

SI/AD – 151Eus/2009

IRAGARKIA

BEHIN-BEHINGOZ ONARTZEA AL.24 AUDITZ AKULAR HIRIGINTZAKO ESKU-HARTZE ALORREKO PLAN PARTZIALA.

Hona hemen Udalbatzak 2009ko urriaren 30eko ohiko bilkuran erabakitakoa:

ERABAKIA

Tokiko Gobernu Batzarrak, 2008ko abuztuaren 29ko bileran, A.24 Auditza Akular hirigintzako esku-hartze alorreko plan partziala hasiera batean onartzea erabaki zuen, baldintzekin.

Planak gutxi gorabehera 2.800 etxebizitzako bizitegi aprobetxamendua ezartzen du. Horietatik % 80 babes publikoko etxebizitzak izango dira. Halaber, berdeguneak, kirol ekipamendua, ekipamendu publikoa, aparkalekuak eta zuzkidura bizitokiak ezartzen ditu.

Hona hemen sektorearen antolaketa xehea zehazteko kontuan hartu diren helburuak eta irizpideak:

- *Bizitegi programa bat garatzea, udalerrian dauden gabeziak arintzeko modua emango duen etxebizitza esku-hartze handi bat eginda.*
- *Auditza Akularreko bizitegi programa antolatzea, halako moldez non ez bakarrik asebeteko diren etxebizitzaren beharrian kuantitatiboak, baizik eta baita hirigintza garapenaren beharrian kualitatiboak ere, lurraldean eta Altzako hiri sarean integratuta.*
- *Espazio libre handi bat —parkea— ezartzea, Altza, Pasai Antxo eta Erreteriarako mugako auzoetako hiri kokaguneak elkartzen diren lekuan.*
- *Molinao erreka inguruko naturgunearen paisaia balioak babestea.*
- *Altza eta Pasai Antxoko hiriguneko irisgarritasuna hobetzea, inguratzen duen bide sistema orokorretik abiatuta. Horretarako, hiri sareak beren artean eta aldameneko aldeekin konektatuko dira, eta zuzeneko konexioak erraztuko dira; modu horretan, hirigune berriko zirkulazioak alde horietan eragina izatea saihestuko da bereziki.*
- *Aldameneko aldeetako hirigintza gabeziak arintzea, bizitegi multzo berria horietan integratuta. Modu horretan, auzo horiek berriz kualifikatu eta ekipatuko dira.*
- *Garberako bide lotunearen diseinu berriari esker, Txingurri Gaina eta Larratxoko aldea eraldatuko dira. Horretarako, gaur egungo hirigintza baldintzak hobetzeko lanak egingo dira, eta gainerako hiri sareekiko harremana eta integrazioa sustatuko da.*

Arauzko iragarkiak argitaratuta, jendaurrean izateko epean Javier Herrera Goyak alegazio idazki bat aurkeztu du.

Erredaktore taldeak idazki horri buruzko txostena egin du 2009ko otsailaren 9an, eta ez onartzea proposatu du. Hirigintzako teknikari juridikoa txostenaren alde agertu da.

Bestalde, hasierako onarpenean ezarritako baldintzak betetze aldera, planaren testu berritua aurkeztu da 2009ko martxoan.

Proiektuak Kudeatzeko Unitateko buruak, Planeamendu ingeniariak eta Hirigintzako teknikari juridikoak proiektuaren aldeko txostena egin dute.

Gipuzkoako Foru Aldundiko Bide Azpiegituretako Sailari eta URA Uraren Euskal Agentziari txostenak eskatu zitzaizkien, eta abuztuaren 31n eta irailaren 22an igorri zituzten.

Bestalde, Ingurumen Sailak plana ingurumen eragin aldetik ebaluatuko den adierazteko eskatu du, kontuan hartuta horren ingurumen eraginak goragoko mailako plangintza batean ebaluatu zirela.

2009ko irailaren 23an, Ingurumen Sailak adierazi du Donostiako Udalak Auditx Akularreko plan partzialaren inguruan aurkeztu duen dokumentaziotik ondorioztatzen dela plan horrek ez dakarrela zehaztopen berririk, ingurumen aldetik ebaluatutako eta behin betiko onartutako Plan Orokorren Aldaketari dagokionez, etorkizunean ingurumen eragin aldetik lege ebaluatutako proiektuak baimentzeko esparru berri bat eratzeko modukorik. Izan ere, egiaztatu da eremu hori nabarmen bat datorrela jadanik ebaluatutako Auditx Akularreko Plan Orokorren aldaketan ezarritako mugekin. Halaber, Udalak justifikatu du plan partzialean proposatutako zonifikazio xehatua aldaketaren dokumentuan onartutako zonifikazio orokorren arabera dela, hala hirigintza garapenei dagokionez nola sistema orokorrei dagokionez (sarbideak, hiri bideak, espazio libreak eta abar), eta nabarmen antzekoa dela aldaketak gutxi gorabehera planteatzen duen antolaketa xehatuarekin.

Dena dela, adierazi du Donostiako Udalak AL.24 Auditx Akularreko esparruaren garapenean kontuan hartu beharko lituzkeela 2008ko ekainaren 27ko ingurumen eraginaren ebaluazio bateratuaren behin betiko txostenean bildutako ingurumen irizpideak. Hain zuzen ere, AL.24 Auditx Akular hirigintzako esku-hartze alorreko plan orokorreko aldaketaren espedientean igorri zen ebaluazio bateratu hori.

Halaber, adierazi du ingurumen eraginaren banako ebaluazioa egin beharko zaiola AL.24 Auditx Akular hirigintzako esku-hartze alorreko urbanizazio proiektuari, ingurumen aldetik ahulak diren alde batzuetan kokatua dagoen aldetik.

Bestalde, Proiektuak Kudeatzeko 2. Unitateko buruak 2009ko irailaren 18an eta urriaren 7an Plan Partzialerako Azterlan Akustikoari buruzko eta, zehazki, antolaketa berriko ardatz nagusiari buruzko txostenak igorri ditu. Bertan, bidean zenbateko zirkulazioa espero den aztertzen da. Zarata arintzeko hainbat neurri adierazten ditu urbanizazio eta eraikuntza proiektuetan kontuan hartu beharreko gomendio gisa. Honako hauek dira neurri zuzentzaile horiek:

- *Auditx Akularreko ardatz nagusira begira dauden fatxadek behar besteko ezaugarri teknikoak izango dituzte barrualdeko kalitate akustikoaren helburuak lortzeko, lehendik dagoen araudiaren arabera. Zarata buruzko 37/2003 Legea eta hori garatzen duen Errege Dekretua, eta eraikuntza kode teknikoa eta horren aldaketak.*
- *Auditx Akularreko kale nagusiari begira dauden etxebizitzetako barrualdeko antolaketa kontuan hartuko du kanpoko zarata maila. Logelak eta atsedenguneak beste aldera begira*

egongo dira, eta zarata handieneko guneak (sukaldea eta abar) aipaturiko ardatz horretara begira.

