

SI/LV – 244/2008 bis



IRAGARKIA

BEHIN BETIKO ONARPENA EMANDA DU TXOMINENEA LM.06 HIRIGINTZAKO INTERBENTZIO ALORRERAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN BEREZIAK

Hona hemen Udalbatzak 2008ko irailaren 26an egindako ohiko bilkuran hartutako erabaki batzuk:

ERABAKIA

Gobernu Batzarrak, 2007ko azaroaren 23an egin zuen bileran, hasierako onarpena ematea erabaki zuen Txominenea LM.06 hirigintza esku-hartze alorraren hirigintza antolatzeke plan bereziari, Izaskun Larzabal Arzallus arkitektoak 2007ko urrian.

Planaren helburua da Txomin Enea LM.06 hirigintzako interbentzio Alorrerako garapen urbanistiko berrien antolamenduaren ezaugarri bereziak definitzea, behin betiko onarturiko Plan Orokor aldatuan arauturiko xedapen oinarritzkoen ondorioz.

Legeak agintzen dituen iragarkiak argitaratu eta proiektua jendaurrera aterata izan den denboran alegazio idazki batzuk aurkeztu dituzte:

- Carmen Loinaz Echarrik, R.E. 521 (data: 2008-01-07).
- M^a Angeles Ibarburu Sarrieguik eta beste batzuek, R.E. 613 (data: 2008-01-07).
- Lourdes Maizteguik, Jose M. Etxarriren eta beste batzuen ordeiz, Santiago Iparraguirreren eta beste batzuen izenean, R.E. 746 (data: 2008-01-08).
- Jose Ramon Arriaranek, R.E. 79 (data: 2008-01-10).
- Lourdes Maizteguik, Marcel Deslandesen izenean, R.E. 1175 (data: 2008-01-10).
- Ernesto Jaramillo Velezek, R.E. 5246 (data: 2008-02-05).
- Santiago Torres Lastrak, R.E.438 (data: 2008-02-18).
- D Jose Antonio Oca Sainzek, R.E. 492 (data: 2008-02-21).

Proiektua erredaktatu duen taldeak alegazioak aztertu zituen 2008ko uztailaren 8ko txostenean, eta planteaturiko zioak gaitzetsi edo igorri egin ditu hasi bidez onarturiko Plan Orokor eguneratura edo izapidetzen ari den hiri antolamenduko Plan berezia behin betiko

onartu ondoren erredaktatu beharreko hirigintzan jarduteko programara eta birpartzelatze proiektura.



Proiektuak Gestionatzeko Unitatearen buruak 2008ko uztailaren 17an aurkezturiko alegazioen balioespena egin zuen, baita proiektua erredaktatu zuen taldearen txostena ere. Haren ustez, behar bezala erantzunda daude, eta zenbait zehaztapen egiten ditu Carmen Loinaz Echarri andrearenei buruz.

Hasierako onarpen ebazpenean xedaturiko baldintzak betetzeko, 2008ko ekainean erredaktaturiko Plan testu berria aurkeztu dute, eta haren aldeko iritzia eman du Planeamenduko Ingeniariak 2008ko uztailaren 7an, nahiz eta urbanizatzeko jardun programan zein urbanizatze programan ere kontuan izan beharreko zenbait baldintza ezartzen dituen.

Proiektuak Gestionatzeko Unitatearen buruak, 2008ko uztailaren 17ko txostenean, egoki iritzi dio dokumentu aurkeztuari, nahiz eta zenbait ohar egiten dizkion, urbanizatze eta eraikuntza proiektuetan kontuan izan beharrekoak.

Hirigintzako teknikari juridikoak 2008ko uztailaren 30ean adierazi duenez, behin betiko onartzera aurkezturiko testuak hasierako onarpen erabakian ezarritako baldintzak jaso ez ezik, udal zerbitzuekin batera idatzitako txosten bidez, erantzun ere egiten die jendaurreko erakustaldian aurkezturiko zenbait alegaziori, beraz, aipatu txostenetako oharra indarrekoak izan arren, izapidetzen jarraitu daitekeelakoan dago.

Sute, Prebentzio eta Salbamendu Zerbitzua proiektuaren alde agertu da 2008ko abuztuaren 5ean; dena dela, honako baldintza hauek jarri dizkio:

- Sute eta salbamendu zerbitzuetako ibilgailuek sarbidea izan beharko dute plaza barrualdera, eta plazok 20 KN/m^2 izan beharko dute eusmen eta galibo garaiera librea 4,5 m.
- Ur hartune gehiago jarri beharra dago (espaloian lurperatutako Donostia modelokoak).
- CTE-DB-SI 5 arauko 1.1 eta 1.2 artikuluek xedaturikoaren arabera, eraikinen hurbiltasun eta inguru baldintzak bete beharko dituzte.

Aurreko guztiagatik, eta abenduaren 16ko 57/2003 Legeko 123. i) artikuluan jasotakoarekin bat, Donostiako Udalbatzak honakoa erabaki du

ERABAKIA

1. Alegazioen gainean iritzia ematea honako erabaki honen azalpen zatian jasotakoaren arabera.



2. Behin betiko onartzea **Txomin Enea LM.06 hirigintzako interbentzio Alorrerako hiri antolamenduko Plan berezia**, Izaskun Larzabal Arzallus arkitektoak 2008ko ekainean erredaktatua.

Azalpen zatian aipaturiko udal zerbitzu teknikoen txostenetan ezarritako baldintzak kontuan izan beharrekoak dira.

3. Ekainaren 30eko Lurzoruaren eta Hirigintzaren 2/2006 Legeko 89.5 artikuluan xedaturikoaren arabera, planeko ordenantza urbanistikoak argitararaztea.

Ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 89.3 artikuluekin bat, behin betiko onartutako plana Hirigintza Planeamenduko Administrazio Erregistrora bidali da, han gorde dezaten.

Erabaki hau behin betikoa da eta buru eman dio administrazioko bideari. Konforme egon ezean, administrazioarekiko auzi errekurtoa sar daiteke Euskadiko Justiziako Auzitegi Nagusiak Bilbon duen Administrazioarekiko Auzietako Salan, erabaki hau azkeneko aldiz argitaratu eta hurrengo egunetik aurrea **bi hilabete** joan baino lehen.

Horiek horrela, hona hemen, argitara jarrita, planari dagozkion hirigintza arauak.

3.1. ORDENANTZA OROKORRAK

1. KAPITULUA.- XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua.- APLIKAZIO EREMUA

Hirigintza antolatzeko plan berezi honen aplikazio eremua da «Txominenea LM.06» HEA (hirigintzako esku-hartze alorra), Donostiako hirigintza antolatzeko plan orokorrean zedarritzatua.

2. artikulua.- INDARREAN JARTZEA ETA INDARREAN IRAUTEKO BALDINTZAK

Hirigintza antolatzeko plan berezi hau behin betiko onartzeko erabakia eta haren arauetako artikulua argitaratzen diren egunaren biharamunean jarriko da indarrean. Eta indarrean iraungo du, indargabetua ez den artean.

 Hirigintza antolatzeke plan bereziko xedapenen bat baliogabetu, indargabetu edo aldatuz gero, besteeke baliagarri izaten jarraituko dute, salbu eta baten bat ezin aplikatuzkoa gertatzen bada, beste horiekin erlazionaturik edo horien menpe dagoelako.

3. artikulua.- ARAU ESPARRU OROKORRA

Legeen, arau orokorren eta goragoko mailako gainerako xedapenen mende izango da. Horrez gainera, aplikatzekoak izango dira, arau esparru orokortzat, Donostiako hirigintza antolatzeke plan orokorreko arauak (B dokumentua, lehen liburua, arau orokorrak).

4. artikulua.- PROIEKTUA OSATZEN DUTEN DOKUMENTUAK ETA HAIEN IRISPIDE ARAUTZAILEA

Honako dokumentu hauek dira proiektuaren osagai:

1. DOKUMENTUA. OROITIDAZKIA ETA ERANSKINAK
2. DOKUMENTUA. INFORMAZIO ETA ANTOLAMENDU PLANOAK
3. DOKUMENTUA. ORDENANTZA ARAUTZAILEAK
4. DOKUMENTUA. JARDUTEKO BALDINTZAK ETA ETAPETAKO PLANAK
5. DOKUMENTUA. EKONOMIA ETA FINANTZA ESTUDIOA
6. DOKUMENTUA. EKONOMIA SOSTENGAGARRITASUNEKO OROITIDAZKIA

Aurreko paragrafoan adierazitako dokumentuen multzoak proiektu honen arauen edukia zehazten badu ere, honako hauek dute berariaz izaera arautzailea eta hirigintza jarduera arautzekoa (beraz, jarduera hori zehaztaperen hauetara egokitu beharko da nahitaez): 2. dokumentuko ANTOLAMENDU PLANOAK, 3. dokumentuko ORDENANTZA ARAUTZAILEAK, eta 4. dokumentuko JARDUTEKO BALDINTZAK ETA ETAPETAKO PLANA.

Gainerako dokumentuak azalpenak emateko dira batez ere. Beraz, aurreko dokumentuekin bat ez datozenean, aurrekoek izango dute lehentasuna.

Arautzeko gaitasunaz egindako hainbat eskalatako planoak ez badatoz bat hiritartze jakin bat zehazterakoan, eskala handiagoa duen planoan adierazitako hiritartzeak izanen du lehentasuna, desadostasun hori azken planoetako edukiaren akats material nabarian oinarritzen ez denean salbu.

2. KAPITULUA.- XEHETASUNEZKO ZONA-ZATITZEA



5. artikulua.- XEHETASUNEZKO ZONA-ZATITZEA

Hirigintza antolatzeko plan berezi honetako zonakatze xehatua, Donostiako hirigintza antolatzeko plan orokorreko «kalifikazio xehatu»en sistematikari jarraituz ezartzen da.

Ondorengo hau da zonakatze xehatua:

- BIZITOKITARAKO LURSAILAK
 - ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITOKITARAKO LURSAILAK (a.300)
- KOMUNIKAZIO SISTEMAK
 - HIRI BIDEAK (e.120)
 - ESPALOIAK ETA BIDEGORRIAK (e.130)
 - TRENBIDEAK (e.200)
- GUNE LIBREAK
 - HIRIKO GUNE LIBREAK (f.110)
 - GUNE LIBRE KOMUNAK (f.120)
- KOMUNITATE EKIPAMENDUKO LURSAILAK
 - KOMUNITATE EKIPAMENDUKO LURSAILAK (g.000)

Lursail eraikigarrien identifikazioa eta zonakatze xehatuaren zedarritzatzea, zonakatze orokor eta xehatuko II.1 planoan zehaztu dira, grafikoki.

6. artikulua.- ERABILERA XEHATUKO ZONEI APLIKAGARRI ZAIEN ERAIKUNTZA ETA ERABILERA ARAUBIDE OROKORRA

Hirigintza antolatzeko plan berezi honetan antolatutako *erabilera xehatuko zonei* dagokien eraikuntza eta erabilera araubidea, ondorengo hau da: oro har, Donostiako hirigintza antolatzeko plan orokorreko «Hirigintza arauak» B dokumentuko lursail eraikigarrien eraikuntza eta erabilera arautzeko ordenantzetako hirugarren tituluan ezarritakoa; eta, bereziki, hirigintza antolatzeko plan bereziko ordenantza arautzaileetako 3. dokumentu honetan ezarritakoa.

3. KAPITULUA.- HIRIGINTZA ANTOLATZEKO PLAN BEREZIA GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA

7. artikulua.- HIRIGINTZA ANTOLATZEKO PLAN BEREZIA GAUZATZEKO ETA HIRIGINTZA KUDEATZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA

Hirigintza kudeatzeko eta aurreikusitako antolamendua gauzatzeko araubideak bat etorri behar du hirigintza antolatzeoko plan berezi honetan jasotako berariazko zehaztapenekin; eta, oro har, Donostiako hirigintza antolatzeoko plan orokorreko «Hirigintza arauak» B dokumentuko bigarren tituluan («Plangintza garatu eta gauzatzeko araubide juridikoa») jasotako zehaztapenekin, bai eta Donostiako Hirigintzako Udal Ordenantzetan, 1998ko azaroaren 23an onartutako Eraikuntzako Ordenantza Osagarrietan eta Etxebizitza Tasatuaren Udal Ordenantzan jasotakoekin ere.

8. artikulua.- URBANIZAZIOA GAUZATZEKO BEHARREZKO OBRA PROIEKTUAK IDAZTEKO ETA DAGOZKIEN OBRAK GAUZATZEKO ARAUBIDEA.

«Planoak» 2. dokumentuko II.3 eta II.4 planoetan daude zehaztuta alorra garatzea ahalbidetzeko esku hartzeak.

9. artikulua.- URBANIZATZEKO PROIEKTUA ETA ZUZKIDURA PUBLIKOETAKO OBRETAKE PROIEKTUAK

Bi urbanizatze proiektu idatzi eta izapidetuko dira, alorrean egin beharreko urbanizatze obren multzoa zehazteko. Esku-hartze alor bakoitzak bere urbanizatze proiektua izango du.

Lursail eraikigarrien barrualdeko urbanizatze obrak obra arrunten proiektuen bitartez eramango dira aurrera. Obra arrunten proiektuak, eraikuntza proiektuen —edo, hala egokituz gero, xehetasuneko estudioen— osagarri gisa izapidetuko dira.

Urbanizatze proiektuak ondorengo hauek betez idatziko dira: azpiegitura sareak diseinatu, kalkulatu eta gauzatzearren, Donostiako hirigintza antolatzeoko plan orokorrean ezartzen diren arau eta irizpideak; eta, hala egokituz gero, Donostiako Udaleko zerbitzu teknikoek emandako jarraibideak.

Urbanizatze proiektuek bat etorri beharko dute Irigarritasuna Sustatzeko 20/1997 Legeko zehaztapenekin eta 68/2000 Dekretuekin (Eusko Jaurlaritzaren dekretua, ingurune hiritarretan, espazio publikoetan, eraikuntzetan eta informazio eta komunikazio sistemetan bete beharreko ibilerraztasun baldintzei buruzko arau teknikoak onartzekoa, 2000ko apirilaren 11koa).

Zuzkidura publikoko obren proiektu egokiak idatzi eta izapidetuko dira, sistema orokorrak gauzatze aldera egin beharreko obrak zehazteko.

Ibaiko parkea eta Urumearen gaineko zubia izan daitezke obra arrunten proiektu bat edo gehiagoren xede.

10. artikulua.- XEHETASUNEZKO ESTUDIOAK

Xehetasunezko estudioak idatzi beharra, hala egokituz gero, ordenantza arautzaile hauetan ezarritakotik ondorioztatzen da. Xehetasunezko estudioek, nahitaez, lursail eraikigarri bakoitzaren eremu osoa eta haren bideak eta azpiegitura hartuneak barne hartuko dituzte.

Nahitaezkoa izango da xehetasunezko estudioak izapidetzea, plangintzako figura horretarako ezarritako mugen barruan, plan berezian lursail eraikigarrietarako zehaztutako barne urbanizazioari edo eraikuntzaren antolamenduari dagokionez aldaketak sartzearen, baldin Udalak egoki baderitza, lursail eraikigarri bat garatzeko aurretiazko urrats gisa.

Xehetasunezko estudioek, eraikinen eta hiritartzearen egituraketa fisikoa zehaztu edo egokitzean, proiektu honetan onartutako kalifikazio xehatua aldatzen edo osatzen ahal dute, baina honako mugak errespetatu beharko dira:

- Indarrean den plangintzan onartutako zenbaketa irizpideei jarraikiz, ezingo da lursail eraikigarrien eraikigarritasuna gehitu, betiere sabai azalera eraikigarrian —m² (s)— neurtua.
- Hirigintza antolatzeko plan bereziaren eremuan irabazizko erabileretarako lursail eraikigarrien azalera ezingo da gehitu. Hala ere, gehikuntza horiek onartuko dira komunitate ekipamenduko erabileretarako lursailetan.

11. artikulua.- HAZTATZE KOEFIZIENTEAK

Hauek izango dira haztatze koefizienteak:



Sestraz goitiko koefizienteak:

- Araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak 1,0
- Araubide orokorreko udal etxebizitza tasatua 3,0
- Etxebizitza librea 7,5
- Hirugarren sektorea 3,0

Sestraz azpiko koefizienteak:

- Araubide orokorreko babes ofizialeko garajea 0.4
- Araubide orokorreko udal garaje tasatua 0.6
- Garaje librea 0.8

12. artikulua.- ETXEBIZITZA MODALITATEAK

Plazaratu den bizitokitarako garapenak bizitokitarako eraikigarritasuneko 103.769 m² (t) dakartza, proposaturiko etxebizitza modalitateen arabera honela banatuta:

- Garapen berriaren % 50, **araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzetarako** da.
- Garapen berriaren % 25, **araubide orokorreko udal etxebizitza tasatuetarako** da.
- Garapen berriaren % 25, **etxebizitza libre**etarako da.

Etxebizitzen hiru modalitate horietaz gain, **berriztapenerako etxebizitzetarako** 7.725 m²(t) antolatzea proposatzen da. Metro karratu horiekin, alor horretan behar denean berriz ostatu emateko.

13. artikulua.- SISTEMA OROKORRAK

Sistema orokorrak jardun eremu bateratuen atxikiak, parteak edo independenteak dira, kasuan kasu. Ibaiko parkea bi eremuetan **sartuta** dago; ibilgailuen zirkulaziorako zubi berria bi eremuei **atxikita** dago; eta, azkenik, Arteleku independentea da, ez da ezein eremuren parte.

Sistema orokor horien eta komentua eraitsi eta berriz ostatu emateko esku hartzeen finantzaketa, urbanizatze karga gisa banatuko da bi eremuen artean, proportzio honetan:

- A.I.-1 % 70

- A.I.-2 % 30



Sistema orokor bakoitzak bere Zuzkidura Publikoen Obren Proiektua izan ahalko du; eta, gainera, zatika edo faseka egin ahalko da.

4. KAPITULUA.- ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITOKITARAKO LURSAILEI (a.300)
APLIKATU BEHARREKO ORDENANTZA OROKORRAK. LURSAILAK:
a.300.1, a.300.2, a.300.3, a.300.4, a.300.5, a.300.6, a.300.7, a.300.8, a.300.9,
a.300.10, a.300.11 eta a.300.12.

