sartuko da indarrean Hiri-antolamenduko Plan Berezi hau, eta indarrean iraungo du indargabetzen den arte.
- 2.- Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren zehaztapenetako bat edo hainbat baliogabetzeak, indargabetzeak edo aldatzeak ez du eraginik izango gainerakoan baliozkotasunean, baldin eta horietakoren bat ez bada aplikaezina haiekiko harremana edo mendekotasuna izateagatik.

3. Artikulua Plan Berezia osatzen duten agiriak eta haien arauzko irismena

1.- Hiri Antolamenduko Plan Berezia osatzen duten agiriak

Ondorengo agiriekin osatzen dute Hiri Antolamenduko Plan Berezi hau:

- A AGIRIA.MEMORIA
- B AGIRIA.GARAPENEN HIRIGINTZA-ARAUDIA
- C AGIRIA.EGIKARITZEA ANTOLATZEKO ETA KUDEATZEKO JARRAIBIDEAK
- D AGIRIA.BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO ETA FINANTZARIOAREN AZTERLANA
- E AGIRIA.LABURPEN EXEKUTIBOA
- F AGIRIA.PLANOAK
- G AGIRIA. INPAKTU AKUSTIKOARI BURUZKO AZTERKETA
- H. AGIRIA. INGURUMEN-AZTERKETA ESTRATEGIKOA

2.- Agirien izaera arautzailea:

Proiektuaren eduki arauemailea artikulu honen 1. epigrafean adierazten diren agiriekin definitzen duten arren, garapeneko hirigintza-araudia da, antolamenduko planekin batera, berariaz izaera arauemaile hori eta hirigintzako esku-hartzea arautzeko izaera duena eta, beraz, agiri horiek ezartzen dituzten zehaztapenetara egokitu beharko da nahitaez esku-hartze hori.

Gainerakoak adierazpen-, erreferentzia- edo justifikazio-agiriak dira, beraz, horien eta aurrez aipatutakoen edukien artean kontraesanik egongo balitz, bigarrenak gailenduko lirateke.

Esparru arauemaile orokorrari dagokionez, eta goragoko mailako legeen, erregelamendu orokorren eta bestelako xedapenen mende dagoen arren, hirigintzako arau hauetan jasotzen ez den kasu orokorretan

Azpeitiko HAPOn Hirigintzako Araudiak eraenduko du.

3.- Agirien arteko kontraesanak:

Eskala ezberdinetan egindako izaera arautzaileko planoen artean, hirigintzako zehaztapenen bati dagokionez, bat ez datozen zehaztapenak daudela ikusiko balitz, eskala xehatuagoan egindako planoetan ezartzen dena gailenduko litzateke, kontraesana azken horietan ageriko akats materialen bat egin izanaren ondorio ez bada, behintzat.

Hirigintzako arauetan, euskarazko eta gaztelarazko testuen artean kontraesanik egongo balitz, jatorriz idatzitako gaztelarazko testuan jasotakoa gailenduko da, euskararako itzulpenaren aurrean.

4. Artikulua Egikaritzera eskakizun orokorrak

- 1.- Hiri Antolamenduko Plan Berezi (HAPB) honen edukia aurreikusitako eraikin berriak egikaritzeari dagokionez betearazteko, beharrezkoa izango da oro har aldeztu aurretik behin betikoz onestea Urbanizazioko Jarduketa Programa, Urbanizazio Proiektua eta Birpartzelazio Proiektua.
- 2.- Eremuaren barruan dauden lursailen jabeek, baina, orube izaera lortu baino lehen eskatu ahal izango dute sestra gainean eraikitze lizentzia, baldin eta ondorengo baldintzak betetzen badituzte.
 - a) Birpartzelazio Proiektua onesteko egintzak bide administratiboan behar adinako irmotasuna izatea.
 - b) Urbanizazioko obren egoera dela eta, Administrazioak uste izatea dagokion lursailak orube izateko beharrezko zerbitzu guztiak izango dituela eraikuntza-lanak amaitzerako.
 - c) Lizentzia eskatzeko idazkian urbanizazio-obra amaitu arte eraikuntza ez erabiltzeko konpromisoa hartzea, bai eta eraikin osoaren edo zati baten jabetza- edo erabilera-eskubideen lagapenetan baldintza hori ezartzeko konpromisoa ere.
- 3.- Eraikinak ezin izango dira okupatu urbanizazioa onetsitako urbanizazio-proiektuan jasotzen denaren arabera behar bezala eta erabat amaituta egon arte, eta ur eta energia elektriko hornikuntza-sareak eta estolderia-sareak funtzionatzeko moduan egon arte.
- 4.- Eraikitzeari batera urbanizazio-lanak egiteko eginbeharra ez betetzeak lizentzia baliogabetzea ekarriko dute, kalte-ordainik jasotzeko eskubiderik gabe, eta eraikitakoa erabiltzea eragotziko da; gainera, hirugarren eskuratzailerik eskubidea izango dute eragin zaizkien kalte-galerengatik ordain dakien.

BIGARREN TITULUA: HIRIGINTZA-ARAU BIDEA

1. Kapitulua LURZORUAREN KALIFIKAZIO XEHATUKO ARAU BIDEA

5. Artikulua Kalifikazio-araubide aplikagarriaren definizioa

Azpeitiko A.U. 11 AMUE eremuari kapitulu honetan definitzen den kalifikazio-araubide xehatua aplikatuko zaio, Azpeitiko HAPOn "kalifikazio xehatuen" sistematikaren eta Hiri Antolamenduko Plan Berezi honen "ZONAKATZE XEHATUA" deritzon PII.02 Planoan ezarritako zonakatze xehatuaren arabera.

6. Artikulua Lurzoruaren kategorizazioa:

HAPB honen xede den eremuak finkatu gabeko hiri-lurzoru kategoria du.

7. Artikulua Zonakatze-kodea

HAPB honetan jasotzen den zonakatzea Azpeitiko HAPOn Hirigintzako Arau Orokorretako 8. eta 9. artikuluetan ezartzen den hirigintza-erabileren araubidera egokituta dago.

Hirigintzako Arau Partikularrek A.U. 11 AMUE eremurako ezartzen duten zonakatze orokorretik abiatuta, ondorengo zonakatze xehatua ezartzen du HAPB honek:

1. E.10. Errepide eta hiri-bide nagusiak (Sistema Orokorra)
2. E. 20. Ibilbide Berezien Sarea (bizikletak-oinetakoak) (Sistema Orokorra)
3. E.30. Trenbide-sarea (Sistema Orokorra).
4. F.10. Hiriko Espazio Libreak (Sistema Orokorra).
5. H.10. Ibai-ibilguak (Sistema Orokorra).
6. a.20.1. Bizitegi-gunea, eraikuntza intentsibokoa. Etxebizitza babestuak.
7. a.20.2. Bizitegi-gunea, eraikuntza intentsibokoa. Etxebizitza libreak.
8. c.10. Hirugarren sektoreko erabilerak..
9. e.10. E.10. Errepide eta hiri-bide nagusiak (Sistema Tokiko).
10. g.10. Ekipamendu komunitarioa (Tokiko Sistema).
11. f.10. Hiri Espazio Libreak (Tokiko Sistema).
12. h.10.1. Ibai-ibilguak. URA agentziaren jarduketetarako erreserba (Tokiko Sistema).

1. E.10. Errepide eta hiri-bide nagusiak (Sistema Orokorra)

- Jabaria: Publikoa (Udala).
- Hirigintza-erabilera: Azpeitiko HAPOn Hirigintzako Arauen 24. artikuluan E.10 zona globalerako arautzen dena.
- Eraikuntza: Ez da baimentzen eraikuntzarik, baldintza horietan baimendutako erabileretara bideratutako sestra azpiko eraikuntzak eta hiri-bideetako berezko elementu funtzionalen sestra gaineko ezarpenak izan ezik.

2. E.20. Ibilbide Berezien Sarea. Bizikletak-oinetakoak (Sistema Orokorra)

- Jabaria: Publikoa (Udala).
- Hirigintza-erabilera: Azpeitiko HAPOn Hirigintzako Arauen 27. artikuluan E.20 zona globalerako arautzen dena.
- Eraikuntza: Salbuetsita, bide horien zerbitzura dauden elementu funtzionalak izan ezik.

3. E.30. Trenbide-sarea (Sistema Orokorra)

- Jabaria: Publikoa (Eusko Jaurlaritza).
- Hirigintza-erabilera: Azpeitiko HAPOn Hirigintzako Arauen 26. artikuluan E.30 zona globalerako arautzen dena.
- Eraikuntza: Trenbide-erabilerekin eta horien osagarri diren erabilerekin lotutako eraikuntzak soilik, aplikagarria den legeria sektorialean ezarritako baldintzetan.

4. F.10. Hiriko Espazio Libreak (Sistema Orokorra).

- Jabaria: Publikoa (Udala).
- Hirigintza-erabilera: Azpeitiko HAPOn Hirigintzako Arauen 27.2 artikuluan lursailetarako arautzen dena
- Eraikuntza: Azpeitiko HAPOn Hirigintzako Arauen 27.1 artikuluan F.10 zona globalerako arautzen dena.

5. H.10. Ibai-ibilguak (Sistema Orokorra).

- Jabaria: Publikoa (Eusko Jaurlaritza).
- Hirigintza-erabilera: Azpeitiko HAPOn Hirigintzako Arauen 29. artikuluan H.10 zona globalerako arautzen dena.
- Eraikuntza: Debeak dago, oro har. Legezko xedapen arautzaileek baimendutako eraikuntzak bakarrik baimentzen dira.

6. a.20.1. Bizitegi-gunea, eraikuntza intentsibokoa. Etxebizitza babestuenak.

- Jabaria: Pribatua.
- Hirigintza-erabilera: Hirigintzako arau hauek lursail pribatu eraikigarrietarako arautzen dutena, III. Tituluko 1. Kapituluako 2. Sekzioko 26. artikuluan.
- Eraikuntza: HAPB honen Antolamenduko Planoetan jasotzen diren Zehaztapenak

arautzen dutena eta, bereziki, PO.02 "ANTOLAMENDU OROKORRA. LERROKADURAK ETA SESTRAK" planoan, bai eta hirigintzako arau hauetan lursail pribatu eraikigarrietarako arautzen dutena ere, III. Tituluko 1. Kapituluko 1. Sekzioan.

7. a.20.2. Bizitegi-gunea, eraikuntza intentsibokoa. Etxebizitza libreak.

- Jabaria: Pribatua.
- Hirigintza-erabilera: Hirigintzako arau hauek lursail pribatu eraikigarrietarako arautzen dutena, III. Tituluko 1. Kapituluko 2. Sekzioko 27. artikuluan.
- Eraikuntza: HAPB honen Antolamenduko Planoetan jasotzen diren Zehaztapenek arautzen dutena eta, bereziki, PO.02 "ANTOLAMENDU OROKORRA. LERROKADURAK ETA SESTRAK" planoan, bai eta hirigintzako arau hauetan lursail pribatu eraikigarrietarako arautzen dutena ere, III. Tituluko 1. Kapituluko 1. Sekzioan.

8. c.10. Hirugarren sektoreko erabilera.

- Jabaria: Pribatua.
- Hirigintza-erabilera: Hirigintzako arau hauek lursail pribatu eraikigarrietarako arautzen dutena, III. Tituluko 1. Kapituluko 2. Sekzioko 28. artikuluan.
- Eraikuntza: HAPB honen Antolamenduko Planoetan jasotzen diren Zehaztapenek arautzen dutena eta, bereziki, PO.02 "ANTOLAMENDU OROKORRA. LERROKADURAK ETA SESTRAK" planoan, bai eta hirigintzako arau hauetan lursail pribatu eraikigarrietarako arautzen dutena ere, III. Tituluko 1. Kapituluko 1. Sekzioan.

9. e.10. E.10. Errepide eta hiri-bide nagusiak (Sistema Tokiko).

- Jabaria: Publikoa (Udala).
- Hirigintza-erabilera: Azpeitiko HAPOn Hirigintzako Arauen 39.2 artikuluan arautzen dena.
- Eraikuntza: Azpeitiko HAPOn Hirigintzako Arauen 39.1 artikuluan arautzen dena.

10. g.10. Ekipamendu komunitarioa (Tokiko Sistema).

- Jabaria: Publikoa (Udala).
- Hirigintza-erabilera: Hirigintzako arau hauek ekipamendu komunitarioko lursailentarako arautzen dutena, III. Tituluko 2. Kapituluko 1. Sekzioko 39. artikuluan.
- Eraikuntza: HAPB honen Antolamenduko Planoetan jasotzen diren Zehaztapenek arautzen dutena eta, bereziki, PO.02 "ANTOLAMENDU OROKORRA. LERROKADURAK ETA SESTRAK" planoan, bai eta hirigintzako arau hauetan ekipamendu komunitarioko lursailentarako arautzen dutena ere, III. Tituluko 2. Kapituluko 1. Sekzioko 38. artikuluan.

11. f.10. Hiri Espazio Libreak (Tokiko Sistema).

- Jabaria: Publikoa (Udala).
- Hirigintza-erabilera: Azpeitiko HAPOn Hirigintzako Arauen 42.3 artikuluan arautzen dena.
- Eraikuntza: Azpeitiko HAPOn Hirigintzako Arauen 42.2 artikuluan arautzen dena.

12. h.10.1. Ibai-ibilguak. URA agentziaren jarduketetarako erreserba (Tokiko Sistema).

- Jabaria: Publikoa (Udala).
- Hirigintza-erabilera: URA uraren euskal agentzia uholde-arriskuko egoera hobetzeko egiten ari den obrekin lotuta egin litzakeen jarduketetarako erreserba-espazioa.
- Eraikuntza: Debekatuta dago, oro har. Legezko xedapen arautzaileek baimendutako eraikuntzak bakarrik baimentzen dira.
-

2. Kapituluak PLAN BEREZIA GARATZEKO PLANGINTZA-ARAU BIDEA

8. Artikulua Xehetasun-azterketak

1. Xehetasun-azterketak egin ahal izango dira, HAPOn eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 73. eta 74. Artikuluetan ezartzen diren helburu, muga eta edukiarekin.
2. Lursail eraikigarri bat garatu baino lehen, Xehetasun-azterketa bat idatzi eta tramitatu dadin exijitu ahal izango du Udalak. Betiere plangintzako figura horretarako ezarritako mugen barruan, eta HAPBn lursail eraikigarrietarako aurreikusten den eraikuntzako eta barne-urbanizazioko antolamenduarekiko aldaketak txertatzeko.
3. Plan Berezian ezartzen diren kalifikazio xehatuko zehaztapenak xehetasun-azterketak formulatuta aldatu ahal izango dira, kasuak honako hauek baldin badira:

- Lursail eraikigarrien ordenantza partikularrak birdoitu behar direnean, xehetasun-azterketa baten esku-hartze esparruari dagozkion alderdietan.

