Gabiriako Udala
Ayuntamiento de Gabiria

GABIRIA

PLANGINTZA ARAU SUBSIDIARIOAK

2003KO URTARRILAREN 7AN BEHIN-BETIKO ONARTU ONDOREN EGINDAKO TESTU BATEGINA

2.004ko maiatza

Hirugarren liburua

"B HIRIGINTZA ARAUAK" DOKUMENTUA
Bigarren zatia. Arau Partikularrak

GABIRIA

PLANGINTZA ARAU SUBSIDIARIOAK

2003KO URTARRILAREN 7AN BEHIN-BETIKO ONARTU ONDOREN EGINDAKO
TESTU BATEGINA

2.004ko maiatza

Hirugarren liburua

"B HIRIGINTZA ARAUAK" DOKUMENTUA
Bigarren zatia. Arau Partikularrak

Gabiriako Udala
Ayuntamiento de Gabiria

TALDE EGILEA [1]:

EGILEAK:

Santiago Peñalba Garmendia. Arkitektoa
Manu Arruabarrena Florez. Arkitektoa

LAGUNTZAILEAK:

Carmen Segurola Lázaro. Geografoa
Mikel Iriondo Iturrioz. Abokatua
Juan Ignacio Cortés Arzallus, Edizioa
Maria José Fernandez Calonge, Edizioa

Arau Subsidiarioen dokumentua egiteko, Mª Asunción Villar Irastorza, Gabiriako Udaleko Idazkariaren laguntza izan dugu.

Dokumentuaren euskarazko itzulpena Idoia Santamaríak egin du.

[1] Proiektu hau jatorriz gaztelaniaz idatzia da eta ondoren euskarara itzuli da.

GABIRIAKO PLANGINTZA ARAU SUBSIDIARIOAK

"B. HIRIGINTZA ARAUAK" Dokumentua

Bigarren zatia. Arau Partikularrak

AURKIBIDEA: Orr.:

1. HIA "LARREA-ONDO" 1
2. HIA "KALE" 4
3. HIA "ALKAIN TXIKI" 7
4. HIA."FRONTOI ALDE" 13
5. HIA "GABIRIA HERRIGUNEA" 16
6. HIA "KALBARIOTA" 19
7. HIA "SANTA MARINA" 22
8. HIA "ALEGIKO AUZOGUNEA" 25
9. HIA "URRUTI" 30
10. HIA "ARRONDO" 33
11. HIA "EDERSAL" 36
12. HIA "UNE – ORIA" 39
13. HIA "URKIOLA ONDO (1. sektorea)" 42
14. HIA "KANPOSANTU AZPI" 44
15. HIA "FRONTOI AZPI" 48
16. HIA "ARROAGA - LARREA-AZPI" 54
17. HIA "BARRAINDEGI-ONDO" 57
18. HIA "AGERRE ALDE" 60
20. LG "AZTIRIA" 63

1. HIA "LARREA-ONDO" (Azalera: 4.194.- m²)

I.- ORDENAZIO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

* 1992an onetsitako Arau Subsidiarioen garapen gisa berriki exekutatu den familia bakarreko eraikuntza (hiru etxebizitza) kontsolidatzea.

* GI-3381 errepidearen paraleloan joango den espaloi publikoa exekutatzea.

* Bertako lurzatien barne aldeko urbanizazio lanak amaitzea, GI-3381 errepiderako ibilgailuentzako behin-behineko bidegurutze bakarra osatuz. Ibilgailuentzako bidegurutze hori kendu egingo da 16. HIA – Arroaga/Larrea-azpi arean aurreikusitako urbanizazioa exekutatu ondoren, bertatik egingo baita aipaturiko bidearekiko lotunea.

II.- HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

1.- KALIFIKAZIO GLOBALA

* **A.10/1 ZONA** (Egoitza zona)..... **(Azalera: 3.934.-m²)**

- Eraikuntza baldintza partikularrak:

  · Eraikuntza probetxamendua erregulatzeko baldintzak:
    * Probetxamendu kontsolidatua:
      - Eraikuntza probetxamendu arautzailea eraikuntza kontsolidatuen egungo formaren emaitzazkoa izango da.

  · Eraikuntzaren forma erregulatzen duten parametroak:
    * Probetxamendu kontsolidatua:
      - Egungo eraikuntzen profila eta altuera kontsolidatzen dira.

- Erabilera baldintza partikularrak:

  . Etxebizitza kopurua gehienez:..... **3 etxeb.**

* **E.10/1 ZONA** (Bidesarea)..... **(Azalera: 260.-m²)**

2.- GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

* Lurraren sailkapena:
  - HIRI LURZORUA, oraindik amaitzeke dagoen urbanizazioarekin.

1. HIA (Jarr.)

* Plangintzaren garapen eta exekuziorako erregimena:
  - EXEKUZIO ZUZENA

* Jarduketa programa:
  - "EXEKUZIOAN".

* Hirigintza probetxamendua esleitzeko erregimen orokorra:
  - Mugatutako egoitza zona globalean barne hartzen den eremua exekutatzeko mugatu den exekuzio-unitatearen batez besteko probetxamendua erreferentziazko eremuan aurreikusitako guztizko irabazizko probetxamenduaren eta bertako lursailen azaleraren arteko zatiketaren emaitza izango da [(1)].

III.- ORDENAZIO XEHEKATUA

1.- KALIFIKAZIO XEHEKATUA

* Arearen zonakatze xehekatuko baldintzak "II.7.1" eta "II.7.2" planoetan ezarritakoari egokituko zaizkio arauzko izaeraz.

* Ordenazioaren ezaugarriak:

  - Etxebizitza erabilera:

    · Eraikuntza probetxamendua (informaziorako datua): .....1.200.-m^2(s)
    · Etxebizitza kopurua: ..... **3 etxeb.**

2.- ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

* Sestra gaineko nahiz sestrapeko eraikuntzen gehienezko lerrokadurak bat datoz exekutatukoarekin eta proiektu honetako "II.9.1" eta "II.9.2" planoetan deskribatzen dira.

* Espresuki ezartzen da ibilgailu nahiz oinezkoentzako pasabide zortasuna, ordenazioaren ondorioz sortzen diren hiru lurzatietan.

3.- HIRI ZERBITZUEN AZPIEGITURAK ETA URBANIZAZIO OBRAK

* Area barruko bideak urbanizatuko dira (aparkalekuak, trafikoaren koesistentzia, eskailerak, eta abar), bai eta GI-3381 errepidearen paraleloan dagoen espaloia ere.

[(1)] Ondorio guztietarako proiektu honetako Hirigintza Arau Orokorretan ezarritakoari jarraituko zaio.

1. HIA (Jarr.)

* Halaber, 15. HIA arearen garapenari dagokion urbanizazioa amaitu ondoren, eremu horretako bidesarea eta 1. HIA lotzeko lotunea exekutatuko da, behin-behineko lotune gisa planteatu den bide-lotunea behin-betiko eliminatuz, horretarako behar den lurzoru publikoa erreserbatu beharko delarik 14. HIA arearen garapenean.

4.- HIRIGINTZA KUDEAKETA ETA EXEKUZIORAKO BALDINTZA JURIDIKOAK

* Kudeaketa eta exekuzio baldintza orokorrak:

  - "1.1 EU" exekuzio-unitatea mugatzen da, 3.933.- m^2ko azalerakoa. Konpentsazio sistemaren bidez garatuko da.
    Exekuzio-unitate hau proiektu honetako "II.8.1 eta II.8.2"planoetan irudikatzen da.

* Urbanizazio kargak finantzatzeko baldintzak:

  - "1.1 EU" exekuzio-unitateari dagozkion urbanizazio-kargak, area GI-3381 errepidearekin behin-betiko lotzeko 15. HIA zeharkatuz egin beharreko lotuneari dagozkion obrak ere barne, lurren jabeek finantzatuko dituzte.

* Exekuzio-epeak:

  - Urbanizazio eta eraikuntza galdakizunak bete eta kudeatzeko epeei dagokienez, dokumentu honetan izaera orokorrez ezarritako baldintzak aplikatuko dira.

2. HIA "KALE" (Azalera: 959.- m²)

I.- ORDENAZIO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

* Indarrean den plangintzak Kalebarren eta Kaleerdi ondoan, egungo bidesarean aurrez aurre, aurreikusten duen bi familientzako eraikuntzaren ordenazioa kontsolidatzea.

* Lurzatiaren bidesare aurreko aldea berrordenatzea, espaloia eginez bertan.

II.- HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

1.- KALIFIKAZIO GLOBALA

* **A.10/2 ZONA** (Egoitza zona)..... **(Azalera: 959.-m²)**

- Eraikuntza baldintza partikularrak:

  · Eraikuntza probetxamendua erregulatzeko baldintzak:
    * Eraikuntza probetxamendua guztira:..... .....**400.- m²(s)**

  · Eraikuntzaren forma erregulatzen duten parametroak:
    * Eraikuntzaren profila:.....**III/I**
    * Eraikuntzaren altuera (+422,0 sestra kotatik neurtuta):
      - Teilatu-hegal horizontaletara..... **7,50 m.**
      - Erpinera, bi isuraldeko teilatuetan ..... **10,00 m.**

- Erabilera baldintza partikularrak:

  · Etxebizitza kopurua gehienez:.....**2**

- Lurzatiketa baldintza partikularrak:

  . Proiektuko planoetan jaso dira eraikuntza berria ordenatu deneko egoitza lurzatiaren mugak.

2.- GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

* Lurraren sailkapena:
  - HIRI LURZORUA. Urbanizazio kontsolidaturik gabea.

* Plangintzaren garapen eta exekuziorako erregimena:
  - EXEKUZIO ZUZENA

2. HIA (Jarr.)

* Jarduketa programa:
  - "EXEKUZIOAN" Arau Subsidiarioak behin-betiko onesten diren unetik aurrera.