- *Bi bideen arteko espazio nagusiko hiri diseinua zarataren barreiadura leuntzen saiatuko da, hiri diseinuarekin bat datozen landare espezie luze samarrekin lorategi moduko gune batzuk sortuta. Horrez gain, garapen berriko barneko bideetan baimendu daitekeen abiadura mugatuko da, erosotasun akustikoaren mugekin bat.*

Aurrekoagatik guztiagatik, eta apirilaren 2ko 7/1985 Legeak, Toki Araubidearen Oinarriak arautzekoak, 123.i) artikuluan jasotakoarekin bat, Donostiako Udalbatzak honakoa erabaki du:

ERABAKI DU

1.- *Aurkezturiko alegazioaren gainean iritzia ematea honako erabaki honen azalpen zatian jasotakoaren arabera.*

2.- *Behin betiko onartzea **AL.24 Auditx Akular hirigintzako esku-hartze alorreko plan partzialaren testu bategina**, Carmen Andresek, Gerhard Loch-ek, Llanos Masiak, Carlota Navarrok eta Javier Zubiriak 2009ko martxoan idatzia.*

3.- *Ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 89.5 artikuluan xedaturikoaren arabera, planeko hirigintza arauak argitararaztea.*

2006ko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoak, 89.3 artikuluan agintzen duenaren arabera, behin betiko onartutako plana Hirigintza Planeamenduko Administrazio Erregistrora bidali dugu, han gorde dezaten.

Erabaki hori behin betikoa da, eta administrazio bidea amaitzen du. Haren aurka administrazioarekiko auzi errekurtsua jarri ahalko da Bilbon, Euskal Autonomia Erkidegoko Justizia Auzitegi Nagusiko Administrazioarekiko Auzietarako Salan, **bi hilabete** joan baino lehen azken argitalpenaren ondoko egunetik aurrera.

Orain, Planaren Hirigintza Arauak ematen ditugu argitara.

HIRIGINTZA ARAUAK

1. artikulua: Aplikazio eremua

1. Plan partzial hau AL.24 Auditx Akularreko lurzoru urbanizagarriaren sektorean aplikatuko da. Donostiako Hirigintza Antolatzeko Plan Orokorren Aldaketak mugatzen du Auditx Akular, Landarro eta Ilunbeko hirigintzako esku-hartze alorretan.
2. Halaber, plan partzialak indarreko plan orokorreko hiri lurzoruan sartuta dauden lur guztiei eragiten die. Lur horiek 10. planoan (Kudeaketa eta Exekuzio Baldintzak) adierazita daude, eta horietan egin asmo dira inguruan aurreikusitako antolaketaren integrazioa bermatuko duten hirigintza lanak.

2. artikulua.- Indarrean sartzea eta indarrean irauteko baldintzak.

1. Plan partzial hau behin betiko onartzen denean eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 89. artikuluan ezarritako argitalpen baldintzak betetzen direnean sartuko da indarrean.
2. Indarraldia mugagabea izango da, non eta ez den behin betiko onartzen plana berrikustea. Dena dela, hori ez da eragozpen izango aldaketa jakin batzuk egiteko edo horren aplikazioa guztiz edo neurri batean eteteko.

3. artikulua.- Plan partzialaren arau esparrua

1. Proiektu horren arau esparrua Donostiako Hirigintza Antolatzeko Plan Orokorrak eta Auditz Akular, Landarro eta Ilunbeko hirigintzako esku-hartze alorren aldaketak taxutuko dute.
2. Halaber, aplikatzekoak izango dira behin betiko 1998ko azaroaren 23an onartutako eraikuntzako ordenantza osagarriak.

4. artikulua.- Proiektua osatzen duten dokumentuak eta horien arau irismena.

1. Plan partzialeko dokumentuak

Plan partzial hau dokumentu hauek osatuko dute:

- A dokumentua. Memoria
- B dokumentua. Hirigintza arauak
- C dokumentua. Exekuzioa antolatzeko eta kudeatzeko arauak
- D dokumentua. Ekonomia eta finantza bideragarritasunaren azterketa
- E dokumentua. Planoak

2. Dokumentuen izaera arautzailea. Plan Partzialaren eduki arautzailea plana osatzen duten dokumentu guztiek osatzen dute. Dena dela, dokumentu hauek arautu eta erregulatzen dute, modu espezifikoan, hirigintza jarduera: B. Hirigintza arauak, C. Exekuzioa antolatzeko eta kudeatzeko arauak, eta E. Planoak antolamenduari buruzko dokumentuak. Planak nahitaez egokitu beharko du dokumentu horien zehaztapenetara. Plan partziala osatzen duten gainontzeko agiriek, batez ere, informazioa emateko edo zerbait argitzeko balio dute; beraz, horien edukia bat ez badator aurreko lerroaldean aipatutako agiriekin, haiek izango dute lehentasuna.

3. Dokumentuak bat ez etortzea

- Eskala desberdineko planoen artean kontraesan grafikorik badago, eskala handienekoek (zatitzaile txikiena) adierazten dutena hartuko da kontuan; kontraesana planoaren gaineko eta errealitatearen gaineko neurketen artean badago, azken horiek izango dute lehentasuna; eta azalera finkoen eta koefiziente eta portzentajeen

zehaztapenen artean badago kontraesana, azken horiek izango dute lehentasuna errealitate jakin horretan aplikatzeko.

- Kontraesan grafikoak eskala bereko planoen artekoak badira, arloa arautzen duen plano espezifikoak izango du lehentasuna.
- Antolaketa planoetako eta hirigintza arauetako proposamen esplizituen eta memoriako proposamen edo iradokizunen artean kontraesanik bada, lehenengok izango dute lehentasuna.

LEHENENGO TITULUA. HIRIGINTZA ARAUBIDE OROKORRA.

1.1. KAPITULUA. KALIFIKAZIO XEHATUA

1.1.1 artikulua.- Kalifikazio xehatuaren araubidea formulatzea

1. Oinarrizko definizioa: AI-24 Auditz Akular hirigintzako esku-hartze alorrean, plan partzial honetako E. Planoak dokumentuko II.2 planoan (zonifikazio xehatua) grafikoki ezarritako kalifikazio xehatuaren araubidea aplikatuko da, erabilera xehatuko aldeetan sistematizatuta.
2. Erabilera xehatuko aldeetan aplikatzekoa den erabilera eta eraikuntza araubidea: Zehaztutako erabilera xehatuko aldeak bat datoz, izenari eta horietan aplikatzekoa den erabilera eta eraikuntza araubide orokorrari dagokionez, Hirigintza Antolatzekeo Plan Orokorrek ezarritako sistematikarekin.