Birdoitze hori eraikuntzaren forma arautzen duten parametroetara heda daiteke (altuera eta solairu kopurua), bai eta lerrokaduretara eta sestetara ere, betiere partzelaren hirigintza-araubide orokorra arautzen duten baldintzetara egokitzen bada.

- Antolamendu xehatua eragindako lursailen eta ingurunearen baldintzatzaile material eta orografikoetara egokitzea, betiere antolamenduaren oinarritzko ezaugarriak aldatu gabe. Irabazizko lursailen nahiz aipaturiko antolamenduaren ondoriozko zuzkidurazkoen konfigurazio eta mugapen zehatzera heda daiteke..

Zuzkidura-lursail publikoei dagokienez, aipatutako egokitzapenarekin batera ezingo da azalera murriztu, ezta haren baldintza kualitatiboak galarazi ere.

- Irabazizko erabileretara zein zuzkidura-erabilera publikoetara bideratutako lursail eraikigarrien nahitaezko mugapena aldatzea eta/edo osatzea, aurrez azaldutako salbuespenak salbuespen, hirigintza-kalifikazioa eta antolamendu xehatuaren oinarritzko baldintza arautzaileak aldatu gabe.

Nolanahi ere, planteatutako proposamenen irismena kontuan hartuta, Udalak Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren aldaketa zehatza eskatu ahal izango du, baita proposamenok aurreko paragrafoetan adierazten diren betekizunak betetzen badituzte ere.

Halaber, bide-sarearen eta zerbitzu orokorreko zein tokiko zerbitzuko azpiegituren sarearen konfigurazioari, trazadurari eta sestrari dagozkion soluzioak birdoitu egin ahal izango dituzte azpiegiturok egikartzeko formulatzen diren obra-proiektuek, betiere hirigintza-plangintzan ezarritako baldintza orokorren barruan.

9. Artikulua Urbanizazioko Jarduketa Programa

Urbanizazioko Jarduketa Programa idatziko da, HAPB honetan definitzen den Jarduketa Integratuaren garapena arautu eta antolatuko duena, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 152. artikuluari jarraikiz. Urbanizazioko Jarduketa Programak (UJP) eremuaren hirigintza-egikaritzearen garapena jasoko du.

Urbanizazioko Jarduketa Programak HAPB honetan aurreikusten diren egikaritze-unitateen mugapena, egikaritze-araubidea eta jarduteko sistema berretsi edo, hala badagokio, aldatu egingo ditu.

Egikaritzea Antolatzeko eta Kudeatzeko Jarraibideak deritzon C. agirian, UJPk jarraitu beharko dituen gidalerroak adierazten dira.

10. Artikulua Urbanizazioko Proiektua

Urbanizazioko Proiektu bakarra idatziko da Jarduketa Integratu osorako eta hari atxikitako Sistema Orokorretarako; Trenbide-sareari dagokion Sistema Orokorra da salbuespen bakarra, lurzoru eskuratzeko bakarrik adskribatzen delarik. Urbanizazioko Jarduketa Programan (UJP) ezarritakoari jarraikiz antolatuko da urbanizazio-obra egikaritzeko programazioa.

Proiektu horretan jabari publikoko espazioetako azpiegitura guztiak eta gaur egun eraikita dauden egokitzapenak definituko dira, indarrean dagoen araudia eta hirigintzako arau hauetan ezartzen diren diseinu-baldintzak bete ditzan.

Zubiaren eta oinezkoentzako pasabidearen proiektuak proiektu independente modura idatziko dira, URAk 2022-2027 aldirako plan hidrológicoa garatzeko egingo dituen jarduketek eta, pasabidearen kasuan, beste aldeko ibaiertzeko hirigintza-garapenek oso baldintzatuta baitaude.

11. Artikulua Urbanizazioko Proiektuaren bidez antolamendua egokitzeko aukeraren mugak

Urbanizazio publikoko Proiektuak bideen sestrak eta haien ardatzak birdoitu ahal izango ditu, eta hori ez da Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren alaketatzat joko; eragin izan lezake, unean-unean, espazio libreen eta bideen antolamendu eta zonakatzeko xehatuak, baldin eta horrek ez badu eragiten lursail pribatuen azalerak handitzerik.

12. Artikulua Partzelazioa

Ondoriozko lursailak edo partzelak azpi-partzeletan banatu ahal izango dira, garatu beharreko birpartzelazio-proiektuaren arabera. Azpi-partzela horiek osatzeko, erabileren eta atarien zentzuzko banaketa egin beharko da. Dagokion hirigintza-fitxan definitzen da lursail edo partzela bakoitzerako gutxienezko partzela.

13. Artikulua Ingurumenean eragin daitezkeen efektu negatiboak zuzentzeko, babesteko eta konpentsatzeko neurriak

Hiri Antolamenduko Plan Berezia egikaritzeko prozesuan, Ingurumen Azterketa Estrategikoan eta Ingurumen Adierazpen Estrategikoan ezartzen diren neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak hartuko dira.

3. Kapitulua **PLAN BEREZIA GARATZEKO HIRIGINTZA JARDUKETAKO ARAUBIDEA**

14. Artikulua Jarduketa Integratua eta Egikaritze-unitateak

Hiri Antolamenduko Plan Bereziak AI-AU.11 AMUE deritzon Jarduketa Integratua eta hari atxikitako Sistema Orokorrak definitzen ditu, "Hirigintza egikaritzeko baldintzak" deritzon PO.05 planoan jasotzen den bezala. Aurreikusten da Egikaritze-unitate bakarraren bitartez garatzea.

Jarduketa Integratua gauzatzeko, haren garapena arautuko duen Urbanizazioko Jarduketa Programa idatzi eta onetsi behar da. Urbanizazioko Jarduketa Programak HAPB honetan egikaritze-unitateen mugapenari eta aurreikusten den jarduketa-sistemari dagokionez ezartzen diren zehaztapenak aldatu ahal izango ditu.

15. Artikulua Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren garapena eta egikaritzea

Lankidetzako jarduketa-sistema bidezko egikaritze publikoko araubidea ezartzen da. Urbanizazioko Jarduketa Programak jarduketa-sistema aldatu dezake.

HAPB hau garatzeko, Egikaritzea antolatzeko eta kudeatzeko jarraibideak deritzon C Agirian ezartzen den jarduketa-araubidea bete beharko da, nahiz eta UJP den epeak finkatzeko eskudun tresna.

16. Artikulua Haztapen-koefizienteak

Babes publikoko etxebizitzaren prezioak eta gehieneko errentak eta zuzkidura-bizitokiaren kanona zehazteari buruzko Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioetako sailburuaren 2022ko ekainaren 30eko Agindua indarrean sartu dela kontuan hartuta, honako haztapen-koefiziente hauek proposatu dira HAPBrako:

- Babes ofizialeko etxebizitzak (araubide orokorra)	1,00
- Babestutako Etxebizitza Tasatuak	1,57
- Etxebizitza libreak	1,63
- Hirugarren sektorea	0,50
- Aparkalekuak eta babes ofizialeko etxebizitzei eratzikitakoak	0,34
- Aparkalekuak eta tasatutako etxebizitzei eratzikitakoak	0,38
- Aparkalekuak eta etxebizitza libreei eratzikitakoak	0,41

Haztapen-koefizienteak birpartzelatze-proiektuan eguneratu eta/edo egokitu ahal izango dira.

17. Artikulua Lehendik dauden eraikuntzen araubidea

1.- Antolamenduz kanpo:

Antolamenduz kanpokotzat deklaritzen dira HAPB honetan ezartzen den erabilera- eta eraikuntza-araubidearekin bat ez datozen eraikin, instalazio eta erabilerak. Hirigintza egikaritzeko baldintzak deritzon PO.05 planoan islatzen dira antolamenduz kanpoko eraikinak.

Antolamenduz kanpokoan artean dauden eraikin eta instalazioen egoera Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 101. artikuluan ezartzen dena da. Ondorioz, eraikina gutxieneko bizigarritasun- eta osasungarritasun-egoeran mantentzeko beharrezkotzat jotzen diren obrak, hirugarrenei kalterik ez eragitera bideratutakoak, kontserbaziokoak, eta higiezia eta apaintasuna zaintzekoak bakarrik egin ahal izango dira, eta ez eraberritze- eta sendotze-lanik, bolumena handitzeko edo hobekuntzako, modernizazioko eta haien desjabetze-balioa handitzeko lanik. Edonola ere, era horretako obra-lizentzia emateko beharrezkoa izango da higiezinaren balioa handitzeari berariaz uko egitea; obra egin baino lehen aurkeztu beharko da hori adierazten den idazkia, eta dagokion udal erregistroan jasota geldituko da.

Salbuespen gisa, berariaz antolamenduz kanpoko gisa deklaraturako eraikin-zatiak eraberritzeko, sendotzeko eta hobetzeko obrak baimendu ahal izango dira, baina Urbanizazioko Jarduketa Programan ezartzen den fasekako garapenarekin bat etorritik. Hobetzeko obra horiek egiteko, beharrezkoa izango da oro har ezarritako higiezinaren balio-gehikuntzari uko egitea eta Jarduketa Integratua egikaritzeko ezarritako fase-erregimenera egokitzeko konpromisoa hartzea.

2.- Finkatutako eraikuntzak:

Santa Klara Komentua (Frantziskotarrak / Eliza eta Klaustroa) finkatzen da, hirugarren sektoreko edo zuzkidurako erabileretarako, komentu-erabilera finkatzeaz gain.

Finkatutako sestra gaineko eraikigarritasuna: finkatzen den komentu-eraikin osoaren egungo lerrokaduren eta formaren ondoriozkoa; 7.688 m² (t) gutxi gorabehera.

HIRUGARREN TITULUA: ERAIKUNTZAKO ETA ERABILERAKO ARAU OROKORRAK

1. Kapituluak LURSAIL PRIBATU ERAIKIGARRIEI APLIKATU BEHARREKO BALDINTZA OROKORRAK

1. Sekzioa Eraikinaren forma arautzeko baldintza orokorrak

18. Artikulua Baldintza orokorrak

Lursail pribatuetan garatzen diren eraikuntzek HAPB honen Hirigintzako Arauetan eta Antolamenduko Planoetan eraikuntzari, aprobetxamenduari eta bolumenari dagokionez ezartzen diren baldintza orokorrak bete beharko dituzte, bai eta dagokion ezaugarri-taulan ezartzen dena ere.

19. Artikulua Eraikigarritasun-baldintzak

Lursail pribatuetan irabazizko erabileretara bideratutako sestra gaineko gehieneko eraikitako azalera Azpeitiko HAPOeko araudi partikularrean A.U. 11 AMUE eremurako finkatzen dena da:

- Hirigintza-garapen berriak: 59.500 m²(t)

erabilera	eraikigarritasuna
Babes Ofizialeko Etxebizitzak	8.748 m ² (t)
Babestutako Etxebizitza Tasatuak	9.310 m ² (t)
Etxebizitza libreak	25.682 m ² (t) *
Hirugarren sektorea	15.040 m ² (t)

* Eraikigarritasun horrek lehendik dauden 6 etxebizitzaren eraikigarritasuna barne hartzen du. Azpeitiko Udalak dituen katastroko datuen arabera, honako hau da kontuan hartu den eraikigarritasuna:

uso	edificabilidad
Etxebizitza libreak	900 m ² (t)
Etxebizitza libreei eratzikitakoak (aparkalekua eta trastelekuak)	405 m ² (t)
Hirugarren sektorea-komertziala	552 m ² (t)

- Hirigintza-eraikigarritasun finkatua: 8.408 m²(t)

uso	edificabilidad
Dagoen komentua	7.688 m ² (t)

Dagokion araudi partikularrean ezartzen da antolatutako irabazizko lursail bakoitzari esleitzen zaion eraikigarritasuna.

Azpeitiko HAPOn Hirigintzako Arauetako 49. Artikuluan –Eraikigarritasuna zenbatzeko irizpide orokor arautzaileak– jasotzen direnak dira eraikigarritasuna zenbatzeko irizpideak.

20. Artikulua Eraikuntzaren formaren definizioa

Eraikuntzak bat etorri beharko dira PO.02 “Antolamendu orokorra. Lerrokadurak eta sestrak” deritzon planoan ezartzen diren eraikuntzaren gehieneko lerrokadurekin.

Lursail pribatuak okupatzen dituzten eraikuntzen lursail urbanizatuko sestrak eta sostengu-mailak izango dira antolamendu-planoetan, garapen berriko areen eta bide-elementuen edo lehendik dagoen urbanizazioa aldatzen duten planoetan ezarritako erreferentzia-mailetatik abiatuta, urbanizazioko obren proiektuetan ezartzen direnak.

Lerrokadura horiek definitzen dute eraikuntzaren gehieneko ingurutzaila, ezarri diren eraikuntzaren altuera- eta profil-baldintzekin batera. Azalera eraikigarriaren gehieneko mugak ere errespetatu beharko ditu, baina.

21. Artikulua Eraikuntza-profila

Dagokion araudi partikularrean ezartzen da lursail bakoitzerako eraikuntza-profila.

22. Artikulua Eraikuntzaren altuera

Eraikuntzaren altuera neurtzeko, fatxadaren azaleraren erdiko puntuak urbanizatutako lursailarekin bat egiten duen puntua hartuko da beheko erreferentziazat eta, goiko erreferentzia gisa, berriz, fatxadaren azaleraren puntu altuenaren maila, edo hau estalkiaren planoarekin gurutzatzen den gunea.

Ezarritako gehieneko altueratik gora eraikinen instalazioekin lotutako elementuak ezartzea onartuko da, eta dagokion tratamendua emango zaie, eraikuntzaren itxura globalean integratuta gera daitezen.

Dagokion araudi partikularrean ezartzen da lursail bakoitzerako baimentzen den eraikuntzen gehieneko altuera.

23. Artikulua Hegalkinak eta atzeraemanguneak

Bertan bizitzeko edo okupatzeko modukoak diren eta fatxadatik ateratzen diren elementuak, itxiak edo irekiak izan daitezkeenak; hots, haien alde guztietan itxitura osoa izan dezakete, edo aldeak erabat edo zati batean irekita izan ditzakete.

Hegalkinaren sakonera esango zaio irtengunerik handieneko zati edo elementutik dagokion fatxadaraino dagoen distantziari.

Hegalkinak edo hegalak itxiak (begiratokiak, galeriak eta antzerakoak) eta irekiak (balkoiak, terrazak eta antzerakoak) izan daitezke.