* Hirigintza probetxamendua esleitzeko erregimen orokorra:
  - Mugatutako egoitza zona globalean barne hartzen den eremua exekutatzeko mugatu den exekuzio-unitatearen batez besteko probetxamendua erreferentziazko eremuan aurreikusitako guztizko irabazizko probetxamenduaren eta bertako lursailen azaleraren arteko zatiketaren emaitza izango da [(1)].

III.- ORDENAZIO XEHEKATUA

1.- KALIFIKAZIO XEHEKATUA

* Arearen zonakatze xehekatuko baldintzak "II.7.1" eta "II.7.2" planoetan ezarritakoari egokituko zaizkio arauzko izaeraz.

* Ordenazioaren ezaugarriak:

  - Etxebizitza erabilera:

    . Egoitza eraikuntza probetxamendua:.....**400 m²(s)**
    · Etxebizitza kopurua: .....**2 etxeb.**

2.- ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

* Sestra gaineko nahiz sestrapeko eraikuntzen gehienezko lerrokadurak bat datoz exekutatukoarekin eta proiektu honetako "II.9.1" eta "II.9.2" planoetan deskribatzen dira.

* Eraikuntzaren gehienezko okupazioa :..... 150 m²

3.- HIRI ZERBITZUEN AZPIEGITURAK ETA URBANIZAZIO OBRAK

* Bidesarean aurrez aurre proiektatu den espaloi publikoa urbanizatuko da.

4.- HIRIGINTZA KUDEAKETA ETA EXEKUZIORAKO BALDINTZA JURIDIKOAK

* Kudeaketa eta exekuzio baldintza orokorrak:

  - "2.1 EU" exekuzio-unitatea mugatzen da, 959.- m^2ko azalerakoa. Konpentsazio sistemaren bidez garatuko da.

    Exekuzio-unitate hau proiektu honetako "II.8.1 eta II.8.2"planoetan irudikatzen da.

[(1)] Ondorio guztietarako proiektu honetako Hirigintza Arau Orokorretan ezarritakoari jarraituko zaio.

2. HIA (Jarr.)

* Urbanizazio kargak finantzatzeko baldintzak:

  - "2.1 EU" exekuzio-unitateari dagozkion urbanizazio-kargak lurren jabeek finantzatuko dituzte.

* Exekuzio-epeak:

  - Bi urteko epea izango da gehienez Udalean dagozkion kudeaketa eta urbanizazio dokumentuak aurkezteko.

3. HIA "ALKAIN-TXIKI" (Azalera: .8.587 - m²)

I.- ORDENAZIO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

* Batetik eremu honen kokapena eta ezaugarriak eta, bestetik, behar diren zuzkidurak har ditzaketen beste lurzoru eta eraikuntza batzuk badirela kontuan hartuz, indarrean den plangintza orokorrak eremu honetarako aurreikusten duen kalifikazio globala berplanteatzea proposatzen da, eremua egoitza erabilerara destinatzea proposatzen delarik.
* Area hau Gabiria herriguneko zati esanguratsua da, parrokia-elizatik oso gertu dagoelako, bertan daudelako herriguneari eta parrokiari lehen izena eman zioten eraikuntzak eta eremu horrek egitura fisiko berezia duelako. Hortaz, hemen gainerako egoitza areatan baino erabilera intentsiboagoa planteatzen da, apartamentua eta merkataritza-lokalak aurreikustea proposatzen delarik.
* Zati batean udal titulartasuna duen eremu honetan 22 etxebizitza berri proiektatzen dira eta hauek exekutatzeko exekuzio-unitate bakarra mugatzea proposatzen da, konpentsazio sistemaren bidez garatuz ekimen publikoa abiapuntu harturik. Exekuzio-unitate honetatik kanpo uzten dira bertan dauden bi eraikuntzak. Bi eraikuntza hauek kontsolidatu egiten dira.
* Halaber, bide berri bat eraikitzea aurreikusten da eremuaren erdialdean, egungo alboetako biak ordezkatzeko, betiere bideari jarraipena emanaz baserri sakabanatuetarantz, gaur egun bezala. Trafikoen koesistentzia ordenatuko da, bai eta lur gaineko aparkaleku publikoa ere.
* Parrokia-elizaren ondoan bide eta kalegurutzeak ordenatuko dituen espazio publikoa ordenatzen da.

II.- HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

1.- KALIFIKAZIO GLOBALA

* **A.10/3 ZONA** (Egoitza zona)..... **(Azalera: 8.587.-m²)**

- Eraikuntza baldintza partikularrak:

  · Eraikuntza probetxamendua erregulatzeko baldintzak:

    * Probetxamendu kontsolidatua:
      - Arauzko eraikuntza probetxamendua Alkain-txiki eta Alkain-borda izeneko eraikinen egungo formaren emaitzazkoa izango da. Solairu bakarreko garajea eraikitzea baimentzen da azken honi atxikia, ordenazioz kanpokotzat deklaratu den eraikina ordezkatuz.

3. HIA (Jarr.)

* Probetxamendu berria:
  - "3.1" exekuzio-unitatean:
    . "a.10.3.1" lurzatia..... **1.150.- m^2(s)**
    . "a.10.3.2" lurzatia..... **1.150.- m^2(s)**
    . "a.10.3.3" lurzatia..... **600.- m^2(s)**
    . "3.1" EU guztira ..... **2.900.- m^2(s)**

· Eraikuntzaren forma erregulatzen duten parametroak:

* Probetxamendu kontsolidatua:
  - Alkain-txiki eta Alkain-borda izeneko eraikinen profila eta altuera kontsolidatzen da.

* Probetxamendu berria "3.1" exekuzio-unitatean:

* Eraikuntzaren profila:
  . "a.10.3.1" lurzatia.....**II/I**
  . "a.10.3.2" lurzatia (+400,0 sestra kotatik neurtuta) .....**II/I**
  . "a.10.3.3" lurzatia (+400,0 sestra kotatik neurtuta): .....**III/I**

* Eraikuntzaren altuera:
  . "a.10.3.1" lurzatia (Bloke bakoitzaren fatxadaren puntu erdian neurtuta)**7,50 m.**
  . "a.10.3.2" lurzatia (Bloke bakoitzaren fatxadaren puntu erdian neurtuta)**7,50 m.**
  . "a.10.3.3" lurzatia (+400,0 sestra kotatik neurtuta) ..... **10,00 m.**

- Erabilera baldintza partikularrak:

· Etxebizitza kopurua gehienez:
* Alkain-txikin: .....**2 etxeb.**
* Alkain-bordan: .....**etxeb. 1**
* "3.1" exekuzio-unitatean: .....
  - "a.10.3.1" lurzatia.....**8 etxeb**.
  - "a.10.3.2" lurzatia.....**8 etxeb.**
  - "a.10.3.3" lurzatia.....**6 etxeb.**
  - "3.1" EU guztira: .....**22 etxeb.**
* Etxeb. kopurua guztira.....**25 etxeb.**

. Halaber "a.10.3.3" lurzatian eta Alkain-txiki eta Alkain-borda eraikinetan merkataritza erabilera ere baimentzen da behe solairuan.

3. HIA (Jarr.)

. "a.10.3.1", "a.10.3.2" eta "a.10.3.3" lurzatietan espresuki baimentzen da 2. Mailako garajeak kokatzea.

2.- GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

* Lurraren sailkapena:
  - HIRI LURZORUA. Urbanizazio kontsolidaturik gabea mugatutako exekuzio-unitatean barne harturiko lurrei dagokienean, eta urbanizazio kontsolidatua Alkain-txiki eta Alkain-borda eraikinen kasuan.

* Plangintzaren garapen eta exekuziorako erregimena:
  - EXEKUZIO ZUZENA

* Jarduketa programa:
  - "EXEKUZIOAN", Arau Subsidiarioak behin-betiko onartzen diren unetik .

* Hirigintza probetxamendua esleitzeko erregimen orokorra:
  - Mugatutako exekuzio-unitatearen –"3.1" EU- batez besteko probetxamendua erreferentziazko eremuan aurreikusitako guztizko irabazizko probetxamenduaren eta bertako lursailen azaleraren arteko zatiketaren emaitza izango da [(1)].
  - Alkain-txiki eta Alkain-borda eraikinen kasuan indarren den legerian ezarritakoari jarraituko zaio.

III.- ORDENAZIO XEHEKATUA

1.- KALIFIKAZIO XEHEKATUA

* Arearen zonakatze xehekatuko baldintzak "II.7.1" eta "II.7.2" planoetan ezarritakoari egokituko zaizkio arauzko izaeraz.

* Ordenazioaren ezaugarriak

  - Etxebizitza erabilera:

    · Eraikuntza probetxamendu kontsolidatua (Informaziorako datua):.....485.-m^2(s)

[(1)] Ondorio guztietarako proiektu honetako Hirigintza Arau Orokorretan ezarritakoari jarraituko zaio.

3. HIA (Jarr.)

· Eraikuntza probetxamendu berria"3.1" exekuzio-unitatean:

. "a.10.3.1" lurzatia..... **1.150.- m^2(s)**
. "a.10.3.2" lurzatia..... **1.150.- m^2(s)**
. "a.10.3.3" lurzatia..... **600.- m^2(s)**

· Etxebizitza kopurua Alkain-txikin:..... **2 etxeb.**

· Etxebizitza kopurua Alkain-bordan:..... **1 etxeb.**

· Etxebizitza berri kopurua "3.1" exekuzio-unitatean:
. "a.10.3.1" lurzatia..... **8 etxeb.**

. "a.10.3.2" lurzatia..... **8 etxeb.**
. "a.10.3.3" lurzatia..... **6 etxeb.**

- Merkataritza erabilera (etxebizitzetarako sarbideak barne):

· Eraikuntza probetxamendu berria."3.1" exekuzio-unitatean:
. "a.10.3.3" lurzatia..... **196.- m^2(s)**

2.- ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

* Eraikuntzek errespetatu beharko dituzten profila eta altuera nahiz lerrokadurak Arau Partikular honetan eta proiektu honetako "II.9.1 eta II.9.2" planoetan azaltzen dira grafikoki.