Horietako bakoitzari aplikatu beharreko erabilera eta eraikuntza araubide espezifikoak zehaztapen hauek aldi berean aplikatuta ezartzen da:

- Antolaketa Plan Orokorrek ezartzen duen araubide orokorreko baldintzak Hirikoa, lehenengo Liburuko hurrengo lerroaldeetan jasotako aldeetarako. B dokumentuko (hirigintza arauak) arau orokorrak:
 - Lehenengo titulua. Lurzoruaren kalifikazioa:
 - 1.1. kapitulua. Hirigintza erabilerak
 - 1.3. kapitulua. Kalifikazio xehatua
 - Hirugarren titulua. Partzela eraikigarrietako eraikuntza eta erabilera arautzen duten ordenantzak
- Bigarren tituluaren zehazten diren baldintza bereziak. Erabilera xehatuko alde eraikigarrietan aplikatu beharreko eraikuntza eta erabilera arau bereziak.

1. Erabilera xehatuko aldearen sistematizazioa

Plan partzialak erabilera xehatuko alde hauek ezartzen ditu, horietako bakoitza erabilera eta eraikuntza araubide espezifiko batek bereizten duela:

- a. BIZITOKITARAKO LURZATIAK
 - a.300. Eraikuntza irekiko bizitokitarako lurzatiak
 - a.400 Garapen txikiko eraikinetako bizitokitarako lurzatiak
- b. ERABILERA INDUSTRIALEKO LURZATIAK
 - b.200 Erabilera industrial bereziko lurzatiak. Nekazaritza industria
- c. HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERETARAKO LURZATIAK
 - c.000 hirugarren sektoreko hainbat erabileretako lurzatiak
- e. KOMUNIKAZIO SISTEMA (SO/TS)
 - e.1 Bide sareetako sistema (SO/TS)
 - e.120 Hiriko bideak (SO/TS)
 - e.130 Espaloiak eta bizikleta bideak (SO/TS)
- f. ESPAZIO LIBREAK (SO/TS)
 - f.110 Hiriko espazio libreak (SO/TS)
 - f.120 Espazio libre komunak (TS)
- g. KOMUNITATE EKIPAMENDUKO LURZATIAK (SO/TS)
 - g.000 komunitate ekipamenduko lurzatiak (SO/TS)
 - g.000 Zuzkidura bizitokietarako lurzatiak
- h. ZERBITZU AZPIEGITURETARAKO LURZATIAK (SO/TS)
 - h.000 Zerbitzu sareen zentroak (SO/TS).

1.2. KAPITULUA. PLAN BEREZIA GARATU ETA EXEKUTATZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA

1.2.1. artikulua.- Garapen eta exekuzio araubide orokorra

Plan partzial honen garapena eta exekuzioa honako hauei lotuko zaie: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeari, 2/2007 Legea garatzeko eman den premiazko neurriari buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuari, Hirigintza Antolatze Plan Orokorrari eta dokumentu honi.

1.2.2. artikulua.- Hirigintza eraikigarritasuna esleitzeko baldintzak

1. Hirigintza eraikigarritasuna: Auditz Akular, Landarro eta Ilunbe HEAetako hirigintza antolatze plan orokorraren aldaketak hirigintza eraikigarritasuna esleitzeko baldintza hauek ezartzen ditu:
 - Ohiko erabilera: eraikuntza irekiko bizitokitarakoa (A-300)
 - Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna: 287.200 m²
 - Erabilera bateragarriak: bizitokitarako erabilerarekin bateragarriak diren hirugarren sektoreko erabilera eta erabilera industriala

- Erabilera bateragarrietara bideratutako gehieneko hirigintza eraikigarritasuna:
40.000 m²
- Hirigintza eraikigarritasuna esleitzeko araubide orokorra:
 - Al 24 hirigintzako esku-hartze alorreko eraikuntza aprobetxamendua:
 - Babes ofizialeko etxebizitzak (BOE).....135.960 m² (t)
 - Araubide bereziko prezio tasatuko etxebizitzak (ABPTE)...49.440 m² (t)
 - Araubide orokorreko prezio tasatuko etxebizitzak (AOPTE)... 12.360 m² (t)
 - Prezio libreko etxebizitzak (PLE).....45.140 m² (t)
 - Gune bakartuetako etxebizitzak (GBE).....4.300 m² (t)
(Alde batera utzi da dagoen bizitegi eraikigarritasuna).
 - Hirugarren sektorea eta ekipamendu pribatua..... 40.000 m² (t)
 - Sektorearen erabilera berezia.....Babes ofizialeko etxebizitzak¹

Guneetan dagoen bizitegi eraikigarritasuna:

Artxipiko bidea:

- Arzak baserria..... 390,00 m² (t)
- Artxipi baserria.....96,00 m² (t)
- Kastillun baserria..... 250,00 m² (t)

Sasuategiko bidea

- Biyona baserria..... 180,00 m² (t)
- Arrieta baserria..... 775,00 m² (t)
- Sasuategi Berri baserria.....390,00 m² (t)

Altzako pasealekua

- Akular baserria..... 535,00 m² (t)

2. Haztatze koefizienteak

Plan Partzialak haztatze koefiziente hauek ezartzen ditu sektoreko erabileretarako:

BABES ERABILERA ETA ARAUBIDEA	HAZTATZE KOEFIZIENTEAK
Babes ofizialeko etxebizitza (AO)	1,0
Udal etxebizitza tasatua (AB)	2,5
Udal etxebizitza tasatua (AO)	3,0
Sustapen libreko etxebizitza	6,5
Sustapen libreko etxebizitza (guneak)	6.5

¹ El uso característico del sector es residencial en vivienda de protección pública **VPO**, teniendo tal consideración las contenidas en la Disposición adicional octava de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo.

Jarduera ekonomikoak (merkataritza)	2,7
Jarduera ekonomikoak (eraikinik gabeak)	2,1
Babes ofizialeko etxebizitzetara loturiko sestrareko eraikigarritasuna.	0,4
Udal etxebizitza tasatuei loturiko sestrareko eraikigarritasuna.	0,6
Sustapen libreko etxebizitzetara sestrareko eraikigarritasuna.	0,8
Jarduera ekonomikoen sestrareko eraikigarritasuna.	0,4

1.2.3. artikulua.- Exekuzio araubidearen zehaztapena

Exekuzio jarduera garatzeko beharrezkoa izango da urbanizazio jardunaren programa bat idaztea. Programa horrek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 153 eta 154. artikuluetan jasotako edukia eta zehaztapenak izan beharko ditu.

Urbanizazio jardunaren programak ezarriko ditu exekuzio unitateen zehaztapena eta jarduteko sistema.

1.2.4. artikulua.- Urbanizazio kargak finantzatzeko baldintzak.

Sektoreari dagokio plan partzial honetako D dokumentuan (ekonomia eta finantza bideragarritasunaren azterlana) jasotako jardun guztiak finantzatzea.