Orohar, ondorengo zehaztapenak bete beharko ditu hegalkinen eta atzeraemanguneen antolamenduak:

- Hegalkin ireki eta itxi guztiek ezingo dute gainditu eraikuntzaren fatxaden perimetroaren luzeraren % 75, eraikuntzaren goi solairuen kopuruaz bideratuta. Dena den, hegalkin horiek nahi bezala jarri ahal izango dira eraikinaren fatxada eta solairu ezberdinetan, baldin eta, guztira, ez badute gainditzen ezarritako gehieneko luzera.
- Hegalkin itxiak ezingo dute gainditu eraikuntzaren fatxaden perimetroaren luzeraren % 40, eraikuntzaren goi solairuen kopuruaz bideratuta, eta kasu honetan ere nahi bezala jarri ahal izango dira eraikinaren fatxada eta solairu ezberdinetan.
- Hegalkin irekiak zein itxiak gehienez ere 150 cm irten ahal izango dira fatxadaren azaleratik.
- Aurrez aurre duten espazio publikoaren edo lursail urbanizatuaren sestratik gutxienez 3,00 metroko altueratik gora soilik baimenduko dira hegalkinak.

Atzeraemanguneak, bestalde, nahi bezala jarri ahal izango dira, baldin eta haien sakonerak luzeraren erdia gainditzen ez badu.

24. Artikulua Teilatu-hegalak

Teilatu-hegalaren irtengunea gehienez ere 1,50 cm irtengo da fatxadaren azaleratik; hegalkinak dauden fatxadaren zatietan, hegalkin horiek baino 50 cm gehiago irten ahal izango da teilatu-hegala.

25. Artikulua Estalkiak

Estalkiaren isurialdeek %40ko malda izango dute gehienez.

Estalkiaren baimendutako gehieneko profila gaindituz, honako hauek bakarrik ezarri ahal izango dira: tximiniak, aireztapeneko edo hozte-sistemetako hodiak, sabai-leihoak, argi-zuloak –estalkiaren azaleraren paraleloan eta 0,40 cm baino altuera txikiagokoak–, irradi- eta telebista-antenak eta ezinbestekak estalkian jarri behar diren gainerako instalazioen elementu teknikoak.

2. Sekzioa Erabilera-baldintza orokorrak

26. Artikulua “a.20.1. Bizitegi-gunea, eraikuntza intentsibokoa. Etxebizitza babestuak” zonetan dauden lursailetarako erabilera-baldintza orokorrak

1. Berezko Erabilera:

Etxebizitza babestuko bizitegi-erabilera, Babes Ofizialeko Etxebizitza eta Babestutako Etxebizitza Tasatu modalitatean.

2. Erabilera bateragarriak:

Hirugarren sektoreko erabilerak, bulego, ostalaritza eta merkataritza modalitateetan. Oro har, baimendu egiten da merkataritza-erabilerak (1. eta 2. kategoriak), askotariko hirugarren sektoreko erabilerak, eta osasun- eta sorospen-erabilerak ezartzea.

Edonola ere, ez da baimentzen dantzalekuak, diskotekak eta antzerako beste erabilera batzuk ezartzea; horiek debekatutako erabilerak izango dira lursail hauetan. Nolanahi ere, erabilera onargarri bat baimendu ahal izateko, beharrezkoa izango da bizitegi-erabilerekin bateragarria dela justifikatzea.

Industria-erabilerak: Merkataritza-erabilerari atxikitakoak soilik, baldintza berberetan, eta inola ere ezingo dira ezarri goiko lehenengo solairua baino gorago.

Aparkalekuak eta etxebizitzetarako erabilerak.

3. Debekatutako erabilerak:

Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

4. Sestra gaineko eraikigarriak ez diren espazio pribatuaren erabilera:

Sestra gaineko espazio eraikiezinak erabilera publikoko zortasuna izango dute, eta egoteko leku, espazio libre, lorategi edo jolas-leku gisa erabiltzeko bideratuko dira.

Oro har, ez da baimenduko eraikuntzarik, nahiz eta aparkaleku-irteerako elementuak eraiki ahal izango diren sestra azpian, indarrean dagoen araudia betetzeko behar-beharrezkoa denean eta eraikuntza-proiektuak hala justifikatzen duenean.

5. Onartzen diren erabilerak ezartzeko irizpideak

Beheko solairuan: hirugarren sektorekoak eta bizitegi-erabileraren osagarri direnak.

Lehenengo solairuan: Babestutako etxebizitzak (Babes Ofizialeko Etxebizitzak eta Babestutako Etxebizitza Tasatuak) eta hirugarren sektorekoak, ostalaritza eta bulego kategorietan soilik.

Goiko gainerako solairuetan: Babestutako etxebizitzak (Babes Ofizialeko Etxebizitzak eta Babestutako Etxebizitza Tasatuak).

Sestra azpiko solairuetan: aparkalekuak eta bizitegi-erabileraren osagarri direnak.

Estalkipean: oro har, beheagoko solairuetan dauden etxebizitzetarako osagarri diren erabilerak. Espazio horiek nahitaez beheko solairuan dauden etxebizitzekin lotutako bizitegi-erabileretara bideratu ahal izango dira, eta erregistro-unitate banaezina osatuko dute elkarrekin, nahiz eta kasu honetan azalera eraikigarri gisa zenbatuko diren arren, baimendutako sabai-azalera kalkulatzeko ondoreetarako.

6. Etxebizitza kopurua: Dagokion araudi partikularrean ezartzen da gehieneko Babes Ofizialeko Etxebizitza eta Babestutako Etxebizitza kopurua.

7. Aparkalekua: Oro har, bizitegi-erabilerako eta hirugarren sektoreko erabilerako 100 metro koadro (t) bakoitzeko 1,5 plazakoa izango da bete beharreko ratioa.

Lursail bakoitzaren araudi partikularrean ezartzen dena izango da gutxieneko aparkaleku kopurua. Ahal dela, sestra azpiko solairuetan egokituko dira aparkalekuak.

Oro har, garajerako sarbide bakarra egongo da lursail eta/edo eraikuntza-multzo bakoitzeko, ez bada behintzat, hainbat inguruabarren ondorioz, bideraezina edo aukera hori gomendagarria ez dela justifikatzen bada.

27. Artikulua “a.20.2. Bizitegi-gunea, eraikuntza intentsibokoa. Etxebizitza libreak” zonetan dauden lursailetarako erabilera-baldintza orokorrak

1. Berezko Erabilera:

Etxebizitza libreko bizitegi-erabilera.

2. Erabilera bateragarriak:

Hirugarren sektoreko erabilerak, bulego, ostalaritza eta merkataritza modalitateetan. Oro har, baimendu egiten da merkataritza-erabilerak (1. eta 2. kategoriak), askotariko hirugarren sektoreko erabilerak, eta osasun- eta laguntza-erabilerak ezartzea.

Edonola ere, ez da baimentzen dantzalekuak, diskotekak eta antzerako beste erabilera batzuk ezartzea; horiek debekatutako erabilerak izango dira lursail hauetan. Nolanahi ere, erabilera onargarri bat baimendu ahal izateko, beharrezkoa izango da bizitegi-erabilerekin bateragarria dela justifikatzea.

Industria-erabilerak: Merkataritza-erabilerari atxikitakoak soilik, baldintza berberetan, eta inola ere ezingo dira ezarri goiko lehenengo solairua baino gorago.

Aparkalekuak eta etxebizitzetara eratzitakoak.

3. Debekatutako erabilerak:

Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

4. Sestra gaineko eraikigarriak ez diren espazio pribatuen erabilera:

Sestra gaineko espazio eraikiezinez erabilera publikoko zortasuna izango dute, eta egoteko leku, espazio libre, lorategi edo jolas-leku gisa erabiltzeko bideratuko dira.

Oro har, ez da baimenduko eraikuntzarik, nahiz eta aparkaleku-irteerako elementuak eraiki ahal izango diren sestra azpian, indarrean dagoen araudia betetzeko behar-beharrezkoa denean eta eraikuntza-proiektuak hala justifikatzen duenean.

5. Onartzen diren erabilerak ezartzeko irizpideak:

Beheko solairuan: bizitegi-erabilera (etxebizitza libreak) eta hirugarren sektorekoak, lursailaren araudi partikularrak onartzen dituenen.

Lehenengo solairuan: Etxebizitza libreak eta hirugarren sektorekoak, hotel- eta bulego-erabilerak soilik, lursailaren araudi partikularrak onartzen dituenen.

Goiko gainerako solairuetan: Etxebizitza libreak.

Sestra azpiko solairuetan: aparkalekuak eta bizitegi-erabileraren osagarri direnak.

Estalkipean: oro har, beheagoko solairuetan dauden etxebizitzetarako osagarri diren erabilerak. Espazio horiek nahitaez beheko solairuan dauden etxebizitzekin lotutako bizitegi-erabileretara bideratu ahal izango dira, eta erregistro-unitate banaezina osatuko dute elkarrekin, nahiz eta kasu honetan azalera eraikigarri gisa zenbatuko diren arren, baimendutako sabai-azalera kalkulatzeko ondoretarako.

6. Etxebizitza kopurua: Dagokion araudi partikularrean ezartzen da gehieneko etxebizitza libre kopurua.

7. Aparkalekua: Oro har, bizitegi-erabilerako eta hirugarren sektoreko erabilerako 100 metro koadro (t) bakoitzeko 1,5 plazakoa izango da bete beharreko ratioa.

Lursail bakoitzaren araudi partikularrean ezartzen dena izango da gutxieneko aparkaleku kopurua. Ahal dela, sestra azpiko solairuetan egokituko dira aparkalekuak.

Oro har, garajerako sarbide bakarra egongo da lursail eta/edo eraikuntza-multzo bakoitzeko, ez bada behintzat, hainbat inguruabarren ondorioz, bideraezina edo aukera hori gomendagarria ez dela justifikatzen bada.

28. Artikulua “c.10. Hirugarren sektoreko erabilerak” eremuetan dauden lursailetarako erabilera-baldintza orokorrak

1. Baimendutako Erabilerak: Hirugarren sektoreko erabileratzat jotzen dira ondorengo aprobetxamenduzko jarduerak:

– Hotel-erabilera:

Hotel-erabileratzat hartzen da, irabazi asmoarekin, pertsonen ostalua ematen dietenak, edozein dela ere modalitatea: hotelak, ostatuak, hotel/egoitzak, motelak, pentsioak, aterpetxeak, apartahotelak, etab.

– Merkataritza-erabilera:

Merkataritza-erabileren artean sartzen dira:

- Jendeari era guztietako gauzak eta produktuak saltzea, txikizka zein handizka.
- Ostalaritzako negozioak: tabernak, kafetegiak, pubak, jatetxeak, etab.
- Jendeari zerbitzu profesionalak eskaintzen dizkietenak: ile-apaindegia, edertze-aretoak, masajistak, tindategiak, arropak jaso eta entregatzen dituztenak, etab.
- Aurrez aipatutakoen antzerako jarduerak.
- Aurrez aipatutakoen osagarri diren erabilerak.

1., 2., 3. eta 4. kategoriak baimentzen dira.

– Bulego-erabilera:

Administrazioko edo bestelako jarduerak, titulartasun pribatukoak eta/edo haiei atxiki ahal zaizkienak, hala nola: era guztietako enpresen egoitza eta ordezkaritza administratiboak; banku-, burtsa- eta aseguru-bulegoak; gestoriak; profesionalen bulegoak eta estudioak; kalkulu-zentroak, laborategiak eta ikerkuntza-zentroak, duten xedea dela eta aurrekoekin bateragarriak eta haiei atxikitze modukoak direnak; aipatutakoen antzerako beste jarduerak; dagozkion erabilera osagarriak.

– Aisialdi-erabilera

Titulartasun pribatua duten aisialdiko eta denbora libreko zenbait jarduerak komunitario, aprobetxamenduzko helburuz egiten direnak, eta titulartasun pribatuarekin eta/edo hari atxiki ahal zaionarekin, eta, duten izaeratik eta baldintzatzaileengatik, ekipamendu komunitariotzat jo ezin direnak.

Horixe da, besteak beste, honako hauen kasua; aisialdi- edo gastronomia-elkarteak; zinema-aretoak eta antzokiak; dantzalekuak; jolas-aretoak; kasinoak; eta lokal itxietan dauden kirol-instalazioak, hala nola gimnasioak, igerilekuak eta beste; eta aire zabaleko jolas- eta kirol-parkeak; entsegu-aretoak (musika...); gazteentzako eta beste kolektibo batzuentzako aisialdi- eta entretenimendu-jardueretarako lokalak, eta antzerako beste erabilera batzuetarako beste edozein.

– Osasun- eta sorospen-erabilera

Osasun- eta sorospen-erabileren barruan sartzen dira gaixoak tratatzeko zein haiei ostatu emateko erabilerak, sektore edo kolektibo babesgabe eta/edo mendekoen sorospena (beste erabilera osagarri batzuekin osa daitekeena, ostatu-erabilera barne) eta antzeko beste erabilera batzuk, irabazi-asmoekin eta titulartasun pribatuko eta/edo hari atxikitzeko moduko erregimenean egindakoak, euren xedeei eta/edo euren garapen-baldintzei erreparatuta komunitate-ekipamendukotzat jo ezin direnak.

Horixe da, besteak beste, honako hauen kasua: ospitaleak eta klinikak; egoitza geriatrikoak; zahar-etxeak; zahar-egoitzak eta pertsona babesgabeentzako egoitzak; iragaitzako bidarientzako etxeak; mediku- eta albaitari-kontsultategiak; eta osasunarekin eta sorospenarekin lotutako bestelakoak, baldin eta adierazitako baldintzak betetzen badituzte.

– Irakaskuntzako erabilera

Irakaskuntzarekin zerikusia duten jarduerak sartzen dira multzo honetan, titulartasun pribatuko eta/edo hari atxikitzeko moduko erregimenean egindakoak, modalitate guztietan, bai eta irakaskuntzaren osagarri diren erabilerak ere, haien helburu eta baldintzengatik, ekipamendu komunitariotzat jo ezin direnak.

– Hirugarren sektoreko askotariko erabilerak

Jarduera soziopolitikoak, kulturalak edo antzeko beste batzuk sartzen dira erabileren kategoria honetan, irabazi-asmoarekin eta titulartasun pribatuko eta/edo hari atxikitzeko moduko erregimenean egindakoak, haien helburuei eta/edo haiek garatzeko baldintzei erreparatuta, komunitate-ekipamenduko erabileratzat jo ezin direnak edo jo behar ez direnak.

Horixe da, besteak beste, honako hauen kasua: alderdi politiko, elkarte edo sindikatuen egoitzak; erakusketa-areto pribatuak, akademia pribatuak eta beste.

2. Erabilera bateragarriak:

Aparkalekuak eta erabilera nagusiaren osagarri diren erabilerak.

3. Debekatutako erabilerak:

Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

4. Sestra gainerako eraikigarriak ez diren espazio pribatuen erabilera:

Sestra gainerako espazio eraikiezinak egoteko lekuak, espazio libreak eta lorategiak egitera bideratuko dira batez ere. Espazio horietan baimenduta dago aparkaleku-erabilera.