* Eraikuntzen lurpeko garajeetarako sarbideak arearen ordenazioko hegoaldeko bidean kokatzen dira.

* Ibilgailuentzako bide-zortasuna ezartzen da "a.10.3.2" lurzatiko sotoan "a.10.3.3" lurzatiaren mesedetan, garajeetarako sarbidea ahalbidetu ahal izateko.

3.- HIRI ZERBITZUEN AZPIEGITURAK ETA URBANIZAZIO OBRAK

* Area honetako interbentzioan mugatutako exekuzio-unitatearen emaitzazko espazio publikoak urbanizatu beharko dira, hauen artean aipagarrienak ondokoak direlarik: koesistentzia bermatzen duen erdialdeko bidea eta parrokia-eliza ondoko bidegurutzea, hauxe delarik eremurako sarbidea.

3. HIA (Jarr.)

* Urbanizazioak kontuan izan beharko ditu egungo bertako bideen sestrak eta espresuki konpondu ordenatu du Eliz-azpirako ibilgailuen sarbidea.

4.- HIRIGINTZA KUDEAKETA ETA EXEKUZIORAKO BALDINTZA JURIDIKOAK

* Kudeaketa baldintzak:

  - "3.1" exekuzio-unitatea mugatzen da, 7.507 m^2 azalerakoa. Exekuzio-unitate hau proiektu honetako II.8.1 eta II.8.2 planoetan azaltzen da grafikoki.
    "3.1" exekuzio-unitatea kooperazio sistemaren bidez garatuko da.

* Urbanizazio kargak finantzatzeko baldintzak:
  - Mugatutako exekuzio-unitateari dagozkion espazio publikoen urbanizazioa lurren jabeek finantzatuko dute.

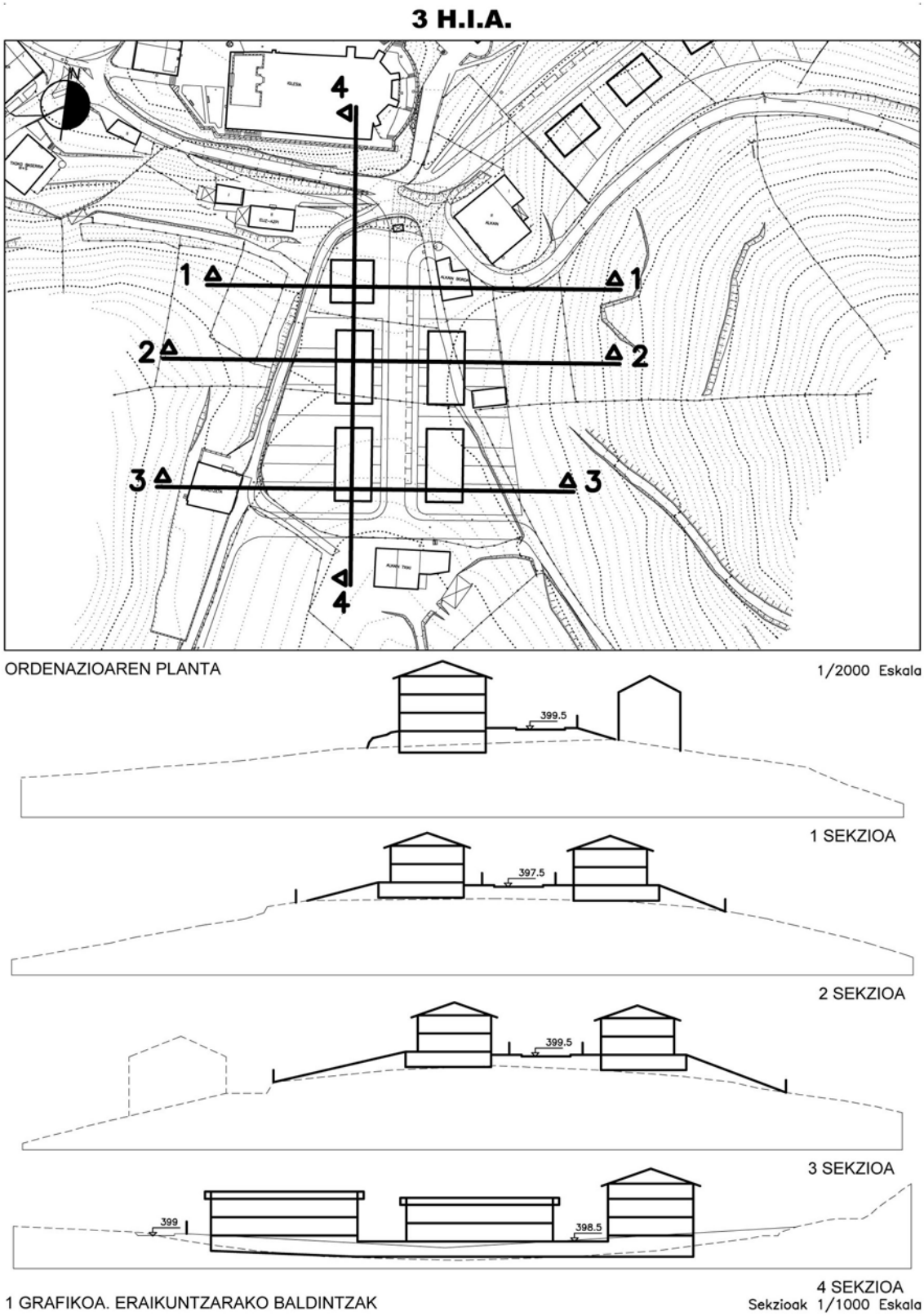
* Exekuzio-epeak:

  - Urbanizazio eta eraikuntza galdakizunak bete eta kudeatzeko epeei dagokienez, dokumentu honetan izaera orokorrez ezarritako baldintzak aplikatuko dira.

5.- GRAFIKOAK

* 1. ERAIKUNTZA BALDINTZAK ..... 1/1.000 eskala

3. H.I.A. (Jarr.)



1 GRAFIKOA. ERAIKUNTZARAKO BALDINTZAK

4. HIA "FRONTOI-ALDE" (Azalera: 8.596.- m²)

I.- ORDENAZIO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

* 1992an onetsitako Arau Subsidiarioen garapen gisa berriki exekutatu den bi familiako eraikuntza (zortzi etxebizitza) kontsolidatzea eta bi etxebizitza barne hartuko dituen bosgarren eraikuntza aurreikustea ("a.10.4.4" lurzatia).

* Arearen garapenaren emaitzazko espazio publikoa urbanizatzeko obrak amaitzea.

* Lurzati barneko urbanizazio obrak amaitzea.

II.- HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

1.- KALIFIKAZIO GLOBALA

* **A.10/4 ZONA** (Egoitza zona)..... **(Azalera: 8.203.-m²)**

- Eraikuntza baldintza partikularrak:

  · Eraikuntza probetxamendua erregulatzeko baldintzak:
    * Eraikuntza probetxamendua guztira:..... **2.500.- m²(s)**
    (500 m²(s) lurzati bakoitzeko)

  · Eraikuntzaren forma erregulatzen duten parametroak:
    * Eraikuntzaren profila:.....**III/I**
    * Eraikuntzaren altuera (eraikuntzak lurrarekin bat egiten duen puntutik neurtuta):
      - Teilatu-hegal horizontaletara..... **9,00 m.**
      - Erpinera, bi isuraldeko teilatuetan..... **10,00 m.**
    * Eraikuntza bakoitzaren okupazioa gehienez:..... **200 m²**
    * Egungo eraikuntzen profila eta altuera kontsolidatzen dira.

- Erabilera baldintza partikularrak:

  · Etxebizitza kopurua gehienez:..... **10 etxeb.**

* **E.10/4 ZONA** (Bidesarea)..... **(Azalera: 393.-m²)**

2.- GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

* Lurraren sailkapena:
  - HIRI LURZORUA, oraindik amaitzeke dagoen urbanizazioa.

4. HIA (Jarr.)

* Plangintzaren garapen eta exekuziorako erregimena:
  - EXEKUZIO ZUZENA

* Jarduketa programa:
  - "EXEKUZIOAN".

* Hirigintza probetxamendua esleitzeko erregimen orokorra:
  - Mugatutako exekuzio-unitatearen batez besteko probetxamendua erreferentziazko eremuan aurreikusitako guztizko irabazizko probetxamenduaren eta bertako lursailen azaleraren arteko zatiketaren emaitza izango da [1].

III.- ORDENAZIO XEHEKATUA

1.- KALIFIKAZIO XEHEKATUA

* Arearen zonakatze xehekatuko baldintzak "II.7.1" eta "II.7.2" planoetan ezarritakoari egokituko zaizkio arauzko izaeraz.

* Ordenazioaren ezaugarriak:

  - Etxebizitza erabilera:

    · Eraikuntza probetxamendua:..... **2.500.-m^2(s)**
    - "a.10.4.1" lurzatia .....**500**.-m^2(s)
    - "a.10.4.2" lurzatia .....**500**.-m^2(s)
    - "a.10.4.3" lurzatia .....**500**.-m^2(s)
    - "a.10.4.4" lurzatia .....**500**.-m^2(s)
    - "a.10.4.5" lurzatia .....**500**.-m^2(s)

    · Etxebizitza kopurua: ..... **10 etxeb.**
    - "a.10.4.1" lurzatia .....2 etxeb.
    - "a.10.4.2" lurzatia .....2 etxeb.
    - "a.10.4.3" lurzatia .....2 etxeb.
    - "a.10.4.4" lurzatia .....2 etxeb.
    - "a.10.4.5" lurzatia .....2 etxeb.

[1] Ondorio guztietarako proiektu honetako Hirigintza Arau Orokorretan ezarritakoari jarraituko zaio.