14. artikulua.- APLIKATU BEHARREKO ERAIKUNTZA ETA ERABILERA
ARAUBIDEAREN ADIERAZPENA (a.300 LURSAILAK)

Lursail horietan (a.300) egiten diren eraikuntzek ondorengo zehaztapen hauek bete beharko dituzte, aplikatu beharreko eraikuntza eta erabilera araubideari dagokionez:

- Lursail horietarako zehaztu den eraikuntzako eta erabilerako oinarritzko araubidea, indarrean den Plan Orokorrean jaso, «Hirigintzako arauak» B dokumentuko ondorengo idatz zati hauetan:

HIRUGARREN TITULUA

LURSAIL ERAIKIGARRIEN ERAIKUNTZA ETA ERABILERAREN ORDENANTZA
ARAUTZAILEAK

- 3.1. KAPITULUA. Ordenantzak aplikatzeko oinarritzko definizioak

- 3.2. KAPITULUA. Bizitokitarako erabilerako lursailetan aplikagarri diren eraikuntza eta erabilera ordenantza orokorrak (a lursaila)

. 3.2.1.4. artikulua. Eraikuntza irekiko bizitokitarako a.300 lursailetan aplikagarri diren eraikuntzako arautze baldintza orokorrak.

. 3.2.2. idatz zatia. Bizitokitarako lursailetan aplikatzekoak diren erabilera baldintzak (a lursailak).

- 
- Lursailetak bakoitzean aplikagarri diren zehaztapen partikularrak, proiektu honetako hirigintza fitxetan (ordenantza partikularrak) jasoak.
 - Hirigintzako udal ordenantzetan eta eraikuntzako ordenantza osagarrietan (1998ko azaroaren 23an onartuak) jasotako zehaztapen osagarriak.

15. artikulua. LURSAILKATZE BALDINTZAK.

Hurrengo artikuluan eraikuntza proiektuak taxutzeari buruz ezarritakoak gainera, bizitokitarako eta hirugarren sektoreko erabilerarako lursail antolatuak banatu ahal izango dira, erregistroko finka independenteak eratzeko, muga hauek izanik:

Gutxieneko aurrealdea: 14,20 m.

Gutxieneko sakonera:

Eragindako lursailarena.

Mugen antolaera: Kanpo fatxadaren perpendikularrak.

Gutxieneko azalera:
170,40 m² (s)

Idatzi beharreko kudeaketa dokumentuan ezarriko dira neurriak. Kasu horretan, garajeetarako sarbide diren arrapalak hartzen dituzten azpilursailei eragiten dieten exekuzio gainkostua eta aprobetxamendu galera ordaintzeari dagokionez aplikatuko dira.

16. artikulua. ERAIKITZEKO AHALMENA ERABILTZEA.

Oro har, «LM.06» eremuan xedatutako eraikuntzak gauzatzeko, nahitaez bete beharko dira bai indarrean diren hirigintzako arauetan ezarritako betekizunak, bai plan orokorrean ezarritakoak; eta, azken horren barruan, «Hirigintza arauak» B dokumentuko 2.6.2. artikuluan.

Bizitokitarako lursailen eraikitzeako proiektuak idatzi eta nahitaezko udal lizentziak emateko, irizpide hauek bete beharko dira:

- «Eraikitze unitate» direlakoetan zatitzea

Proiektu honen ondorioetarako «eraikitze unitate» deritzo ezarritako bizitokitarako erabilerako edo hirugarren sektoreko erabilerako lursailetan bereizitako eraikuntza «bloke»etako bakoitzari. Horiek lursail eraikigarriei aplikagarri zaizkien eraikuntza eta erabilera ordenantza partikularretako grafikoetan daude definituta, bai eta hirigintza fitxa bakoitzeko *exekuzio baldintzak* atalean ere.

- «Oinarrizko proiektuak» idaztea:

Definitutako «eraikitze unitate»etako bakoitzerako, «oinarrizko proiektu» bakar bat egingo da.

- Sotoko garaieak koordinatzea.

«a.300» lursaillek zatiki gisa dituzten erregistroko finketako sestrapeko eraikuntzetan diren garaieek errespetatu egin beharko dute zirkulazio eskema bateratu bat, orri grafikoetan etxadiko adierazten diren sarbide orokorrekin.

Eskemak zirkulazio bide bat izango du solairu osoan, zuzentzaile nabarmenki zuzena duena, 5,0 metro zabal eta 2,20 metro garai, ezein oztopotatik libre. Solairuan duen kokalekua, eraikitze proiektuen aurretiko dokumentu batean zehaztuko da. Dokumentu hori lursail osorako izango da, eta titular guztien artean adostua; edo, bestela, lursail osorako nagusi izango dira horri buruz dagokion arau partikularrean ezarritako irizpideak.

- Eraikitzeko lizentziak ematea:

Oinarrizko proiektu berean sartutako eraikinetako bakoitzak eraikuntza lizentzia bat bera izan beharko du.

- Exekuzio proiektuak egitea:

Exekuzioari dagokionez eraikitze lizentzia bereizia jaso duen eraikinetako bakoitzerako, exekuzio proiektu bakarra egin beharko da.

17. artikulua.- ERAIKIGARRITASUNA ARAUTZEKO BALDINTZAK (a.300 LURSAILAK)

1. Baldintza orokorrak

Hirigintza fitxek ezartzen dute a.300 lursail bakoitzerako sestraz gaineko gehieneko eraikigarritasun baimendua, eta eraikuntzaren formarako baimendutako gehieneko ingurakaria, kasu guztietan gehieneko eraikigarritasun baimendua baino handiagoa.

Azken hori ezingo da gaintitu; horrenbestez, eraikinak hainbat soluzio bolumetrikoko hartu ahal izango du, ezarritako ingurakariaren barruan.

2. Sestrapeko eraikigarritasuna

Sestrapeko eraikigarritasuna, kasuan kasu, dagokion hirigintza fitxan ezarritakoari egokituko zaio, nahi eta plan orokorreko hirigintzako arauetako 3.1.5. artikuluko 1. idatz zatian ezarritako aprobetxamenduko muga gaintitu. Betiere, sestrapeko eraikigarritasuna ezingo da sestraz gaineko eraikigarritasunaren % 80 baino gehiago izan.

18. artikulua.- LERROKADURAK (a.300 LURSAILAK)

- Eraikuntzarako lerrokadurak kasu bakoitzari dagokion hirigintza fitxan ezarritakoari egokituko zaizkio.

 Grafiatutako lerrokadurak nahitaez bete beharrekoak dira, eta fatxada nahitaez lerrokadura horien gainean ipini behar da. Hala ere, hegalkinak eta atzera-emateak onar daitezke.

19. artikulua.- ERAIKUNTZA SOSTENGATZEKO SESTRAK (a.300 LURSAILAK)

Hirigintza fitxan berariaz definitzen den sestra hartuko da erreferentzia sestratzat. Erreferentzi sestra horretatik neurtzen da, hain zuzen, lursailei aplikatzekoa zaien eraikitze garaiera.

20. artikulua.- ERAKITZE PROFILA ETA GARAIERA (a.300 LURSAILAK)

Dagokion hirigintza fitxan ezarritako baldintzak aplikatuko dira.

21. artikulua.- ATZERA-EMATEAK (a.300 LURSAILAK)

Goiko solairuetan baizik ez dira baimentzen atzera-emateak, fatxada bakoitzaren azaleraren % 20an.

22. artikulua.- HEGALKINAK (a.300 LURSAILAK)

Dagokion hirigintza fitxan ezarritako baldintzak aplikatuko dira; eta, osagarri gisa, plan orokorrean ezarritako baldintza orokorrak (Hirigintza Arauetako 3.2.1.4. artikulua).

23. artikulua.- ARKUPEAK (a.300 LURSAILAK)

- Hala egokituz gero, arkupeak jarri beharko dira, dagokion hirigintza fitxan ezarritakoari jarraituz.
- Arkupeko horiek 3,50 metroko sakonera izango dute



gutxienez, eta haien barruko fatxadak gehieneko
lerrokaduratzat hartuko dira. Beraz, horietan
atzera-emateak para daitezke libreki.

- Lur sailetan onartutako arkupekoen solairuko sestra, espaloiarekin eta alboko espazio libreekin berdindu behar da; eta bien artean ez da eskailerarik edo irtengunerik egitea baimenduko.

24. artikulua.- GOITEGIAK (a.300 LURSAILAK)

Ezingo da goitegirik ipini behe solairuan.

25. artikulua.- ESTALKIAK (a.300 LURSAILAK)

Hirigintza fitxa bakoitzean definitutako gehieneko kanpo profilarekin bat etorriko dira. Ezingo da txapitularik edo estalkiaren planoaren gainetik irtendako baorik ipini.

Teilatupeak bizitokitarako, trastelekutarako edo etxebizitzaren osagarri diren bestelako erabileretarako izango dira.

5. KAPITULUA.- KOMUNITATE EKI-PAMENDUKO g.000.1, g.000.2, g.000.3, g.000.4, g.000.5, g.000.6 eta g.000.7 LURSAILETAKO (g.000) ORDENANTZA OROKORRAK.

26. artikulua.-APLIKATU BEHARREKO ERAIKUNTZA ETA ERABILERA ARAUBIDEAREN ADIERAZPENA (a.300 LURSAILAK)

Lursail horietan egiten diren eraikuntzek ondorengo zehaztaperik hauek bete beharko dituzte, aplikatu beharreko eraikuntza eta erabilera araubideari dagokionez:



- Lursail horietarako zehaztu den eraikuntzako eta erabilerako oinarrizko araubidea, indarrean den Plan Orokorrean jaso, «Hirigintzako arauak» B dokumentuko ondorengo idatz zati hauetan:

HIRUGARREN TITULUA

LURSAIL ERAIKIGARRIEN ERAIKUNTZA ETA ERABILERAREN ORDENANTZA ARAUTZAILEAK

- 3.1. KAPITULUA. Ordenantzak aplikatzeko oinarrizko definizioak
- 3.3. KAPITULUA. Bizitokitarako erabilerako lursailetan aplikagarri diren eraikuntza eta erabilera ordenantza orokorrak (b, c, e.140, g eta h lursailak)

- Lursailetak bakoitzean aplikagarri diren zehaztapen partikularrak, proiektu honetako hirigintza fitxetan (ordenantza partikularrak) jasoak.
- Hirigintzako udal ordenantzetan eta eraikuntzako ordenantza osagarrietan (1998ko azaroaren 23an onartuak) jasotako zehaztapen osagarriak.

27. artikulua.- ERAIKUNTZAKO BALDINTZAK (g.000 LURSAILAK)

1. Eraikigarritasun baldintzak

Lursail horietan egitekoa den sestraz gaineko gehieneko eraikigarritasuna, dagokion hirigintza fitxan ezarritakoa izango da.

2. Eraikuntza unitateak

- Lur sailei arkitekturako, eraikuntzako eta funtzioetako oinarritzko konfigurazioa ematean, eta berreziki oinarritzko eraikuntza proiektua eta udal baimena taxutu eta izapidetzean, proiektu honetan definitutako lur sailak eraikuntza unitate zatiezin eta independenteak dira.

6. KAPITULUA.- INGURUMENEN ZEHAZTAPENAK ETA SOSTENGAGARRITASUN IRIZPIDEAK

28. artikulua.-URBANIZAZIO PROIEKTUAN ETA ERAIKUNTZA PROIEKTUAN AINTZAT HARTU BEHARREKO INGURUMEN BALDINTZAK

Urbanizazio eta eraikuntza proiektuak idaztean, kontuan izango dira neurri zuzentzaile hauek, hautemandako eraginak gutxitzearen:

• *Paisaia hobetzeko neurriak: ECIaren azterlanean adierazitako zuhaiztiak errespetatzea; kultura ondareko elementuei balioa ematea; ibaiko parkea egokitzea, inguruneke paisaia hobe dezan; eraikuntzaren hegoaldeko ertzaren eta trenbide-autobideen artean landare pantailak jartzea; paisaiarekin bat ez datozen elementuak (pabilioi zaharkituak, betegarriak...) kentzea.*

•*Gaitasun handiko lurak babesteko neurriak: galarazi egingo da bizitokitarako eremutik kanpo dauden lurrei eragitea (lur bilketak debekatzea, makinaren joan-etorriak debekatzea...); balio handieneko geruza edafikoak lehengoratzeko dira, lehengoratzeko eta lorategiak egiteko lanetan erabiltzearren, edo inguruko obretan erabiltzearren.*

•*Lasaitasuna eta giza osasuna hobetzeko neurriak: hotsa aztertzea, kanpoaldean, eraikinen barrualdean eta hiri inguruneetan hotsen arloko udal ordenantza betetzen dela bermatzeko.*

•*Kultura ondarea babesteko neurriak: Patxilardegi baserriari buruzko azterketa historikoa; ondareko beste elementu batzuk hobetu eta balioa ematea (bereziki, Benartegi Aundi baserria).*

•*Arriskuak al bait txikien bihurtzeko neurriak: arauzko azterlan geoteknikoa egitea, eta azterketa horretatik ondorioztaturiko neurriak aplikatzea; ondorengo kokagune hauetan, lurraren kalitatearen azterlana egiteko betebeharra:*

Tintoreria de Paris. Industria hondakina.

Mayoz y Goenaga SRC. Jardunean.

Construcciones Nacimiento, igeltserotza. Jardunean den lantegia.

Ibilgailuak konpontzeko lantegia. Jardunik ez du.

La Casera, gazezko edarien fabrika. Jardunik ez duen industria pabilioia.

Fernando parketak, lizatzeak eta bernizatzeak. Jardunean den lantegia.

BSH Interservice. Etxetresna elektrikoen fabrikatzailearen zerbitzu ofiziala. Jardunik ez duen lantegia.

Hala egokituz gero, nekazaritzako lurak ikertzea, metal astunak ote dituzten; beste eraikin batzuk (baita kartzela ere)

•*Urbanizazio proiektua eta eraikuntza proiektuak idazteko, hirigintza antolatzeko plan orokorraren testu bateginari buruz ECIAk eginiko azterlanean proposaturiko neurriak beteko dira.*

•*Obretarako neurri orokorrak: azalerak seinaleztatzea, lurak mugitzea, sarbideak, ibilguak babestea, kultura ondarea babestea, hondakinak, eta abar.*

Azkenik, ondoz ondotik etorriko diren faseetarako, urbanizazio proiektuan xehetasunez azalduko dira ingurumen zaintzako programako zehaztapenak. Zaintzako programa horrek bermatu beharko du proposaturiko babeste eta zuzentze neurriak beteko direla, mekanismoak aurreikusi beharko ditu identifikatu gabeko beste eragin batzuk prebenitzeko, eta neurri egokiak proposatu beharko ditu.

Gainera, lorezaintzako jardunetan, mantentze eta ureztatze gutxi behar duten landare espezieak erabiltzea aldeztuko da. Hartara, lehentasuna emango zaie urtekoak ez diren bertako espezieei, edota Gipuzkoako klimaren ezaugarriei

egokitzen zaien espezieei. Betiere, berdeguneak ureztatzeko sistemetan aurrezteko mekanismoak sartzea bultzatuko da.

Ibaiko parkea

Ibaiko parkearen proiektua definitzeko, kontuan hartu beharko dira «Urumea ibaiaren azterlan hidraulikoa, Txominenea eremuari buruzkoa», IKAUR enpresak 2007ko ekainean idatzia.

Azterlan horrek dioenez, jardun hau egiteko, urak estaltzeko arriskua duen eremu horretan beharrezkoa da gaur egun den landaredia aldatzea, bertakoagoak diren landareak jartzeko. Ibaiko parkearen eremuan, Urumea ibaiaren ibilgutik kanpora, 0,06 izan behar du batez besteko zimurtsutasun koefizienteak. Hori, berez, urertzeko bertako landareekin basotu den hiru-bost metroko ibilgu ertzaren baliokide da, kontuan izanik marearen ezaugarriak, 0,08ko zimurtsutasun gorenarekin. Eta gainerakoa parke bat litzateke, soropilez eta korrontearen norabidea eta noranzkoa duten tamaina oneko zuhaitzez hornitua, 0,05 zimurtasun koefizientearekin.

29. artikulua.-	URBANIZAZIO	PROIEKTUAN	ETA	ERAIKUNTZA
	PROIEKTUETAN	AINTZAT	HARTU	BEHARREKO
	SOSTENGAGARRITASUN IRIZPIDEAK			

Urbanizazio eta eraikuntza proiektuak taxutzean, irizpide hauek aplikatzea bultzatuko da:

- Iragazgarriak ez diren eremu zolagarriak mugatuko dira, lurraren berezko iragazte ahalmenari eusteko asmoz. Oinezkoentzako eta ibilgailuentzako diren eremuetan, euriari iragazten uzten dioten materialak erabiltzea aztertuko da. Hori guztia, ahal den neurrian.
- Eremuko espazio publikoetan eta eraikuntza berrietako espazio komunetan, argi kutsadura saihesten duten kontsumo apaleko argiak erabiliko dira.
- Lurpeko edukiontzietarako tokiak zehaztuko dira, hiri hondakinak gaika biltzearen.

- _ Eraikinek tratamendu berezia izango dute, nora begira dauden ikusita: iparraldea isolatuago, eta hegoaldea irekiago.
- _ Ura eta energia aurrezteko sistemak jarriko dira eraikin berrietan. Eraikuntzako Kode Teknikoa (CTE) aplikatuko da, etxeko ur beroaren hornidurarako sistema mistoak ezartzearen, eguzki atzitzailak eta metagailuak erabiliz.
- _ Orobat, eraikinaren estalkietan edo beste gainazal egoki batzuetan energia garbia (adibidez, fotovoltaikoa) sortzeko sistemak instalatzearen komenientzia eta errentagarritasuna bultzatuko dira.
- _ Ahalegina egingo da eraikuntzako materialak isolamendu termiko handikoak, al bait iraunkorrenak eta kutsadura txikienekoak izan daitezten.

30. artikulua.- ERAIKUNTZA PROIEKTUETARAKO SOINU AZTERLANEAN EZARRITAKO IRIZPIDEAK BETETZEA

Dokumentu honi erantsita doan soinu azterlanean ageri diren hots mapetan, antolamendu berriko eraikin askotan (finkatuak barne) espero daitezkeen hots mailek, aurreikuspenek diotenez, nabarmen gainditzen dituzte indarrean den legedian ezarritako soinu kalitateko helburuak.