Ahal dela, sartzea libre izango den espazioak izango dira, nahiz eta sarbide mugatuko esparru itxiak izan daitezkeen.

5. Aparkaleku-plazak: Oro har, hirugarren sektoreko erabilerako 100 metro koadro (t) bakoitzeko 1,4 plazakoa izango da bete beharreko ratioa.

Lursail bakoitzaren araudi partikularrean ezartzen dena izango da gutxieneko aparkaleku kopurua. Ahal dela, sestra azpiko solairuetan egokituko dira aparkalekuak.

Oro har, garajerako sarbide bakarra egongo da lursail eta/edo eraikuntza-multzo bakoitzeko, ez bada behintzat, hainbat inguruabarren ondorioz, bideraezina edo aukera hori gomendagarria ez dela justifikatzen bada.

3. Sekzioa Bizigarritasun-baldintza orokorrak

29. Artikulua Eraikuntza intentsiboko bizitegi-erabilera zonetan (a.20.1 eta a.20.2) dauden lursailentzako bizigarritasun-baldintza orokorrak

Etxebizitzek Euskal Autonomia Erkidegoko gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta zuzkidura-bizitokiak diseinatzeko arauak arautzen dituen ekainaren 28ko 80/2022 Dekretua edo horren ordezkoko araudia bete beharko dute.

1. Altuera libreak:

Amaitutako lurzoruaren eta sabaiaren koten artean neurtzen den distantzia bertikala da altuera librea.

Goiko solairuetako gutxieneko altuera librea 2,50 metrokoa izango da.

Sestra gaineko bigarren solairuko amaitutako lurzoruaren maila –hau da, goiko lehenengo solairuko lurzoruarena– 4,50 metroko gehieneko altuerara egongo da, urbanizatutako lursailaren sestratik neurtuta.

Erabilera osagarrietara (aparkalekuak, trastelekuak...) bideratutako sestra azpiko solairuen gutxieneko altuera librea 2,50 metrokoa izango da. Altuera hori txikiagoa izan daiteke instalazioen arteko gunee zehatzetan.

2. Babes Ofizialeko Etxebizitzak:

Babes Ofizialeko Etxebizitzek era horretako etxebizitzetarako berariazko araudia beteko dute –*AGINDUA, 2009ko otsailaren 12koa, Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Sailburuarena, Babes Ofizialeko Etxebizitzaren Diseinuko Ordenantzak onesten dituena*–, edo hori ordeztzen duen araudia.

3. Gehieneko etxebizitza kopurua eta etxebizitzaren gutxieneko tamaina

- Dagokion araudi partikularrean bizitegi-lursail bakoitzerako ezartzen dena izango da gehieneko etxebizitza kopurua.
- 40 metro koadro erabilgarrikoa izango da etxebizitzaren gutxieneko tamaina.

Tamaina horiek betetzeko ondoreetarako, etxebizitzetara sartzeko espazio komunak zenbatuko dira (eskailerak, igogailua, eskailera-burua, korridoreak), baina ez erabilera osagarrietara bideratutako espazioak, hala nola garajeak, instalazio-gelak eta etxebizitzaren trastelekuak.

4. Baimendutako beste erabilera batzuetara bideratutako beheko solairuko lokaletan aplikatu beharreko baldintzatzaileak

- Gutxieneko altuera librea.

Amaitutako lokalaren gutxieneko altuera librea 2,70 metrokoa izango da erabilera publikora bideratutako lokalaren azalera erabilgarriaren % 60an gutxienez, eta 2,50 metrokoa pertsonak modu jarraituan egotera bideratutako erabilera publikoko gainerako azalera. Gela osagarrietan –hala nola biltegiak, komunak edo antzerakoak– altuera librea 2,30 metrora murriztea baimentzen da; gela horiek,

baina, ezingo dira erabili pertsonak modu jarraituan egotera. Zona publikoan dagoen lokalaren guneren batean mailatutako elementurik edo elementu apaingarriak balego, 2,50 metrokoa izan beharko litzateke gune horretako gutxieneko altuera libre. Hori guztia, jarduera jakin batzuk ezartzeko dagokion araudi tekniko-sanitarioak exijituzko baldintzak eta Udal Ordenantzetan ezarritakoa betetzetik erator litezkeen betekizunak gorabehera.

Ostalaritzako eta Aisialdiko Jardueretako Establezimenduen Instalazioa Arautzen duen Udal Ordenantza edo hura ordeztzen duen xedapena aplikatzeko esparruan, Ordenantza horretan adierazten diren gutxieneko altuerak bete beharko dira

- Sarbidea.

Behako solairuko lokal guztiek, eraikinaren kanpoaldetik izan beharko dute zuzeneko sarbidea.

- Gutxieneko azalera.

Lokal horietako bakoitzak gutxienez 20 metro koadroko azalera erabilgarria izan beharko du, salbuespenezko kasuetan izan ezik, jarduera motagatik (loteria-saltokiak, prentsa-saltokiak, estankoak eta antzerakoak) ez bada beharrezkoa azalera hori izatea, jarduera edo erabilera behar bezala gauzatzeko.

Ostalaritzako eta Aisialdiko Jardueretako Establezimenduen Instalazioa Arautzen duen Udal Ordenantza edo hura ordeztzen duen xedapena aplikatzeko esparruan, Ordenantza horretan adierazten diren gutxieneko azalera bete beharko dira.

- Saltokiaren gutxieneko azalera.

Lokal komertzial bakoitzean jendea arreta ematera bideratutako zonak gutxienez 10 metro koadroko azalera izan beharko du.

30. Artikulua "c.10. Hirugarren sektoreko erabilerak" eremuetan dauden lursailentzako bizigarritasun-baldintza orokorrak

Ostalaritzako eta aisialdi-jardueretako establezimenduen instalazioa arautzen duen udal ordenantzako bizigarritasun-baldintza aplikatu beharko dira.

Gainerako erabilera onargarrietarako, dagokion legeria sektorialak ezartzen dituen betekizunak bete beharko dira.

4. Sekzioa Aparkalekua

31. Artikulua Baldintza orokorrak

Sestra azpian erabilera pribatuko garajeak eraikitzea baimentzen da.

Dokumentazio grafikoan jasotzen da garajeetara sartzeko arrapalen egoera (bakarra lursail pribatu bakoitzerako), nahiz eta eraikuntza-proiektuak egoera hori aldatu ahal izango duen, beheko solairuei eragiteko aukerarekin.

32. Artikulua Ibilgailuak aparkatzeko gutxieneko zuzkidura

Lursail pribatu bakoitzaren araudi partikularrean ezartzen da aparkaleku-plazen gutxieneko zuzkidura.

Oro har, ondorengo ratioa ezartzen da:

Bizitegi-erabilerako lursailak: bizitegi-erabilerako eta hirugarren sektoreko erabilerako 100 m² (t) bakoitzeko 1,5 aparkaleku-plaza.

Hirugarren sektoreko erabilerako lursailak: hirugarren sektoreko erabilerako 100 m²(t) bakoitzeko 1,4 aparkaleku-plaza.

Bizitegi-erabilerako lursailetan, aparkaleku-plazen zuzkidura murriztu ahal izango da behar bezala justifikatzen bada, baina 100 m²(t) bakoitzeko 1,4 aparkaleku-plazako gutxieneko ratioa bermatu beharko da.

33. Artikulua Ibilgailuentzako aparkalekuen ezaugarri teknikoak

Espazio publikoan zein lursail pribatuetan jartzen diren aparkaleku-plazek 2,5 x 5 metroko gutxieneko tamaina izan beharko dute.

Bideetan edo eraikuntzarik gabeko espazio libreetan ibilgailu arinak aparkatzeko zona guztietarako irisgarritasuneko arau teknikoak onesten dituen 68/2000 Dekretuaren 3.11 artikulua betetzeko, modu iraunkorrean gordeko da gutxienez 40 aparkaleku bakoitzeko edo zatikiko bat, mugikortasun urriko pertsonak garraiatzen dituzten ibilgailuentzako, eta oinezkoentzako ibilbideetatik eta eraikinetarako sarreretatik hurbil jarriko dira, ezarritako gutxieneko dimentsioak errespetatuz.

5. Sekzioa Baldintza estetikoak eta apaintasuneak

34. Artikulua Eraikuntzaren konposizio-baldintzak

- 1.- Eraikuntzek fatxadak izan beharko dituzte buelta guztiak, tratatu gabeko paramentuak saihestuz. Antzerako tratamendua exijituko da estalkietarako ere. Bereziki zaindu beharko dira eraikinen konposizio arkitektonikoa eta materialak.
- 2.- HAPB honetan antolatzen diren lursailetak bakoitzerako hainbat eraikuntza-proiektu idatzi ahal izango da, birpartzelazio-prozesuaren ondoriozko azpi-lursailen edo erregistro-finken arabera; baliteke, gainera, aurreikusitako eraikuntza-lanak faseka egitea ere. Dagozkion proiektuetan, eraikinen konposizio arkitektonikoa definituko da, unitate horietako bakoitzerako irudi bateratu bat bermatzeko helburuz.

35. Artikulua Errotuluak eta beste elementu batzuk

Errotuluak onartzen dira bide publikoaren gainetik dauden fatxadetan hutsunetan sartuta, edo bestela, margotuta edo gainjarrita, hizkiz hizki, fatxadaren gainean, hutsuneen goialdetik dagoen espazioan, hutsuneen zabaleraren barruan. Gehienez ere 40 cm-ko altuera izango dute.

Errotulua hutsunean sartzen bada, fatxadaren lerrotik irten gabe egin beharko da, ez dezan murriztu aireztapen- eta argiztapen-azalera baimendutako gutxienekotik behera.

Beheko solairuan eta lehenengoan bakarrik onartzen dira, azken horren kasuan, etxebizitza-erabilerarik ez badu bakarrik. Lehenengo solairuko errotuluak fatxadaren hutsunearen barruan sartuta bakarrik jarri ahal izango dira.

Eraikuntza berean, eta errotuluak jartzea baimenduta dagoen solairuetan, altuera berean jarri beharko dira. Horregatik, alderdi hori jaso egin beharko da lizentzia eskatzeko aurkezten den proiektuan.

Ez da onartzen fatxadaren kanpoko aldean markesinarik, beira-arasarik, salmenta-makinarik, airea girotzeko makinarik edo antzerakorik jartzea. Debekatuta dago fatxadarekiko perpendikularrak diren errotulu-banderak jartzea, baita baimendutako solairuetan jartzen ez den errotulu oro ere.

36. Artikulua Eraikinik gabeko espazio pribatuen tratamendua

- 1.- Jabetza partikularreko espazio libreak nahitaez mantendu beharko dira apaintasun- eta osasungarritasun-baldintza onetan, eta baldintza horietarako beharrezko urbanizazioa izango dute (zoladura, lorezaintza, euri-urak biltzeko sistema, argiteria eta gainerako zerbitzuak).
- 2.- Eraikuntzarik gabeko espazio horietan erabilera osagarriak funtzionalak izan eta gara daitezen beharrezkoak diren eraikuntza-elementuak ezartzea baimentzen da, hala nola sotora iristeko eraikitako eskailera-elementuak, sotoak aireztatzeko elementuak, etab.

37. Artikulua Jasangarritasuneko irizpide orokorrak

A.U."11.AMUE eremuko eraikinek justifikatu beharko dute jasangarritasunari dagokionez ondorengo alderdi edo irizpide orokorrak betetzen dituztela:

- Orientazio egokia
- Energia aurrezteko eraikuntza-elementuak dituela
- Aireztapen egokia
- Hondakinak bereizita gordetzera bideratutako espazioak dituela, gero hondakinok birzikla daitezen.
- Bizikletak aparkatzera bideratutako espazioak antolatzen direla
- Argiztapen- eta berogailu-instalazioetan eta ur-kontsumokoetan energia aurrezteko soluzio teknikoak dituela
- Energia berriztagarriak erabiltzen dituela
- Ur-hargunea eta ur beltzen saneamendu-sarea dituela, komunikazio bertikaleko nukleoa behar bezala garbitzeko.

2. Kapitulua **EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO LURSAILEI APLIKATU BEHARREKO BALDINTZA OROKORRAK**

1. Sekzioa **EC1 eta EC2 ekipamendu komunitarioko lursailen erabilera- eta eraikuntza-baldintzak**

38. Artikulua **Eraikuntza-araubidea**

Ekipamenduko lursailetan garatzen diren eraikuntzek HAPB honen Antolamenduko Planoetan eraikuntzari eta bolumenari dagokionez ezartzen diren baldintza orokorrak bete beharko dituzte, bai eta ekipamendu komunitarioko lursailetak bakoitzerako dagokion araudi partikularrean ezartzen dena ere.

Lursail horiei esleitu zaien eraikigarritasuna inola ere ez da zenbatuko aprobetxamenduzko eraikigarritasunaren ondoreetarako, jabari publikoko ekipamenduak baitira.

39. Artikulua **Erabilera-araubidea**

1.- Berezko erabilerak: ekipamendu komunitarioko erabilerak, lursail bakoitzaren araudi partikularrean ezartzen diren modalitateetan.

2.- Erabilera onargarriak:

- Etxebizitza-erabilera, ekipamendu-erabileren erabilera osagarri modura bakarrik (gehienez ere, ekipamendu bakoitzeko etxebizitza bat).
- Egoitza komunitarioko erabilera, ekipamenduko lursailaren dagokion araudi partikularrean berariaz aurreikusten diren kasuetan.
- Hirugarren sektoreko erabilerak, berezko erabilerekin bateragarriak eta haien osagarri diren modalitateetan.
- Aparkalekuak.
- Hiri-zerbitzuen azpiegiturak. Hiri-zerbitzuen azpiegiturako erabilerak (telekomunikazioak...) jotzen dira propio halakotzat.
- Ekipamenduaren osagarri diren edo hari atxiki dakizkiokeen beste erabilera batzuk. Hiri-zerbitzuen azpiegituren erabilerak jotzen dira propio halakotzat, sestra gainekoak zein sestra azpikoak, baldin eta eremuaren erabilera nagusiarekin (ekipamendu komunitarioa) bateragarriak badira.

3.- Debekatutako erabilerak: aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

LAUGARREN TITULUA: URBANIZAZIOKO ARAUAK

1. Kapitulua DISEINU-BALDINTZA OROKORRAK

40. Artikulua Urbanizazioko baldintzak

Plan Berezi honen PO.02 "ANTOLAMENDU OROKORRA. LERROKADURAK ETA SESTRAK" planoan adierazten dira eremua urbanizatzeko ildo orokorrak, bide publikorako gutxienezko dimentsioak finkatuz.

41. Artikulua Irisgarritasuna sustatzea

Urbanizazioko Proiektuak zein HAPB hau garatzeko tramita litezkeen Xehetasun-azterketek Eusko Jaurlaritzaren Lehendakariaren Irisgarritasuna Sustatzeko abenduaren 4ko 20/1997 Legean eta Eusko Jaurlaritzako Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurumen Sailaren 68/2000 Dekretuaren Arau Teknikoetan ezarritakora egokitu beharko dituzte haien zehaztapenak, ahal den neurrian, kontuan hartuta hiri-lurzoruko eremu bat dela.