4. HIA (Jarr.)

2.- ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

* Eraikuntzek errespetatu beharko dituzten profila eta altuera nahiz lerrokadurak Arau Partikular honetan eta proiektu honetako "II.9.1 eta II.9.2" planoetan azaltzen dira grafikoki.

* Mugakide diren lurzatien arteko zortasuna ezartzen da, garajeetarako sarbide-arrapalak behar bezala burutu ahal izateko, dagokion kudeaketa-proiektuan ezartzen denari jarraiki.

3.- HIRI ZERBITZUEN AZPIEGITURAK ETA URBANIZAZIO OBRAK

* Eremu barneko bidesareaz eta, oro har, lurzatien barnealdeaz gain, GI-3381 errepidearen ondoko espaloia, honen ondoan aurreikusi diren aparkalekuak eta eremuaren iparrekialdeko bidea urbanizatuko dira.

4.- HIRIGINTZA KUDEAKETA ETA EXEKUZIORAKO BALDINTZA JURIDIKOAK

* Kudeaketa eta exekuzio baldintza orokorrak:

  - "4.1" exekuzio-unitatea mugatzen da, 8.203.- m^2 azalerakoa. Exekuzio-unitate hau konpentsazio sistemaren bidez garatuko da.
    Exekuzio-unitate hau proiektu honetako "II.8.1 eta II.8.2"planoetan mugatzen da.

* Urbanizazio kargak finantzatzeko baldintzak:

  - "4.1 EU" exekuzio-unitateari dagozkion urbanizazio-kargak lurren jabeek finantzatuko dituzte.

* Exekuzio-epeak:

  - Bi urteko epea izango da gehienez Udalean dagokion eraikuntza lizentzia aurkezteko eraiki gabeko lurzatirako -"a.10.4.4"-.

5 H.I.A. "GABIRIA HERRIGUNEA" (Azalera: 24.385.- m²)

I.- ORDENAZIO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

* Egungo ondare arkitektoniko eta urbanizatua birgaitu eta erabiltzeko prest uzteko prozesuarekin jarraitzea.
* Area honen ezaugarri orokorrak eta ingurugirokoak kontsolidatzea, lurzatiketari, egungo eraikuntzei eta bertako erabilerei dagokienean (egoitza erabilerak, hirugarren sektorekoak, zuzkidura erabilerak, eta abar), bai eta bidesare eta espazio libreei dagokienean ere.
* Egungo etxebizitza kopurua kontsolidatzea, hauen tamaina kontuan hartuta kopurua birdoitzearen kaltetan izan gabe, eta eraikuntzen behe-oinetan merkataritza-erabilera baimentzea, bai eta hirugarren sektoreko beste erabilera batzuk ere goi-oinetan.
* Herrigunearen muina den goialdeko zelaiunea espazio libreen sistema orokorren lerrunaz mugatzea, udal frontoiraino jaisten diren terrazak ere barne.
* Udaletxe eta parrokia ingurua toki-espazio libre gisa kontsolidatzea.
* Egun hainbat ekipamendutara destinaturiko lurzatien zuzkidura erabilera kontsolidatzea: udaletxea, haur-hezkuntzako zentroa, anbulatorioa, parrokia-eliza eta frontoia, egungo egoitza erabilera lagungarriaren kaltetan izan gabe (5 etxebizitza).
* Espazio publikoa berrurbanizatzeko eta, batik bat, espazio libreen sistema orokor gisa kalifikatutako eremua berrordenatzeko interbentzioak egitea, udaletxe eta parrokia inguruan hainbat fasetan exekutatu diren lanak amaituz eta bateginaz.
* Aire zabaleko aparkaleku plazak prestatzea eremuan, behar bezala ordenaturik.
* Arearen hegoalde muturretik igaro den bidearen zehar-sekzioa zabaltzea.

II.- HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

1.- KALIFIKAZIO GLOBALA

* **A.10/5 ZONA** (Egoitza zona)..... **(Azalera: 20.204.-m²)**

- Eraikuntza baldintza partikularrak:

  · Eraikuntza probetxamendua erregulatzeko baldintzak:
    * Probetxamendu kontsolidatua:
      - Eraikuntza probetxamendu arautzailea eraikuntza kontsolidatuen egungo formaren emaitzazkoa izango da.

  · Eraikuntzaren forma erregulatzen duten parametroak:
    * Probetxamendu kontsolidatua:
      - Egungo eraikuntzen profila eta altuera kontsolidatzen dira, baina ondoko eraikinen altuera metro bat igotzea baimentzen da: Kalebarren, Kale erdi, Torrea, Eliz-alde, Txoko eta Eliz-azpi.

5. HIA (Jarr.)

- Erabilera baldintza partikularrak:

  · Etxebizitza kopurua gehienez:
    * Egungo etxebizitza kopurua kontsolidatzen da, gehienez ere eraikuntza bakoitzeko lau etxebizitzara zabaltzea baimenduz, betiere emaitzazko etxebizitzen tamaina 100 m²(s) bada gutxienez.

    * Espresuki baimentzen da behe-oinetan merkataritza erabilerak ezartzea, bai eta goi-oinetan hirugarren sektoreko beste erabilera batzuk ezartzea ere.

* **E.10/5 ZONA** (Bidesarea)..... **(Azalera: 1.270.-m²)**

* **F.10/5 ZONA** (Espazio libreak)..... **(Azalera: 2.911.-m²)**

2.- GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

* Lurraren sailkapena:
  - HIRI LURZORUA, urbanizazio kontsolidatuaz, proposatzen diren berrurbanizazio interbentzioak gora-behera.

* Plangintzaren garapen eta exekuziorako erregimena:
  - EXEKUZIO ZUZENA

* Jarduketa programa:
  - "EXEKUZIOAN".

* Hirigintza probetxamendua esleitzeko erregimen orokorra:
  - Indarrean den legerian ezarritakoari jarraituko zaio.

III.- ORDENAZIO XEHEKATUA

1.- KALIFIKAZIO XEHEKATUA

* Arearen zonakatze xehekatuko baldintzak "II.7.1" eta "II.7.2" planoetan ezarritakoari egokituko zaizkio arauzko izaeraz.

* Ordenazioaren ezaugarriak:

  - Etxebizitza erabilera:
    · Eraikuntza probetxamendua (Informaziorako datua): .....5.585.-m^2(s)
    · Etxebizitza kopurua (Informaziorako datua):.....14 etxeb.

5. HIA (Jarr.)

2.- ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

* Sestra gaineko nahiz sestrapeko eraikuntzen gehienezko lerrokadurak bat datoz exekutatukoarekin eta proiektu honetako "II.9.1" eta "II.9.2" planoetan deskribatzen dira.

3.- HIRI ZERBITZUEN AZPIEGITURAK ETA URBANIZAZIO OBRAK

* Goialdeko plaza berrurbanizatuko da eta areako hegoalde muturreko bidea zabalduko da. Interbentzio hauek Udalak sustatu beharko ditu.

4.- HIRIGINTZA KUDEAKETA ETA EXEKUZIORAKO BALDINTZA JURIDIKOAK

* Kudeaketa eta exekuzio baldintza orokorrak:

  - Ez da kudeaketa eremurik mugatzen.

* Urbanizazio kargak finantzatzeko baldintzak:

  - Aurreikusitako berrurbanizazio lanei dagozkien urbanizazio kargak Administrazio publikoak ordainduko ditu.

* Exekuzio-epeak:

  - Aurreikusitako berrurbaniazazio obrak Arau Subsidiario hauek exekutatzeko epearen lehen lau-urtekoan egitea planteatzen da.

6. HIA "KALBARIOTA" (Azalera: 8.118.- m²)

I.- ORDENAZIO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

* Arearen ezaugarri orokorrak eta ingurugirokoak mantentzea, egungo eraikinei, bidesareari eta okupatu gabeko espazioaren kontsolidazioari dagokionean.
* Garajeen ezarpena erregulatzea osagarri gisa.
* Ordenazio xehekatua zehaztea, area hau garatzeko 1975eko Garapen Plan Partzialaren, 1992an onetsitako plan orokorraren eta exekutatutako ordenazioaren emaitza gisa. Finkak normalizatzeko espedientea tramitatzea planteatzen da, behin-betiko konpondu ahal izateko arearen hirigintza eta erregistro egoera eta arearen berrurbanizazioa.

II.- HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

1.- KALIFIKAZIO GLOBALA

* **A.10/6 ZONA** (Egoitza zona)..... **(Azalera: 7.817.-m²)**

- Eraikuntza baldintza partikularrak:

  · Eraikuntza probetxamendua erregulatzeko baldintzak:
    * Eraikuntza probetxamendu arautzailea eraikuntza kontsolidatuen egungo formaren emaitzazkoa izango da. Erdisotoan garajeak eraikitzea bakarrik baimenduko da, garajerik egin ez den lurzatietan, Arau Partikular honekin batera eskaintzen den grafikoari jarraituz.

  · Eraikuntzaren forma erregulatzen duten parametroak:
    - Egungo eraikuntzen profila eta altuera kontsolidatzen dira. Erdisotoan garajeak eraikitzea bakarrik baimenduko da, garajerik egin ez den lurzatietan, Arau Partikular honekin batera eskaintzen den grafikoari jarraituz. Hala ere, Agirre-Eguzkiza eraikinaren altuera metro bat igotzea baimentzen da.

- Erabilera baldintza partikularrak:

  · Etxebizitza kopurua gehienez:
    * Egungo etxebizitza kopurua kontsolidatzen da. Agirre-enea izeneko eraikinean egungo etxebizitza kopurua bira zabaltzea baimentzen da.

* **E.10/6 ZONA** (Bidesarea)..... **(Azalera: 301.-m²)**

2.- GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

* Lurraren sailkapena:
  - HIRI LURZORUA. Urbanizazio kontsolidatuaz.

6. HIA (Jarr.)

* Plangintzaren garapen eta exekuziorako erregimena:
  - EXEKUZIO ZUZENA.
    Nolanahi ere, finkak normalizatzeko espedientea tramitatuko da behin-betiko arautu ahal izateko arearen erregistro egoera, proiektu honetako zehaztapenen arabera.