1.2.5. artikulua.- Hirigintza antolaketarekin bat ez datozen eraikinak, instalazioak eta erabilerak

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 101. artikuluan ezarritako ondorioetarako, plan partzial honek bere esparruan dauden eta bere zehaztapenekin kategoria hauetako batean bat ez datozen eraikinak, instalazioak eta eraikuntzak biltzen ditu:

- 1.- **Antolamendutik kanpokoak:** antolamendutik kanpokotzat jotzen dira plan partziala indarrean sartu aurretik zeuden eta mugatutako sistema orokor eta tokikoren batean daudelako epe jakin batean desagertzekoak diren eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak. Antolamendutik kanpoko eraikin, eraikuntza eta instalazioetan eraikinak gutxieneko bizigarritasun eta osasun baldintzetan mantentzeko eta hirugarren batzuei kalterik ez egiteko beharrezko obrak soilik baimendu ahalko dira.
- 2.- **Plangintzarekin bat ez datozenak:** kategoria honen barruan sartzen dira plan partziala indarrean sartu aurretik eraiki ziren eta desagertzea aurreikusten ez den edo horretarako eperik ezarri ez den eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak.

Plangintzarekin bat ez datozen eraikin, eraikuntza eta instalazioetan, lan hauek soilik egin ahalko dira: plan partzialak baimendutako erabilerei dagozkien finkatze, konpontze, barne eraberritze eta errehabilitazio obrak; baldintza estetikoak hobetzekoak; erosotasun eta garbitasunekoak; jarduerari dagozkien neurri

zuzentzaileak; eta plangintzak baimendutako beste erabilera batzuetara aldatzeko obrak. Ezin egingo da bolumena areagotzeko obrarik, bertan aurreikusitako mugak gainditzen dituenik.

Aplikazioa behin-behinekoa izango da, harik eta lurzatiak plan partzialeko zehaztapenen arabera egokitu arte.

Plan partzial honek ezarritako antolamenduarekin bat ez datozen eraikin, eraikuntza eta instalazioak 10. planoan (Kudeaketa eta exekuzio baldintza) adierazita daude.

1.2.6. artikulua.- Urbanizazioa gauzatzeko behar diren obra proiektuak idazteko araubidea.

Bide sistema orokorra egiteko aurreikusi diren urbanizazio obretarako urbanizazio proiektu bat egin beharko da.

Tokiko bide sistema egiteko aurreikusitako urbanizazio obretarako urbanizazio proiektu bat egin beharko da, eta horko exekuzio faseak urbanizazio jardunaren programan zehaztuko dira. Proiektu honek plan partzial honetan aurreikusitako eta 10. planoan (Kudeaketa eta exekuzio baldintzak) adierazitako sektoretik kanpoko lurzorua urbanizatzeko jardunak bilduko ditu.

1.2.7. artikulua.- Partzelatze baldintzak.

1. Plan partzial honetan mugatutako a.300 erabilera xehatuko aldeak lurzati eraikigarri bereizitatzat joko dira.
2. Plan partzial honetan mugatutako a.400 erabilera xehatuko aldeak banatu ahal izango dira, araudi honek zehaztapen berezietan ezarritako baldintzekin.
3. c.000 erabilera xehatuko aldeak lurzati eraikigarri bereizitatzat joko dira.
4. g.000 aldeak lurzati eraikigarri bereizitatzat joko dira.

1.2.8. artikulua.- Erabilera publikoko bide zorra duten titulartasun pribatuko lurzatietan sestra gainean dauden ataripe eta eremuetako baldintzak.

Erabilera publikoko bide zorra duten titulartasun pribatuko lurzatietakoko lurzati eraikigarrietako ataripe eta aldeetan, Hirigintza Antolatzeko Plan Orokorreko hirigintza arauetako 3.2.2.6 artikuluko 2. paragrafoan eta indarreko Eraikuntza Ordenantza Osagarrietako 25. artikuluan ezarritako baldintzak aplikatuko dira.

1.2.9. artikulua.- Espazio libreko aldeetan garatzen diren proiektuetarako baldintzak.

1. f.110 Espazio libre (SO), f.110 espazio libre (TS) eta f.120 Espazio libre komun (TS) gisa kalifikatutako aldeetan garatzen diren proiektuek ezin eragingo diote Molinaoko

errekaren eta zerga erreken emariari, eta gaur egungo trazatua eta errekan dagoen landaredia errespetatu beharko dute. Bide zorraren aldeari dagokion 5 metroko zerrenda ezin okupatuko da betegarriekin, eta libre utziko da pasabidea, trabarik gabe, eta natur ingurunea zaintzeko erabileretara bideratuko da.

2. Mugatutako sektorean ustezko arkeologia balioa duen eremu bat (34. Miraballes baserria) dago; Kultur Ondareari buruzko 7/1990 Legeko 49. artikuluan xedatutakoa aplikatuz, beharrezkoa izango da arkeologia azterlan bat egitea eremu horretako arkeologia balioa zehazteko, azalera mugiaraziko duen edo aitortpenak eragindako elementuan ondorioa izango duen proiektuari dagokionez. Azterlan horren edukia, gutxienez ustezko arkeologia balioa duten eremuak zehazteko araubidea ezartzen duen urriaren 8ko 234/1996 Dekretuan zehaztutako hori izango da.

BIGARREN TITULUA. ERABILERA XEHATUKO ALDE ERAIKIGARRIETAN APLIKATU BEHARREKO ERAIKUNTZA ETA ERABILERA ARAU BEREZIAK

a.300. aldeak

1. AZALERA

Etxadia		Azalera
A2	A.2.2 A.2.3 A.2.4	544,75 1.943,40 3.251,60
A3	A.3.1 A.3.2	2.938,20 1.495,20
A4	A.4.1	1.732,90
B1	B.1.1	2.050,70
B3	B.3.1 B.3.2 B.3.3 B.3.4	976,00 2.237,25 2.991,00 732,60
B4	B.4.1	2.823,70
C1	C.1.1	2.851,10
C2	C.2.1 C.2.2	2.217,70 1.664,00
C3	C.3.1 C.3.2 C.3.3 C.3.4	670,00 1.600,00 2.802,30 626,40
C4	C.4.1	1.525,20
D1	D.1.1	2.386,10
D3	D.3.1 D.3.2	3.381,75 711,90
D4	D.4.1 D.4.2	1.305,90 2.869,35

D5	D.5.1 D.5.2	1.301,40 2.859,50
D7	D.7.1 D.7.2	2.855,85 1.301,40
D8	D.8.1	2.283,30
D9	D.9.1	2.448,10
D10	D.10.1 D.10.2	4.306,10 1.150,20
D11	D.11.1	3.166,40