42. Artikulua Genero-ikuspegia espazio publikoen diseinuan

Ondorengo alderdiak izango dira kontuan espazio publikoa diseinatzeko:

- Eremu osoan egoteko espazioak sortzea, pertsonen arteko bizikidetzara, lankidetzara eta elkartasunera bideratutakoak.
- Espazio espezifikoak edo erabilera anitzekoak sortzea, herritarrek elkarte-ekintzak egin edo askotariko ekimenak eta jarduerak garatu ahal ditzaten.
- Urte-sasoi guztietan jendea elkartu eta goza dezan sustatuko duten espazio publikoak sustatzea, beharrezkoa bada eguzkitik eta euritik babesteko aukera emango dutenak.
- Jendearen bizitza-zikloko etapa ezberdinetara –adineko pertsonak, gazteak, helduak, adingabeak– egokitutako elkartzeko eta sozializatzeko lekuak izatea, aproposak eta irisgarriak izango direnak. Adin-tarte ezberdinetako haurrentzako bereizitako eta haiei egokitutako parkeak izatea, bai eta haurtxoak aldatzeko, haiei arreta emateko eta nolabaiteko pribatutasunez edoskitzeko lekuak ere.
- Parke eta berdegune egokiak diseinatzea: Parkeek sektore-egitura argia izan behar dute, parke barruan dauden bideen hierarkia argi adierazita, eta ibilbide nagusia ondo ikusi behar da; bestalde, hesitutako parke itxien ordez, parke irekiak sustatu behar dira.
- Zoladura lisoa eta egoera onean. Espaloiek behar adinako zabalera izan behar dute. Herritar guztientzako irisgarriak, eta espaloien mailan dauden oinezkoentzako pasabideekin.
- Oreka mantendu behar da ibilgailuei bideratutako espazioaren eta oinezkoentzako espazioaren artean, oinezkoentzako eremuak sor daitezen sustatuz. Kaleei bizitza itzultzea eta kaleko bizipenak sustatzea.
- Seinaleztapen egokia: Norbera non dagoen eta nora doan jakitzea, orientatzeko mugarriak eta elementuak eta seinaleztapen-sistema on bat erabilia; baita informazio- eta turismo-bulegoak ere.
- Itzalguneak eta atsedenerako zonak sortzea. Berdegunea eta zuhaitziak ingurunearen baldintzetara

egokitzea, eta itzalgune homogeneousak egitea.

- Adineko pertsonentzako edo mugikortasun-arazoak dituztenentzako lagunkoia izango den hiri bat diseinatzea. Sozializazio-espazioak sortzen lagunduko duten hiri-altzariak diseinatzea.
- Hiriko espazioak eta altzariak proiektatzerakoan, kontuan izan behar dira alderdi meteorologikoak eta eguzkiaren orientazioa urte-saso ezberdinetan.
- Adineko pertsonen eta zainketa-kargak dituztenen ergonomiara eta ingurunearen ezaugarrietara egokitzen diren bankuak jartzea.
- Igarobideek eta pasaguneek behar adinako argiztapena izan behar dute gaez, zuhaitzekin eta bestelako landareekin bateragarriak diren argiekin.
- Zubiak, eskailerak, tunelak edo igogailuak bezalako ibilguneak, saihestezinak baldin badira, zainduta egon behar dira eta ikuseremu zabala izan behar dute.
- Espazioaren ikuspena.
- Espazio publikoen bizigarritasuna bermatzea, herritarrek espazio horiek erabil eta goza ditzaten sustatuz
- Ondo sektorizatutako eta seinaleztatutako parkeak eta berdeguneak diseinatzea, zokorik gabeak, ondo ekipatutakoak, ohiko garbiketa- eta mantenu-lanak ahalbideratuko dituzten diseinuekin eta argiztapen egokiarekin.
- Berdintasunean oinarritutako aisia- eta aisialdi-espazioak diseinatzea, hierarkikoak izango ez direnak edo estereotipoen arabera gizonezkoenak diren jarduerak sortuko ez dituztenak.

43. Artikulua Espazio publikoak klima-aldaketa kontuan hartuta diseinatzea

Klima-aldaketa da XXI. mendeko ingurumen-erronka nagusia. Helburu nagusia da berotegi-efektuko gasen emisioak murriztea, planetaren berotze globalaren eragile nagusiak baitira, eta ingurumenean, ekonomian eta gizartean eragiten dituzten inpaktuetara egoki gaitzean ahalbidera dezaketen estrategiak ezartzea.

Klima-aldaketaren ondoriozko inpaktuetara egokitu gaitzean, funtsezkoa da espazio publikoak ondo diseinatzea. Horregatik, ondorengo gomendioak kontuan hartu beharko dira espazio publikoak diseinatzeko:

- Zolatutako azalera handiak saihestu behar dira, eta berotasuna horrenbeste atxikitzen ez duten zoladurak aukeratu, hala nola zoladura berdeak (saretak) edo zoladura hotz eguzki-islaztaileak, eguzkiaren eraginpean zoladura konbentzionalak baino freskoago mantentzen baitira.
- Itzalpeko espazioak sortzea eta iturriak jartzea.
- Etorkizuneko klima-agertokietara ondoen egokituko diren landareak eta zuhaitzak aukeratzea:

Berdeguneetan zuhaitz eta landare espezie alternatiboak erabiltzeko aukera kontuan hartzea, lehorte ondoen jasaten duten barietateak aukeratuz.

Mantenu txikiko eta ureztatzeko ia urik behar ez duten lorategi "jasangarriko" irizpideak ezartzea.

- Ibaieder ibaiaren ertza birnaturalizatzea, duen korridore ekologiko, biodibertsitate-bektore eta herritarrak naturarekin konektatzeko eginkizunak bultzatzeko.

Ibaiaren ondoko zona eraldatzea, eta espazio berde eta aisia-gune bihurtzea; espazio horiek hiri-ingurunean natura-espazioez gozatzeko aukera eman dezaten, ibaira eta bainu-eremuetara iristeko guneak sortuz.

- Drainatze Jasangarriko Hiri Sistemak ezartze, hainbat modalitatetan: Landare-estalkiak, Uharkak, Infiltrazio-txorkoak, Zoladura iragazkorak, Infiltrazioko putzuak, zangak eta andelak, Uholde-parterreak, Draina iragazleak, Landare-arekak, Zerrenda iragazleak, Hondar-iragazkiak, Atzemaite- eta/edo infiltratze-baltsak, Urmaelak. Euri-ura atzemateko, atxikitzeko, iragazteko eta infiltratzeko eginkizunak garatzen dituzte Drainatze Jasangarriko Hiri-sistemen teknika ezberdinek. Sistema horiek ezarrita, euri asko egiten duen aldietan isurketak kudeatu ahal izango dira, urbanizatutako inguruneetan isurketa-uren geruza gehiegi goratzea saihestuz.

Urbanizazio-proiektuan zehaztu beharko dira ingeniartza naturalistikoko soluzio espezifikoak.

2. Kapituluak **ERAIKITZEKO BALDINTZAK ETA EZAUGARRI XEHATUAK**

44. Artikulua Sareen ezaugarriak

PO.04 "SAREEN ESKEMAK" serieko planoetan marraztutako sareak eskemak besterik ez dira eta, beraz, xehetasunez aztertu beharko dira haien ezaugarriak dagokion Urbanizazio Proiektuan.

45. Artikulua Saneamendu-sarearen ezaugarriak

Urbanizazio-proiektuak saneamendu-azpiegiturak behar bezala lotzeko beharrezkoak diren soluzioak jaso beharko ditu.

1.- Ur beltzen sarea:

- Saneamendua modu bereizian proiektatuko da obraren eremu osoan.
- Gaur egungo sarearekin konektatzeko aurreikusten diren gunean adierazi beharko dira.
- Hornikuntza-saretik ez datozen urak –drainatzeetatik datozenak, esaterako– ezingo dira ur beltzen saneamendu-sarera konektatu.
- Gaur egungo sare unitarioak sare bereizi bilakatzea ekarriko duten jarduketak bultzatu beharko dira.
- Indarrean dagoen Eraikuntzaren Kode Teknikoaz gain, Gipuzkoako Ur Partzuergoaren Kolektorerako isurketak Arautzen dituen Erregelamenduan zehazten dena bete beharko da.

2.- Euri-uren sarea

- Indarrean dagoen araudian ezartzen dena egokitu beharko da, sarearen ezaugarri orokorre, dimentsionamenduari eta isurketen arauketari dagokionez.
- Azpeitiko Udalak onetsi beharko du euri-uren sarearen diseinua, hura baita sarea mantentzearen arduraduna.

46. Artikulua Ur-hornikuntzako sarearen ezaugarriak

Urbanizazio-proiektuak urez hornitzeko dagoen 200 mm-ko diametroko galdaketa harikorreko hodiarekin behar bezala konektatzeko beharrezkoak diren soluzioak jaso beharko ditu.

Ondoren adierazten diren aurreikuspenak betetzeko diseinatuta egon beharko da ura hornitzeko sarea, betiere indarrean dagoen dagokion araudia beteta:

- Edateko ura hornitzeko.
- Suteen aurrean babesteko (ur-harguneak).

1.- Edateko ura hornitzeko:

- Sare berriak saretuak izan beharko dira, ahal den heinean.
- Lehendik dagoen sarearekiko konexio-guneak adierazi eta xehatu beharko dira.
- Obraren fase ezberdinetan hornikuntza bermatzeko beharrezkoak izango diren behin-behineko desbideraketak kontuan hartu beharko dira.
- Kontsumo guztiak neurtu beharko dira.

2.- Suteen aurrean babesteko:

- Ureztatze-aho guztiek izango dute kontagailua, eta Azpeitiko Udalak onetsi beharko du aho kopurua eta haien kokalekua.

47. Artikulua Energia elektriko, telefonia, gas eta argiteria publikoko sareen ezaugarriak

Elektrizitateko eta telefoniako instalazio eta linea guztiek bete beharko dituzten indarrean dauden erregelamendu ofizialak eta konpainia emakidadunen arauak.

Argiteria publikoaren diseinu, dimentsionamendu, argiztapen-maila eta uniformetasuneko baldintzei dagokienez, indarrean dagoen araudian zehazten dena bete beharko da.

Indarrean dagoen araudiari jarraikiz diseinatu beharko da gas-sarea, eremutik hurbil dagoen gas-saretik elikatuz.

48. Artikulua Zolaketa, eta ibilgailuentzako bideak, oinezkoentzako pasealekuak eta egoteko guneak zolatzeari

Urbanizazio proiektuak definituko ditu bide publikoen ezaugarriak.

Bideak, aparkalekuak, oinezkoentzako pasealekuak eta egoteko guneak indarrean dauden ordenantzei eta araudiari jarraikiz egikarituko dira, zolatzeari dagokionez.

49. Artikulua Lur-mugimenduak

Urbanizazio proiektuak definituko ditu urbanizazio publikoaren eta mugakide dituen lursail pribatuen behin betiko sestrak.

HAPB honetan "PO.04.5 Lur-mugimenduak" planoa jasotzen da, proposatutako antolamendua gauzatzeko aurreikusten diren lur-mugimenduak adierazten dituen, gutxi gorabehera.

50. Artikulua Zuhaitzak eta lorategiak

Antolamenduan jasotzen diren espazio libre publikoak kalitate oneko zelaiak ereinda eta landaketak eginda biribildu, edertu eta egokituko dira. Zuhaitzak txorkoetan jarriko dira, HAPB honetako antolamenduko planoetan jasotzen diren irizpideei jarraikiz.

Urbanizazio proiektuan justifikatu egin beharko da hirigintzako estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuaren 6.2.c) artikulua ezartzen duen landarediari dagokion estandarra betetzen dela; aurrez gauzatutakoarekiko gehitzen den 100 metro koadro eraiki bakoitzeko zuhaitz bat landatu edo iraunarazi beharko dela ezartzen du artikulua horrek. Beraz, horri jarraikiz, 595 zuhaitz izango lirateke.

BOSTGARREN TITULUA: BALDINTZATZAILE GAINJARRIAK

51. Artikulua Kultura ondarearen babesa

Kultura ondareari dagokionez, katalogatutako ondorengo elementuak daude eremuaren barruan:

1.- Eraikitako ondarea:

- Amueko zubia, XVII. mendekoa, 1964ko urtarrilaren 17ko Agindu bidez probintziarako interes historiko-artistikoa duen monumentu izendatutakoa eta Eusko Jaurlaritzaren Kultura Ondarearen Zentroak (Ondarea) Kalifikatutakoa. Babes-maila berezia.

Santa Klara komentua, Erdi Aro ondorengo eraikina, XV-XVI. mendeetako, EAEko Monumentu izendatzeko proposatutako ondasun higiezina. Babes-maila ertaina.

2.- Ondare arkeologikoa:

- San Frantzisko komentua, Eusko Jaurlaritzaren Kultura Ondarearen Zentroak (Ondarea) Balizko Arkeologia Gune gisa (A eremua) HORMEZ BARRUKO ESPARRUA jasota duena, gaur egungo Santa Klara komentua dagoen eremuan kokatzen dena.
- 'Enparan Errota' ustezko zona arkeologikoaren zati bat (EHAA, 195. alea, 1997/10/13). Elementu horren interes arkeologikoa haren babeserako mugatutako eremuaren zorupean oinarritzen da, lurperatutako egituretan, kanalean eta presan.

Ustezko zona arkeologiko horietarako, hirigintzako lizentzia eman aurretik haiengan eragina izan dezakeen edozein obra-proiektu egin baino lehen eta hirigintzako lizentzia eman aurretik, azterketa bat egin beharko da, eta azterketa horretan oinarrituta, Gipuzkoako Foru Aldundiaren Ondare Historiko-Artistikoaren Zerbitzuak erabakiko du proiektu arkeologikoa egin behar den edo ez obrak egikaritu baino lehen.

3.- Tokiko ondare arkitektonikoa:

Plan Bereziaren eremuaren barruan, hirigintzako plangintzan babestu beharra dagoen tokiko interes arkitektonikoko multzo bat dago: "Corrugados Azpeitia SL", ondorengo elementuak hartzen dituena: 158 Corrugados Azpetia SL, 158-1 Corrugados Azpetia SL enpresaren bulegoak, 158-2 Corrugados Azpeitia SL enpresaren 60ko hamarraldiko lantegia eta 158-3 Corrugados Azpeitia SL enpresaren 70eko hamarraldiko lantegia.