* Jarduketa programa:
  - "EXEKUZIOAN", Arau Subsidiarioak behin-betiko onesten diren unetik aurrera.

* Hirigintza probetxamendua esleitzeko erregimen orokorra:
  - Indarrean den legerian ezarritakoari jarraituko zaio.

III.- ORDENAZIO XEHEKATUA

1.- KALIFIKAZIO XEHEKATUA

* Arearen zonakatze xehekatuko baldintzak "II.7.1" eta "II.7.2" planoetan ezarritakoari egokituko zaizkio arauzko izaeraz.

* Ordenazioaren ezaugarriak

  - Etxebizitza erabilera:

    · Eraikuntza probetxamendua (Informaziorako datua): .....2.346.-m^2(s)
    · Etxebizitza kopurua (Informaziorako datua):.....11 etxeb.

2.- ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

* Sestra gaineko nahiz sestrapeko eraikuntzen gehienezko lerrokadurak bat datoz exekutatukoarekin eta proiektu honetako "II.9.1" eta "II.9.2" planoetan deskribatzen dira. Arau Partikular honekin batera eskaintzen den grafikoari jarraituz, egungo eraikinei adosatutako garajeak eraikitzea baimentzen da, erdisotoan eta oin bakarreko profilaz eta estalki lauekoak. Estalkiaren gainetik gehienez ere 1,10 metroko eskubanda itxurako itxiturak bakarrik irten ahal izango dira, betiere fabrikako itxituraz exekutatuak.

3.- HIRI ZERBITZUEN AZPIEGITURAK ETA URBANIZAZIO OBRAK

* Ez da urbanizazio berriko lanik aurreikusten area honetan. Nolanahi ere, area honetan aurreikusten den finkak normalizatzeko espedientearen tramitazioa dela eta, eremuko bidesarea berrurbanizatzeko beharra planteatzen da.

6. HIA (Jarr.)

4.- HIRIGINTZA KUDEAKETA ETA EXEKUZIORAKO BALDINTZA JURIDIKOAK

* Kudeaketa baldintzak:

  - Area osorako finkak normalizatzeko espedientea tramitatzea aurreikusten da, arearen hirigintza eta erregistro egoera behin-betiko konpondu eta etxeetarako sarbide den bidesarea berrurbanizatu ahal izateko.

* Urbanizazio kargak finantzatzeko baldintzak:

  - Berrurbanizazio obrak egoitza lurzatien jabeek ordainduko dituzte.

* Exekuzio-epeak:

  - Finkak normalizatzeko espedientearen tramitazioa eta behin-betiko onespena, bai eta dagozkion berrurbanizazio obrak Arau Subsidiario hauen garapenaren lehen laurtekoan egingo dira.
  - Ezingo dira espresuki baimendu diren garajeak egin, aipaturiko finkak normalizatzeko espedientea onesten ez den bitartean.

7. HIA "SANTA MARINA" (Azalera: 10.763.- m²)

I.- ORDENAZIO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

* Egungo ondare arikitektoniko eta urbanizatua birgaitu eta erabiltzeko gai utzi.
* Arearen ezaugarri orokorrak eta ingurugirokoak kontsolidatzea, lurzatiketari, egungo eraikuntzei eta erabilera desberdinei dagokienean (egoitza erabilera, hirugarren sektoreko erabilera, zuzkidura erabilera, eta abar), nahiz bidesare eta espazio libreei dagokienean ere.
* Egungo etxebizitza kopurua kontsolidatzea, kopuru hau birdoitzearen kaltetan izan gabe tamaina kontuan harturik, eta eraikuntzen behe-oinetan merkataritza erabilerak baimentzea, bai eta goi-oinetan beste hirugarren sektoreko erabilera batzuk baimentzea ere.
* Hiriguneko muina den zuhaiztia espazio libreen sistema orokorreko lerrunaz mugatzea.
* Ermita eta frontoiko lurzatien zuzkidura erabilera kontsolidatzea.
* Espazio publikoaren berrurbanizazioa planteatzea eta, batik bat, espazio libreen sistema orokor gisa kalifikatutako eremua berrordenatzea.
* Egungo zuzkidura eraikinen birgaikuntza planteatzea.
* Aire libreko aparkalekuak prestatzea eremuan, betiere behar bezala ordenatuz.
* Aurreko Arau Subsidiarioei jarraituz, familiabakarreko egoitza lurzati berriaren ezarpena aurreikustea.

II.- HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

1.- KALIFIKAZIO GLOBALA

* **A.10/7 ZONA** (Egoitza zona)..... **(Azalera: 9.476.-m²)**

- Eraikuntza baldintza partikularrak:

  · Eraikuntza probetxamendua erregulatzeko baldintzak:
    * Probetxamendu kontsolidatua:
      - Eraikuntza probetxamendu arautzailea eraikuntza kontsolidatuen egungo formaren emaitzazkoa izango da.
    * Probetxamendu berria:
      - "a.10.7.1" lurzatia..... **300.- m²(s)**

  · Eraikuntzaren forma erregulatzen duten parametroak:
    * Probetxamendu kontsolidatua:
      - Egungo eraikuntzen profila eta altuera kontsolidatzen dira.
    * "a.10.7.1" lurzatian aurreikusitako eraikuntza berriak:
      - Eraikuntzaren profila:.....**II/I**
      - Eraikuntzaren altuera (+601,50 sestra kotatik neurtuta):

7. HIA (Jarr.)

. Teilatu-hegal horizontaletara ..... **6,50 m.**
. Erpinera, bi isuraldeko teilatuetan ..... **8,50 m.**
- Gehienez baimendutako okupazioa: ..... **150 m²**

- Erabilera baldintza partikularrak:

  · Etxebizitza kopurua gehienez "a.10.7.1" lurzatian:..... **1 etxeb.**

    * Espresuki baimentzen da eraikuntzaren behe-oinetan merkataritza erabilerak eta goi-oinetan hirugarren sektoreko beste erabilera batzuk ezartzea.

* **F.10/7 ZONA** (Espazio libreak)..... **(Azalera: 1.287.-m²)**

2.- GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

* Lurraren sailkapena:
- HIRI LURZORUA, urbanizazio kontsolidatuaz, proposatzen diren berrurbanizazio obrak gora-behera.

* Plangintzaren garapen eta exekuziorako erregimena:
- EXEKUZIO ZUZENA

* Jarduketa programa:
- "EXEKUZIOAN".

* Hirigintza probetxamendua esleitzeko erregimen orokorra:
- Indarrean den legerian ezarritakoari jarraituko zaio.

III.- ORDENAZIO XEHEKATUA

1.- KALIFIKAZIO XEHEKATUA

* Arearen zonakatze xehekatuko baldintzak "II.7.1" eta "II.7.2" planoetan ezarritakoari egokituko zaizkio arauzko izaeraz.

* Ordenazioaren ezaugarriak:

- Etxebizitza erabilera:

  · Etxebizitza kopurua (Informaziorako datua):.....5 etxeb.

7. HIA (Jarr.)

2.- ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

* Sestra gaineko nahiz sestrapeko eraikuntzen gehienezko lerrokadurak proiektu honetako "II.9.1" eta "II.9.3" planoetan deskribatzen dira.

* Gehienezko okupazioa "a.10.7.1" lurzatian: ..... 150 m²

3.- HIRI ZERBITZUEN AZPIEGITURAK ETA URBANIZAZIO OBRAK

* Areako erdialdeko espazio librea berrurbanizatuko da eta aire-libreko aparkaleku zuzkidura prestatuko da. Lan hauek udal administrazioak ordainduko ditu.

4.- HIRIGINTZA KUDEAKETA ETA EXEKUZIORAKO BALDINTZA JURIDIKOAK

* Kudeaketa eta exekuzio baldintza orokorrak:

  - Ez da kudeaketa eremurik mugatzen.

* Urbanizazio kargak finantzatzeko baldintzak:

  - Aurreikusitako berrurbanizazio lanei dagozkien urbanizazio kargak Administrazio publikoak ordainduko ditu.

* Exekuzio-epeak:

  - Aurreikusitako berrurbanizazio obrak Arau Subsidiario hauen garapenaren lehen laurtekoan egingo dira.

  - Bi urteko epea izango da gehienez Udalean dagokion eraikuntza lizentzia aurkezteko eraiki gabeko lurzatirako -"a.10.7.1"-.

8. HIA "ALEGIKO AUZOGUNEA" (Azalera: 8.378.- m²)

I.- ORDENAZIO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

* Santa Luzia erreka ondoan pasealekua egiteko kudeaketa eta exekuzio prozesua burutzea, bai eta erreka auzo ondotik pasatzean ubideratzeko obrak exekutatzea ere.
* Egungo eraikuntzak eta lurzatiketa kontsolidatzea, egungo ehundura osatuz aurreko Arau Subsidiarioek aurreikusitako bi familiako egoitza eraikuntza berria eginez.
* Ormaiztegiko mugan dagoen industrialderako sarbidearen berrordenazioa planteatzea, zubi berrirako sarbidea hobetuz eta Suministros Barriola, S.L. lurzatian lurzatiketa eta eraikuntza baldintzak berdefinituz, enpresa honek eta Udalak Santa Luzia erreka ubideratzeko obren exekuzioa dela eta sinatutako hitzarmenari jarraituz.
* Horren ondorioz, hamaika etxebizitza berri ordenatzea, lehendik indarrean dagoen plangintzak etxebizitza hauetako lau aurreikusten zituelarik.