Eraikuntza proiektuek, azterlan horretan azaldu diren «baldintzapen gainjarriak» bete beharko dituzte. Hala, bada, inoiz ere ezingo dituzte gainditu Eraikuntzako Kode Teknikoan eta Hotsaren Legean (37/2003 Legea, 2003ko azaroaren 17koa) ezarritako soinu mugak.

HIRIGINTZA FITXA, a.300.1/LM.06 LURSAILARENA

- | | |
|------------------------------|---|
| • <u>AZALERA</u> | 2.377 m ² |
| • <u>KALIFIKAZIO XEHATUA</u> | Eraikuntza irekiko bizitokitarako, «a.300» |
| • <u>ANTOLAMENDUA</u> | Etxadia, behe solairua + 5 solairu + teilatupea, behe solairuan irekia, kale nagusiarekin lerrokatua. |

Babes ofizialeko 116 etxebizitza.

Sotoko solairuak, etxadi osoa barne hartuz,
aparkaleku kopuru egokia lortzeko.

• ERAIKUNTZAKO BALDINTZAK

- ERAIKIGARRITASUNEN ARAUAK:

- Sestraz gaindikoak:

Babes ofizialeko etxebizitzak.

- Gehieneko sabai azalera eraikigarria	:	9.900 m ²
- Gehieneko etxebizitza kopurua	:	116

Hirugarren sektoreko erabilerak

- Gehieneko sabai azalera eraikigarria	:	728 m ²
--	---	--------------------

- Sestraz azpikoak:

Sotoko solairu kopuru onartua	:	3
Gehieneko sabai azalera	:	7.131 m ² (s)

- ERAIKUNTZAREN FORMAREN ARAUAK:

- | | | |
|---|---|--|
| - Lerrokadurak | : | Orri grafikoen arabekoak |
| - Eraikuntzaren profila | : | behe solairua + goiko 5 solairu +
teilatupea (arkupea, behe solairuan,
planoari jarraituz) |
| - Eraikuntzaren gehieneko garaiera | : | 22,2 m guztira (teilatupea barne) |
| - Sestra | : | Behe solairuko sabai kota, gutxi
gorabehera: 10,90 m hirugarren sektorean,
eta 11,20 m etxebizitzetan. |
| - Behe solairuko gutxieneko garaiera librea | : | 3,50 m hirugarren sektorean;
2,50 m etxebizitzetan. (Behe solairuko |

etxebizitzak kaleko sestra baino 1,20 m
gorago izango dira.)

- Hegalkinak: Hegalkin irekiak eta itxiak baimenduta daude goiko solairu guztietan, baldintza hauek betez gero:

- Hegalkinak (irekiak nahiz itxiak) jartzea baimentzen da, fatxada bakoitzaren azaleraren % 60an, goiko solairuen multzoan.

Zenbaketa egiteko, solairu horietako fatxada guztiaren azalera osoa hartuko da kontuan. Eta, solairu jakin batean, hegalkinen eta fatxadaren arteko proportzioa ezarritako gehieneko orokorra baino handiagoa izatea baimentzen da.

- Hegalkinen gehieneko irtengunea 1,00 m luze izango da, fatxadaren lerrotik neurtuta.

- Estalkiak: Gehieneko kanpo profilaren barruan izango dira nahitaez. Profil horren mugak: teilatupeko sabaiko forjatuko fatxadatik 1,30 metroko hegalkin horizontala; 0,30 metro garai den plano bertikala; eta % 35eko malda duen estalkiko plano makurra. Profil horretatik irten ahalko dira elementu tekniko edo apaingarrien bolumenak; ez, ordea, txapitularik edo kasetoirik.

• ERABILERA BALDINTZAK

- ARAUBIDE APLIKAGARRIA:

Eraikuntzako elementuen erabilera eta jabetza baldintzak, betiere, plan orokorreko arau orokorretan «a.300» lursailetarako zehaztutako baldintza orokorrei atxikiko zaizkie, bai eta proiektu honetan ezarritako zehaztapen partikularrei ere.

- SOLAIRUEN ERABILERA BALDINTZAK:

- Sotoak:

Erabilera nagusiak:

- Eraikineko gainerako solairuetan aurreikusitako erabileren lagungarri diren erabilerak.
- Garajea (3. eta 4. kategorietakoa)

- Behe solairua:

Erabilera nagusiak:

- Babes ofizialeko etxebizitza.

- Kale nagusira begira dagoen eta arkupea duen behe solairuak, hirugarren sektoreko erabilera izango du. Bigarren, hirugarren eta laugarren kategorietako merkataritza erabilerak onartuko dira (ikus orri grafikoa).
- Eraikineko gainerako solairuetan aurreikusitako erabileren lagungarri diren erabilerak. (Ezkaratzak, instalazio eta zerbitzuetako lokalak, garajeko sarbide diren arrapalak, eta beste)
- Ezkaratz bakoitzean, bizikletak gordetzeko ezaugarri eta neurri egokiak dituen gela bat izan beharko da, nahitaez.

Erabilera debekatuak

- Dendak (5. kategoriakoak)

Erabilera publikoko zorgunea

- Gainazaleko erabilera publikoko zorgunea, orri grafikoan adierazitako eremuan.

- Goiko solairuak:

Erabilera nagusia:

- Babes ofizialeko etxebizitza.

Erabilera baimenduak:

- Erabilera lagungarriak eta hirugarren sektoreko erabilerak (plan orokorreko arau orokorretako 3.2.2.1. artikuluan ezarritako baldintzetan).

Lehen solairuetan, erabilera bat dator behe solairuan dagokionarekin, dela bizitokitarakoa, dela hirugarren sektorekoa, edo dela zuzkidurakoa (ikus orri grafikoa eta behe solairuetako arauak).

- Teiltatupeko solairua:

Erabilera nagusia:

- Babes ofizialeko etxebizitza.

Erabilera baimenduak:

- Erabilera lagungarriak eta hirugarren sektoreko erabilerak (plan orokorreko arau orokorretako 3.2.2.1. artikuluan ezarritako baldintzetan).

• GARAJE ZUZKIDURAKO BALDINTZAK:

- Etxebizitza bakoitzeko garaje plaza bat izango da gutxieneko zuzkidura, soto solairuan.

• EXEKUZIO BALDINTZAK:

- Eraikitze proiektua bakarra izango da. Sartuta izango du, hala egokituz gero, sestraz gaindiko eraikuntzak okupatu ez duen lursailaren zatiko gainazala urbanizatzea.

- Antolamenduan, doitzeko aldaketa txikiak sartu ahalko dira, xehetasunezko estudioa taxutuz eta onartuz.

• ORRI GRAFIKOAK

1. ORDENANTZA PARTIKULARRAK.

ERAIKUNTZAKO XEHETASUN BALDINTZAK. a.300.1 LURSAILA..... 1/500

HIRIGINTZA FITXA, a.300.2/LM.06 LURSAILARENA

• AZALERA 3.284 m²

• KALIFIKAZIO XEHATUA Eraikuntza irekiko bizitokitarako, «a.300»

• ANTOLAMENDUA Etxadia, behe solairua gehi bost solairu gehi teilatupea, behe solairuan irekia, kale nagusiarekin lerrokatua.

Babes ofizialeko 146 etxebizitza.

Sotoko solairuak, etxadi osoa barne hartuz, aparkaleku kopuru egokia lortzeko.

• ERAIKUNTZAKO BALDINTZAK

- ERAIKIGARRITASUNEN ARAUAK:

- Sestraz gaindikoak:

Babes ofizialeko etxebizitzak.

- Gehieneko sabai azalera eraikigarria	:	12.450 m ²
- Gehieneko etxebizitza kopurua	:	146

Hirugarren sektoreko erabilerak

- Gehieneko sabai azalera eraikigarria	:	994 m ²
--	---	--------------------

- Sestraz azpikoak:

Sotoko solairu kopuru onartua : 3
Gehieneko sabai azalera : 9.852 m² (s)

- ERAIKUNTZAREN FORMAREN ARAUAK:

- Lerrokadurak : Orri grafikoen arabera
- teilatupea
eran) - Eraikuntzaren profila : behe solairua + goiko 5 solairu +
(Arkupea behe solairuan, planoan ageri den
- Eraikuntzaren gehieneko garaiera : 22,2 m guztira (teilatupea barne)
- Sestra : Behe solairuko sabai kota, gutxi gorabehera: 10,90 m hirugarren sektorean, eta 11,20 m etxebizitzetan.
- Behe solairuko gutxieneko garaiera librea : 3,50 m hirugarren sektorean; 2,50 m etxebizitzetan. (Behe solairuko etxebizitzak kaleko sestra baino 1,20 m gorago izango dira.)
- Hegalkinak: Hegalkin irekiak eta itxiak baimenduta daude goiko solairu guztietan, baldintza hauek betez gero:
- Hegalkinak (irekiak nahiz itxiak) jartzea baimentzen da, fatxada bakoitzaren azaleraren % 60an, goiko solairuen multzoan.
- Zenbaketa egiteko, solairu horietako fatxada guztiaren azalera osoa hartuko da kontuan. Eta, solairu jakin batean, hegalkinen eta fatxadaren arteko proportzioa ezarritako gehieneko orokorra baino handiagoa izatea baimentzen da.
- Hegalkinen gehieneko irtengunea 1,00 m luze izango da, fatxadaren lerrotik neurtuta.
- Estalkiak: Gehieneko kanpo profilaren barruan izango dira nahitaez. Profil horren mugak: teilatupeko sabaiko forjatuko fatxadatik 1,30 metroko hegalkin horizontala; 0,30 metro garai den plano bertikala; eta % 35eko malda duen estalkiko plano makurra. Profil horretatik irten ahalko dira elementu tekniko edo apaingarrien bolumenak; ez, ordea, txapitularik edo kasetoirik.



Planeamendu eta Gestioko Lege eta Administrazio Zerbitzua
Servicio Jurídico Administrativo de Planeamiento y Gestión

Ijentea, 1 - Tel. 943481000 - 943481695 - Faxe 943481144 - www.donostia.org
20003 Donostia-San Sebastián

• ERABILERA BALDINTZAK

- ARAUBIDE APLIKAGARRIA:

Eraikuntzako elementuen erabilera eta jabetza baldintzak, betiere, plan orokorreko arau orokorretan «a.300» lursailetarako zehaztutako baldintza orokorreari atxikiko zaizkie, bai eta proiektu honetan ezarritako zehaztapen partikularrei ere.

- SOLAIRUEN ERABILERA BALDINTZAK:

- Sotoak:

Erabilera nagusiak:

- Eraikineko gainerako solairuetan aurreikusitako erabileren lagungarri diren erabilerak.
- Garajea (3. eta 4. kategorietakoa)

- Behe solairua:

Erabilera nagusiak:

- Babes ofizialeko etxebizitza.
- Kale nagusira begira dagoen eta arkupea duen behe solairuak, hirugarren sektoreko erabilera izango du. Bigarren, hirugarren eta laugarren kategorietako merkataritza erabilerak onartuko dira (ikus orri grafikoa).
- Eraikineko gainerako solairuetan aurreikusitako erabileren lagungarri diren erabilerak. (Ezkaratzak, instalazio eta zerbitzuetako lokalak, garajeko sarbide diren arrapalak, eta beste)
- Ezkaratz bakoitzean, bizikletak gordetzeko ezaugarri eta neurri egokiak dituen gela bat izan beharko da, nahitaez.

Erabilera debekatuak

- Dendak (5. kategoriakoak)

Erabilera publikoko zorgunea

- Gainazaleko erabilera publikoko zorgunea, orri grafikoan adierazitako eremuan.

- Goiko solairuak:

Erabilera nagusia:

- Babes ofizialeko etxebizitza.

Erabilera baimenduak:

- Erabilera lagungarriak eta hirugarren sektoreko erabilerak (plan orokorreko arau orokorretako 3.2.2.1. artikuluan ezarritako baldintzetan).

Lehen solairuetan, erabilera bat dator behe solairuan dagokionarekin, dela bizitokitarakoa, dela hirugarren sektorekoa, edo dela zuzkidurakoa (ikus orri grafikoa eta behe solairuetako arauak).

- Teilatupeko solairua:

Erabilera nagusia:

- Babes ofizialeko etxebizitza.

Erabilera baimenduak:

- Erabilera lagungarriak eta hirugarren sektoreko erabilerak (plan orokorreko arau orokorretako 3.2.2.1. artikuluan ezarritako baldintzetan).

• GARAJE ZUZKIDURAKO BALDINTZAK:

- Etxebizitza bakoitzeko garaje plaza bat izango da gutxieneko zuzkidura, soto solairuan.

• EXEKUZIO BALDINTZAK:

- Eraikitze proiektua bakarra izango da. Sartuta izango du, hala egokituz gero, sestraz gaindiko eraikuntzak okupatu ez duen lursailaren zatiko gainazala urbanizatzea.

- Antolamenduan, doitzeko aldaketa txikiak sartu ahalko dira, xehetasuneko estudioa taxutuz eta onartuz.

• ORRI GRAFIKOAK

1. ORDENANTZA PARTIKULARRAK.

ERAIKUNTZAKO XEHETASUN BALDINTZAK. a.300.2 LURSAILA..... 1/500

HIRIGINTZA FITXA, a.300.3/LM.06 LURSAILARENA

• AZALERA 4.448 m²

• KALIFIKAZIO XEHATUA Eraikuntza irekiko bizitokitarako, «a.300»

• ANTOLAMENDUA

Etxadia, behe solairua gehi bost solairu gehi teilatupea, behe solairuan irekia, kale nagusiarekin lerrokatua.

Araubide orokorreko 177 etxebizitza tasatu

Sotoko solairuak, etxadi osoa barne hartuz, aparkaleku kopuru egokia lortzeko.

• ERAIKUNTZAKO BALDINTZAK

- ERAIKIGARRITASUNEN ARAUAK:

- Sestraz gairindikoak:

Araubide orokorreko etxebizitza tasatuak.

- Gehieneko sabai azalera eraikigarria	:	15.120 m ²
- Gehieneko etxebizitza kopurua	:	177

Hirugarren sektoreko erabilerak

- Gehieneko sabai azalera eraikigarria	:	1.280 m ²
--	---	----------------------

- Sestraz azpikoak:

Sotoko solairu kopuru onartua	:	3
Gehieneko sabai azalera	:	12.096 m ² (s)

- ERAIKUNTZAREN FORMAREN ARAUAK:

	- Lerroak	:	Orri grafikoen arabera
teilatupea	- Eraikuntzaren profila	:	behe solairua + goiko 5 solairu +
eran)			(Arkupea behe solairuan, planoan ageri den
	- Eraikuntzaren gehieneko garaiera	:	22,2 m guztira (teilatupea barne)
	- Sestra	:	Behe solairuko sabai kota, gutxi gorabehera: 10,90 m hirugarren sektorean, eta 11,20 m etxebizitzetan.

- Behe solairuko gutxieneko garaiera librea : 3,50 m hirugarren sektorean; 2,50 m etxebizitzetan. (Behe solairuko etxebizitzak kaleko sestra baino 1,20 m gorago izango dira.)

- Hegalkinak: Hegalkin irekiak eta itxiak baimenduta daude goiko solairu guztietan, baldintza hauek betez gero:

- Hegalkinak (irekiak nahiz itxiak) jartzea baimentzen da, fatxada bakoitzaren azaleraren % 60an, goiko solairuen multzoan.

Zenbaketa egiteko, solairu horietako fatxada guztiaren azalera osoa hartuko da kontuan. Eta, solairu jakin batean, hegalkinen eta fatxadaren arteko proportzioa ezarritako gehieneko orokorra baino handiagoa izatea baimentzen da.

- Hegalkinen gehieneko irtengunea 1,00 m luze izango da, fatxadaren lerrotik neurtuta.

- Estalkiak: Gehieneko kanpo profilaren barruan izango dira nahitaez. Profil horren mugak: teilatupeko sabaiko forjatuko fatxadatik 1,30 metroko hegalkin horizontala; 0,30 metro garai den plano bertikala; eta % 35eko malda duen estalkiko plano makurra. Profil horretatik irten ahalko dira elementu tekniko edo apaingarrien bolumenak; ez, ordea, txapitularik edo kasetoirik.

• ERABILERA BALDINTZAK

- ARAUBIDE APLIKAGARRIA:

Eraikuntzako elementuen erabilera eta jabetza baldintzak, betiere, plan orokorreko arau orokorretan «a.300» lursailetarako zehaztutako baldintza orokorrei atxikiko zaizkie, bai eta proiektu honetan ezarritako zehaztapen partikularrei ere.

- SOLAIRUEN ERABILERA BALDINTZAK:

- **Sotoak:**

Erabilera nagusiak:

- Eraikineko gainerako solairuetan aurreikusitako erabileren lagungarri diren erabilerak.
- Garajea (3. eta 4. kategorietakoa)

- Behe solairua:

Erabilera nagusiak:

- Araubide orokorreko etxebizitza tasatuak.
- Kale nagusira begira dagoen eta arkupea duen behe solairuak, hirugarren sektoreko erabilera izango du. Bigarren, hirugarren eta laugarren kategorietako merkataritza erabilerak onartuko dira (ikus orri grafikoa).
- Eraikineko gainerako solairuetan aurreikusitako erabileren lagungarri diren erabilerak. (Ezkaratzak, instalazio eta zerbitzuetako lokalak, garajeko sarbide diren arrapalak, eta beste)
- Ezkaratz bakoitzean, bizikletak gordetzeko ezaugarri eta neurri egokiak dituen gela bat izan beharko da, nahitaez.

Erabilera debekatuak

- Dendak (5. kategoriakoak)

Erabilera publikoko zorgunea

- Gainazaleko erabilera publikoko zorgunea, orri grafikoan adierazitako eremuan.

- Goiko solairuak:

Erabilera nagusia:

- Araubide orokorreko etxebizitza tasatuak.

Erabilera baimenduak:

- Erabilera lagungarriak eta hirugarren sektoreko erabilerak (plan orokorreko arau orokorretako 3.2.2.1. artikuluan ezarritako baldintzetan).