Corrugados Azpeitia, S.L.ren industria-gunea finkatzea ez da bateragarria bizitegi-eremuaren garapenarekin, industria-eraikinak uholde-arriskuko eremuan daudelako eta haien tipologia ez delako egokia bizitegi-erabilerak hartzeko. Gainera, industria-guneari eusteak eragotzi egingo luke Ibaieder ibaiaren eskuinaldea leheneratzea, hori baita Plan Bereziaren helburu nagusietako bat, eta, beraz, antolamendutik kanpo geratuko dira egungo eraikin industrialak nahitaez.

Multzo hori eraisten hasi baino lehen, planimetria jasota, argazki-erreportajea eginda eta dokumentazio historikoa bilduta dokumentatuta lagatzea, jasota gera daitezen enpresa handi baten eta haren urtetako ekoizpen-jardunaren aldaketak, instalazioan egindako berritze-lanak, bai eta altzairugintzak eta altzairu-industriak udalerrian iraganean izan duten eta gaur egun duten garrantzia ere.

Euskal Kultura Ondareari buruzko 6/2019 Legearen 50. artikulua aplikatze aldera, eremuaren garapenak kontuan izan beharko du debekatuta dagoela kultura-ondasunetan kutsadura bisuala edo akustikoa sortzen duten elementuak jartzea.

52. Artikulua Uholde-arriskua

Eraikuntza berriak ezartzeko kotak egungo egoeraren kartografia kontuan hartuta ezarriko dira; UAKParen bigarren zikloaren esparruan (2022-2027) berrikusi zen kartografia hori. Irizpide orokorra izango da 500 urteko errepikatze-aldiko uraldietako ur-geruzaren kota gainditzea.

Plan Berezi honen memoriaren 9. puntuan –“Justifikazio hidraulikoa”– aurreikusten den antolamenduak ez duela eraginik 2022-2027 ziklorako UAKPea aurreikusten diren jarduketara hidraulikoetan.

Besteak beste Kantauri Ekialdeko Demarkazio Hidrografikorako Plan Hidrologikoa onesten duen urtarilaren 8ko 1/2016 Errege Dekretuaren I. eranskineko 40.2, 40.3 eta 41. artikuluetan xedatutakoa aplikatu beharko da. Halaber, aplikatu beharrekoak dira EAEko Ibaiak eta Errekak Antolatzeko Lurralde Plan Sektorialaren E.2 atalean jasotzen diren zehaztapenak ere.

Ibilguaren gaineko zubi eta pasagune berriak diseinatzerakoan, batetik, lehentasunezko fluxu-zona libre laga beharri eta, bestetik, baoen luzeraren mugei eta panelak 500 urteko errepikatze-aldiko uraldiei dagokien ur-geruzaren kotarekiko babesteari dagozkion zehaztapenak bete beharko dira, Kantauri Ekialdeko Demarkazio Hidrografikorako Plan Hidrologikoaren Araudian jasotzen direnak.

Zaintza-eremuan eta jabari publiko hidraulikoan bertan egiten diren jarduketetarako, ezinbestekoa izango da Uraren Euskal Agentziaren baimen administratiboa.

53. Artikulua Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak

Eremuko lurzoru gehienek izan dituzte kutsagarriak izan daitezkeen jarduerak. Lurzoru horiek Geoiker inbentarioko 20018-00022 kodedunak dira, industria-erabilerako partzelekin bat datozenak.

Lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzeari buruzko Eusko Jaurlaritzaren ekainaren 25eko 4/2015 Legea eta hura garatzen duen 209/2019 Dekretua bete beharko dira.

Lurpeko urei dagokienez, ingurumen-agiriak prebentzio-printzipioa aipatzen du, ur horiek kutsa daitezen saihesteko, “kontrolik gabeko isurketak eta beharrezko segurtasun-neurririk gabeko jarduera arriskutsuen ezarpena mugatuko dituzten bitartekoak eta araudiak ezarrita. Hirugarren sektoreko eta merkataritzako instalazio berrien iragazgaiztasuna (lurzoruaren zigilatzea) bermatu beharko da, iragazkortasunagatik gerta daitezkeen kutsadurekin eta ustekabeko isurketekin lotuta. Eremuko lursailetan azterketa geotekniko bat eta lurzoru kutsatuak kudeatzeko plan bat egitea gomendatzen da, akuiferoa eta haren fluxuak ez kutsatzeko eraikuntza-metodori onena zein izango litzatekeen erabakitzeko”.

Nolanahi ere, eraisketa-lanak proiektu batean zehaztu beharko dira; ur-ingurunearekiko afekzioak minimizatzeko beharrezko neurriak definituko ditu proiektu horrek eta, lanak programatzerako orduan, kontuan hartu beharko da uholde-arriskuko egoera.

Espreski debekatzen dira lurpeko akuiferoen urak kutsa ditzaketen edozein motatako isurketak (solidoak edo likidoak).

Zaintza-eremuan eta jabari publiko hidraulikoan bertan egiten diren jarduketetarako, ezinbestekoa izango da Uraren Euskal Agentziaren baimen administratiboa.

SEIGARREN TITULUA: LURSAIL PRIBATUETARAKO ARAU PARTIKULARRAK

1. Kapitula BIZITEGI-ERABILERAKO LURSAILETARAKO ARAU PARTIKULARRAK

54. Artikulua R.1 lursailerako araudi partikularra

1.- Alderdi orokorrak

LURZORUAREN SAILKAPENAhiri-lurzoru finkatugabea

LURSAILAREN AZALERA..... 5.298 m²

EGIKARITZEA.....jarduketa Integratua

2.- Deskribapena

2.1.- Ezaugarri nagusiak

Eraikin bat antolatu da U forman, espazio bat eratzen duena, Hego-ekialdera orientatutako hiri-plaza modura. Hiru metroko zabalerako karrerape bat diseinatu da plazaren perimetro osoan, eta plaza espazio berde handi bat izateko asmoz sortuko den ekipamendu komunitarioarekin (EC.1) konektatuko duen pasagune bat eraikinaren azpian. Erabilera publikoko zortasuna du lursail pribatuaren barruan sortzen den plazak.

Hirugarren sektoreko erabilerak hartuko ditu beheko solairuak, jarduera sortzeko eta Amue auzo berriari bizitza emateko helburuz. Lehenengo solairuari dagokionez, hirugarren sektoreko erabileretarako (bulegoak...) erreserbatzen da eraikinaren zati bat. Gainontzeko zatian babestutako etxebizitzak egingo dira, Babes Ofizialeko Etxebizitzak eta Babestutako Etxebizitza Tasatuak.

4Sot.+BS+7+Atikoa da eraikinaren profila. Plan Berezian antolatzen diren eraikinetatik altuena da, eta ingurunearekiko proportzionatua da, espazio ireki zabalak baititu inguruan.

Araudi Partikular honekin batera doan fitxa grafikoak baimendutako erabileren banaketa bat proposatzen du (ez-loteslea).

2.2.- Mugak

R.1 lursail osoak egiten du muga hiri-espazio libre kalifikatuta dagoen lursailarekin

3.- Kalifikazio xehatua

ERABILERA NAGUSIAa.20.1 Bizitegi-gunea, eraikuntza intentsibokoa. Etxebizitza babestuak

GEHIENEKO ERAIKIGARRITASUNA..... 20.958 m²(t)

– Sestra gainean

Erabilera: Babes Ofizialeko Etxebizitzak

- Gehieneko sabai azalera eraikigarria: 8.748 m²(t)

Erabilera: Babestutako Etxebizitza Tasatuak

- Gehieneko sabai azalera eraikigarria: 9.310 m²(t)

Hirugarren sektoreko erabilera

- Gehieneko sabai azalera eraikigarria: 2.900 m²(t)

– Sestra azpian

- Gehieneko sabai azalera eraikigarria: 10.596 m²(t)

GEHIENEO ETXEBIZITZA KOPURUA.....94 BOE eta 100 BET

4.- **Eraikuntzaren baldintzak**

4.1.- Gehieneko profila

Eraikuntzaren gehieneko profila: 4Sot.+BS+7+A

4.2.- Gehieneko altuera

30 m (ikus fitxa grafikoa)

4.3.- Lerrokadurak

PO.02 ANTOLAMENDU OROKORRA. LERROKADURAK ETA SESTRAK planoan grafikoki eta Araudi Partikular honen fitxa grafikoa ezartzen direnak dira sestra gaineko lerrokadurak.

Sestra azpian, gehieneko lerrokadurak bat datoz lursail pribatuaren mugarekin.

Goiko solairuetan eraikitako fatxadaren kanpoko lerrotik gutxienez 2,5 metro atzeraemango da atikoko fatxada, elementu komunak eta komunikazio bertikalekoak (eskailera-kutxa, etab.) izan ezik; horiek fatxada-lerro horrekin lerroatuta egon ahal izango dira.

4.4. Sestrak

PO.02 ANTOLAMENDU OROKORRA. LERROKADURAK ETA SESTRAK planoan ezartzen direnak. Sestra horiek birdoitu egin ahal izango dira urbanizazio proiektuan, behar bezala justifikatuta, baldin eta URak proiektu-fasean ezartzen dituen baldintzak betetzen badira.

4.5.- Aparkalekura sartzeko ahoaren kota

Sotoko solairuetan dauden aparkalekuetarako sarrera bakarra ezartzen da, PO.02 ANTOLAMENDU OROKORRA. LERROKADURAK ETA SESTRAK planoan adierazten dena. Sarreraren kokalekua gutxi gorabeherakoa da, eta eraikuntza-proiektuak zehaztu ahal izango du kokaleku zehatza.

4.6.- Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak

Etorkizuneko eraikuntzek Lurzoruak kutsatzea saihestu eta kutsatutakoak garbitzeari buruzko ekainaren 25eko 4/2015 Legearen aplikazio-irizpideak bete beharko dituzte.

5.- Partzelazio-baldintzak

R.1 lursaila azpi-lursailetan banatu ahal izango da, garatu beharreko Birpartzelazio-proiektuaren arabera. Azpi-partzela edo azpi-lursail horiek arazoizko eran banatu behar dira, atariak eta etxebizitza kopuru osoa hartuz. Ondore horietarako, gutxienezko lursailtzat jotzen da 210 metro koadroko azalera eta 14 metroko gutxienezko aurrealdea duena.

Lursail eraikigarria azpi-partzelatzen bada, beharrezkoa izango da, eraikuntza-obrak egin baino lehen, eraikuntzako banako aurreproiektua egitea, eraikuntzako elementuen eta materialen beharrezko oinarritzko definizioak eman (sestra gainekoak zein azpikoak), eta fatxadak eta kanpoaldeko elementuak homogeneizatzeko eta haien konposizio unitarioarako irizpideak jasoko dituen.

6.- Jabariari eta erabilerari dagozkion baldintzak

Hirigintzako arau hauen 26. artikuluan araututako jarduerak baimenduko dira (26. Artikulua: "a.20.1. Bizitegi-erabilera, eraikuntza intentsibokoa. Babestutako etxebizitzak zonetan dauden lursailentarako erabilera-baldintza orokorrak").

7.- Aparkaleku-plazen zuzkidurako baldintzak

100 metro koadro (t) bakoitzeko 1,5 aparkalekuko gutxienezko zuzkidura ezartzen da lursail pribatuen barrualdean. Horrenbestez, 314 aparkaleku-plazako zuzkidura izango luke R.1 partzelak.

Eraikuntza-proiektuak ratio hori murriztu ahal izango du, behar bezala justifikatuta, baina inoiz ere ez 100 metro koadro (t) bakoitzeko 1,4 aparkaleku-plazatik behera.

R.1 lursailak garajerako sarrera bakarra izango du, bide publikotik. Antolamenduko planoetan marraztuta dagoen sarreraren kokalekua gutxi gorabeherakoa da.

8.- Baldintzak eraikuntzarik gabeko lursailean

Jabetza pribatuko eraikuntzarik gabeko espazioek baldintza horietarako beharrezko urbanizazioa izango dute (zolatadura, lorezaintza, euri-urak biltzeko sistema, argiteria eta gainerako zerbitzuak). Espazio horiek erabilera publikoko zortasuna izango dute.

Eraikuntzarik gabeko espazio horietan erabilera osagarriak funtzionalak izan eta gara daitezzen beharrezkoak diren eraikuntza-elementuak ezartzea baimentzen da, hala nola satora iristeko eraikitako eskailera-elementuak, sotoak aireztatze elementuak, etab.

9.- Urbanizazioko baldintzak

Lursailaren jabeak bere gain hartzen du eraikuntzarik gabeko lursailaren urbanizazio pribatua egikaritzeko konpromisoa. Azpeitiko Udalaren ardura izango da hura apaintasun- eta osasungarritasun-baldintza egokietan mantentzea.

10.- Kudeaketako baldintzak

R1 lursaila Jarduketa Integratuaren barruan dago, eta indarrean dagoen legerian eta HAPB honetan aurreikusten den egikaritze-prozesuaren bidez garatuko da.

11.- Hirigintza-karga

Lursailak parte hartuko du HAPB honetan definitzen den Jarduketa Integratuarekin lotutako urbanizazio-kostuetan.

12.- Fitxa grafikoa

55. Artikulua R.2 lursailerako araudi partikularra

1.- Alderdi orokorrak

LURZORUAREN SAILKAPENAhiri-lurzoru finkatugabea
ERABILERA NAGUSIA bizitegi-erabilera, etxebizitza libreak.
LURSAILAREN AZALERA 4.291 m²
EGIKARITZEAjarduketa Integratua

2.- Deskribapena

2.1.- Ezaugarri nagusiak

Eraikuntza bat antolatu da U forman, Mendebaldera orientatutako erabilera publikoko espazio pribatu bat eratzen duena.

U hori eratzen duten bi eraikuntzak osatzen dute. 15 metroko sakonera duen bloke bat (E.2.1) eta L formako beste bat, 12,5 metroko sakonera duena (E.2.2). Bien artean osatzen dute U itxura.

E.2.1 blokeari dagokio babestutako etxebizitzaren eraikinak sortzen duen plaza publikoaren laugarren fatxada, eta eremuko plaza nagusian jarduera sortzeko irizpideari jarraituz, hirugarren sektoreko erabilerak antolatzen dira beheko solairuan, baita lehenengoan ere. Gainerako solairuak etxebizitza libreen erabilerara bideratuko dira.

E.2.2 eraikuntzak etxebizitza libreak hartuko ditu, baita beheko solairuan ere.

BS+6+Atikoa da E.2.1 eraikinaren profila; E.2.2 eraikinak solairu bat gutxiago du, hau da, BS+5+Atikoa. Erabilera osagarrietara (aparkalekuak eta trastelekuak) bideratutako sestra azpiko 4 solairu baimentzen da gehienez.

Araudi Partikular honekin batera doan fitxa grafikoak baimendutako erabileren banaketa bat proposatzen du (ez-loteslea).

2.2.- Mugak

R.2 lursail osoak egiten du muga hiri-espazio libre kalifikatuta dagoen lursailarekin.