II.- HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

1.- KALIFIKAZIO GLOBALA

* **A.10/8 ZONA** (Egoitza zona)..... **(Azalera: 7.998.-m²)**

- Eraikuntza baldintza partikularrak:

  · Eraikuntza probetxamendua erregulatzeko baldintzak:
    * Probetxamendu kontsolidatua:
      - Eraikuntza probetxamendu arautzailea eraikuntza kontsolidatuen egungo formaren emaitzazkoa izango da, segidan "a.10.8.1" eta "a.10.8.2" lurzatietarako deskribatzen den erregulazio bereziaren kasuan izan ezik:
    * Probetxamendu berria:
      - "a.10.8.1" lurzatia ordenatu deneko "8.1" EUan: ..... **600.- m²(s)**
      - "a.10.8.2" lurzatia ordenatu deneko "8.2" EUan : ..... **915.- m²(s)**

  · Eraikuntzaren forma erregulatzen duten parametroak:
    Egungo eraikuntzen profila eta altuera kontsolidatzen dira.

    * "a.10.8.1" lurzatia:
      - Profila: .....**III/I**
      - Eraikuntzaren altuera (+207,40 sestra kotatik neurtuta): ..... **9,00 m.**
      - Hegalkinak: Espresuki galerazten da fatxadan hegalkin ireki eta itxiak exekutatzea. Hauek Santa Luzia errekarako aldean bakarrik baimentzen dira.

8. HIA (Jarr.)

* "a.10.8.2" lurzatia:
  - Profila: ..... **III/I**[1]
  - Eraikuntzaren altuera (+207,30 sestra kotatik neurtuta): ..... **10,00 m.**
  - Lurzatiaren gehienezko okupazioa:..... **514 m²**
  - Hegalkinak: Espresuki galerazten da fatxadan hegalkin ireki eta itxiak exekutatzea. Hauek Santa Luzia errekarako aldean bakarrik baimentzen dira.

- Erabilera baldintza partikularrak:

  . a.10.8.1" eta "a.10.8.2" lurzatietarako segidan aurreikusten dena alde batera utzirik, egungo etxebizitza kopurua kontsolidatzen da, gehienez ere eraikuntza bakoitzeko bi etxebizitzara zabaltzea baimenduz, betiere emaitzazko etxebizitzen tamaina 100 m²(s) bada.
  · Etxebizitza kopurua gehienez "a.10.8.1" lurzatian:..... **2 etxeb.**
  · Etxebizitza kopurua gehienez "a.10.8.2" lurzatian:..... **9 etxeb.**
  . Espresuki baimentzen da behe-oinetan merkataritza erabilerak ezartzea, bai eta goi-oinetan hirugarren sektoreko beste erabilera batzuk ezartzea ere.

* **E.10/8 ZONA** (Bidesarea)..... **(Azalera: 380.-m²)**

2.- GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

* Lurraren sailkapena:
  - HIRI LURZORUA

* Plangintzaren garapen eta exekuziorako erregimena:
  - EXEKUZIO ZUZENA

* Jarduketa programa:
  - "EXEKUZIOAN" Arau Subsidiarioak behin-betiko onesten diren unetik aurrera

* Hirigintza probetxamendua esleitzeko erregimen orokorra:
  - Mugatutako exekuzio-unitate bakoitzaren -"U.E. 8.1" eta "U.E. 8.2"- batezbesteko probetxamendua erreferentziazko eremuan aurreikusitako guztizko irabazizko probetxamenduaren eta bertako lursailen azaleraren arteko zatiketaren emaitza izango da(1)
  - Gainerako kasuetan indarrean den legeriane zarritakoari jarraituko zaio.

[1] Eraikuntzaren gehienezko ingurakaria xeheki definitzen da Arau Partikular honekin batera eskaintzen de grafikoan.
(1) Ondorio guztietarako proiektu honetako Hirigintza Arau Orokorretan ezarritakoari jarraituko zaio.

8. HIA (Jarr.)

III.- ORDENAZIO XEHEKATUA

1.- KALIFIKAZIO XEHEKATUA

* Arearen zonakatze xehekatuko baldintzak "II.7.1" eta "II.7.3" planoetan ezarritakoari egokituko zaizkio arauzko izaeraz.

* Ordenazioaren ezaugarriak:

  - Etxebizitza erabilera:

    · Etxebizitza kopurua (Informaziorako datua):.....15 etxeb.

2.- ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

* Sestra gaineko nahiz sestrapeko eraikuntzen gehienezko lerrokadurak bat datoz exekutatukoarekin eta proiektu honetako "II.9.1" eta "II.9.3" planoetan deskribatzen dira.

* "a.10.8.1" lurzatiaren okupazioa gehienez:..... 225 m²

* "a.10.8.2" lurzatiaren okupazioa gehienez:..... 535 m²

3.- HIRI ZERBITZUEN AZPIEGITURAK ETA URBANIZAZIO OBRAK

* Santa Luzia erreka ondoko pasealekuaren exekuzioa burutuko da.

* "a.10.8.2" lurzatiaren ingurua berrurbanizatuko da eta horrekin batera zubi berrirako sarbideak. Ekimen horiek lurzatiaren sustapenari dagozkio.

4.- HIRIGINTZA KUDEAKETA ETA EXEKUZIORAKO BALDINTZA JURIDIKOAK

* Kudeaketa eta exekuzio baldintza orokorrak:

  - "8.1" eta "8.2" exekuzio unitateak mugatu dira, 1.127.- m^2 eta 1.046.- m^2 azalerakoak, hurrenez hurren. Unitate hauek konpentsazio sistemaren bidez garatuko dira.
    Exekuzio unitate hauek proiektu honetako II.8.1 eta II.8.3 planoetan mugatzen dira.

8. HIA (Jarr.)

* Urbanizazio kargak finantzatzeko baldintzak:

  - "8.1" eta "8.2" exekuzio unitateei dagozkien urbanizazio kargak unitate horiek jabeek ordainduko dituzte.

* Exekuzio-epeak:

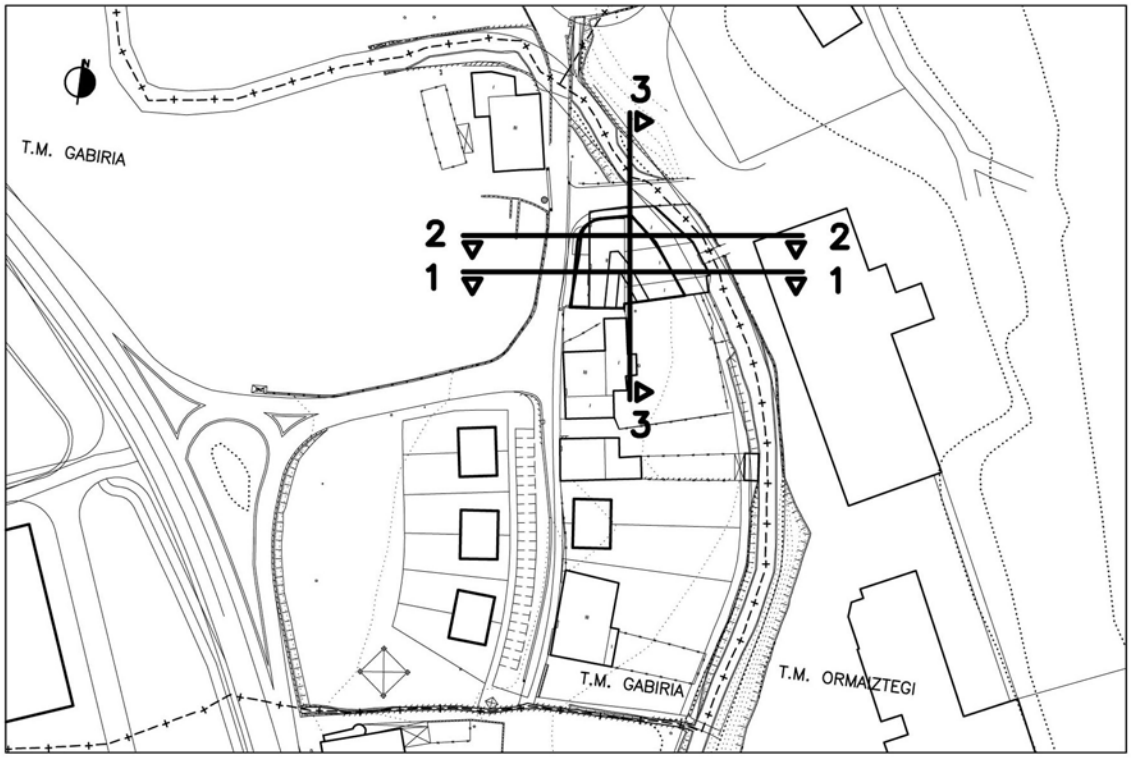
  - Bi urteko epea izango da gehienez Udalean dagokion eraikuntza lizentzia aurkezteko eraiki gabeko lurzatirako -"a.10.8.1"-.

5.- GRAFIKOAK

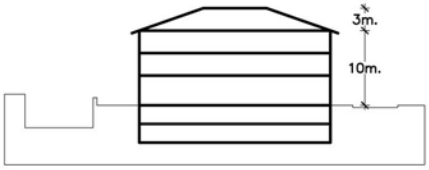
* 1. ERAIKUNTZA BALDINTZAK ..... 1/1.000 eskala

8. HIA (Jarr.)

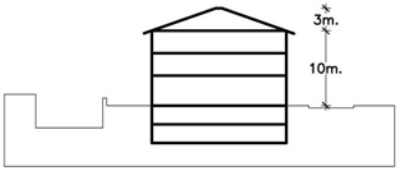
8 H.I.A.