Lehen solairuetan, erabilera bat dator behe solairuan dagokionarekin, dela bizitokitarkoa, dela hirugarren sektorekoa, edo dela zuzkidurakoa (ikus orri grafikoa eta behe solairuetako arauak).

- Teilatupeko solairua:

Erabilera nagusia:

- Araubide orokorreko etxebizitza tasatuak.

Erabilera baimenduak:

- Erabilera lagungarriak eta hirugarren sektoreko erabilerak (plan orokorreko arau orokorretako 3.2.2.1. artikuluan ezarritako baldintzetan).

• GARAJE ZUZKIDURAKO BALDINTZAK:

-- Etxebizitza bakoitzeko garaje plaza bat izango da gutxieneko zuzkidura, soto solairuan.

• EXEKUZIO BALDINTZAK:

- Eraikitze proiektua bakarra izango da. Sartuta izango du, hala egokituz gero, sestraz gaindiko eraikuntzak okupatu ez duen lursailaren zatiko gainazala urbanizatzea.

- Antolamenduan, doitzeko aldaketa txikiak sartu ahalko dira, xehetasunezko estudioa taxutuz eta onartuz.

• ORRI GRAFIKOAK

1. ORDENANTZA PARTIKULARRAK.

ERAIKUNTZAKO XEHETASUN BALDINTZAK. a.300.3 LURSAILA..... 1/500

HIRIGINTZA FITXA, a.300.4/LM.06 LURSAILARENA

• AZALERA 5.202 m²

• KALIFIKAZIO XEHATUA Eraikuntza irekiko bizitokitarako, «a.300»

• ANTOLAMENDUA Etxadi triangeluarra. Oro har, behe solairua + 5 solairu + teilatupea ditu; eta, bi tokitan, behe solairua + 8 solairu + teilatupea. Irekia da behe solairuan, eta lerrokatuta dago kale nagusiarekin eta ibaiko parkearen gaineko pasealekuarekin.

201 etxebizitza libre

Sotoko solairuak, etxadi osoa barne hartuz —han den saneamendu putzua izan ezik—, aparkaleku kopuru egokia lortzeko.

• ERAIKUNTZAKO BALDINTZAK

- ERAIKIGARRITASUNEN ARAUAK:

- Sestraz gaindikoak:

Araubide libreko etxebizitzak.

- Gehieneko sabai azalera eraikigarria : 18.160 m²
- Gehieneko etxebizitza kopurua : 201

Hirugarren sektoreko erabilerak

- Gehieneko sabai azalera eraikigarria : 1.162 m²

Komunitate ekipamenduko erabilerak:

- Gehieneko sabai azalera eraikigarria : 554 m²

- Sestraz azpikoak:

- Sotoko solairu kopuru onartua : 3
- Gehieneko sabai azalera : 14.528 m² (s)

- ERAIKUNTZAREN FORMAREN ARAUAK:

- Lerroakdurak : Orri grafikoen arabera
- Eraikuntzaren profila : behe solairua + goiko 5 solairu +
teillatupea eta behe solairua + goiko 8 solairu + teillatupea
eran) (Arkupea behe solairuan, planoan ageri den)
- Eraikuntzaren gehieneko garaiera : 22,2 m guztira (teillatupea barne),
VI(a)-rako 31,2 m guztira (teillatupea barne),
IX(a)-rako
- Sestra : Behe solairuko sabai kota, gutxi
gorabehera: 10,90 m hirugarren sektorean,
eta 11,20 m etxebizitzetan.
- Behe solairuko gutxieneko garaiera librea : 3,50 m hirugarren sektorean;
2,50 m etxebizitzetan. (Behe solairuko
etxebizitzak kaleko sestra baino 1,20 m
gorago izango dira.)

- Hegalkinak: Hegalkin irekiak eta itxiak baimenduta daude goiko solairu guztietan, baldintza hauek betez gero:

- Hegalkinak (irekiak nahiz itxiak) jartzea baimentzen da, fatxada bakoitzaren azaleraren % 60an, goiko solairuen multzoan.

Zenbaketa egiteko, solairu horietako fatxada guztiaren azalera osoa hartuko da kontuan. Eta, solairu jakin batean, hegalkinen eta fatxadaren arteko proportzioa ezarritako gehieneko orokorra baino handiagoa izatea baimentzen da.

- Hegalkinen gehieneko irtengunea 1,00 m luze izango da, fatxadaren lerrotik neurtuta.

- Estalkiak: Gehieneko kanpo profilaren barruan izango dira nahitaez. Profil horren mugak: teilatupeko sabaiko forjatuko fatxadatik 1,30 metroko hegalkin horizontala; 0,30 metro garai den plano bertikala; eta % 35eko malda duen estalkiko plano makurra. Profil horretatik irten ahalko dira elementu tekniko edo apaingarrien bolumenak; ez, ordea, txapitularik edo kasetoirik.

• ERABILERA BALDINTZAK

- ARAUBIDE APLIKAGARRIA:

Eraikuntzako elementuen erabilera eta jabetza baldintzak, betiere, plan orokorreko arau orokorretan «a.300» lursailetarako zehaztutako baldintza orokorrei atxikiko zaizkie, bai eta proiektu honetan ezarritako zehaztapen partikularrei ere.

- SOLAIRUEN ERABILERA BALDINTZAK:

- **Sotoak:**

Erabilera nagusiak:

- Eraikineko gainerako solairuetan aurreikusitako erabileren lagungarri diren erabilerak.

- Garajea (3. eta 4. kategorietakoa)

- **Behe solairua:**

Erabilera nagusiak:

- Araubide libreko etxebizitzak.

- Kale nagusira begira dagoen eta arkupea duen behe solairuak, hirugarren sektoreko erabilera izango du. Bigarren, hirugarren eta laugarren kategorietako merkataritza erabilerak onartuko dira (ikus orri grafikoa).
- Eraikineko gainerako solairuetan aurreikusitako erabileren lagungarri diren erabilerak. (Ezkaratzak, instalazio eta zerbitzuetako lokalak, garajeko sarbide diren arrapalak, eta beste)
- Ezkaratz bakoitzean, bizikletak gordetzeko ezaugarri eta neurri egokiak dituen gela bat izan beharko da, nahitaez.

Erabilera debekatuak

- Dendak (5. kategoriakoak)

Erabilera publikoko zorgunea

- Gainazaleko erabilera publikoko zorgunea, orri grafikoan adierazitako eremuan.

- Goiko solairuak:

Erabilera nagusia:

- Araubide libreko etxebizitzak.

Erabilera baimenduak:

- Erabilera lagungarriak eta hirugarren sektoreko erabilerak (plan orokorreko arau orokorretako 3.2.2.1. artikuluan ezarritako baldintzetan).

Lehen solairuetan, erabilera bat dator behe solairuan dagokionarekin, dela bizitokitarakoa, dela hirugarren sektorekoa, edo dela zuzkidurakoa (ikus orri grafikoa eta behe solairuetako arauak).

- Teiltatupeko solairua:

Erabilera nagusia:

- Araubide libreko etxebizitzak.

Erabilera baimenduak:

- Erabilera lagungarriak eta hirugarren sektoreko erabilerak (plan orokorreko arau orokorretako 3.2.2.1. artikuluan ezarritako baldintzetan).

• GARAJE ZUZKIDURAKO BALDINTZAK:

- Etxebizitza bakoitzeko 1,5 garaje plaza izango da gutxieneko zuzkidura, soto solairuan.

• EXEKUZIO BALDINTZAK:

- Oinarrizko eta eraikuntzako bi proiektu idatziko dira, eraikuntza unitate bakoitzeko bat, orri grafikoan zehaztu bezala. Sartuta izango du, hala egokituz gero, sestraz gaindiko eraikuntzak okupatu ez duen lursailaren zatiko gainazala urbanizatzea.

- Antolamenduan, doitzeko aldaketa txikiak sartu ahalko dira, xehetasunezko estudioa taxutuz eta onartuz.

• ORRI GRAFIKOAK

1. ORDENANTZA PARTIKULARRAK.

ERAIKUNTZAKO XEHETASUN BALDINTZAK. a.300.4 LURSAILA..... 1/500

HIRIGINTZA FITXA, a.300.5/LM.06 LURSAILARENA

• AZALERA 1.748 m²

• KALIFIKAZIO XEHATUA Eraikuntza irekiko bizitokitarako, «a.300»

• ANTOLAMENDUA Bloke lineala, behe solairua + 5 solairu + teilatupea; eta behe solairua + 8 solairu + teilatupea, kale nagusiarekin lerrokatutako aldean. Arkupea du, eta merkataritza eremua, kale nagusiaren ondoan.

Berriztapenerako 38 etxebizitza; eta araubide orokorreko 35 etxebizitza tasatu, udalarenak

Sotoko solairuak, bloke osoa barne hartuz, aparkaleku kopuru egokia lortzeko.

• ERAIKUNTZAKO BALDINTZAK

- ERAIKIGARRITASUNEN ARAUAK:

- Sestraz gaindikoak:

Bizitokitarako erabilera:

- Gehieneko sabai azalera eraikigarria : 5.515 m² (s)

	Berriztapenerako etxeb. gehieneko azalera	:	
2.475 m ² (s)			
	Etxeb. tasatuen gehieneko azalera	:	
3.040 m ² (s)			
- Gehieneko etxebizitza kopurua	:	73	
	Berriztapenerako etxeb. gehieneko kop.	:	38
	Etxeb. tasatuen gehieneko kop.	:	35

Hirugarren sektoreko erabilerak

- Gehieneko sabai azalera eraikigarria	:	552 m ²
--	---	--------------------

- Sestraz azpikoak:

Sotoko solairu kopuru onartua	:	3
Gehieneko sabai azalera	:	5.244 m ² (s)

- ERAIKUNTZAREN FORMAREN ARAUAK:

	- Lerroakadurak	:	Orri grafikoen arabera
teilatupea eta	- Eraikuntzaren profila	:	behe solairua + goiko 5 solairu + behe solairua + goiko 8 solairu + teilatupea. (Arkupea behe solairuan, planoan ageri den
eran.)			
VI(a)-rako	- Eraikuntzaren gehieneko garaiera	:	22,2 m guztira (teilatupea barne), 31,2 m guztira (teilatupea barne),
IX(a)-rako			
	- Sestra	:	Behe solairuko sabai kota, gutxi gorabehera: 10,90 m hirugarren sektorean, eta 11,20 m etxebizitzetan.
	- Behe solairuko gutxieneko garaiera librea	:	3,50 m hirugarren sektorean; 2,50 m etxebizitzetan. (Behe solairuko etxebizitzak kaleko sestra baino 1,20 m gorago izango dira.)

- Hegalkinak: Hegalkin irekiak eta itxiak baimenduta daude goiko solairu guztietan, baldintza hauek betez gero:

- Hegalkinak (irekiak nahiz itxiak) jartzea baimentzen da, fatxada bakoitzaren azaleraren % 60an, goiko solairuen multzoan.

Zenbaketa egiteko, solairu horietako fatxada guztiaren azalera osoa hartuko da kontuan. Eta, solairu jakin batean, hegalkinen eta fatxadaren arteko proportzioa ezarritako gehieneko orokorra baino handiagoa izatea baimentzen da.

- Hegalkinen gehieneko irtengunea 1,00 m luze izango da, fatxadaren lerrotik neurtuta.

- Estalkiak: Gehieneko kanpo profilaren barruan izango dira nahitaez. Profil horren mugak: teilatupeko sabaiko forjatuko fatxadatik 1,30 metroko hegalkin horizontala; 0,30 metro garai den plano bertikala; eta % 35eko malda duen estalkiko plano makurra. Profil horretatik irten ahalko dira elementu tekniko edo apaingarrien bolumenak; ez, ordea, txapitularik edo kasetoirik.

• ERABILERA BALDINTZAK

- ARAUBIDE APLIKAGARRIA:

Eraikuntzako elementuen erabilera eta jabetza baldintzak, betiere, plan orokorreko arau orokorretan «a.300» lursailetarako zehaztutako baldintza orokorrei atxikiko zaizkie, bai eta proiektu honetan ezarritako zehaztapen partikularrei ere.

- SOLAIRUEN ERABILERA BALDINTZAK:

- **Sotoak:**

Erabilera nagusiak:

- Eraikineko gainerako solairuetan aurreikusitako erabileren lagungarri diren erabilerak.
- Garajea (3. eta 4. kategorietakoa)

- **Behe solairua:**

Erabilera nagusiak:

- Araubide libreko etxebizitzak eta araubide orokorreko etxebizitza tasatuak.
- Kale nagusira begira dagoen eta arkupea duen behe solairuak, hirugarren sektoreko erabilera izango du. Bigarren, hirugarren eta laugarren kategorietako merkataritza erabilerak onartuko dira (ikus orri grafikoa).

- Eraikineko gainerako solairuetan aurreikusitako erabileren lagungarri diren erabilerak. (Ezkaratzak, instalazio eta zerbitzuetako lokalak, garajeko sarbide diren arrapalak, eta beste)
- Ezkaratz bakoitzean, bizikletak gordetzeko ezaugarri eta neurri egokiak dituen gela bat izan beharko da, nahitaez.

Erabilera debekatuak

- Dendak (5. kategoriakoak)

Erabilera publikoko zorgunea

- Gainazaleko erabilera publikoko zorgunea, orri grafikoan adierazitako eremuan.

- Goiko solairuak:

Erabilera nagusia:

- Araubide libreko etxebizitzak eta araubide orokorreko etxebizitza tasatuak.

Erabilera baimenduak:

- Erabilera lagungarriak eta hirugarren sektoreko erabilerak (plan orokorreko arau orokorretako 3.2.2.1. artikuluan ezarritako baldintzetan).

Lehen solairuetan, erabilera bat dator behe solairuan dagokionarekin, dela bizitokitarakoa, dela hirugarren sektorekoa, edo dela zuzkidurakoa (ikus orri grafikoa eta behe solairuetako arauak).

- Teilatupeko solairua:

Erabilera nagusia:

- Araubide libreko etxebizitzak eta araubide orokorreko etxebizitza tasatuak.

Erabilera baimenduak:

- Erabilera lagungarriak eta hirugarren sektoreko erabilerak (plan orokorreko arau orokorretako 3.2.2.1. artikuluan ezarritako baldintzetan).

• GARAJE ZUZKIDURAKO BALDINTZAK:

- Etxebizitza tasatu bakoitzeko garaje plaza bat izango da gutxieneko zuzkidura, soto solairuan. Eta 1,5 garaje plaza, berriztapenerako etxebizitza bakoitzeko.

• EXEKUZIO BALDINTZAK:

- Eraikitze proiektua bakarra izango da. Sartuta izango du, hala egokituz gero, sestraz gaindiko eraikuntzak okupatu ez duen lursailaren zatiko gainazala urbanizatzea.

- Antolamenduan, doitzeko aldaketa txikiak sartu ahalko dira, xehetasunezko estudioa taxutuz eta onartuz.

• ORRI GRAFIKOAK

1. ORDENANTZA PARTIKULARRAK.

ERAIKUNTZAKO XEHETASUN BALDINTZAK. a.300.5 LURSAILA..... 1/500

HIRIGINTZA FITXA, a.300.6/LM.06 LURSAILARENA

- AZALERA 4.000 m²
- KALIFIKAZIO XEHATUA Eraikuntza irekiko bizitokitarako, «a.300»
- ANTOLAMENDUA
 - Etxadia, behe solairua + 5 solairu + teilatupea, behe solairuan irekia, kale nagusiarekin lerrokatua.
 - Babes ofizialeko 162 etxebizitza.
 - Sotoko solairuak, etxadi osoa barne hartuz, aparkaleku kopuru egokia lortzeko.

• ERAIKUNTZAKO BALDINTZAK

- ERAIKIGARRITASUNEN ARAUAK:

- Sestraz gaindikoak:

Araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak

- Gehieneko sabai azalera eraikigarria : 13.970 m²
- Gehieneko etxebizitza kopurua : 162

Hirugarren sektoreko erabilerak

- Gehieneko sabai azalera eraikigarria : 1.070 m²

- Sestraz azpikoak:

Sotoko solairu kopuru onartua	:	3
Gehieneko sabai azalera	:	11.176 m ² (s)

- ERAIKUNTZAREN FORMAREN ARAUAK:

- | | | |
|------------|--|---|
| | - Lerroakdurak | : Orri grafikoen arabekoak |
| teilatupea | - Eraikuntzaren profila | : behe solairua + goiko 5 solairu +
(Arkupea behe solairuan, planoan ageri den |
| eran.) | | |
| | - Eraikuntzaren gehieneko garaiera | : 22,2 m guztira (teilatupea barne) |
| | - Sestra | : Behe solairuko sabai kota, gutxi
gorabehera: 10,90 m hirugarren sektorean,
eta 11,20 m etxebizitzetan. |
| | - Behe solairuko gutxieneko garaiera librea | : 3,50 m hirugarren sektorean;
2,50 m etxebizitzetan. (Behe solairuko
etxebizitzak kaleko sestra baino 1,20 m
gorago izango dira.) |
| | - Hegalkinak: Hegalkin irekiak eta itxiak baimenduta daude goiko solairu guztietan,
baldintza hauek betez gero: | |
| | - Hegalkinak (irekiak nahiz itxiak) jartzea baimentzen da, fatxada
bakoitzaren azaleraren % 60an, goiko solairuen multzoan. | |
| | Zenbaketa egiteko, solairu horietako fatxada guztiaren azalera osoa hartuko
da kontuan. Eta, solairu jakin batean, hegalkinen eta fatxadaren arteko
proportzioa ezarritako gehieneko orokorra baino handiagoa izatea
baimentzen da. | |
| | - Hegalkinen gehieneko irtengunea 1,00 m luze izango da, fatxadaren
lerrotik neurtuta. | |
| | - Estalkiak: Gehieneko kanpo profilaren barruan izango dira nahitaez. Profil horren
mugak: teilatupeko sabaiko forjatuko fatxadatik 1,30 metroko hegalkin horizontala; | |

0,30 metro garai den plano bertikala; eta % 35eko malda duen estalkiko plano makurra. Profil horretatik irten ahalko dira elementu tekniko edo apaingarrien bolumenak; ez, ordea, txapitularik edo kasetoirik.