2. KALIFIKAZIO XEHEKATUA: Eraikuntza irekiko bizitokia

3. ERAIKITZEKO BALDINTZAK

Sestra gaineko hirigintza eraikigarritasuna¹

Etxadia		E _u (sr)m ² (t)
A2	A2.2.01	1.280,00
	A2.3.01	7.283,00
	A2.4.01	6.372,00
	A2.4.02	2.710,00
A3	A3.1.01	2.670,00
	A3.1.02	5.363,00
	A3.2.01	5.363,00
A4	A4.1.01	5.622,00
B1	B1.1.01	9.872,00
B3	B3.1.01	5.692,00
	B3.2.01	8.275,00
	B3.3.01	6.003,00
	B3.3.02	1.992,00
	B3.4.01	3.894,00
B4	B4.1.01	10.392,00
C1	C1.1.01	2.256,00
	C1.1.02	9.967,00
C2	C2.1.01	9.609,00
	C2.2.01	6.894,00
C3	C3.1.01	3.898,00
	C3.2.01	6.564,00
	C3.3.01	5.970,00
	C3.3.02	1.992,003.
	C3.4.01	609,00

¹ Includida la edificabilidad destinada a equipamiento comunitario público en planta baja de las edificaciones A.2.3.01 y D.4.2.01

Etxadia		$E_u(sr)m^2(t)$
C4	C4.1.01	6.937,00
D1	D1.1.01	2.703,90
	D1.1.02	2.778,50
	D1.1.03	1.280,00
D3	D3.1.01	3.717,00
	D3.1.02	2.088,00
	D3.1.03	6.380,00
	D3.2.01	4.194,00
D4	D4.1.01	7.505,60
	D4.2.01	11.818,40
D5	D5.1.01	7.716,30
	D5.2.01	12.112,90
D7	D7.1.01	11.927,407.1
	D7.2.01	57,20
D8	D8.1.01	11.827,20
D9	D9.1.01	8.466,50
D10	D10.1.01	10.299,20
	D10.1.02	1.992,00
	D10.2.01	6.813,00
D11	D11.1.01	9.253,90

Sestrapeko hirigintza eraikiagarritasuna

Etxadia		$E_u(br)m^2(t)$
A2	A2.2	768,00
	A2.3	4.369,80
	A2.4	5.449,20
A3	A3.1	4.819,80
	A3.2	3.217,80
A4	A4.1	3.373,20
B1	B1.1	5.923,20
B3	B3.1	2.928,00
	B3.2	4.965,00
	B3.3	4.797,00
	B3.4	2.198,00

B4	B4.1	6.235,20
C1	C1.1	7.333,80
C2	C2.1	5.765,40
	C2.2	4.136,40
C3	C3.1	2.010,00
	C3.2	3.938,40
	C3.3	4.777,20
	C3.4	1.878,00

Etxadia		EU(br)m2(t)
C4	C4.1	4.162,20
D1	D1.1	4.057,44
D3	D3.1	7.311,00
	D3.2	2.136,00
D4	D4.1	3.917,70
	D4.2	7.091,04
D5	D5.1	3.904,20
	D5.2	7.267,74
D7	D7.1	6.226,00
	D7.2	3.904,20
D8	D8.1	6.849,90
D9	D9.1	5.067,90
D10	D10.1	6.985,80
	D10.2	3.450,60
D11	D11.1	5.552,34

Eraikinen itxurari buruzko arauak:

Baldintza orokorrak

- Sestra gaineko eraikinak etxadi bakoitzerako fitxa espezifikoetan grafikoki zehaztutako inguratzailearen barruan eraikiko dira.
- Inguratzaile bakoitzaren barruan, fitxa espezifikoan ezarritako sestra gaineko gehieneko hirigintza eraikigarritasuna garatu ahalko da, fitxan bertan jasotako erabilera eta eraikuntza baldintzekin.
- Sestrapeko eraikinak 3.3. planoan (Sestrapeko baldintzak) grafikoki ezarritako mugimendu esparruaren barruan garatu ahalko dira. Mugimendu esparru bakoitzaren barruan, fitxa espezifikoan ezarritako sestra gaineko gehieneko hirigintza eraikigarritasuna garatu ahalko da, fitxan bertan jasotako erabilera eta eraikuntza baldintzekin.

Eraikinen garaiera

- Eraikinaren gehieneko garaiera etxadi bakoitzerako fitxa espezifikoetan grafikoki adierazitakoa izango da.

Lerrokadurak

- Etxadi bakoitzerako fitxa espezifikoetan ezarritakoari lotuko zaizkio.
- Nahitaezko lerrokadura ezarri zaien fatxadako tarteetan, eraikineko beheko eta lehenengo solairuetan gorde beharko da lerrokadura hori.
- Sestrapeko solairuak ezin irtengo dira 2.2. planoan (Sestrapeko baldintzak) mugatutako esparrutik.

Ataripeak

- 6.1 eta 6.2 planoetan (Lerrokadurak eta sestrak) eta etxadi bakoitzerako fitxa espezifikoetan, eraikinetako beheko eta lehenengo solairuetan oinezkoen trazatuei jarraipena emateko zer espazio publiko utzi behar diren adierazten da.

- Beheko solairuko pasabide baldintzak:

Pasabideen neurriak etxadietako antolamendu baldintzak ezartzen dituzten fitxetan daude ezarrita; beste pasabide batzuk aurreikusiz gero, baldintza hauek bete beharko dituzte:

- Gutxieneko garaiera: 6 m
- Gutxieneko zabalera librea: 12 m
- Gutxieneko azalera: 145 m

4. JABETZA ETA ERABILERA BALDINTZAK

4.1. Sestra gaineko azalera eraikigarria eta erabilera

Etxadia		Erabilera	m ² (t)
A2 €	A2.2.01 :	Etxebizitzak, babes ofizialekoak	1.079,00
		Jarduera ekonomikoak	201,00
	A2.3.01	Etxebizitzak, babes ofizialekoak	5.970,00
		Ekipamendu publikoa	1.313,00
	A2.4.01	Etxebizitzak, babes ofizialekoak	4.866,00
		Jarduera ekonomikoak.	1.506,00
A2.4.02	Etxebizitzak, babes ofizialekoak	2.710,00	
	Jarduera ekonomikoak.		
A3 €	A3.1.01	Udal etxebizitza tasatuak, araubide orokorrekoak	2.670,00

		Jarduera ekonomikoak	
	A3.1.02	Udal etxebizitza tasatuak, araubide orokorrekoak	4.834,00
		Jarduera ekonomikoak	529,00
	A3.2.01	Udal etxebizitza tasatuak, araubide orokorrekoak	4.834,00
		Jarduera ekonomikoak	529,00
A4	A4.1.01	Udal etxebizitza tasatuak, araubide berezikoak	5.053,00
		Jarduera ekonomikoak	569,00
B1	B1.1.01	Etxebizitzak, babes ofizialekoak	8.262,00
		Jarduera ekonomikoak	1.610,00
B3	B3.1.01	Etxebizitzak, babes ofizialekoak	5.477,00
		Jarduera ekonomikoak	215,00
	B3.2.01	Etxebizitzak, babes ofizialekoak	7.720,50
		Jarduera ekonomikoak	554,50
	B3.3.01	Prezio libreko etxebizitzak	5.448,50
		Jarduera ekonomikoak	554,50
	B3.3.02	Prezio libreko etxebizitzak	1.657,00
		Jarduera ekonomikoak	335,00
	B3.4.01	Prezio libreko etxebizitzak	3.894,00
		Jarduera ekonomikoak	
B4	B4.1.01	Udal etxebizitza tasatuak, araubide berezikoak	9.559,00
		Jarduera ekonomikoak	833,00