3.- Kalifikazio xehatua

ERABILERA NAGUSIA a.20.1 bizitegi-gunea, eraikuntza intentsibokoa. Etxebizitza libreak.

GEHIENEO ERAIKIGARRITASUNA 15.622 m²(t)

– Sestra gainean

Erabilera: Etxebizitza libreak

- Gehieneko sabai azalera eraikigarria: 13.732 m²(t)

Hirugarren sektoreko erabilera

- Gehieneko sabai azalera eraikigarria: 1.890 m²(t)

– Sestra azpian

- Gehieneko sabai azalera eraikigarria: 8.582 m²(t)

GEHIENeko ETXEBIZITZA KOPURUA 145

4.- Eraikuntzaren baldintzak

4.1.- Gehieneko profila

Eraikuntzaren gehieneko profila: E.2.1: 4Sot.+BS+6+A eta E.2.2: 4Sot.+BS+5+A

(ikus fitxa grafikoa)

4.2.- Gehieneko altuera

E.2.1: 27 m eta E.2.2: 24 m (ikus fitxa grafikoa).

4.3.- Lerrokadurak

PO.02 ANTOLAMENDU OROKORRA. LERROKADURAK ETA SESTRAK planoan grafikoki eta Araudi Partikular honen fitxa grafikoa ezartzen direnak dira sestra gaineko lerrokadurak.

Sestra azpian, gehieneko lerrokadurak bat datoz lursail pribatuaren mugarekin.

Goiko solairuetan eraikitako fatxadaren kanpoko lerrotik gutxienez 2,5 metro atzeraemango da atikoko fatxada, elementu komunak eta komunikazio bertikalekoak (eskailera-kutxa, etab.) izan ezik; horiek fatxada-lerro horrekin lerrokatuta egon ahal izango dira.

4.4. Sestrak

PO.02 ANTOLAMENDU OROKORRA. LERROKADURAK ETA SESTRAK planoan ezartzen direnak. Sestra horiek birdoitu egin ahal izango dira urbanizazio proiektuan, behar bezala justifikatuta, baldin eta URAK proiektu-fasean ezartzen dituen baldintzak betetzen badira.

4.5.- Aparkalekura sartzeko ahoaren kota

Sotoko solairuetan dauden aparkalekuetarako sarrera bakarra ezartzen da, PO.02 ANTOLAMENDU OROKORRA. LERROKADURAK ETA SESTRAK planoan adierazten dena. Sarreraren kokalekua gutxi gorabeherakoa da, eta eraikuntza-proiektuak zehaztu ahal izango du kokaleku zehatza.

4.6.- Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak

Etorkizuneko eraikuntzek Lurzoruak kutsatzea saihestu eta kutsatutakoak garbitzeari buruzko ekainaren 25eko 4/2015 Legearen aplikazio-irizpideak bete beharko dituzte.

5.- Partzelazio-baldintzak

R.2 lursaila azpi-lursailetan banatu ahal izango da, garatu beharreko Birpartzelazio-proiektuaren arabera. Azpi-partzela edo azpi-lursail horiek arrazoizko eran banatu behar dira, atariak eta etxebizitza kopuru osoa hartuz. Horietarako, gutxieneko lursailtzat jotzen da 210 metro koadroko azalera eta 14 metroko gutxieneko aurrealdea duena.

Lursail eraikigarria azpi-partzelatzen bada, beharrezkoa izango da, eraikuntza-obrak egin baino lehen, eraikuntzako banako aurreproiektua egitea, eraikuntzako elementuen eta materialen beharrezko oinarritzko definizioak eman (sestra gainekoak zein azpikoak), eta fatxadak eta kanpoaldeko elementuak homogeneizatzeko eta haien konposizio unitarioarako irizpideak jasoko dituen.

6.- Jabariari eta erabilerari dagozkion baldintzak

Hirigintzako arau hauen 27. artikuluan araututako jarduerak baimenduko dira (27. Artikulua: "a.20.1. Bizitegi-erabilera, eraikuntza intentsibokoa. Etxebizitza libreak zonetan dauden lursailetarako erabilera-baldintza orokorrak").

7.- Aparkaleku-plazen zuzkidurako baldintzak

10 metro koadro (t) bakoitzeko 1,5 aparkalekuko gutxieneko zuzkidura ezartzen da lursail pribatuen barrualdean. Horrenbestez, 234 aparkaleku-plazako zuzkidura izango luke R.2 partzelak.

Eraikuntza-proiektuak ratio hori murriztu ahal izango du, behar bezala justifikatuta, baina inoiz ere ez 100 metro koadro (t) bakoitzeko 1,4 aparkaleku-plazatik behera.

R.2 lursailak garajerako sarrera bakarra izango du, bide publikotik. Antolamenduko planoetan marraztuta dagoen sarreraren kokalekua gutxi gorabeherakoa da.

8.- Baldintzak eraikuntzarik gabeko lursailean

Jabetza pribatuko eraikuntzarik gabeko espazioek baldintza horietarako beharrezko urbanizazioa izango dute (zoladura, lorezaintza, euri-urak biltzeko sistema, argiteria eta gainerako zerbitzuak). Espazio horiek erabilera publikoko zortasuna izango dute.

Eraikuntzarik gabeko espazio horietan erabilera osagarriak funtzionalak izan eta gara daitezzen beharrezkoak diren eraikuntza-elementuak ezartzea baimentzen da, hala nola satora iristeko eraikitako eskailera-elementuak, sotoak aireztatzeko elementuak, etab.

9.- Urbanizazioko baldintzak

Lursailaren jabeak bere gain hartzen du eraikuntzarik gabeko lursailaren urbanizazio pribatua egikaritzeko konpromisoa. Azpeitiko Udalaren ardura izango da hura apaintasun- eta osasungarritasun-baldintza egokietan mantentzea.

10.- Kudeaketako baldintzak

R2 lursaila Jarduketa Integratuaren barruan dago, eta indarrean dagoen legerian eta HAPB honetan

aurreikusten den egikaritze-prozesuaren bidez garatuko da.

11.- Hirigintza-karga

Lursailak parte hartuko du HAPB honetan definitzen den Jarduketa Integratuarekin lotutako urbanizazio-kostuetan.

12.- Fitxa grafikoa

56. Artikulua R.3 lursailerako araudi partikularra

1.- Alderdi orokorrak

LURZORUAREN SAILKAPENAhiri-lurzoru finkatugabea
ERABILERA NAGUSIA bizitegi-erabilera, etxebizitza libreak.
LURSAILAREN AZALERA 4.529 m²
EGIKARITZEAjarduketa Integratua

2.- Deskribapena

2.1.- Ezaugarri nagusiak

Eraikuntza bat antolatu da U forman, Mendebaldera orientatutako erabilera publikoko espazio pribatu bat eratzen duena, eta etxebizitza libreak hartuko dituen, baita beheko solairuan ere.

BS+5+Atikoa profila izango du eraikinak, eta erabilera osagarrietara (aparkalekuak eta trastelekuak) bideratutako sestra azpiko 4 solairu baimentzen da gehienez.

2.2.- Mugak

R.3 lursail osoak egiten du muga hiri-espazio libre kalifikatuta dagoen lursailarekin.

3.- Kalifikazio xehatua

ERABILERA NAGUSIA a.20.1 bizitegi-gunea, eraikuntza intentsibokoa. Etxebizitza libreak.

GEHIENEO ERAIKIGARRITASUNA 12.700 m²(t)

– Sestra gainean

Erabilera: Etxebizitza libreak

- Gehieneko sabai azalera eraikigarria: 12.700 m²(t)

– Sestra azpian

- Gehieneko sabai azalera eraikigarria: 9.058 m²(t)

GEHIENEO ETXEBIZITZA KOPURUA 135

4.- Eraikuntzaren baldintzak

4.1.- Gehieneko profila

Eraikuntzaren gehieneko profila: 4Sot+BS+5+A

4.2.- Gehieneko altuera

24 m (ikus fitxa grafikoa).

4.3.- Lerrokadurak

PO.02 ANTOLAMENDU OROKORRA. LERROKADURAK ETA SESTRAK planoan grafikoki eta Araudi Partikular honen fitxa grafikoa ezartzen direnak dira sestra gaineko lerrokadurak.

Sestra azpian, gehieneko lerrokadurak bat datoz lursail pribatuaren mugarekin.

Goiko solairuetan eraikitako fatxadaren kanpoko lerrotik gutxienez 2,5 metro atzeraemango da atikoko fatxada, elementu komunak eta komunikazio bertikalekoak (eskailera-kutxa, etab.) izan ezik; horiek fatxada-lerro horrekin lerrokatuta egon ahal izango dira.

4.4. Sestrak

PO.02 ANTOLAMENDU OROKORRA. LERROKADURAK ETA SESTRAK planoan ezartzen direnak. Sestra horiek birdoitu egin ahal izango dira urbanizazio proiektuan, behar bezala justifikatuta, baldin eta URAK proiektu-fasean ezartzen dituen baldintzak betetzen badira.

4.5.- Aparkalekura sartzeko ahoaren kota

Sotoko solairuetan dauden aparkalekuetarako sarrera bakarra ezartzen da, PO.02 ANTOLAMENDU OROKORRA. LERROKADURAK ETA SESTRAK planoan adierazten dena. Sarreraren kokalekua gutxi gorabeherakoa da, eta eraikuntza-proiektuak zehaztu ahal izango du kokaleku zehatza.

4.6.- Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak

Etorkizuneko eraikuntzek Lurzoruak kutsatzea saihestu eta kutsatutakoak garbitzeari buruzko ekainaren 25eko 4/2015 Legearen aplikazio-irizpideak bete beharko dituzte.

5.- **Partzelazio-baldintzak**

R.3 lursaila azpi-lursailetan banatu ahal izango da, garatu beharreko Birpartzelazio-proiektuaren arabera. Azpi-partzela edo azpi-lursail horiek arrazoizko eran banatu behar dira, atariak eta etxebizitza kopuru osoa hartuz. Ondore horietarako, gutxieneko lursailtzat jotzen da 210 metro koadroko azalera eta 14 metroko gutxieneko aurrealdea duena.

Lursail eraikigarria azpi-partzelatzen bada, beharrezkoa izango da, eraikuntza-obrak egin baino lehen, eraikuntzako banako aurreproiektua egitea, eraikuntzako elementuen eta materialen beharrezko oinarritzko definizioak eman (sestra gainekoak zein azpikoak), eta fatxadak eta kanpoaldeko elementuak homogeneizatzeko eta haien konposizio unitariorako irizpideak jasoko dituen.

6.- **Jabariari eta erabilerari dagozkion baldintzak**

Hirigintzako arau hauen 27. artikuluan araututako jarduerak baimenduko dira (27. Artikulua: "a.20.1. Bizitegi-erabilera, eraikuntza intentsibokoa. Etxebizitza libreak zonetan dauden lursailetarako erabilera-baldintza orokorrak").

7.- Aparkaleku-plazen zuzkidurako baldintzak

10 metro koadro (t) bakoitzeko 1,5 aparkalekuko gutxieneko zuzkidura ezartzen da lursail pribatuen barrualdean. Horrenbestez, 191 aparkaleku-plazako zuzkidura izango luke R.3 partzelak.

Eraikuntza-proiektuak ratio hori murriztu ahal izango du, behar bezala justifikatuta, baina inoiz ere ez 100 metro koadro (t) bakoitzeko 1,4 aparkaleku-plazatik behera.

R.3 lursailak garajerako sarrera bakarra izango du, bide publikotik. Antolamenduko planoetan marraztuta dagoen sarreraren kokalekua gutxi gorabeherakoa da.

8.- Baldintzak eraikuntzarik gabeko lursailean

Jabetza pribatuko eraikuntzarik gabeko espazioek baldintza horietarako beharrezko urbanizazioa izango dute (zolandura, lorezaintza, euri-urak biltzeko sistema, argiteria eta gainerako zerbitzuak). Espazio horiek erabilera publikoko zortasuna izango dute.

Eraikuntzarik gabeko espazio horietan erabilera osagarriak funtzionalak izan eta gara daitezzen beharrezkoak diren eraikuntza-elementuak ezartzea baimentzen da, hala nola sotora iristeko eraikitako eskailera-elementuak, sotoak aireztatzeko elementuak, etab.

9.- Urbanizazioko baldintzak

Lursailaren jabeak bere gain hartzen du eraikuntzarik gabeko lursailaren urbanizazio pribatua egikaritzeko konpromisoa. Azpeitiko Udalaren ardura izango da hura apaintasun- eta osasungarritasun-baldintza egokietan mantentzea.

10.- Kudeaketako baldintzak

R3 lursaila Jarduketa Integratuaren barruan dago, eta indarrean dagoen legerian eta HAPB honetan aurreikusten den egikaritze-prozesuaren bidez garatuko da.

11.- Hirigintza-karga

Lursailak parte hartuko du HAPB honetan definitzen den Jarduketa Integratuarekin lotutako urbanizazio-kostuetan.

12.- Fitxa grafikoa

2. Kapitulua **HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA KO LURSAILETARAKO ARAU PARTIKULARRAK**

57. Artikulua T.1 lursailerako araudi partikularra

1.- Alderdi orokorrak

LURZORUAREN SAILKAPENAhiri-lurzoru finkatugabea
ERABILERA NAGUSIA hirugarren sektorea
LURSAILAREN AZALERA 4.890 m²
EGIKARITZEAjarduketa Integratua

2.- Deskribapena

2.1.- Ezaugarri nagusiak

L formako eraikuntza bat antolatu da Frantziskotarren Komentuaren eta babestutako etxebizitzaren eraikin berriaren (R.1 lursaila) artean. Etxebizitza babestuen eraikinaren fatxadek eta hirugarren sektoreko eraikinak kalearen lerrokadura berari jarraitzen diote eta hiri-jarraitutasun bat eratzen dute.

Mendebalderantz, EC.1 Ekipamendu Komunitariora irekitzen da hirugarren sektoreko erabilera eraikina, hiri-espazio berde izateko joera argiarekin.

BS+5 profila du eraikinak, eta erabilera osagarrietara (aparkalekuak eta erabilera nagusiaren osagarriak) bideratutako sestra azpiko 3 solairu baimentzen da gehienez.

2.2.- Mugak

T1 lursailak hiri-espazio libre kalifikatutako lursailarekin eta EC.1 ekipamendu komunitarioko lursailarekin egiten du muga.

3.- Kalifikazio xehatua

ERABILERA NAGUSIA c.10 hirugarren sektoreko erabilerak

GEHIENEO ERAIKIGARRITASUNA 10.150 m²(t)

– Sestra gainean

hirugarren sektoreko erabilerak

- Gehieneko sabai azalera eraikigarria: 10.150 m²(t)

– Sestra azpian

- Gehieneko sabai azalera eraikigarria: 5.000 m²(t)

4.- Eraikuntzaren baldintzak

4.1.- Gehieneko profila

Eraikuntzaren gehieneko profila: 3Sot+BS+5

4.2.- Gehieneko altuera

24 m

4.3.- Lerrokadurak

PO.02 ANTOLAMENDU OROKORRA. LERROKADURAK ETA SESTRAK planoan ezartzen dira grafikoki sestra gaineko lerrokadurak.