• ERABILERA BALDINTZAK

- ARAUBIDE APLIKAGARRIA:

Eraikuntzako elementuen erabilera eta jabetza baldintzak, betiere, plan orokorreko arau orokorretan «a.300» lursailetarako zehaztutako baldintza orokorreari atxikiko zaizkie, bai eta proiektu honetan ezarritako zehaztapen partikularrei ere.

- SOLAIRUEN ERABILERA BALDINTZAK:

- Sotoak:

Erabilera nagusiak:

- Eraikineko gainerako solairuetan aurreikusitako erabileren lagungarri diren erabilerak.
- Garajea (3. eta 4. kategorietakoa)

- Behe solairua:

Erabilera nagusiak:

- Babes ofizialeko etxebizitza.
- Kale nagusira begira dagoen eta arkupea duen behe solairuak, hirugarren sektoreko erabilera izango du. Bigarren, hirugarren eta laugarren kategorietako merkataritza erabilerak onartuko dira (ikus orri grafikoa).
- Eraikineko gainerako solairuetan aurreikusitako erabileren lagungarri diren erabilerak. (Ezkaratzak, instalazio eta zerbitzuetako lokalak, garajeko sarbide diren arrapalak, eta beste)
- Ezkaratz bakoitzean, bizikletak gordetzeko ezaugarri eta neurri egokiak dituen gela bat izan beharko da, nahitaez.

Erabilera debekatuak

- Dendak (5. kategoriakoak)

Erabilera publikoko zorgunea

- Gainazaleko erabilera publikoko zorgunea, orri grafikoan adierazitako eremuan.

- Goiko solairuak:

Erabilera nagusia:

- Babes ofizialeko etxebizitza.

Erabilera baimenduak:

- Erabilera lagungarriak eta hirugarren sektoreko erabilerak (plan orokorreko arau orokorretako 3.2.2.1. artikuluan ezarritako baldintzetan).

Lehen solairuetan, erabilera bat dator behe solairuan dagokionarekin, dela bizitokitarakoa, dela hirugarren sektorekoa, edo dela zuzkidurakoa (ikus orri grafikoa eta behe solairuetako arauak).

- Teilatupeko solairua:

Erabilera nagusia:

- Babes ofizialeko etxebizitza.

Erabilera baimenduak:

- Erabilera lagungarriak eta hirugarren sektoreko erabilerak (plan orokorreko arau orokorretako 3.2.2.1. artikuluan ezarritako baldintzetan).

• GARAJE ZUZKIDURAKO BALDINTZAK:

- Etxebizitza bakoitzeko garaje plaza bat izango da gutxieneko zuzkidura, soto solairuan.

• EXEKUZIO BALDINTZAK:

- Eraikitze proiektua bakarra izango da. Sartuta izango du, hala egokituz gero, sestraz gaindiko eraikuntzak okupatu ez duen lursailaren zatiko gainazala urbanizatzea.

- Antolamenduan, doitzeko aldaketa txikiak sartu ahalko dira, xehetasunezko estudioa taxutuz eta onartuz.

• ORRI GRAFIKOAK

1. ORDENANTZA PARTIKULARRAK.

ERAIKUNTZAKO XEHETASUN BALDINTZAK. a.300.6 LURSAILA..... 1/500

HIRIGINTZA FITXA, a.300.7/LM.06 LURSAILARENA

- AZALERA 2.173 m²
- KALIFIKAZIO XEHATUA Eraikuntza irekiko bizitokitarako, «a.300»
- ANTOLAMENDUA
 - Patioz hornituriko galeria bikoitzeko forma duen blokea. Behe solairua + 4 solairu.
 - Berriztapenerako araubideko 80 etxebizitza.
 - Sotoko solairuak, lursail osoa barne hartuz, aparkaleku kopuru egokia lortzeko.

• ERAIKUNTZAKO BALDINTZAK

- ERAIKIGARRITASUNEN ARAUAK:

- Sestraz gaindikoak:

Berriztapenerako araubideko etxebizitzak.

- Gehieneko sabai azalera eraikigarria : 5.250 m²
- Gehieneko etxebizitza kopurua : 80

- Sestraz azpikoak:

- Sotoko solairu kopuru onartua : 3
- Gehieneko sabai azalera : 4.200 m² (s)

- ERAIKUNTZAREN FORMAREN ARAUAK:

- Lerrokadurak : Orri grafikoen arabera
- Eraikuntzaren profila : behe solairua + goiko 3 solairu eta
behe solairua + goiko 4 solairu.
(Orri grafikoen arabera)
- Eraikuntzaren gehieneko garaiera : 16,2 m guztira, etxeb.

- Sestra : Behe solairuko sabai kota, gutxi gorabehera: 11,20 m.
 - Behe solairuko gutxieneko garaiera librea : 2,50 m. (Behe solairuko etxebizitzak kaleko sestra baino 1,20 m gorago izango dira.)
 - Hegalkinak: Hegalkin irekiak eta itxiak baimenduta daude goiko solairu guztietan, baldintza hauek betez gero:
 - Hegalkinak (irekiak nahiz itxiak) jartzea baimentzen da, fatxada bakoitzaren azaleraren % 60an, goiko solairuen multzoan.
- Zenbaketa egiteko, solairu horietako fatxada guztiaren azalera osoa hartuko da kontuan. Eta, solairu jakin batean, hegalkinen eta fatxadaren arteko proportzioa ezarritako gehieneko orokorra baino handiagoa izatea baimentzen da.
- Hegalkinen gehieneko irtengunea 1,00 m luze izango da, fatxadaren lerrotik neurtuta.
 - Estalkiak: Gehieneko kanpo profilaren barruan izango dira nahitaez. Profil horren mugak: teilatupeko sabaiko forjatuko fatxadatik 1,30 metroko hegalkin horizontala; 0,30 metro garai den plano bertikala; eta % 35eko malda duen estalkiko plano makurra. Profil horretatik irten ahalko dira elementu tekniko edo apaingarrien bolumenak; ez, ordea, txapitularik edo kasetoirik.

• ERABILERA BALDINTZAK

- ARAUBIDE APLIKAGARRIA:

Eraikuntzako elementuen erabilera eta jabetza baldintzak, betiere, plan orokorreko arau orokorretan «a.300» lursailetarako zehaztutako baldintza orokorrei atxikiko zaizkie, bai eta proiektu honetan ezarritako zehaztapen partikularrei ere.

- SOLAIRUEN ERABILERA BALDINTZAK:

- Sotoak:

Erabilera nagusiak:

- Eraikineko gainerako solairuetan aurreikusitako erabileren lagungarri diren erabilerak.
- Garajea (3. eta 4. kategorietakoa)

- Behe solairua:

Erabilera nagusiak:

- Berriztapenerako araubideko etxebizitzak.
- Eraikineko gainerako solairuetan aurreikusitako erabileren lagungarri diren erabilerak. (Ezkaratzak, instalazio eta zerbitzuetako lokalak, garajeko sarbide diren arrapalak, eta beste)
- Ezkaratz bakoitzean, bizikletak gordetzeko ezaugarri eta neurri egokiak dituen gela bat izan beharko da, nahitaez.

Erabilera debekatuak

- Dendak (5. kategoriakoak)

Erabilera publikoko zorgunea

- Gainazaleko erabilera publikoko zorgunea, orri grafikoan adierazitako eremuan.

- Goiko solairuak:

Erabilera nagusia:

- Berriztapenerako araubideko etxebizitzak.

Erabilera baimenduak:

- Erabilera lagungarriak eta hirugarren sektoreko erabilerak (plan orokorreko arau orokorretako 3.2.2.1. artikuluan ezarritako baldintzetan).

Lehen solairuetan, erabilera bat dator behe solairuan dagokionarekin, dela bizitokitarkoa, dela hirugarren sektorekoa, edo dela zuzkidurakoa (ikus orri grafikoa eta behe solairuetako arauak).

- Teilatupeko solairua:

Erabilera nagusia:

- Berriztapenerako araubideko etxebizitzak.

Erabilera baimenduak:

- Erabilera lagungarriak eta hirugarren sektoreko erabilerak (plan orokorreko arau orokorretako 3.2.2.1. artikuluan ezarritako baldintzetan).

• GARAJE ZUZKIDURAKO BALDINTZAK:

- Etxebizitza bakoitzeko 1,5 garaje plaza izango da gutxieneko zuzkidura, soto solairuan.

• **EXEKUZIO BALDINTZAK:**

- Eraikitze proiektua bakarra izango da. Sartuta izango du, hala egokituz gero, sestraz gaindiko eraikuntzak okupatu ez duen lursailaren zatiko gainazala urbanizatzea.

- Antolamenduan, doitzeko aldaketa txikiak sartu ahalko dira, xehetasunezko estudioa taxutuz eta onartuz.

• **ORRI GRAFIKOAK**

1. ORDENANTZA PARTIKULARRAK.

ERAIKUNTZAKO XEHETASUN BALDINTZAK. a.300.7 LURSAILA..... 1/500

HIRIGINTZA FITXA, a.300.8/LM.06 LURSAILARENA

• **AZALERA** 2.720 m²

• **KALIFIKAZIO XEHATUA** Eraikuntza irekiko bizitokitarako, «a.300»

• **ANTOLAMENDUA** Etxadi irekia, behe solairua + 5 solairu + teilatupea, kale nagusiarekin eta Loiola – Martutene errepidearekin lerrokatua.

Araubide orokorreko babes ofizialeko 91 etxebizitza.

Sotoko solairuak, etxadi osoa barne hartuz, aparkaleku kopuru egokia lortzeko.

• **ERAIKUNTZAKO BALDINTZAK**

- ERAIKIGARRITASUNEN ARAUAK:

- **Sestraz gaindikoak:**

Babes ofizialeko etxebizitzak.

- Gehieneko sabai azalera eraikigarria : 7.740 m²
- Gehieneko etxebizitza kopurua : 91

Hirugarren sektoreko erabilerak

- Gehieneko sabai azalera eraikigarria : 776 m²

- Sestraz azpikoak:

Sotoko solairu kopuru onartua : 3

Gehieneko sabai azalera : 6.192 m² (s)

- ERAIKUNTZAREN FORMAREN ARAUAK:

- teilatupea
eran)
- Lerrokadurak : Orri grafikoen arabera
 - Eraikuntzaren profila : behe solairua + goiko 5 solairu +
(Arkupea behe solairuan, planoan ageri den
 - Eraikuntzaren gehieneko garaiera : 22,2 m guztira (teilatupea barne)
 - Sestra : Behe solairuko sabai kota, gutxi gorabehera: 10,90 m hirugarren sektorean, eta 11,20 m etxebizitzetan.
 - Behe solairuko gutxieneko garaiera librea : 3,50 m hirugarren sektorean; 2,50 m etxebizitzetan. (Behe solairuko etxebizitzak kaleko sestra baino 1,20 m gorago izango dira.)
 - Hegalkinak: Hegalkin irekiak eta itxiak baimenduta daude goiko solairu guztietan, baldintza hauek betez gero:
 - Hegalkinak (irekiak nahiz itxiak) jartzea baimentzen da, fatxada bakoitzaren azaleraren % 60an, goiko solairuen multzoan.

Zenbaketa egiteko, solairu horietako fatxada guztiaren azalera osoa hartuko da kontuan. Eta, solairu jakin batean, hegalkinen eta fatxadaren arteko proportzioa ezarritako gehieneko orokorra baino handiagoa izatea baimentzen da.

- Hegalkinen gehieneko irtengunea 1,00 m luze izango da, fatxadaren lerrotik neurtuta.

- Estalkiak: Gehieneko kanpo profilaren barruan izango dira nahitaez. Profil horren mugak: teilatupeko sabaiko forjatuko fatxadatik 1,30 metroko hegalkin horizontala; 0,30 metro garai den plano bertikala; eta % 35eko malda duen estalkiko plano makurra. Profil horretatik irten ahalko dira elementu tekniko edo apaingarrien bolumenak; ez, ordea, txapitularik edo kasetoirik.

• ERABILERA BALDINTZAK

- ARAUBIDE APLIKAGARRIA:

Eraikuntzako elementuen erabilera eta jabetza baldintzak, betiere, plan orokorreko arau orokorretan «a.300» lursailetarako zehaztutako baldintza orokorrei atxikiko zaizkie, bai eta proiektu honetan ezarritako zehaztapen partikularrei ere.

- SOLAIRUEN ERABILERA BALDINTZAK:

- Sotoak:

Erabilera nagusiak:

- Eraikineko gainerako solairuetan aurreikusitako erabileren lagungarri diren erabilerak.
- Garajea (3. eta 4. kategorietakoa)

- Behe solairua:

Erabilera nagusiak:

- Babes ofizialeko etxebizitza.
- Kale nagusira begira dagoen eta arkupea duen behe solairuak, hirugarren sektoreko erabilera izango du. Bigarren, hirugarren eta laugarren kategorietako merkataritza erabilerak onartuko dira (ikus orri grafikoa).
- Eraikineko gainerako solairuetan aurreikusitako erabileren lagungarri diren erabilerak. (Ezkaratzak, instalazio eta zerbitzuetako lokalak, garajeko sarbide diren arrapalak, eta beste)
- Ezkaratz bakoitzean, bizikletak gordetzeko ezaugarri eta neurri egokiak dituen gela bat izan beharko da, nahitaez.

Erabilera debekatuak

- Dendak (5. kategoriakoak)

Erabilera publikoko zorgunea

- Gainazaleko erabilera publikoko zorgunea, orri grafikoan adierazitako eremuan.

- Goiko solairuak:

Erabilera nagusia:

- Babes ofizialeko etxebizitza.

Erabilera baimenduak:

- Erabilera lagungarriak eta hirugarren sektoreko erabilerak (plan orokorreko arau orokorretako 3.2.2.1. artikuluan ezarritako baldintzetan).

Lehen solairuetan, erabilera bat dator behe solairuan dagokionarekin, dela bizitokitarkoa, dela hirugarren sektorekoa, edo dela zuzkidurakoa (ikus orri grafikoa eta behe solairuetako arauak).

- Teilatupeko solairua:

Erabilera nagusia:

- Babes ofizialeko etxebizitza.

Erabilera baimenduak:

- Erabilera lagungarriak eta hirugarren sektoreko erabilerak (plan orokorreko arau orokorretako 3.2.2.1. artikuluan ezarritako baldintzetan).

• GARAJE ZUZKIDURAKO BALDINTZAK:

- Etxebizitza bakoitzeko garaje plaza bat izango da gutxieneko zuzkidura, soto solairuan.

• EXEKUZIO BALDINTZAK:

- Oinarrizko eta eraikuntzako bi proiektu idatziko dira, eraikuntza unitate bakoitzeko bat, orri grafikoan zehaztu bezala. Sartuta izango du, hala egokituz gero, sestraz gaindiko eraikuntzak okupatu ez duen lursailaren zatiko gainazala urbanizatzea.

- Antolamenduan, doitzeko aldaketa txikiak sartu ahalko dira, xehetasuneko estudioa taxutuz eta onartuz.

• ORRI GRAFIKOAK

1. ORDENANTZA PARTIKULARRAK.

ERAIKUNTZAKO XEHETASUN BALDINTZAK. a.300.8 LURSAILA..... 1/500

HIRIGINTZA FITXA, a.300.9/LM.06 LURSAILARENA

- AZALERA 2.744 m²
- KALIFIKAZIO XEHATUA Eraikuntza irekiko bizitokitarako, «a.300»
- ANTOLAMENDUA Etxadi irekia, behe solairua + 5 solairu + teilatupea, kale nagusiarekin eta Loiola – Martutene errepidearekin lerrokatua.

Araubide orokorreko babes ofizialeko 91 etxebizitza.

Sotoko solairuak, etxadi osoa barne hartuz, aparkaleku kopuru egokia lortzeko.

• ERAIKUNTZAKO BALDINTZAK

- ERAIKIGARRITASUNEN ARAUAK:

- Sestraz gairdikoak:

Babes ofizialeko etxebizitzak.

- Gehieneko sabai azalera eraikigarria : 7.825 m²
- Gehieneko etxebizitza kopurua : 91

Hirugarren sektoreko erabilerak

- Gehieneko sabai azalera eraikigarria : 808 m²

- Sestraz azpikoak:

- Sotoko solairu kopuru onartua : 3
- Gehieneko sabai azalera : 6.260 m² (s)

- ERAIKUNTZAREN FORMAREN ARAUAK:

- Lerrokadurak : Orri grafikoen araberrak
- Eraikuntzaren profila : behe solairua + goiko 5 solairu + teilatupea

eran.) (Arkupea behe solairuan, planoan ageri den

- Eraikuntzaren gehieneko garaiera : 22,2 m guztira (teilatupea barne)
- Sestra : Behe solairuko sabai kota, gutxi gorabehera: 10,90 m hirugarren sektorean, eta 11,20 m etxebizitzetan.
- Behe solairuko gutxieneko garaiera librea : 3,50 m hirugarren sektorean; 2,50 m etxebizitzetan. (Behe solairuko etxebizitzak kaleko sestra baino 1,20 m gorago izango dira.)
- Hegalkinak: Hegalkin irekiak eta itxiak baimenduta daude goiko solairu guztietan, baldintza hauek betez gero:

- Hegalkinak (irekiak nahiz itxiak) jartzea baimentzen da, fatxada bakoitzaren azaleraren % 60an, goiko solairuen multzoan.

Zenbaketa egiteko, solairu horietako fatxada guztiaren azalera osoa hartuko da kontuan. Eta, solairu jakin batean, hegalkinen eta fatxadaren arteko proportzioa ezarritako gehieneko orokorra baino handiagoa izatea baimentzen da.

- Hegalkinen gehieneko irtengunea 1,00 m luze izango da, fatxadaren lerrotik neurtuta.

- Estalkiak: Gehieneko kanpo profilaren barruan izango dira nahitaez. Profil horren mugak: teilatupeko sabaiko forjatuko fatxadatik 1,30 metroko hegalkin horizontala; 0,30 metro garai den plano bertikala; eta % 35eko malda duen estalkiko plano makurra. Profil horretatik irten ahalko dira elementu tekniko edo apaingarrien bolumenak; ez, ordea, txapitularik edo kasetoirik.

• ERABILERA BALDINTZAK

- ARAUBIDE APLIKAGARRIA:

Eraikuntzako elementuen erabilera eta jabetza baldintzak, betiere, plan orokorreko arau orokorretan «a.300» lursailetarako zehaztutako baldintza orokorreari atxikiko zaizkie, bai eta proiektu honetan ezarritako zehaztapen partikularrei ere.