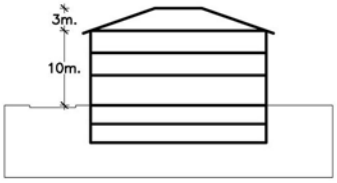
ORDENAZIOAREN PLANTA 1/2000 Eskala



1 SEKZIOA



2 SEKZIOA



3 SEKZIOA

1 GRAFIKOA. ERAIKUNTZARAKO BALDINTZAK Sekzioak 1/1000 Eskala

9. HIA "URRUTI" (Azalera: 25.613.- m²)

I.- ORDENAZIO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

* Egungo industrialdea tamaina berean kontsolidatzea, arearen iparrekialdeko muga birdoituz, Talleres Juan Lasa, S.A. ondoan.
* Aurreko plangintzak ordenatutako industri probetxamendua zabaltzea eta eraikuntzaren okupazio eta ezarpen baldintzak berrordenatzea, testuinguru honetan aintzat hartuz areako hiru enpresek (Talleres Urruti, Talleres Juan Lasa; S.A. eta Fundiciones Gabiria, S.A.) etorkizunerako dituzten aurreikuspenak. Proposamenak egungo industri eraikuntza kontsolidatzea eta garapen osagarri berriei ekiteko aukera ematea suposatzen du.
* Eremu osoa industri lurzati multzo gisa kontsolidatzea. Area honetan ez da bidesare publikorik aurreikusten. Nolanahi ere, industrialdearen barnealdean eraikuntza eta bide baldintzak ordenatzen dira.
* Eremu osoa barne hartuko duen exekuzio unitate bakarra mugatzea. Unitate hau konpentsazio sistemaren bidez garatuko da, gerora eta dagokion justifikazioaren ondoren, eremua exekuzio unitate gehiagotan zatitzeko aukeraren kaltetan izan gabe.
* Arearen barnealdea eta, batik bat, eraiki gabeko lurzatiak urbanizatzea.

II.- HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

1.- KALIFIKAZIO GLOBALA

* **B.10/9 ZONA** (Industri zona) ..... **(Azalera: 25.613.-m²)**

- Eraikuntza baldintza partikularrak:
  · Eraikuntza probetxamendua erregulatzeko baldintzak:

  · Arearen eraikigarritasuna: ..... **0,60 m²(s)/m²**

  · Arearen eraikuntza probetxamendua guztira (datu orientatzailea): ..... 15.367 m²(s)

  . Eraikuntzaren gehienezko okupazioa eremuan: ..... **10.790 m²**

  · Eraikuntzaren forma erregulatzen duten parametroak:
    - Eraikuntzaren profila:.....**III/I**
    - Eraikuntzaren altuera: ..... **12,00 m.**

  Oro har arearako ezarritako parametroak gainditzen dituzten egungo eraikuntzen forma kontsolidatzen da.

- Erabilera baldintza partikularrak:

  . Industria-mota laugarren kategoriagoraino mugatzen da.
  . Lurzati barnean konpondu beharko dira areako aparkaleku beharrak.

9. HIA (Jarr.)

- Lurzatiketa baldintza partikularrak:

  Eremu honetan lurzatiaren gutxieneko tamaina 2.000 m² izango da.

2.- GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

* Lurraren sailkapena:
  - HIRI LURZORUA, urbanizazio kontsolidaturik gabea

* Plangintzaren garapen eta exekuziorako erregimena:
  - EXEKUZIO ZUZENA

* Jarduketa programa:
  - "EXEKUZIOAN" Arau Subsidiarioak behin-betiko onesten diren unetik aurrera.

* Hirigintza probetxamendua esleitzeko erregimen orokorra:
  - Mugatutako exekuzio-unitatearen (area osoa hartzen du) batezbesteko probetxamendua erreferentziazko eremuan aurreikusitako guztizko irabazizko probetxamenduaren eta bertako lursailen azaleraren arteko zatiketaren emaitza izango da[(1)].

III.- ORDENAZIO XEHEKATUA

1.- KALIFIKAZIO XEHEKATUA

* Arearen zonakatze xehekatuko baldintzak "II.7.1" planoan ezarritakoari egokituko zaizkio arauzko izaeraz.

* Ordenazioaren ezaugarriak

  - Industri erabilera:

    · Probetxamendu kontsolidatua (kalkulua): .....6.420.-m^2(s)
    · Probetxamendu berria (kalkulua): .....8.948.-m^2(s)

    · Eraikuntza probetxamenduaren kokapena:
    (proiektuko planoen arabera)
    * Talleres Urruti ingurua: Okupazioa: 900 m² Probetxamendua: 1.900 m²(s)
    * Juan Lasa, S.A. ingurua: Okupazioa: 4.670 m² Probetxamendua: 6.707 m²(s)
    * Fund. Gabiria, S.A. ingurua: Okupazioa: 2.120 m² Probetxamendua: 2.730 m²(s)
    * Ezarpen berriko ingurua: Okupazioa: 3.100 m² Probetxamendua: 4.030 m²(s)

(1) Ondorio guztietarako proiektu honetako Hirigintza Arau Orokorretan ezarritakoari jarraituko zaio.

9. HIA (Jarr.)

2.- ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

Eremuan aurreikusitako eraikin berrietarako baldintzak proiektu honetako planoetan zehazten dira grafikoki.

Fundiciones Gabiriari dagokion lurzatian, hegoaldeko fatxadako eraikuntzen gehienezko lerrokadurak ezingo du egun eraikia eta kontsolidatua dagoena baino gehiago hurbildu GI-3540 errepidera.

Ez da lurzoru publikorik lortzea aurreikusten arearen exekuzioan eta hortaz, lurzatiak mugatzeko eta hauei dagozkien probetxamenduak eta kargak esleitzeko erredaktatu beharreko konpentsazio proiektuak (azpiegiturak exekutatzea, bidesare publikoarekin lotunea, eta abar) ezarriko ditu emaitzazko lurzatien arteko zortasunak, guztien sarbidea eta erabilera egokia bermatu ahal izateko.

3.- HIRI ZERBITZUEN AZPIEGITURAK ETA URBANIZAZIO OBRAK

* Lurzatiaren barnealdea urbanizatzea eta, bereziki, lurzatien arteko zortasuna duten espazioak, beharrezkoa den aparkaleku zuzkidurari ere erantzunez.

4.- HIRIGINTZA KUDEAKETA ETA EXEKUZIORAKO BALDINTZA JURIDIKOAK

* Kudeaketa eta exekuzio baldintzak

  - "9.1 EU" exekuzio-unitatea mugatzen da, 25.613.- m^2ko azalerakoa. Konpentsazio sistemaren bidez garatuko da.

  - Lurzatiak urbanizatzeko barnealdeko obrak eraikuntza proiektuen osagarri gisa aurkeztu beharko diren obra osagarrien proiektuen bidez exekutatuko dira. Honela, planteatzen diren eraikuntza lizentziek obra osagarri hauek egiteko proiektuak aurkeztu beharko dituzte nahitaez eta hauek egitea nahitaezkoa izango da.

* Urbanizazio kargak finantzatzeko baldintzak:

  - Emaitzazko lurzatien urbanizazio obrak lurzatien jabeek ordainduko dituzte.

* Exekuzio-epeak:

  - Kudeaketa eta urbanizazio obligazioak betetzeko epeak direla eta, dokumentu honetan izaera orokorrez ezarritako baldintzak aplikatuko dira.

  - Ez da industri eraikuntza berririk ezarri ahal izango area garatzeko beharrezkoa den konpentsazio proiektua behin-betiko onesten den arte.

10. HIA "ARRONDO" (Azalera: 14.217.- m²)

I.- ORDENAZIO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

* Pavimentos Arrondo, S.A enpresa kokatua dagoeneko egungo industrialdea kontsolidatzea, kalifikaturik dagoen industri lurzorua GI-3540 errepidearen jabari publikoko mugaraino zabalduz.
* Industri erabileraren intentsitatea 0,50 m²(s)/m² eraikigarritasunera mugatzea, jardueraren ezaugarriak eta arearen kokapena kontuan hartuz.
* Eraikuntzen okupazio eta ezarpen baldintzak berrordenatzea, testuinguru honetan arean kokaturik dagoen enpresaren aurreikuspenak aintzat hartuz. Proposamenak egungo industri eraikuntza kontsolidatzea eta eraikuntza osagarriak garatzeko aukera ematea suposatzen du.
* Eremu osoa lurzati zatiezin gisa kontsolidatzea. Ez da bidesare publikorik aurreikusten area honetan.
* Arearen barnealdea urbanizatzea.

II.- HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

1.- KALIFIKAZIO GLOBALA

* **B.10/10 ZONA** (Industri zona) ..... **(Azalera: 14.217.-m²)**

- Eraikuntza baldintza partikularrak:
  · Eraikuntza probetxamendua erregulatzeko baldintzak:

  · Zonaren eraikigarritasuna:..... **0,50.- m²(s)/m²**

  · Zonaren eraikuntza probetxamendua guztira (datu orientatzailea):.....7.108 .- m²(s)

  . Eraikuntzaren gehienezko okupazioa..... **5.000 m²**.

  · Eraikuntzaren forma erregulatzen duten parametroak:
    - Eraikuntzaren profila:.....**III/I**
    - Eraikuntzaren altuera: ..... **12,00 m.**

- Erabilera baldintza partikularrak:

  . Industria-mota laugarren kategoriagoraino mugatzen da.
  . Lurzati barnean konpondu beharko dira areako aparkaleku beharrak.

10. HIA (Jarr.)

- Lurzatiketa baldintza partikularrak:

  . Area honek zatiezina den industri lurzati urbanistiko bakarra osatzen du.

2.- GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

* Lurraren sailkapena:
  - HIRI LURZORUA urbanizazio kontsolidatuaz

* Plangintzaren garapen eta exekuziorako erregimena:
  - EXEKUZIO ZUZENA

* Jarduketa programa:
  - "EXEKUZIOAN" Arau Subsidiarioak behin-betiko onesten diren unetik aurrera.

* Hirigintza probetxamendua esleitzeko erregimen orokorra:
  - Indarrean den legerian ezarritakoari jarraituko zaio.

III.- ORDENAZIO XEHEKATUA

1.- KALIFIKAZIO XEHEKATUA

* Arearen zonakatze xehekatuko baldintzak "II.7.1" planoan ezarritakoari egokituko zaizkio arauzko izaeraz.

* Ordenazioaren ezaugarriak

  - Industri erabilera:

    · Probetxamendu kontsolidatua (kalkulua): .....3.890 .-m^2(s)
    · Probetxamendu berria (kalkulua): .....3.218 .-m^2(s)

2.- ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

Industri zonan aurreikusitako eraikuntza berrietarako baldintzak grafikoki azaltzen dira proiektu honetako planoetan.