Etxadia		Erabilera	m ² (t)
C1	C1.1.01	Udal etxebizitza tasatuak, araubide berezikoak	2.055,00
		Jarduera ekonomikoak	201,00
	C1.1.02	Udal etxebizitza tasatuak, araubide berezikoak	8.389,00
		Jarduera ekonomikoak	1.578,00
C2	C2.1.01	Udal etxebizitza tasatuak, araubide berezikoak	8.436,00
		Jarduera ekonomikoak	1.173,00
	C2.2.01	Udal etxebizitza tasatuak, araubide berezikoak	6.329,00
		Jarduera ekonomikoak	565,00
C3	C3.1.01	Etxebizitzak, babes ofizialekoak	3.683,00

		Jarduera ekonomikoak	215,00
	C3.2.01	Etxebizitzak, babes ofizialekoak	5.999,00
		Jarduera ekonomikoak	565,00
	C3.3.01	Etxebizitzak, babes ofizialekoak	5.405,00
		Jarduera ekonomikoak	565,00
	C3.3.02	Etxebizitzak, babes ofizialekoak	1.657,00
		Jarduera ekonomikoak	335,00
	C3.4.01	Etxebizitzak, babes ofizialekoak	3.609,00
		Jarduera ekonomikoak	
C4	C4.1.01	Etxebizitzak, babes ofizialekoak	6.322,00
		Jarduera ekonomikoak	615,00
D1	D1.1.01	Etxebizitzak, babes ofizialekoak	2.236,40
		Jarduera ekonomikoak	467,50
	D1.1.02	Etxebizitzak, babes ofizialekoak	2.298,00
		Jarduera ekonomikoak	480,50
	D1.1.03	Etxebizitzak, babes ofizialekoak	1.079,00
		Jarduera ekonomikoak	201,00
D3	D3.1.01	Etxebizitzak, babes ofizialekoak	3.220,00
		Jarduera ekonomikoak	497,00
	D3.1.02	Etxebizitzak, babes ofizialekoak	1.834,00
		Jarduera ekonomikoak	254,00
	D3.1.03	Etxebizitzak, babes ofizialekoak	6.380,00
		Jarduera ekonomikoak	
	D3.2.01	Etxebizitzak, babes ofizialekoak	3.635,00
		Jarduera ekonomikoak	559,00
D4	D4.1.01	Etxebizitzak, babes ofizialekoak	6.299,60
		Jarduera ekonomikoak	1.206,00
	D4.2.01	Etxebizitzak, babes ofizialekoak	10.256,40
		Jarduera ekonomikoak	928,00
		Ekipamendu publikoa	634,00
D5	D5.1.01	Etxebizitzak, babes ofizialekoak	6.694,90
		Jarduera ekonomikoak	1.021,40
	D5.2.01	Etxebizitzak, babes ofizialekoak	12.112,90
		Jarduera ekonomikoak	
D7	D7.1.01	Etxebizitzak, babes ofizialekoak	11.233,40
		Jarduera ekonomikoak	694,00
	D7.2.01	Etxebizitzak, babes ofizialekoak	6.207,00
		Jarduera ekonomikoak	950,20
D8	D8.1.01	Udal etxebizitza tasatuak, araubide berezikoak	10.215,00
		Jarduera ekonomikoak	1.612,20
D9	D9.1.01	Gune bakartuetako etxebizitzak	7.718,20

	Jarduera ekonomikoak	728,30
--	----------------------	--------

Etxadia		Erabilera	m ₂ (t)
D10	D10.1.01	Gune bakartuetako etxebizitzak	9.741,20
		Jarduera ekonomikoak	558,00
	D10.1.02	Gune bakartuetako etxebizitzak	1.657,00
		Jarduera ekonomikoak	335,00
	D10.2.01	Gune bakartuetako etxebizitzak	5.910,00
		Jarduera ekonomikoak	903,00
D11	D11.1.01	Gune bakartuetako etxebizitzak	8.494,00
		Jarduera ekonomikoak	759,90

4.2.- Aparkaleku plazen nahitaezko gutxieneko zuzkidura.

- 1.5 plaza/100 m², sestra gainean eraikiak.

4.3.- Bide zorrak

2. planoan (Tokiko sistemetako zuzkidura sarea. Ekipamenduak eta espazio libreak) bizitoki lurzatiaren gainean erabilera publikoko espazio libre gisa adierazitako a.300 aldeek erabilera publikoko bide zorra izango dute sestra gaineko espazioetan.

a.400 aldeak

1. AZALERA

Etxadia		Azalera
A2	A.2.1	722,67
F1	F.1.2.02	963,98
	F.1.3.01	3.853,83
	F.1.6.06	616,45

2. KALIFIKAZIO XEHATUA: Garapen txikiko eraikinetako etxebizitzak. ERAIKITZEKO BALDINTZAK

Sestra gaineko hirigintza eraikigarritasuna

Etxadia		E _v (sr)m ₂ (t)
A2	A2.1.01	340,00
F.1	F.1.1(1)	390,00
	F.1.2.01(1)	96,00
	F1.2.02	480,00
	F1.3	2.880,00

	F1.4 ⁽¹⁾	250,00
	F1.6	360,00
	F1.6 ⁽¹⁾	1.345,00

¹ Eraikigarritasun finkatua

Sestrapeko hirigintza eraikigarritasuna

Etxadia		E _u (br)m ² (t)
A2	A2.1.01	204,00
F1	F1.2.02	288,00
	F1.3	1.728,00
	F1.6	216,00

Eraikinen itxura arautzea

Baldintza orokorrak

- Sestra gaineko eraikinak etxadi bakoitzerako fitxa espezifikoetan grafikoki zehaztutako eraikinen atzerapenen barruan eraikiko dira.
- Inguratzaile bakoitzaren barruan, fitxa espezifikoan ezarritako sestra gaineko gehieneko hirigintza eraikigarritasuna garatu ahalko da, fitxan bertan jasotako erabilera eta eraikuntza baldintzekin.
- Sestrapeko eraikina sestra gainean eraikinak okupatzen duen eremuaren barruan soilik garatu ahalko da; gehieneko hirigintza eraikigarritasuna fitxa espezifikoan ezarritakoa izango da, fitxan bertan jasotako erabilera eta eraikuntza baldintzekin.

Eraikinaren profila:

- BS+II

Eraikinaren gehieneko garaiera

- Eraikinaren gehieneko garaiera etxadi bakoitzerako fitxa espezifikoetan grafikoki adierazitakoa izango da.