- SOLAIRUEN ERABILERA BALDINTZAK:

- Sotoak:

Erabilera nagusiak:

- Eraikineko gainerako solairuetan aurreikusitako erabileren lagungarri diren erabilerak.
- Garajea (3. eta 4. kategorietakoa)

- Behe solairua:

Erabilera nagusiak:

- Babes ofizialeko etxebizitza.
- Kale nagusira begira dagoen eta arkupea duen behe solairuak, hirugarren sektoreko erabilera izango du. Bigarren, hirugarren eta laugarren kategorietako merkataritza erabilerak onartuko dira (ikus orri grafikoa).
- Eraikineko gainerako solairuetan aurreikusitako erabileren lagungarri diren erabilerak. (Ezkaratzak, instalazio eta zerbitzuetako lokalak, garajeko sarbide diren arrapalak, eta beste)
- Ezkaratz bakoitzean, bizikletak gordetzeko ezaugarri eta neurri egokiak dituen gela bat izan beharko da, nahitaez.

Erabilera debekatuak

- Dendak (5. kategoriakoak)

Erabilera publikoko zorgunea

- Gainazaleko erabilera publikoko zorgunea, orri grafikoan adierazitako eremuan.

- Goiko solairuak:

Erabilera nagusia:

- Babes ofizialeko etxebizitza.

Erabilera baimenduak:

- Erabilera lagungarriak eta hirugarren sektoreko erabilerak (plan orokorreko arau orokorretako 3.2.2.1. artikuluan ezarritako baldintzetan).

Lehen solairuetan, erabilera bat dator behe solairuan dagokionarekin, dela bizitokitarkoa, dela hirugarren sektorekoa, edo dela zuzkidurakoa (ikus orri grafikoa eta behe solairuetako arauak).

- Teilatupeko solairua:

Erabilera nagusia:

- Babes ofizialeko etxebizitza.

Erabilera baimenduak:

- Erabilera lagungarriak eta hirugarren sektoreko erabilerak (plan orokorreko arau orokorretako 3.2.2.1. artikuluan ezarritako baldintzetan).

• GARAJE ZUZKIDURAKO BALDINTZAK:

- Etxebizitza bakoitzeko garaje plaza bat izango da gutxieneko zuzkidura, soto solairuan.

• EXEKUZIO BALDINTZAK:

- Oinarrizko eta eraikuntzako bi proiektu idatziko dira, eraikuntza unitate bakoitzeko bat, orri grafikoan zehaztu bezala. Sartuta izango du, hala egokituz gero, sestraz gaindiko eraikuntzak okupatu ez duen lursailaren zatiko gainazala urbanizatzea.

- Antolamenduan, doitzeko aldaketa txikiak sartu ahalko dira, xehetasunezko estudioa taxutuz eta onartuz.

• ORRI GRAFIKOAK

1. ORDENANTZA PARTIKULARRAK.

ERAIKUNTZAKO XEHETASUN BALDINTZAK. a.300.9 LURSAILA..... 1/500

HIRIGINTZA FITXA, a.300.10/LM.06 LURSAILARENA

• **AZALERA** 2.496 m²

• **KALIFIKAZIO XEHATUA** Eraikuntza irekiko bizitokitarako, «a.300»

• **ANTOLAMENDUA** L formako blokea, behe solairua + 5 solairu + teilatupea, kale nagusiarekin lerrokatua. Dendetarako arkupea du kale nagusian.

32 etxebizitza libre, eta araubide orokorreko 28 udal etxebizitza tasatu.

Sotoko solairuak, bloke osoa barne hartuz eta karratua eratuz, aparkaleku kopuru egokia lortzeko.

• ERAIKUNTZAKO BALDINTZAK

- ERAIKIGARRITASUNEN ARAUAK:

- Sestraz gairindikoak:

Bizitokitako erabilera:

- Gehieneko sabai azalera eraikigarria : 5.352 m² (s)
Etxeb. libreen gehieneko azalera :
2.922 m² (s)
Etxeb. tasatuen gehieneko azalera :
2.430 m² (s)
- Gehieneko etxebizitza kopurua : 60
Etxeb. libreen gehieneko kop. : 32
Etxeb. tasatuen gehieneko kop. : 28

Hirugarren sektoreko erabilerak

- Gehieneko sabai azalera eraikigarria : 810 m²

- Sestraz azpikoak:

- Sotoko solairu kopuru onartua : 3
- Gehieneko sabai azalera : 4.282 m² (s)

- ERAIKUNTZAREN FORMAREN ARAUAK:

- Lerroak : Orri grafikoaren arabera
- Eraikuntzaren profila : behe solairua + goiko 5 solairu +
teila-
tupea
eran) (Arkupea behe solairuan, planoan ageri den
- Eraikuntzaren gehieneko garaiera : 22,2 m guztira (teila-
tupea barne)
- Sestra : Behe solairuko sabai kota, gutxi
gorabehera: 10,90 m hirugarren sektorean,
eta 11,20 m etxebizitzetan.
- Behe solairuko gutxieneko garaiera librea : 3,50 m hirugarren sektorean;
2,50 m etxebizitzetan. (Behe solairuko

etxebizitzak kaleko sestra baino 1,20 m
gorago izango dira.)

- Hegalkinak: Hegalkin irekiak eta itxiak baimenduta daude goiko solairu guztietan, baldintza hauek betez gero:

- Hegalkinak (irekiak nahiz itxiak) jartzea baimentzen da, fatxada bakoitzaren azaleraren % 60an, goiko solairuen multzoan.

Zenbaketa egiteko, solairu horietako fatxada guztiaren azalera osoa hartuko da kontuan. Eta, solairu jakin batean, hegalkinen eta fatxadaren arteko proportzioa ezarritako gehieneko orokorra baino handiagoa izatea baimentzen da.

- Hegalkinen gehieneko irtengunea 1,00 m luze izango da, fatxadaren lerrotik neurtuta.

- Estalkiak: Gehieneko kanpo profilaren barruan izango dira nahitaez. Profil horren mugak: teilatupeko sabaiko forjatuko fatxadatik 1,30 metroko hegalkin horizontala; 0,30 metro garai den plano bertikala; eta % 35eko malda duen estalkiko plano makurra. Profil horretatik irten ahalko dira elementu tekniko edo apaingarrien bolumenak; ez, ordea, txapitularik edo kasetoirik.

• ERABILERA BALDINTZAK

- ARAUBIDE APLIKAGARRIA:

Eraikuntzako elementuen erabilera eta jabetza baldintzak, betiere, plan orokorreko arau orokorretan «a.300» lursailetarako zehaztutako baldintza orokorrei atxikiko zaizkie, bai eta proiektu honetan ezarritako zehaztapen partikularrei ere.

- SOLAIRUEN ERABILERA BALDINTZAK:

- **Sotoak:**

Erabilera nagusiak:

- Eraikineko gainerako solairuetan aurreikusitako erabileren lagungarri diren erabilerak.
- Garajea (3. eta 4. kategorietakoa)

- **Behe solairua:**

Erabilera nagusiak:

- Etxebizitza librea eta udal etxebizitza tasatua, planoan zehaztu bezala.
- Kale nagusira begira dagoen eta arkupea duen behe solairuak, hirugarren sektoreko erabilera izango du. Bigarren, hirugarren eta laugarren kategorietako merkataritza erabilerak onartuko dira (ikus orri grafikoa).
- Eraikineko gainerako solairuetan aurreikusitako erabileren lagungarri diren erabilerak. (Ezkaratzak, instalazio eta zerbitzuetako lokalak, garajeko sarbide diren arrapalak, eta beste)
- Ezkaratz bakoitzean, bizikletak gordetzeko ezaugarri eta neurri egokiak dituen gela bat izan beharko da, nahitaez.

Erabilera debekatuak

- Dendak (5. kategoriakoak)

Erabilera publikoko zorgunea

- Gainazaleko erabilera publikoko zorgunea, orri grafikoan adierazitako eremuan.

- Goiko solairuak:

Erabilera nagusia:

- Etxebizitza librea eta udal etxebizitza tasatua, planoan zehaztu bezala.

Erabilera baimenduak:

- Erabilera lagungarriak eta hirugarren sektoreko erabilerak (plan orokorreko arau orokorretako 3.2.2.1. artikuluan ezarritako baldintzetan).

Lehen solairuetan, erabilera bat dator behe solairuan dagokionarekin, dela bizitokitarkoa, dela hirugarren sektorekoa, edo dela zuzkidurakoa (ikus orri grafikoa eta behe solairuetako arauak).

- Teiltupeko solairua:

Erabilera nagusia:

- Etxebizitza librea eta udal etxebizitza tasatua, planoan zehaztu bezala.

Erabilera baimenduak:

- Erabilera lagungarriak eta hirugarren sektoreko erabilerak (plan orokorreko arau orokorretako 3.2.2.1. artikuluan ezarritako baldintzetan).

• GARAJE ZUZKIDURAKO BALDINTZAK:

- Etxebizitza tasatu bakoitzeko garaje plaza bat izango da gutxieneko zuzkidura, soto solairuan. Eta 1,5 garaje plaza, etxebizitza libre bakoitzeko.

• EXEKUZIO BALDINTZAK:

- Eraikitze proiektua bakarra izango da. Sartuta izango du, hala egokituz gero, sestraz gaindiko eraikuntzak okupatu ez duen lursailaren zatiko gainazala urbanizatzea.

- Antolamenduan, doitzeko aldaketa txikiak sartu ahalko dira, xehetasunezko estudioa taxutuz eta onartuz.

• ORRI GRAFIKOAK

1. ORDENANTZA PARTIKULARRAK.

ERAIKUNTZAKO XEHETASUN BALDINTZAK. a.300.10 LURSAILA..... 1/500

HIRIGINTZA FITXA, a.300.11/LM.06 LURSAILARENA

• AZALERA 2.535 m²

• KALIFIKAZIO XEHATUA Eraikuntza irekiko bizitokitarako, «a.300»

• ANTOLAMENDUA L formako blokea, behe solairua + 5 solairu + teilatupea, kale nagusiarekin lerrokatua. Dendetarako arkupea izango du kale nagusian.

Araubide orokorreko 63 udal etxebizitza tasatu

Sotoko solairuak, bloke osoa barne hartuz eta karratua eratuz, aparkaleku kopuru egokia lortzeko.

• ERAIKUNTZAKO BALDINTZAK

- ERAIKIGARRITASUNEN ARAUAK:

- Sestraz gaindikoak:

Udal etxebizitza tasatuak.

- Gehieneko sabai azalera eraikigarria : 5.352 m²
- Gehieneko etxebizitza kopurua : 63

Hirugarren sektoreko erabilerak

- Gehieneko sabai azalera eraikigarria : 820 m²

- Sestraz azpikoak:

Sotoko solairu kopuru onartua : 3
Gehieneko sabai azalera : 4.282 m² (s)

- ERAIKUNTZAREN FORMAREN ARAUAK:

- Lerrokadurak : Orri grafikoen arabekoak
- Eraikuntzaren profila : behe solairua + goiko 5 solairu +
(Arkupea behe solairuan, planoan ageri den
teillatupea eran.)
- Eraikuntzaren gehieneko garaiera : 22,2 m guztira (teillatupea barne)
- Sestra : Behe solairuko sabai kota, gutxi
gorabehera: 10,90 m hirugarren sektorean,
eta 11,20 m etxebizitzetan.
- Behe solairuko gutxieneko garaiera librea : 3,50 m hirugarren sektorean;
2,50 m etxebizitzetan. (Behe solairuko
etxebizitzak kaleko sestra baino 1,20 m
gorago izango dira.)
- Hegalkinak: Hegalkin irekiak eta itxiak baimenduta daude goiko solairu guztietan,
baldintza hauek betez gero:
- Hegalkinak (irekiak nahiz itxiak) jartzea baimentzen da, fatxada
bakoitzaren azaleraren % 60an, goiko solairuen multzoan.
- Zenbaketa egiteko, solairu horietako fatxada guztiaren azalera osoa hartuko
da kontuan. Eta, solairu jakin batean, hegalkinen eta fatxadaren arteko
proportzioa ezarritako gehieneko orokorra baino handiagoa izatea
baimentzen da.
- Hegalkinen gehieneko irtengunea 1,00 m luze izango da, fatxadaren
lerrotik neurtuta.
- Estalkiak: Gehieneko kanpo profilaren barruan izango dira nahitaez. Profil horren
mugak: teillatupeko sabaiko forjatuko fatxadatik 1,30 metroko hegalkin horizontala;

0,30 metro garai den plano bertikala; eta % 35eko malda duen estalkiko plano makurra. Profil horretatik irten ahalko dira elementu tekniko edo apaingarrien bolumenak; ez, ordea, txapitularik edo kasetoirik.

• ERABILERA BALDINTZAK

- ARAUBIDE APLIKAGARRIA:

Eraikuntzako elementuen erabilera eta jabetza baldintzak, betiere, plan orokorreko arau orokorretan «a.300» lursailetarako zehaztutako baldintza orokorreari atxikiko zaizkie, bai eta proiektu honetan ezarritako zehaztapen partikularrei ere.

- SOLAIRUEN ERABILERA BALDINTZAK:

- Sotoak:

Erabilera nagusiak:

- Eraikineko gainerako solairuetan aurreikusitako erabileren lagungarri diren erabilerak.
- Garajea (3. eta 4. kategorietakoa)

- Behe solairua:

Erabilera nagusiak:

- Udal etxebizitza tasatua.
- Kale nagusira begira dagoen eta arkupea duen behe solairuak, hirugarren sektoreko erabilera izango du. Bigarren, hirugarren eta laugarren kategorietako merkataritza erabilerak onartuko dira (ikus orri grafikoa).
- Eraikineko gainerako solairuetan aurreikusitako erabileren lagungarri diren erabilerak. (Ezkaratzak, instalazio eta zerbitzuetako lokalak, garajeko sarbide diren arrapalak, eta beste)
- Ezkaratz bakoitzean, bizikletak gordetzeko ezaugarri eta neurri egokiak dituen gela bat izan beharko da, nahitaez.

Erabilera debekatuak

- Dendak (5. kategoriakoak)

Erabilera publikoko zorgunea

- Gainazaleko erabilera publikoko zorgunea, orri grafikoan adierazitako eremuan.

- Goiko solairuak:

Erabilera nagusia:

- Udal etxebizitza tasatua.

Erabilera baimenduak:

- Erabilera lagungarriak eta hirugarren sektoreko erabilerak (plan orokorreko arau orokorretako 3.2.2.1. artikuluan ezarritako baldintzetan).

Lehen solairuetan, erabilera bat dator behe solairuan dagokionarekin, dela bizitokitarkoa, dela hirugarren sektorekoa, edo dela zuzkidurakoa (ikus orri grafikoa eta behe solairuetako arauak).

- Teilatupeko solairua:

Erabilera nagusia:

- Udal etxebizitza tasatua.

Erabilera baimenduak:

- Erabilera lagungarriak eta hirugarren sektoreko erabilerak (plan orokorreko arau orokorretako 3.2.2.1. artikuluan ezarritako baldintzetan).

• GARAJE ZUZKIDURAKO BALDINTZAK:

- Etxebizitza bakoitzeko garaje plaza bat izango da gutxieneko zuzkidura, soto solairuan.

• EXEKUZIO BALDINTZAK:

- Eraikitze proiektua bakarra izango da. Sartuta izango du, hala egokituz gero, sestraz gaindiko eraikuntzak okupatu ez duen lursailaren zatiko gainazala urbanizatzea.

- Antolamenduan, doitzeko aldaketa txikiak sartu ahalko dira, xehetasunezko estudioa taxutuz eta onartuz.

• ORRI GRAFIKOAK

1. ORDENANTZA PARTIKULARRAK.

ERAIKUNTZAKO XEHETASUN BALDINTZAK. a.300.11 LURSAILA..... 1/500

HIRIGINTZA FITXA, a.300.12/LM.06 LURSAILARENA

- AZALERA 2.283 m²
- KALIFIKAZIO XEHATUA Eraikuntza irekiko bizitokitarako, «a.300»
- ANTOLAMENDUA

Patioz hornituriko galeria bikoitzeko forma duen blokea. Behe solairua + 4 solairu.

Araubide libreko 54 etxebizitza

Sotoko solairuak, lursail osoa barne hartuz, aparkaleku kopuru egokia lortzeko.

• ERAIKUNTZAKO BALDINTZAK

- ERAIKIGARRITASUNEN ARAUAK:

- Sestraz gaindikoak:

Araubide libreko etxebizitzak.

- Gehieneko sabai azalera eraikigarria : 4.860 m²
- Gehieneko etxebizitza kopurua : 54

- Sestraz azpikoak:

- Sotoko solairu kopuru onartua : 3
- Gehieneko sabai azalera : 3.888 m² (s)

- ERAIKUNTZAREN FORMAREN ARAUAK:

- Lerrokadurak : Orri grafikoen arabera
- Eraikuntzaren profila : behe solairua + goiko 3 solairu eta behe solairua + goiko 4 solairu. (Orri grafikoen arabera)
- Eraikuntzaren gehieneko garaiera : 16,2 m guztira, etxeb.
- Sestra : Behe solairuko sabai kota, gutxi gorabehera: 11,20 m.

- Behe solairuko gutxieneko garaiera librea : 2,50 m. (Behe solairuko etxebizitzak kaleko sestra baino 1,20 m gorago izango dira.)

- Hegalkinak: Hegalkin irekiak eta itxiak baimenduta daude goiko solairu guztietan, baldintza hauek betez gero:

- Hegalkinak (irekiak nahiz itxiak) jartzea baimentzen da, fatxada bakoitzaren azaleraren % 60an, goiko solairuen multzoan.

Zenbaketa egiteko, solairu horietako fatxada guztiaren azalera osoa hartuko da kontuan. Eta, solairu jakin batean, hegalkinen eta fatxadaren arteko proportzioa ezarritako gehieneko orokorra baino handiagoa izatea baimentzen da.

- Hegalkinen gehieneko irtengunea 1,00 m luze izango da, fatxadaren lerrotik neurtuta.