Sestra azpian, gehieneko lerrokadurak bat datoz lursail pribatuaren mugarekin.

4.4. Sestrak

PO.02 ANTOLAMENDU OROKORRA. LERROKADURAK ETA SESTRAK planoan ezartzen direnak. Sestra horiek birdoitu egin ahal izango dira urbanizazio proiektuan, behar bezala justifikatuta, baldin eta URAk proiektu-fasean ezartzen dituen baldintzak betetzen badira.

4.5.- Aparkalekura sartzeko ahoaren kota

Sotoko solairuetan dauden aparkalekuetarako sarrera bakarra ezartzen da, PO.02 ANTOLAMENDU OROKORRA. LERROKADURAK ETA SESTRAK planoan adierazten dena. Sarreraren kokalekua gutxi gorabeherakoa da, eta eraikuntza-proiektuak zehaztu ahal izango du kokaleku zehatza.

4.6.- Kutsatuta egon daitezkeen lurzorua

Etorkizuneko eraikuntzek Lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoak garbitzeari buruzko ekainaren 25eko 4/2015 Legearen aplikazio-irizpideak bete beharko dituzte.

5.- Partzelazio-baldintzak

T1 lursaila azpi-lursailetan banatu ahal izango da, garatu beharreko Birpartzelazio-proiektuaren arabera. Azpi-lursail horiek arrazoizko moduan banatu beharko dira. Horietarako, gutxienezko lursailatzat jotzen da 400 metro koadroko azalera duena.

Lursail eraikigarria azpi-partzelatzen bada, beharrezkoa izango da, eraikuntza-obra egin baino lehen, eraikuntzako banako aurreproiektua egitea, eraikuntzako elementuen eta materialen beharrezko oinarritzko definizioak eman (sestra gainekoak zein azpikoak), eta fatxadak eta kanpoaldeko elementuak homogeneizatzeko eta haien konposizio unitarioak irizpideak jasoko dituen.

6.- Jabariari eta erabilerari dagozkion baldintzak

Hirigintzako arau hauen 28. artikuluan araututako jarduerak baimenduko dira (28. artikulua: "c.10 Hirugarren sektoreko erabilerak zonetan dauden lursailentarako erabilera-baldintza orokorrak").

7.- Aparkaleku-plazen zuzkidurako baldintzak

100 metro koadro (t) bakoitzeko 1,4 aparkalekuko gutxieneko zuzkidura ezartzen da lursail pribatuen barrualdean. Horrenbestez, 142 aparkaleku-plazako zuzkidura izango luke T1 partzelak.

T.1 lursailak garajerako sarrera bakarra izango du, bide publikotik. Antolamenduko planoetan marraztuta dagoen sarreraren kokalekua gutxi gorabeherakoa da.

8.- Baldintzak eraikuntzarik gabeko lursailean

Jabetza pribatuko eraikuntzarik gabeko espazioek baldintza horietarako beharrezko urbanizazioa izango dute (zoladura, lorezaintza, euri-urak biltzeko sistema, argiteria eta gainerako zerbitzuak). Espazio horiek erabilera publikoko zortasuna izango dute.

Eraikuntzarik gabeko espazio horietan erabilera osagarriak funtzionalak izan eta gara daitezen beharrezkoak diren eraikuntza-elementuak ezartzea baimentzen da, hala nola satora iristeko eraikitako eskailera-elementuak, sotoak aireztatze elementuak, etab.

9.- Urbanizazioko baldintzak

Lursailaren jabeak bere gain hartzen du eraikuntzarik gabeko lursailaren urbanizazio pribatua egikaritzeko konpromisoa. Azpeitiko Udalaren ardura izango da hura apaintasun- eta osasungarritasun-baldintza egokietan mantentzea.

10.- Kudeaketako baldintzak

T1 lursaila Jarduketa Integratuaren barruan dago, eta indarrean dagoen legerian eta HAPB honetan aurreikusten den egikaritze-prozesuaren bidez garatuko da.

11.- Hirigintza-karga

Lursailak parte hartuko du HAPB honetan definitzen den Jarduketa Integratuarekin lotutako urbanizazio-kostuetan.

58. Artikulua T.2 lursailerako araudi partikularra

1.- Alderdi orokorrak

LURZORUAREN SAILKAPENAhiri-lurzoru finkatugabea
ERABILERA NAGUSIA hirugarren sektorea
LURSAILAREN AZALERA 3.506 m²
EGIKARITZEAjarduketa Integratua

2.- Deskribapena

2.1.- Ezaugarri nagusiak

T2 lursailak Santa Klara Komentua hartzen du (Frantziskotarrak/Eliza eta klaustroa). Komentuari dagokion eraikuntza finkatzea proposatzen du Plan Orokorraren hirigintza-fitxak, hirugarren sektoreari dagozkion erabileretarako edo zuzkidura-erabileretarako, komentu-erabilerari kalterik eragin gabe.

Santa Klara komentua Plan Orokorraren Katalogoan sartuta dago, Interes Arkeologikoko elementu Katalogatuen modalitatean eta, zehatzago, EAEk deklaraturako Ustezko Zona Arkeologiko gisa: Frantziskotarren Komentua (A)

2.2.- Mugak

T1 lursailak hiri-espazio libre kalifikatutako lursailarekin eta EC.1 ekipamendu komunitarioko lursailarekin egiten du muga.

3.- Kalifikazio xehatua

ERABILERA NAGUSIA c.10 hirugarren sektoreko erabilerak lehentasunezko fluxu-eremuetako erabileren mugekin, 35/2023 Errege Dekretuaren 43. artikuluaaren arabera.

GEHIENEO ERAIKIGARRITASUNA 7.788 m²(t)

– Sestra gainean

hirugarren sektoreko erabilerak

- Eraikigarritasun finkatua: 7.688 m²(t)
- Gehieneko sabai azalera eraikigarria (handitzea):: 100 m²(t)

– Sestra azpian

- Ez da aurreikusten sotoko solairurik eraikitzea.

4.- Eraikuntzaren baldintzak

4.1.- Gehieneko profila

Lehendik dagoen eraikuntzaren profila finkatzen da.

Handitzearen gehieneko profila: BS+1

4.2.- Gehieneko altuera

Lehendik dagoen eraikuntzaren altuera finkatzen da.

Handitzearen gehieneko altuera: 8 m.

4.3.- Lerrokadurak

PO.02 ANTOLAMENDU OROKORRA. LERROKADURAK ETA SESTRAK planoan grafikoki eta Araudi Partikular honen fitxa grafikoan ezartzen direnak dira sestra gaineko lerrokadurak.

4.4. Sestrak

Lehendik dauden sestrak finkatzen dira, PO.02 ANTOLAMENDU OROKORRA. LERROKADURAK ETA SESTRAK planoan jasota daudenak.

5.- Partzelazio-baldintzak

T2 lursaila banaezina da.

6.- Jabariari eta erabilerari dagozkion baldintzak

Hirigintzako arau hauen 28. artikuluan araututako jarduerak baimenduko dira (28. artikulua: "c.10 Hirugarren sektoreko erabilerak zonetan dauden lursailetarako erabilera-baldintza orokorrak").

7.- Aparkaleku-plazen zuzkidurako baldintzak

Oin berriko 100 metro koadro (t) bakoitzeko 1,4 aparkalekuko gutxieneko zuzkidura ezartzen da lursail pribatuen barrualdean. Horrela, bada, bi aparkaleku-plaza.

8.- Baldintzak eraikuntzarik gabeko lursailean

Jabetza pribatuko eraikuntzarik gabeko espazioek baldintza horietarako beharrezko urbanizazioa izango dute (zoladura, lorezaintza, euri-urak biltzeko sistema, argiteria eta gainerako zerbitzuak).

Espazio horiek heskaiz, hesiz edo fabrikako itxituraz itxi ahal izango dira. Eraikuntzako proiektuan definituko da itxitura, eta Udalak egoki irizten dizkion diseinu-baldintzak ezarri ahal izango ditu.

9.- Kudeaketako baldintzak

T2 lursaila Jarduketa Integratuaren barruan dago, eta indarrean dagoen legerian eta HAPB honetan aurreikusten den egikaritze-prozesuaren bidez garatuko da.

10.- Hirigintza-karga

Lursailak parte hartuko du HAPB honetan definitzen den Jarduketa Integratuarekin lotutako urbanizazio-kostuetan.

ZAZPIGARREN TITULUA: EKIAMENDU GENERIKOKO LURSAILETARAKO ARAU PARTIKULARRAK

1. Sekzioa

59. Artikulua EC.1 lursailerako araudi partikularra

1.- Alderdi orokorrak

LURZORUAREN SAILKAPENAhiri-lurzoru finkatugabea
ERABILERA NAGUSIAekipamendu generikoa
LURSAILAREN AZALERA 8.972 m²
EGIKARITZEAjarduketa Integratua

2.- Deskribapena

2.1.- Ezaugarri nagusiak

Ekipamendu generikoko lursaila, Santa Klara komentuaren eta proiektatutako eraikin berrien arten zuhaitzdun espazio berde izateko joera duena, eta Ibaieder ibairantz irekita egongo dena. Tamaina handiko hiri-parkea da, Ibaieder ibaiaren ertzeko espazio libreen sistema orokorarekin batera, udalerrirako birika garrantzitsua osatuko duena.

3.- Kalifikazio xehatua

ERABILERA NAGUSIA g.10 Ekipamendu Komunitarioa

GEHIENEO ERAIKIGARRITASUNA

- Ez da lursail honetarako eraikigarritasunik aurreikusi.

4.- Eraikuntzaren baldintzak

Ez da aurreikusi sestra gainean eraikuntzarik EC.1 partzelan.

Kioskoak eta jolas-espazioetarako estalkiak, pergolak, markesinak eta bestelako elementuak jartzea baimentzen da, eta ez dute eraikigarritasunik zenbatuko.

4.4. Sestrak

Finkatu egiten dira lehendik dauden sestrak, PO.02 ANTOLAMENDU OROKORRA. LERROKADURAK ETA SESTRAK planoan jasota daudenak.

5.- Jabariari eta erabilerari dagozkion baldintzak

EC.1 partzela jabari eta erabilera publikoko espazio libreak eta berdegunean egitera bideratuko da.

Hainbat jarduera baimentzen da, hala nola haur zein adinekoentzako jolasak, kirol-pistak, etab.

Hiri-zerbitzuetako azpiegitura baimentzen dira. Hiri-zerbitzuen azpiegiturako erabilerak (telekomunikazioak...) jotzen dira propio halakotzat.

6.- Aparkaleku-plazen zuzkidurako baldintzak

Ez da aparkaleku-plazen zuzkidurarik exijitzen.

7.- Kudeaketako baldintzak

EC.1 lursaila Jarduketa Integratuaren barruan dago, eta indarrean dagoen legerian eta HAPB honetan aurreikusten den egikaritze-prozesuaren bidez garatuko da.

8.- Hirigintza-karga

Partzelak ez dauka urbanizazioko kargarik.

Udalaren ardura izango da ekipamendu-partzela mugatua lursailean atontzea.

60. Artikulua EC.2 lursailerako araudi partikularra

1.- Alderdi orokorrak

LURZORUAREN SAILKAPENAhiri-lurzu finkatugabea
ERABILERA NAGUSIAEkipamendu komunitarioa
LURSAILAREN AZALERA 3.087 m²
EGIKARITZEAjarduketa Integratua

2.- Deskribapena

2.1.- Ezaugarri nagusiak

EC.2 partzela edo lursaila eremuaren Ekialdean dago, eta bide nagusiak eta oinezko eta bizikletentzako ibilbideak ditu mugakide Ekipamendua hiri-bilbe berrian integratzen da, eta oinezkoentzako kalearen amaiera da; oinezkoentzako kalea etxebizitza libreak hartzen dituzten bi eraikinen artean antolatzen da eta oinezkoentzako ardatz garrantzitsua osatzen dute, ekipamendua eta ibaiertzeko espazio librean sistema orokorra batzen dituen.

2.2.- Mugak

Hauexek dira EC.2 lursailaren mugak: bide-sistema orokorra, ibilbide berezien sistema orokorra eta trenbide-sarearen sistema orokorra.

3.- Kalifikazio xehatua

ERABILERA NAGUSIA g.10 Ekipamendu Komunitarioa

GEHIENeko ERAIKIGARRITASUNA (irabazi asmorik gabea) 1.000 m²(t)

– Sestra gainean

Erabilera: ekipamendu komunitarioa

- Gehieneko sabai azalera eraikigarria 1.000 m²(t)

Erabilera nagusiaren osagarri diren erabilerak

– Sestra azpian

- Gehieneko sabai azalera eraikigarria 1.000 m²(t)

4.- Eraikuntzaren baldintzak

4.1.- Gehieneko profila: B+1

4.2.- Gehieneko altuera: 8 m

4.3.- Lerrokadurak

PO.02 ANTOLAMENDU OROKORRA. LERROKADURAK ETA SESTRAK planoan ezartzen dira grafikoki sestra gaineko lerrokadurak.

4.4. Sestrak

Finkatu egiten dira lehendik dauden sestrak, PO.02 ANTOLAMENDU OROKORRA. LERROKADURAK ETA SESTRAK planoan jasota daudenak.

5.- Jabariari eta erabilerari dagozkion baldintzak

Erabilera publiko hauek baimenduko dira:

- Espazio libreak eta berdeguneak
- Ekipamendu soziala eta administratiboa
- Kultura- eta aisialdi ekipamendua
-
- Irakaskuntzako ekipamendua
- Sorospen- eta osasun-ekipamendua
- Erljio-ekipamendua
- Hiri zerbitzuen ekipamendua

6.- Aparkaleku-plazen zuzkidurako baldintzak

Ez da inolako aparkaleku-zuzkidurarik exijitzen.

7.- Baldintzak eraikuntzarik gabeko lursailean

Eraikuntzarik gabeko espazioek baldintza horietarako beharrezko urbanizazioa izango dute (zoladura, lorezaintza, euri-urak biltzeko sistema, argiteria eta gainerako zerbitzuak).

8.- Kudeaketako baldintzak

EC.2 lursaila Jarduketa Integratuaren barruan dago, eta indarrean dagoen legerian eta HAPB honetan aurreikusten den egikaritze-prozesuaren bidez garatuko da.

9.- Hirigintza-karga

Partzelak ez dauka urbanizazioko kargarik.

Udalaren ardura izango da ekipamendu-partzelaren barrualdea atontzea.

noviembre 2023 azaroa



Idazketa-taldea

Larraitz Sasiain
Arkitektoa

María Rodríguez
Arkitektoa