Lerrokadurak

- 6.1 eta 6.2 planoetan (Lerrokadurak eta sestrak) eta etxadi bakoitzerako fitxa espezifikoan ezarritakoari lotuko zaizkio.

- Nahitaezko lerrokadura ezarri zaien fatxadako tartetean, eraikineko beheko eta lehenengo solairuetan gorde beharko da lerrokadura hori.

Eraikinen arteko tartea

- Lurzati bereko eraikin blokeen artean 6 metroko tartea utziko da gutxienez.

Eraikinaren atzerapenak

- Eraikina lurzatiako lerrokaduratik gutxienez zenbat atzeratuko ahalko den grafikoki adierazita dator etxadi bakoitzerako fitxetan.

Lehendik dauden eraikinak

- Antolamendutik kanpokotzat berariaz jotzen ez diren eraikinak finkatutzat joko dira ondorio guztietarako, nahiz eta ez bete araudi honetan ezarritako zehaztapenetakoren bat.
- Eraiki horiek ordezkatzuz gero, aurreko zehaztapenak bete beharko dira, non eta horrek ez duen eragozten esleitutako hirigintza eraikigarritasuna gauzatzea. Kasu horretan, indarreko Hirigintza Antolatzeko Plan Orokorreko 3.2.1.5 artikuluan ezarritako lehentasun ordena aplikatuko da.

4. ERABILERA ETA JABETZA BALDINTZAK

4.1. Lurraren jabetza eta erabilera

Etxadia		Erabilera	Jabetza
A2	A2.01.01	Prezio libreko etxebizitzak	Pribatua
F1	F.1.1	Prezio libreko etxebizitzak	Pribatua
	F.1.2	Prezio libreko etxebizitzak	Pribatua
	F.1.3	Prezio libreko etxebizitzak	Pribatua
	F.1.4	Prezio libreko etxebizitzak	Pribatua
	F.1.6	Prezio libreko etxebizitzak	Pribatua

4.2. Aparkaleku plazen nahitaezko gutxienerako zuzkidura.

- 1,5 plaza/100 m², sestra gainean eraikiak.

c.000 aldeak

Etxadia	Azalera
---------	---------

A5	A5.1	3.583,86
D6	D6.1	1.549,90

2. KALIFIKAZIO XEHEKATUA: Hirugarren sektoreko erabilerak
3. ERAIKITZEKO BALDINTZAK

3.1. Sestra gaineko hirigintza eraikigarritasuna

Etxadia		Eu(sr)m ₂ (t)
A5	A5.1.01	9.781,70
D6	D6.1.01	4.815,25

3.2. Sestrapeko hirigintza eraikigarritasuna

Etxadia		Eu(br)m ₂ (t)
A5	A5.1.01	5.751,40
D6	D6.1.01	2.889,15

3.3. Eraikinen itxurari buruzko arauak

3.3.1 Baldintza orokorrak

- Sestra gaineko eraikinak etxadi bakoitzerako fitxa espezifikoetan grafikoki zehaztutako inguratzailearen barruan eraikiko dira.
- Inguratzaile bakoitzaren barruan, fitxa espezifikoan ezarritako sestra gaineko gehieneko hirigintza eraikigarritasuna garatu ahalko da, fitxan bertan jasotako erabilera eta eraikuntza baldintzekin.
- Sestrapeko eraikinak 3.3. planoan (Sestrapeko baldintzak) grafikoki ezarritako mugimendu esparruaren barruan garatu ahalko dira. Mugimendu esparru bakoitzaren barruan, fitxa espezifikoan ezarritako sestra gaineko gehieneko hirigintza eraikigarritasuna garatu ahalko da, fitxan bertan jasotako erabilera eta eraikuntza baldintzekin.

3.3.2 Eraikinaren garaiera

- Eraikinaren gehieneko garaiera etxadi bakoitzerako fitxa espezifikoetan grafikoki adierazitakoa izango da.

3.3.3 Lerrokadurak

- Etxadi bakoitzerako fitxa espezifikoetan ezarritakoari lotuko zaizkio.
- Nahitaezko lerrokadura ezarri zaien fatxadako tartetean, eraikineko beheko eta lehenengo solairuetan gorde beharko da lerrokadura hori.
- Sestrapeko solairuak ezin irtengo dira 3.3. planoan (Sestrapeko baldintzak) mugatutako esparrutik.

4. ERABILERA ETA JABETZA BALDINTZAK

4.1. Sestra gaineko azalera eraikigarria eta erabilera

Etxadia		Erabilera	m ² (t)
A5	A5.01.01	Hirugarren sektorekoa	9.781,70
D6	D6.01.01	Hirugarren sektorekoa	4.815,25

4.2 Aparkaleku plazen nahitaezko gutxienerako zuzkidura

- 1,5 plaza/100 m², sestra gainean eraikiak.

b.200 aldeak

1. AZALERA

Etxadia		Azalera (m ²)
F1	F.1.5.	20.176,00

2. KALIFIKAZIO XEHATUA: Nekazaritza industria

3. ERAIKITZEKO BALDINTZAK

3.1 Sestra gaineko hirigintza eraikigarritasuna

Etxadia		Eu(sr)m ² (t)
F1	F.1.5.	Finkatutako eraikina bere hartan utzi da

3.2 Sestrapeko hirigintza eraikigarritasuna

Etxadia		Eu(br)m ² (t)

F1	F.1.5.	Finkatutako eraikina bere hartan utzi da
----	--------	--

4. ERABILERA ETA JABETZA BALDINTZAK

4.1. Sestra gaineko azalera eraikigarria eta erabilera

Etxadia		Erabilera	m ² (t)
F1	F.1.5.	Nekazaritza industria	Finkatutako eraikina bere hartan utzi da

g.000 aldeak

1. AZALERA

Etxadia		Azalera (m ² (s))
A1	A.1.1.01	1.756,00
A4	A4.2.01	2.274,20
A5	A.5.2.01	11.357,78
	A.5.3.01	18.698,99
B1	B.1.3.01	2.246,00
B2	B.2.1.01	2.264,00
C1	C1.2.01	2.095,90
D2	D2.1.01	5.131,50
	D2.2.02	3.700,60
E1	E1.1.01	55.782,32

2. KALIFIKAZIO XEHATUA: Komunitate ekipamendua. Zuzkidura bizitokia.

3. ERAIKITZEKO BALDINTZAK

3.1. Sestra gaineko hirigintza eraikigarritasuna

Etxadia		Eu(sr)m ² (t)
A1	A.1.1.01	6.134,50
A4	A4.2.01	5.028,00
C1	C1.2.01	8.008,50

Udalaren irizpidearekin bat, plan partzialak ez die ezartzen hirigintza eraikigarritasunik komunitate ekipamenduko lurzatiei.