- Estalkiak: Gehieneko kanpo profilaren barruan izango dira nahitaez. Profil horren mugak: teilatupeko sabaiko forjatuko fatxadatik 1,30 metroko hegalkin horizontala; 0,30 metro garai den plano bertikala; eta % 35eko malda duen estalkiko plano makurra. Profil horretatik irten ahalko dira elementu tekniko edo apaingarrien bolumenak; ez, ordea, txapitularik edo kasetoirik.

• ERABILERA BALDINTZAK

- ARAUBIDE APLIKAGARRIA:

Eraikuntzako elementuen erabilera eta jabetza baldintzak, betiere, plan orokorreko arau orokorretan «a.300» lursailetarako zehaztutako baldintza orokorrei atxikiko zaizkie, bai eta proiektu honetan ezarritako zehaztapen partikularrei ere.

- SOLAIRUEN ERABILERA BALDINTZAK:

- **Sotoak:**

Erabilera nagusiak:

- Eraikineko gainerako solairuetan aurreikusitako erabileren lagungarri diren erabilerak.
- Garajea (3. eta 4. kategorietakoa)

- **Behe solairua:**

Erabilera nagusiak:

- Etxebizitza librea.
- Eraikineko gainerako solairuetan aurreikusitako erabileren lagungarri diren erabilerak. (Ezkaratzak, instalazio eta zerbitzuetako lokalak, garajeko sarbide diren arrapalak, eta beste)
- Ezkaratz bakoitzean, bizikletak gordetzeko ezaugarri eta neurri egokiak dituen gela bat izan beharko da, nahitaez.

Erabilera debekatuak

- Dendak (5. kategoriakoak)

Erabilera publikoko zorgunea

- Gainazaleko erabilera publikoko zorgunea, orri grafikoan adierazitako eremuan.

- Goiko solairuak:

Erabilera nagusia:

- Etxebizitza librea.

Erabilera baimenduak:

- Erabilera lagungarriak eta hirugarren sektoreko erabilerak (plan orokorreko arau orokorretako 3.2.2.1. artikuluan ezarritako baldintzetan).

Lehen solairuetan, erabilera bat dator behe solairuan dagokionarekin, dela bizitokitarakoa, dela hirugarren sektorekoa, edo dela zuzkidurakoa (ikus orri grafikoa eta behe solairuetako arauak).

- Teilatupeko solairua:

Erabilera nagusia:

- Etxebizitza librea.

Erabilera baimenduak:

- Erabilera lagungarriak eta hirugarren sektoreko erabilerak (plan orokorreko arau orokorretako 3.2.2.1. artikuluan ezarritako baldintzetan).

• GARAJE ZUZKIDURAKO BALDINTZAK:

- Etxebizitza bakoitzeko 1,5 garaje plaza izango da gutxieneko zuzkidura, soto solairuan.

• EXEKUZIO BALDINTZAK:

- Eraikitze proiektua bakarra izango da. Sartuta izango du, hala egokituz gero, sestraz gaindiko eraikuntzak okupatu ez duen lursailaren zatiko gainazala urbanizatzea.

- Antolamenduan, doitzeko aldaketa txikiak sartu ahalko dira, xehetasunezko estudioa taxutuz eta onartuz.

• ORRI GRAFIKOAK

1. ORDENANTZA PARTIKULARRAK.

ERAIKUNTZAKO XEHETASUN BALDINTZAK. a.300.12 LURSAILA..... 1/500

HIRIGINTZA FITXA, a.300.13/LM.06 LURSAILARENA (ordezteko fitxa)

- AZALERA 1.200 m²
- KALIFIKAZIO XEHATUA Eraikuntza irekiko bizitokitarako, «a.300»
- ANTOLAMENDUA
 - Bloke lineala, behe solairua + 5 solairu + teilatupea
 - Araubide libreko 24 etxebizitza.
 - Sotoko solairuak, lursail osoa barne hartuz, aparkaleku kopuru egokia lortzeko.

• ERAIKUNTZAKO BALDINTZAK

- ERAIKIGARRITASUNEN ARAUAK:

- Sestraz gaindikoak:

Araubide libreko etxebizitzak.

- Gehieneko sabai azalera eraikigarria : 2.280 m²
- Gehieneko etxebizitza kopurua : 24

- Sestraz azpikoak:

- Sotoko solairu kopuru onartua : 3
- Gehieneko sabai azalera : 1.824 m² (s)

- ERAIKUNTZAREN FORMAREN ARAUAK:

- teilatupea
- Lerrokadurak : Orri grafikoen arabera
 - Eraikuntzaren profila : behe solairua + goiko 5 solairu +
 - Eraikuntzaren gehieneko garaiera : 22,2 m guztira (teilatupea barne)
 - Sestra : Behe solairuko sabai kota, gutxi gorabehera: 11,20 m.
 - Behe solairuko gutxieneko garaiera librea : 2,50 m. (Behe solairuko etxebizitzak kaleko sestra baino 1,20 m gorago izango dira.)
 - Hegalkinak: Hegalkin irekiak eta itxiak baimenduta daude goiko solairu guztietan, baldintza hauek betez gero:
 - Hegalkinak (irekiak nahiz itxiak) jartzea baimentzen da, fatxada bakoitzaren azaleraren % 60an, goiko solairuen multzoan.
- Zenbaketa egiteko, solairu horietako fatxada guztiaren azalera osoa hartuko da kontuan. Eta, solairu jakin batean, hegalkinen eta fatxadaren arteko proportzioa ezarritako gehieneko orokorra baino handiagoa izatea baimentzen da.
- Hegalkinen gehieneko irtengunea 1,00 m luze izango da, fatxadaren lerrotik neurtuta.
 - Estalkiak: Gehieneko kanpo profilaren barruan izango dira nahitaez. Profil horren mugak: teilatupeko sabaiko forjatuko fatxadatik 1,30 metroko hegalkin horizontala; 0,30 metro garai den plano bertikala; eta % 35eko malda duen estalkiko plano makurra. Profil horretatik irten ahalko dira elementu tekniko edo apaingarrien bolumenak; ez, ordea, txapitularik edo kasetoirik.

• ERABILERA BALDINTZAK

- ARAUBIDE APLIKAGARRIA:

Eraikuntzako elementuen erabilera eta jabetza baldintzak, betiere, plan orokorreko arau orokorretan «a.300» lursailetarako zehaztutako baldintza orokorreari atxikiko zaizkie, bai eta proiektu honetan ezarritako zehaztapen partikularrei ere.

- SOLAIRUEN ERABILERA BALDINTZAK:

- Sotoak:

Erabilera nagusiak:

- Eraikineko gainerako solairuetan aurreikusitako erabileren lagungarri diren erabilerak.
- Garajea (3. eta 4. kategorietakoa)

- Behe solairua:

Erabilera nagusiak:

- Araubide libreko etxebizitzak.
- Kale nagusira begira dagoen eta arkupea duen behe solairuak, hirugarren sektoreko erabilera izango du. Bigarren, hirugarren eta laugarren kategorietako merkataritza erabilerak onartuko dira (ikus orri grafikoa).
- Ezkaratz bakoitzean, bizikletak gordetzeko ezaugarri eta neurri egokiak dituen gela bat izan beharko da, nahitaez.

Erabilera debekatuak

- Dendak (5. kategoriakoak)

Erabilera publikoko zorgunea

- Gainazaleko erabilera publikoko zorgunea, orri grafikoan adierazitako eremuan.

- Goiko solairuak:

Erabilera nagusia:

- Araubide libreko etxebizitzak.

Erabilera baimenduak:

- Erabilera lagungarriak eta hirugarren sektoreko erabilerak (plan orokorreko arau orokorretako 3.2.2.1. artikuluan ezarritako baldintzetan).

- Teilatupeko solairua:

Erabilera nagusia:

- Araubide libreko etxebizitzak.

Erabilera baimenduak:

- Erabilera lagungarriak eta hirugarren sektoreko erabilerak (plan orokorreko arau orokorretako 3.2.2.1. artikuluan ezarritako baldintzetan).

• GARAJE ZUZKIDURAKO BALDINTZAK:

- Etxebizitza bakoitzeko garaje plaza bat izango da gutxieneko zuzkidura, soto solairuan.

• EXEKUZIO BALDINTZAK:

- Eraikitze proiektua bakarra izango da. Sartuta izango du, hala egokituz gero, sestraz gaindiko eraikuntzak okupatu ez duen lursailaren zatiko gainazala urbanizatzea.

- Antolamenduan, doitzeko aldaketa txikiak sartu ahalko dira, xehetasunezko estudioa taxutuz eta onartuz.

• ORRI GRAFIKOAK

1. ORDENANTZA PARTIKULARRAK.

ERAIKUNTZAKO XEHETASUN BALDINTZAK. a.300.13 LURSAILA..... 1/500

HIRIGINTZA FITXA, g.000.1/LM.06 LURSAILARENA

• **AZALERA** 835 m²

• **KALIFIKAZIO XEHATUA** Komunitate ekipamendua, «g.000»

• **ANTOLAMENDUA** Eraikin exentua, oin triangeluarrekoa, behe solairua + 2 solairu, kale nagusiarekin eta ibaiko pasealekuarekin lerrokatua.

Sotoko solairuak, etxadi osoa barne hartuz, aparkaleku kopuru egokia lortzeko.

• ERAIKUNTZAKO BALDINTZAK

- ERAIKIGARRITASUNEN ARAUAK:

- Sestraz gaindikoak:

Osasuneko komunitate ekipamendua.

- Gehieneko sabai azalera eraikigarria : 1.500 m²

- Sestraz azpikoak:

Sotoko solairu kopuru onartua : 3

Gehieneko sabai azalera : 2.340 m² (s)

- ERAIKUNTZAREN FORMAREN ARAUAK:

- Lerrokadurak : Orri grafikoen arabekoak

- Eraikuntzaren profila : behe solairua + goiko 2 solairu.

- Eraikuntzaren gehieneko garaiera : 12,00 m guztira.

- Sestra : Behe solairuko sabai kota, gutxi gorabehera: 10,70 m.

- Behe solairuko gutxieneko garaiera librea : 3,20 m.

- Hegalkinak: Hegalkin irekiak eta itxiak baimenduta daude goiko solairu guztietan, baldintza hauek betez gero:

- Hegalkinak (irekiak nahiz itxiak) jartzea baimentzen da, fatxada bakoitzaren azaleraren % 60an, goiko solairuen multzoan.

Zenbaketa egiteko, solairu horietako fatxada guztiaren azalera osoa hartuko da kontuan. Eta, solairu jakin batean, hegalkinen eta fatxadaren arteko proportzioa ezarritako gehieneko orokorra baino handiagoa izatea baimentzen da.

- Hegalkinen gehieneko irtengunea 1,00 m luze izango da, fatxadaren lerrotik neurtuta.

- Estalkiak: Gehieneko kanpo profilaren barruan izango dira nahitaez. Profil horren mugak: teilatupeko sabaiko forjatuko fatxadatik 1,30 metroko hegalkin horizontala; 0,30 metro garai den plano bertikala; eta % 35eko malda duen estalkiko plano

makurra. Profil horretatik irten ahalko dira elementu tekniko edo apaingarrien bolumenak; ez, ordea, txapitularik edo kasetoirik.

• ERABILERA BALDINTZAK

- ARAUBIDE APLIKAGARRIA:

Eraikuntzako elementuen erabilera eta jabetza baldintzak, betiere, plan orokorreko arau orokorretan «g.000» lursailetarako zehaztutako baldintza orokorrei atxikiko zaizkie, bai eta proiektu honetan ezarritako zehaztapen partikularrei ere.

- SOLAIRUEN ERABILERA BALDINTZAK:

-Sotoak:

Erabilera nagusiak:

- Eraikineko gainerako solairuetan aurreikusitako erabileren lagungarri diren erabilerak.
- Garajea (3. eta 4. kategoriak).

- Behe solairua:

Erabilera nagusiak:

- Komunitate ekipamendua.

Erabilera baimenduak: erabilera lagungarriak eta hirugarren sektoreko erabilerak
(plan orokorreko arau orokorretako 3.3.2. artikuluan ezarritako baldintzetan).

Erabilera debekatuak

- Dendak (5. kategoriakoak)
- Bizitegiak

Erabilera publikoko zorgunea

Gainazaleko erabilera publikoko zorgunea, dagokion orri grafikoan adierazitako eremuan.

- Goiko solairuak:

Erabilera nagusiak:

- Komunitate ekipamendua.

Erabilera baimenduak, erabilera lagungarriak eta hirugarren sektoreko erabilerak
(plan orokorreko arau orokorretako 3.3.2. artikuluan ezarritako baldintzetan).

• GARAJE ZUZKIDURAKO BALDINTZAK:

- Gutxienez 60 garaje plazako zuzkidura izango da sotoko solairuetan.

• EXEKUZIO BALDINTZAK:

- Eraikitze proiektua bakarra izango da. Sartuta izango du, hala egokituz gero, sestraz gaindiko eraikuntzak okupatu ez duen lursailaren zatiko gainazala urbanizatzea.

- Antolamenduan, doitzeko aldaketa txikiak sartu ahalko dira, xehetasunezko estudioa taxutuz eta onartuz.

• ORRI GRAFIKOAK

1. ORDENANTZA PARTIKULARRAK.

ERAIKUNTZAKO XEHETASUN BALDINTZAK. g.000.1 LURSAILA..... 1/500

HIRIGINTZA FITXA, g.000.2/LM.06 LURSAILARENA

• AZALERA 3.330 m²

• KALIFIKAZIO XEHATUA Komunitate ekipamendua, «g.000»

• ANTOLAMENDUA Lehendik baden eraikina, sotoko solairua + behe solairua + 1 solairu, oin angeluzuzenekoa, arte eta kultura lantegiak egitekoa.

• ERAIKUNTZAKO BALDINTZAK

- ERAIKIGARRITASUNEN ARAUAK:

- Sestraz gaindikoak:

Komunitate ekipamendua: kultura.

- Gehieneko sabai azalera eraikigarria : 4.565 m² (argibide gisa emandako datua)
(Eraikigarritasun berriko gehieneko azalera 0 m² (s) eraikin finkatua)

- Sestraz azpikoak:

Sotoko solairu kopuru onartua : finkaturikoa (1)
Gehieneko sabai azalera : finkaturikoa

- ERAIKUNTZAREN FORMAREN ARAUAK:

Eraikina gaur egungo parametroetan finkatzen da.

• ERABILERA BALDINTZAK

- ARAUBIDE APLIKAGARRIA:

Eraikuntzako elementuen erabilera eta jabetza baldintzak, betiere, plan orokorreko arau orokorretan «g.000» lursailetarako zehaztutako baldintza orokorreari atxikiko zaizkie, bai eta proiektu honetan ezarritako zehaztapen partikularrei ere.

- SOLAIRUEN ERABILERA BALDINTZAK:

- **Sotoak:**

Erabilera nagusiak:

- Eraikineko gainerako solairuetan aurreikusitako erabileren lagungarri diren erabilerak.
- Garajea (3. eta 4. kategoriak).

- **Behe solairua:**

Erabilera nagusiak:

- Komunitate ekipamendua: kultura.

Erabilera baimenduak: erabilera lagungarriak eta hirugarren sektoreko erabilerak (plan orokorreko arau orokorretako 3.3.2. artikuluan ezarritako baldintzetan).

Erabilera debekatuak

- Dendak (5. kategoriakoak)
- Bizitegiak

Erabilera publikoko zorgunea

Ez da erabilera publikoko zorgunerik.

- Goiko solairuak:

Erabilera nagusiak:

- Komunitate ekipamendua: kultura.

Erabilera baimenduak, erabilera lagungarriak eta hirugarren sektoreko erabilerak
(plan orokorreko arau orokorretako 3.3.2. artikuluan ezarritako baldintzetan).

• GARAJE ZUZKIDURAKO BALDINTZAK:

- Finkatu egiten da oraingo garaje zuzkidura.

• ORRI GRAFIKOAK

1. ORDENANTZA PARTIKULARRAK.

ERAIKUNTZAKO XEHETASUN BALDINTZAK. g.000.2 LURSAILA..... 1/500

HIRIGINTZA FITXA, g.000.3/LM.06 LURSAILARENA

• AZALERA 1.365 m²

• KALIFIKAZIO XEHATUA Komunitate ekipamendua, «g.000»

• ANTOLAMENDUA Arteleku ondoko eraikin angeluzuzena, behe solairua + 2 solairu, eraikinaren luze-zabalaren zati bat hartzen dutenak.

Sotoko solairuak, lursail osoa barne hartuz, eraikinaren erabilera publikorako aparkaleku kopuru egokia lortzeko.

• ERAIKUNTZAKO BALDINTZAK

- ERAIKIGARRITASUNEN ARAUAK:

- Sestraz gaindikoak:

Kiroletako komunitate ekipamendua.

- Gehieneko sabai azalera eraikigarria : 2.500 m²

- Sestraz azpikoak:

Sotoko solairu kopuru onartua : 3

Gehieneko sabai azalera : 4.095 m² (s)

- ERAIKUNTZAREN FORMAREN ARAUAK:

- Lerrokadurak : Orri grafikoen arabekoak

- Eraikuntzaren profila : behe solairua + goiko 2 solairu.

- Eraikuntzaren gehieneko garaiera : 12,00 m guztira.

- Sestra : Behe solairuko sabai kota, gutxi gorabehera: 10,70 m.

- Behe solairuko gutxieneko garaiera librea : 3,20 m.

- Hegalkinak: Hegalkin irekiak eta itxiak baimenduta daude goiko solairu guztietan, baldintza hauek betez gero:

- Hegalkinak (irekiak nahiz itxiak) jartzea baimentzen da, fatxada bakoitzaren azaleraren % 60an, goiko solairuen multzoan.

Zenbaketa egiteko, solairu horietako fatxada guztiaren azalera osoa hartuko da kontuan. Eta, solairu jakin batean, hegalkinen eta fatxadaren arteko proportzioa ezarritako gehieneko orokorra baino handiagoa izatea baimentzen da.

- Hegalkinen gehieneko irtengunea 1,00 m luze izango da, fatxadaren lerrotik neurtuta.

- Estalkiak: Gehieneko kanpo profilaren barruan izango dira nahitaez. Profil horren mugak: teilatupeko sabaiko forjatuko fatxadatik 1,30 metroko hegalkin horizontala; 0,30 metro garai den plano bertikala; eta % 35eko malda duen estalkiko plano makurra. Profil horretatik irten ahalko dira elementu tekniko edo apaingarrien bolumenak; ez, ordea, txapitularik edo kasetoirik.