3.2. Eraikinen itxurari buruzko arauak

3.2.1 Baldintza orokorrak

- Sestra gaineko eraikinak etxadi bakoitzerako fitxa espezifikoetan grafikoki zehaztutako ingurutzaileren barruan eraikiko dira.
- Ingurutzaille bakoitzaren barruan, fitxa espezifikoan ezarritako sestra gaineko gehieneko hirigintza eraikigarritasuna garatu ahalko da, fitxan bertan jasotako erabilera eta eraikuntza baldintzekin.

3.2.2 Eraikinaren garaiera

- Eraikinaren gehieneko garaiera etxadi bakoitzerako fitxa espezifikoetan grafikoki adierazitakoa izango da.

3.2.3 Lerrokadurak

- Etxadi bakoitzerako fitxa espezifikoetan ezarritakoari lotuko zaizkio
- Sestrapeko solairuak ezin irtengo dira 3.3. planoan (Sestrapeko baldintzak) mugatutako esparrutik.

4. ERABILERA ETA JABETZA BALDINTZAK

Etxadia		Erabilera	Jabetza
A1	A.1.1.01	Zuzkidura bizitokia	Publikoa
A4	A4.2.01	Zuzkidura bizitokia	Publikoa
A5	A.5.2.01	Komunitate ekipamendua	Pribatua
	A.5.3.01	Komunitate ekipamendua	Publikoa
B1	B.1.3.01	Komunitate ekipamendua	Publikoa
B2	B.2.1.01	Komunitate ekipamendua	Publikoa
C1	C1.2.01	Zuzkidura bizitokia	Publikoa
D2	D2.1.01	Komunitate ekipamendua	Publikoa
	D2.2.02	Komunitate ekipamendua	Publikoa
E1	E1.1.01	Komunitateko kirol ekipamendua	Publikoa

HIRIGINTZA ARAUDIA. FITXAK.

ERAIKITZEKO BALDINTZEN FITXAK.

ERAIKINAREN GARAIERA. LURZORUAREN OKUPAZIOA ETA ETXEBIZITZA MOTA:

- Eraikinaren garaiera beheko solairuak (B), errepikatzen diren goiko solairuen kopuruak eta, halakorik bada, teilatupeko solairuak ezartzen dute.
- Lurzoruaren okupazioa, berriz, beheko solairuak azalera eraiki gordinak ezartzen du. Horren barruan sartzen dira arkupeak, oinezkoentzako zeharkako bideak eta eraikineko barneko patioa.

- Etxebizitza moten artean, etxebizitza tasatuak (2 mota), babes ofizialeko etxebizitzak, prezio libreko etxebizitzak eta lehendik dauden etxebizitzak bereizten dira.

ZUINKETA, HONDOAK ETA SESTRAK.

- Bide ardatzen bidegurutzetan, behin-behinekoak diren eta, beraz, bete beharrekoak ez diren kota altimetriko batzuk ezarri dira. Ondoko barneko eta kanpoko urbanizazio proiektuek kota altimetriko esanguratsuenak zehaztuko dituzte: eraikinaren perimetroan zehar (fatxadak espaloiarekin edo espazio irekiarekin bat egiten duen lekua).
- Plano honek, beraz, kota horizontalak, eraikineko hondoak eta eraikinak okupatutako lurra zehazteko neurriak soilik ezartzen ditu.

LURRAREN JABETZA, LURZATIAK ETA BIDE ZORRAK.

Erabilera publikoko espazio irekiak jabetza eta erabilera publikoko espazioek eta erabilera publikoko bide zorra duten jabetza pribatuko lurzatiaren azalerek osatzen dituzte. Arkitektura eta Barne Urbanizazioko Proiektuak koordinatuko dira, bukaerako materialak eta hiri altzariak hautatzeko eta antolatzeko irizpideak bateratzeko.

SESTRAPEKO BALDINTZAK.

Aparkaleku erabilerako soto solairuen hedapena mugatua da. Horretarako, banakako sustapen unitateen arteko konektagarritasun baldintzak ezarri dira (kokalekua eta zabalera). Gainera, ibilgailuak aparkalekuetara sartzeko lehenesten den kokalekuan kanpoko fatxadak zenbateko tartea izango den adierazi da: betiere bigarren mailako bideetatik, bide elkarguneen eta oinezkoen pasabideen arteko tartetik distantzia jakin batera, pendizak minimizatzeko moduan (arrapalen luzera).

ERAIKINAREN ALTXAERAK ETA SEKZIOAK.

- Eraikineko fatxadetan, zuinketa, hondo eta sestren planoan jasotako kota arimetroko behin-behineko eta ez-lotesle berberak ezarri dira, eta eskemen oinarritzko lerroari erreferentzia bat egin zaio (+50, +60 eta abar). Kota horiek, dagokion bideko behin-behineko maldaren bidez, zuinketa bertikalaren nahitaezko abiapuntua (beheko solairuko forjatuaren goiko kota) zehazteko erabiltzen dira, bizitzeko ez diren beheko solairuen kasuan (triangelu beltza). Abiapuntu hori solairuan finkatu da, baina ez bere kota altimetrikoarekin. Kota hori ondoko urbanizazio proiektuek ezarriko dute, espaloiak fatxadaren lerroarekin behin betiko bat egingo duen lekuan.
- Halaber, bizitokitarako diren beheko solairuen kasuan, forjatuaren kota altimetrikoa honela ezarriko da: perimetro osoan etorkizunean ezarriko den barneko eta kanpoko urbanizazio kota altimetrikoaren gainetik gutxienez 1,20 metrotara egongo da, mugikortasun murriztua duten pertsonentzako etxebizitzak izan ezik.

- Bizitzeko ez diren beheko solairuek bost metroko garaiera izango dute gehienez dagozkien forjatuetako goiko aldean eta bizitokitarako hiru metroko solairuen artean, non eta ez den berariaz bestelakorik adierazten. Teilatupeak hiru metro sartuko dira fatxadaren barruan. Gehieneko garaiera kotak, guztira, sesioetan irudikatzen dira, eta forjatuen goiko aldean arteko distantziei egiten diete erreferentzia. Beraz, ez dute inolako erreferentziarik plan partzial hau idazteko orduan oraindik zehazteko zegoen kanpoko edo barneko urbanizazioari dagokionez.
- Aparkalekuko sotoak eraikinaren perimetroaren goialdetik irteten diren kasuetan, batez ere korridore berdeetan barrena gertatzen denean, barneko urbanizazio kota altimetrikoa beti soto horien estalkitik gora egongo da. Modu horretan, saihestu egingo da soto horiek espazio publikoan desnibelen bidez agertzea. Espazio publikoetan lurren malden ondorioz soilik izan daitezke desnibelak.
- Estalkien gehieneko malda 20 gradukoa izango da.

Donostia, 2009ko azaroaren 12a.

HIRIGINTZAKO ZUZENDARIA.-

Izpta. David Rebollo Aguayo.