• ERABILERA BALDINTZAK

- ARAUBIDE APLIKAGARRIA:

Eraikuntzako elementuen erabilera eta jabetza baldintzak, betiere, plan orokorreko arau orokorretan «g.000» lursailetarako zehaztutako baldintza orokorreari atxikiko zaizkie, bai eta proiektu honetan ezarritako zehaztapen partikularrei ere.

- SOLAIRUEN ERABILERA BALDINTZAK:

-Sotoak:

Erabilera nagusiak:

- Eraikineko gainerako solairuetan aurreikusitako erabileren lagungarri diren erabilerak.
- Garajea (3. eta 4. kategoriak).

- Behe solairua:

Erabilera nagusiak:

- Kiroletako komunitate ekipamendua.

Erabilera baimenduak: erabilera lagungarriak eta hirugarren sektoreko erabilerak (plan orokorreko arau orokorretako 3.3.2. artikuluan ezarritako baldintzetan).

Erabilera debekatuak

- Dendak (5. kategoriakoak)
- Bizitegiak

Erabilera publikoko zorgunea

Gainazaleko erabilera publikoko zorgunea, dagokion orri grafikoan adierazitako eremuan.

- Goiko solairuak:

Erabilera nagusiak:

- Kiroletako komunitate ekipamendua.

Erabilera baimenduak, erabilera lagungarriak eta hirugarren sektoreko erabilerak (plan orokorreko arau orokorretako 3.3.2. artikuluan ezarritako baldintzetan).

• GARAJE ZUZKIDURAKO BALDINTZAK:

- Gutxienez 160 garaje plazako zuzkidura izango da sotoko solairuetan.

• EXEKUZIO BALDINTZAK:

- Eraikitze proiektua bakarra izango da. Sartuta izango du, hala egokituz gero, sestraz gaindiko eraikuntzak okupatu ez duen lursailaren zatiko gainazala urbanizatzea.

- Antolamenduan, doitzeko aldaketa txikiak sartu ahalko dira, xehetasunezko estudioa taxutuz eta onartuz.

• ORRI GRAFIKOAK

1. ORDENANTZA PARTIKULARRAK.

ERAIKUNTZAKO XEHETASUN BALDINTZAK. g.000.3 LURSAILA..... 1/500

HIRIGINTZA FITXA, g.000.4/LM.06 LURSAILARENA

• AZALERA 898 m²

• KALIFIKAZIO XEHATUA Komunitate ekipamendua, «g.000»

• ANTOLAMENDUA Eraikina, behe solairua + 3 solairu + teilatupea, oin karratukoa, apartamentutarakoa (zuzkidura ostatua).

Sotoko solairuak, lursail osoa barne hartuz, erabilerarako aparkaleku kopuru egokia lortzeko.

• ERAIKUNTZAKO BALDINTZAK

- ERAIKIGARRITASUNEN ARAUAK:

- Sestraz gaindikoak:

Komunitate ekipamendua: zuzkidura ostatua.

- Gehieneko sabai azalera eraikigarria : 2.540 m²

- Sestraz azpikoak:

Sotoko solairu kopuru onartua : 3

Gehieneko sabai azalera : 2.032 m² (s)

- ERAIKUNTZAREN FORMAREN ARAUAK:

- Lerrokadurak : Orri grafikoen arabekoak
- Eraikuntzaren profila : behe solairua + goiko 3 solairu +
teilatupea
- Eraikuntzaren gehieneko garaiera : 15,00 m guztira.
- Sestra : Behe solairuko sabai kota, gutxi
gorabehera: 10,90 m.
- Behe solairuko gutxieneko garaiera librea : 2,50 m.
- Hegalkinak: Hegalkin irekiak eta itxiak baimenduta daude goiko solairu guztietan,
baldintza hauek betez gero:
 - Hegalkinak (irekiak nahiz itxiak) jartzea baimentzen da, fatxada
bakoitzaren azaleraren % 60an, goiko solairuen multzoan.
- Zenbaketa egiteko, solairu horietako fatxada guztiaren azalera osoa hartuko
da kontuan. Eta, solairu jakin batean, hegalkinen eta fatxadaren arteko
proportzioa ezarritako gehieneko orokorra baino handiagoa izatea
baimentzen da.
- Hegalkinen gehieneko irtengunea 1,00 m luze izango da, fatxadaren
lerrotik neurtuta.
- Estalkiak: Gehieneko kanpo profilaren barruan izango dira nahitaez. Profil horren
mugak: teilatupeko sabaiko forjatuko fatxadatik 1,30 metroko hegalkin horizontala;
0,30 metro garai den plano bertikala; eta % 35eko malda duen estalkiko plano
makurra. Profil horretatik irten ahalko dira elementu tekniko edo apaingarrien
bolumenak; ez, ordea, txapitularik edo kasetoirik.

• ERABILERA BALDINTZAK

- ARAUBIDE APLIKAGARRIA:

Eraikuntzako elementuen erabilera eta jabetza baldintzak, betiere, plan orokorreko
arau orokorretan «g.300» lursailetarako zehaztutako baldintza orokorrei atxikiko zaizkie, bai eta
proiektu honetan ezarritako zehaztapen partikularrei ere.

- SOLAIRUEN ERABILERA BALDINTZAK:

- Sotoak:

Erabilera nagusiak:

- Eraikineko gainerako solairuetan aurreikusitako erabileren lagungarri diren erabilerak.
- Garajea (3. eta 4. kategoriak).

- Behe solairua:

Erabilera nagusiak:

- Komunitate ekipamendua: zuzkidura ostatua.

Erabilera baimenduak: erabilera lagungarriak eta hirugarren sektoreko erabilerak
(plan orokorreko arau orokorretako 3.3.2. artikuluan ezarritako baldintzetan).

Erabilera debekatuak

- Dendak (5. kategoriakoak)

Erabilera publikoko zorgunea

Ez da erabilera publikoko zorgunerik.

- Goiko solairuak:

Erabilera nagusiak:

- Komunitate ekipamendua: zuzkidura ostatua.

Erabilera baimenduak, erabilera lagungarriak eta hirugarren sektoreko erabilerak
(plan orokorreko arau orokorretako 3.3.2. artikuluan ezarritako baldintzetan).

• GARAJE ZUZKIDURAKO BALDINTZAK:

- Etxebizitza bakoitzeko garaje plaza bat izango da gutxieneko zuzkidura, soto solairuan.

• EXEKUZIO BALDINTZAK:

- Eraikitze proiektua bakarra izango da. Sartuta izango du, hala egokituz gero, sestraz gaindiko eraikuntzak okupatu ez duen lursailaren zatiko gainazala urbanizatzea.

- Antolamenduan, doitzeko aldaketa txikiak sartu ahalko dira, xehetasunezko estudioa taxutuz eta onartuz.

• ORRI GRAFIKOAK

1. ORDENANTZA PARTIKULARRAK.

ERAIKUNTZAKO XEHETASUN BALDINTZAK. g.000.4 LURSAILA..... 1/500

HIRIGINTZA FITXA, g.000.5/LM.06 LURSAILARENA

• AZALERA 1.390 m²

• KALIFIKAZIO XEHATUA Komunitate ekipamendua, «g.000» (ESKOLAKOA)

• ANTOLAMENDUA Eraikina, behe solairua + 2 solairu, oin karratukoa, eskola zuzkiduratarakoa.

Sotoko solairuak, lursail osoa barne hartuz, erabilerarako aparkaleku kopuru egokia lortzeko.

• ERAIKUNTZAKO BALDINTZAK

- ERAIKIGARRITASUNEN ARAUAK:

- Sestraz gairindikoak:

Komunitate ekipamendua: eskolakoa.

- Gehieneko sabai azalera eraikigarria : 1.000 m² (s)

- Sestraz azpikoak:

Sotoko solairu kopuru onartua : 3

Gehieneko sabai azalera : 4.170 m² (s)

- ERAIKUNTZAREN FORMAREN ARAUAK:

- Lerrokadurak : Orri grafikoen arabera

- Eraikuntzaren profila : behe solairua + goiko 2 solairu.

- Eraikuntzaren gehieneko garaiera : 10,50 m guztira.

- Sestra : Behe solairuko sabai kota, gutxi gorabehera: 10,20 m.

- Behe solairuko gutxieneko garaiera librea : 3,00 m.

- Hegalkinak: Hegalkin irekiak eta itxiak baimenduta daude goiko solairu guztietan, baldintza hauek betez gero:

- Hegalkinak (irekiak nahiz itxiak) jartzea baimentzen da, fatxada bakoitzaren azaleraren % 60an, goiko solairuen multzoan.

Zenbaketa egiteko, solairu horietako fatxada guztiaren azalera osoa hartuko da kontuan. Eta, solairu jakin batean, hegalkinen eta fatxadaren arteko proportzioa ezarritako gehieneko orokorra baino handiagoa izatea baimentzen da.

- Hegalkinen gehieneko irtengunea 1,00 m luze izango da, fatxadaren lerrotik neurtuta.

- Estalkiak: Gehieneko kanpo profilaren barruan izango dira nahitaez. Profil horren mugak: teilatupeko sabaiko forjatuko fatxadatik 1,30 metroko hegalkin horizontala; 0,30 metro garai den plano bertikala; eta % 35eko malda duen estalkiko plano makurra. Profil horretatik irten ahalko dira elementu tekniko edo apaingarrien bolumenak; ez, ordea, txapitularik edo kasetoirik.

• ERABILERA BALDINTZAK

- ARAUBIDE APLIKAGARRIA:

Eraikuntzako elementuen erabilera eta jabetza baldintzak, betiere, plan orokorreko arau orokorretan «g.300» lursailetarako zehaztutako baldintza orokorrei atxikiko zaizkie, bai eta proiektu honetan ezarritako zehaztapen partikularrei ere.

- SOLAIRUEN ERABILERA BALDINTZAK:

-Sotoak:

Erabilera nagusiak:

- Eraikineko gainerako solairuetan aurreikusitako erabileren lagungarri diren erabilerak.

- Garajea (3. eta 4. kategoriak).

- Behe solairua:

Erabilera nagusiak:

- Komunitate ekipamendua: eskola.

Erabilera baimenduak: erabilera lagungarriak eta hirugarren sektoreko erabilerak (plan orokorreko arau orokorretako 3.3.2. artikuluan ezarritako baldintzetan).

Erabilera debekatuak

- Dendak (5. kategoriakoak)
- Bizitegiak

Erabilera publikoko zorgunea

Ez da erabilera publikoko zorgunerik.

- Goiko solairuak:

Erabilera nagusiak:

- Komunitate ekipamendua.

Erabilera baimenduak, erabilera lagungarriak eta hirugarren sektoreko erabilerak (plan orokorreko arau orokorretako 3.3.2. artikuluan ezarritako baldintzetan).

• GARAJE ZUZKIDURAKO BALDINTZAK:

- Gutxienez 40 garaje plazako zuzkidura izango da sotoko solairuetan.

• EXEKUZIO BALDINTZAK:

- Eraikitze proiektua bakarra izango da. Sartuta izango du, hala egokituz gero, sestraz gaindiko eraikuntzak okupatu ez duen lursailaren zatiko gainazala urbanizatzea.

- Antolamenduan, doitzeko aldaketa txikiak sartu ahalko dira, xehetasunezko estudioa taxutuz eta onartuz.

• ORRI GRAFIKOAK

1. ORDENANTZA PARTIKULARRAK.

ERAIKUNTZAKO XEHETASUN BALDINTZAK. g.000.5 LURSAILA..... 1/500

HIRIGINTZA FITXA, g.000.6/LM.06 LURSAILARENA

- AZALERA 2.753 m²
- KALIFIKAZIO XEHATUA Komunitate ekipamendua, «g.000» (erlijiokoa)
- ANTOLAMENDUA Komentua finkatzen da. Eraikina, behe solairua + 2 solairu, eta zeharka dagoen eliza. Proposatzen da egoitzatarako hegala berri bat egitea, Txomin auzoarekiko bereizketa eratuz, hego horman.

• ERAIKUNTZAKO BALDINTZAK

- ERAIKIGARRITASUNEN ARAUAK:

- Sestraz gaindikoak:

Komunitate ekipamendua: erlijiokoa.

- Gehieneko sabai azalera eraikigarria : 1.000 m² (s)

- Sabai azalera eraikigarria, gutxi g.b. : 1.688 m² (s)

- Sestraz azpikoak:

Sotoko solairu kopuru onartua : 0

Gehieneko sabai azalera : 0 m² (s)

- ERAIKUNTZAREN FORMAREN ARAUAK:

- Lerrokadurak : Orri grafikoen arabera

- Eraikuntzaren profila : behe solairua + goiko 2 solairu.

- Eraikuntzaren gehieneko garaiera : 10,50 m guztira.

- Sestra : Behe solairuko sabai kota, gutxi gorabehera: 10,20 m.

- Behe solairuko gutxieneko garaiera librea : 3,00 m.

- Hegalkinak: Hegalkin irekiak eta itxiak baimenduta daude goiko solairu guztietan, baldintza hauek betez gero:

- Hegalkinak (irekiak nahiz itxiak) jartzea baimentzen da, fatxada bakoitzaren azaleraren % 60an, goiko solairuen multzoan.

Zenbaketa egiteko, solairu horietako fatxada guztiaren azalera osoa hartuko da kontuan. Eta, solairu jakin batean, hegalkinen eta fatxadaren arteko proportzioa ezarritako gehieneko orokorra baino handiagoa izatea baimentzen da.

- Hegalkinen gehieneko irtengunea 1,00 m luze izango da, fatxadaren lerrotik neurtuta.

- Estalkiak: Gehieneko kanpo profilaren barruan izango dira nahitaez. Profil horren mugak: teilatupeko sabaiko forjatuko fatxadatik 1,30 metroko hegalkin horizontala; 0,30 metro garai den plano bertikala; eta % 35eko malda duen estalkiko plano makurra. Profil horretatik irten ahalko dira elementu tekniko edo apaingarrien bolumenak; ez, ordea, txapitularik edo kasetoirik.

• ERABILERA BALDINTZAK

- ARAUBIDE APLIKAGARRIA:

Eraikuntzako elementuen erabilera eta jabetza baldintzak, betiere, plan orokorreko arau orokorretan «g.300» lursailetarako zehaztutako baldintza orokorrei atxikiko zaizkie, bai eta proiektu honetan ezarritako zehaztapen partikularrei ere.

- SOLAIRUEN ERABILERA BALDINTZAK:

- **Behe solairua:**

Erabilera nagusiak:

- Komunitate ekipamendua: erlijiokoa.

Erabilera baimenduak: erabilera lagungarriak eta hirugarren sektoreko erabilerak (plan orokorreko arau orokorretako 3.3.2. artikuluan ezarritako baldintzetan).

Erabilera debekatuak

- Dendak (5. kategoriakoak)

Erabilera publikoko zorgunea

Ez da erabilera publikoko zorgunerik.

- Goiko solairuak:

Erabilera nagusiak:

- Komunitate ekipamendua: erlijiokoa.

Erabilera baimenduak, erabilera lagungarriak eta hirugarren sektoreko erabilerak
(plan orokorreko arau orokorretako 3.3.2. artikuluan ezarritako baldintzetan).

• EXEKUZIO BALDINTZAK:

- Eraikitze proiektua bakarra izango da. Sartuta izango du, hala egokituz gero, sestraz gaindiko eraikuntzak okupatu ez duen lursailaren zatiko gainazala urbanizatzea.

- Antolamenduan, doitzeko aldaketa txikiak sartu ahalko dira, xehetasuneko estudioa taxutuz eta onartuz.

• ORRI GRAFIKOAK

1. ORDENANTZA PARTIKULARRAK.

ERAIKUNTZAKO XEHETASUN BALDINTZAK. g.000.6 LURSAILA..... 1/500

HIRIGINTZA FITXA, g.000.7/LM.06 LURSAILARENA

• AZALERA 257 m²

• KALIFIKAZIO XEHATUA Komunitate ekipamendua, «g.000»

• ANTOLAMENDUA Lehendik baden eraikina, behe solairua + 1 solairu, oin angeluzuzenekoa, Urumea Ibaiaren Interpretazio Zentroa izango dena, Urumea ibaiko parkeko zentroan.

• ERAIKUNTZAKO BALDINTZAK

- ERAIKIGARRITASUNEN ARAUAK:

- Sestraz gaindikoak:

Komunitate ekipamendua: kulturakoa.

- Gehieneko sabai azalera eraikigarria : 1.311 m² (argibide gisa emandako datua)
(Eraikigarritasun berriko gehieneko azalera: 0 m² (s) eraikin finkatua)

- ERAIKUNTZAREN FORMAREN ARAUAK:

Eraikina gaur egungo parametroetan finkatzen da.

• ERABILERA BALDINTZAK

- ARAUBIDE APLIKAGARRIA:

Eraikuntzako elementuen erabilera eta jabetza baldintzak, betiere, plan orokorreko arau orokorretan «g.300» lursailetarako zehaztutako baldintza orokorre atxikiko zaizkie, bai eta proiektu honetan ezarritako zehaztapen partikularrei ere.

- SOLAIRUEN ERABILERA BALDINTZAK:

- **Behe solairua:**

Erabilera nagusiak:

- Komunitate ekipamendua: kultura.

Erabilera baimenduak: erabilera lagungarriak eta hirugarren sektoreko erabilerak (plan orokorreko arau orokorretako 3.3.2. artikuluan ezarritako baldintzetan).

Erabilera debekatuak

- Dendak (5. kategoriakoak)
- Bizitegiak

Erabilera publikoko zorgunea

Ez da erabilera publikoko zorgunerik.

- **Goiko solairuak:**

Erabilera nagusiak:

- Komunitate ekipamendua: kultura.

Erabilera baimenduak, erabilera lagungarriak eta hirugarren sektoreko erabilerak (plan orokorreko arau orokorretako 3.3.2. artikuluan ezarritako baldintzetan).

• ORRI GRAFIKOAK

1. ORDENANTZA PARTIKULARRAK.

ERAIKUNTZAKO XEHETASUN BALDINTZAK. g.000.7 LURSAILA..... 1/500

Donostia, 2008ko azaroaren 28a.

HIRIGINTZAKO ZUZENDARIA

Izpta. Iñaki Atxukarro Arruabarrena