3.- HIRI ZERBITZUEN AZPIEGITURAK ETA URBANIZAZIO OBRAK

* Lurzatiaren barnealdearen urbanizazioa, dagokion aparkaleku zuzkidurari erantzunez.

10. HIA (Jarr.)

4.- HIRIGINTZA KUDEAKETA ETA EXEKUZIORAKO BALDINTZA JURIDIKOAK

* Kudeaketa eta exekuzio baldintzak
  - Ez da exekuzio unitaterik mugatzen.

  - Lurzatiak urbanizatzeko barnealdeko obrak eraikuntza proiektuen osagarri gisa aurkeztu beharko diren obra osagarrien proiektuen bidez exekutatuko dira. Honela, planteatzen diren eraikuntza lizentziek obra osagarri hauek egiteko proiektuak aurkeztu beharko dituzte nahitaez eta hauek egitea nahitaezkoa izango da.

* Urbanizazio kargak finantzatzeko baldintzak:

  - Emaitzazko lurzatiaren urbanizazioa lurren jabeak ordainduko du.

* Exekuzio-epeak:

  - Kudeaketa eta urbanizazio obligazioak betetzeko epeak direla eta, dokumentu honetan izaera orokorrez ezarritako baldintzak aplikatuko dira.

11. HIA "EDERSAL" (Azalera: 7.244.- m²)

I.- ORDENAZIO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

* Edersal enpresa kokatua dagoeneko egungo industrialdea kontsolidatzea, kalifikaturik dagoen industri lurzorua GI-3540 errepidearen mugaraino zabalduz.
* Industri erabileraren intentsitatea 0,50 m²(s)/m² eraikigarritasunera mugatzea, jardueraren ezaugarriak eta arearen kokapena kontuan hartuz.
* Eraikuntzen okupazio eta ezarpen baldintzak berrordenatzea, testuinguru honetan arean kokaturik dagoen enpresaren aurreikuspenak aintzat hartuz. Proposamenak egungo industri eraikuntza kontsolidatzea eta eraikuntza osagarriak garatzeko aukera ematea suposatzen du.
* Eremu osoa lurzati zatiezin gisa kontsolidatzea. Ez da bidesare publikorik aurreikusten area honetan.

II.- HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

1.- KALIFIKAZIO GLOBALA

* **B.10/11 ZONA** (Industri zona) ..... **(Azalera: 7.244.-m²)**

- Eraikuntza baldintza partikularrak:
  · Eraikuntza probetxamendua erregulatzeko baldintzak:

  · Zonaren eraikigarritasuna:..... **0,50.- m²(s)/m²**

  · Zonaren eraikuntza probetxamendua guztira (datu orientatzailea):.....3.622 .- m²(s)

  . Eraikuntzaren gehienezko okupazioa..... **2.900 m²**.

  · Eraikuntzaren forma erregulatzen duten parametroak:
    - Eraikuntzaren profila:..... **II/I**
    - Eraikuntzaren altuera: ..... **9,00 m.**

  . Oro har arearako ezarritako parametroak gainditzen dituzten egungo eraikuntzen forma kontsolidatzen da.

- Erabilera baldintza partikularrak:

  . Industria-mota laugarren kategoriagoraino mugatzen da.
  . Lurzati barnean konpondu beharko dira areako aparkaleku beharrak.

11. HIA (Jarr.)

- Lurzatiketa baldintza partikularrak:

  . . Area honek zatiezina den industri lurzati urbanistiko bakarra osatzen du.

2.- GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

* Lurraren sailkapena:
  - HIRI LURZORUA, urbanizazio kontsolidatuaz

* Plangintzaren garapen eta exekuziorako erregimena:
  - EXEKUZIO ZUZENA

* Jarduketa programa:
  - "EXEKUZIOAN" Arau Subsidiarioak behin-betiko onesten diren unetik aurrera.

* Hirigintza probetxamendua esleitzeko erregimen orokorra:
  - Indarrean den legerian ezarritakoari jarraituko zaio.

III.- ORDENAZIO XEHEKATUA

1.- KALIFIKAZIO XEHEKATUA

* Arearen zonakatze xehekatuko baldintzak "II.7.1" planoan ezarritakoari egokituko zaizkio arauzko izaeraz.

* Ordenazioaren ezaugarriak

  - Industri erabilera:

    · Probetxamendu kontsolidatua (kalkulua): .....2.081.-m^2(s)
    · Probetxamendu berria (kalkulua): .....1.541.-m^2(s)

2.- ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

Industri zonan aurreikusitako eraikuntza berrietarako baldintzak grafikoki azaltzen dira proiektu honetako planoetan.

11. HIA (Jarr.)

3.- HIRI ZERBITZUEN AZPIEGITURAK ETA URBANIZAZIO OBRAK

* Lurzatiaren barnealdearen urbanizazioa, dagokion aparkaleku zuzkidurari erantzunez.

4.- HIRIGINTZA KUDEAKETA ETA EXEKUZIORAKO BALDINTZA JURIDIKOAK

* Kudeaketa eta exekuzio baldintzak
  - Ez da exekuzio unitaterik mugatzen.

  - Lurzatiak urbanizatzeko barnealdeko obrak eraikuntza proiektuen osagarri gisa aurkeztu beharko diren obra osagarrien proiektuen bidez exekutatuko dira. Honela, planteatzen diren eraikuntza lizentziek obra osagarri hauek egiteko proiektuak aurkeztu beharko dituzte nahitaez eta hauek egitea nahitaezkoa izango da.

* Urbanizazio kargak finantzatzeko baldintzak:

  - Emaitzazko lurzatiaren urbanizazioa lurren jabeak ordainduko du.

* Exekuzio-epeak:

  - Kudeaketa eta urbanizazio obligazioak betetzeko epeak direla eta, dokumentu honetan izaera orokorrez ezarritako baldintzak aplikatuko dira.

12. HIA "UNE-ORIA" (Azalera: 2.322.- m²)

I.- ORDENAZIO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

* Une-Oria enpresa kokaturik dagoeneko egungo industri zona kontsolidatzea.
* Aurreko plangintzak aurreikusten zituen ordenazio eta probetxamendu baldintzak kontsolidatzea.

II.- HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

1.- KALIFIKAZIO GLOBALA

* **B.10/12 ZONA** (Industri zona) ..... **(Azalera: 2.322.-m²)**

- Eraikuntza baldintza partikularrak:
  · Eraikuntza probetxamendua erregulatzeko baldintzak:

  · Zonaren eraikuntza probetxamendua guztira:..... **1.350 .- m²(s)**

  · Zonaren eraikigarritasuna (datu orientatzailea):.....0,58.- m²(s)/m²

  · Eraikuntzaren forma erregulatzen duten parametroak:
    - Eraikuntzaren profila:.....**III/I**
    - Eraikuntzaren altuera: ..... **9,00 m.**
    - Atzeragunea bidesare aurrean:..... **3 m.**

  . Oro har arearako ezarritako parametroak gainditzen dituzten egungo eraikuntzen forma kontsolidatzen da.

- Erabilera baldintza partikularrak:

  . Industria-mota laugarren kategoriagoraino mugatzen da.
  . Lurzati barnean konpondu beharko dira areako aparkaleku beharrak.

2.- GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

* Lurraren sailkapena:
  - HIRI LURZORUA, urbanizazio kontsolidatuaz

* Plangintzaren garapen eta exekuziorako erregimena:
  - EXEKUZIO ZUZENA

12. HIA (Jarr.)

* Jarduketa programa:
  - "EXEKUZIOAN" Arau Subsidiarioak behin-betiko onesten diren unetik aurrera.

* Hirigintza probetxamendua esleitzeko erregimen orokorra:
  - Indarrean den legerian ezarritakoari jarraituko zaio.

III.- ORDENAZIO XEHEKATUA

1.- KALIFIKAZIO XEHEKATUA

* Arearen zonakatze xehekatuko baldintzak "II.7.1" planoan ezarritakoari egokituko zaizkio arauzko izaeraz.

* Ordenazioaren ezaugarriak

  - Industri erabilera:

    · Probetxamendu kontsolidatua (kalkulua): .....900.-m^2(s)
    · Probetxamendu berria (kalkulua): .....450.-m^2(s)

2.- ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

Industri zonan aurreikusitako eraikuntza berrietarako baldintzak grafikoki azaltzen dira proiektu honetako planoetan.

3.- HIRI ZERBITZUEN AZPIEGITURAK ETA URBANIZAZIO OBRAK

* Lurzatiaren barnealdearen urbanizazioa, dagokion aparkaleku zuzkidurari erantzunez.

4.- HIRIGINTZA KUDEAKETA ETA EXEKUZIORAKO BALDINTZA JURIDIKOAK

* Kudeaketa eta exekuzio baldintzak
  - Ez da exekuzio unitaterik mugatzen.

  - Lurzatiak urbanizatzeko barnealdeko obrak eraikuntza proiektuen osagarri gisa aurkeztu beharko diren obra osagarrien proiektuen bidez exekutatuko dira. Honela, planteatzen diren eraikuntza lizentziek obra osagarri hauek egiteko proiektuak aurkeztu beharko dituzte nahitaez eta hauek egitea nahitaezkoa izango da.

12. HIA (Jarr.)

* Urbanizazio kargak finantzatzeko baldintzak:

  - Emaitzazko lurzatiaren urbanizazioa lurren jabeak ordainduko du.

* Exekuzio-epeak:

  - Kudeaketa eta urbanizazio obligazioak betetzeko epeak direla eta, dokumentu honetan izaera orokorrez ezarritako baldintzak aplikatuko dira.

13. HIA "URKIOLA ONDO (1 sektorea)" **(Azalera: 3.221.- m²)**
(69.480 m^2 osagarri Ezkio-Itsasoko udalerrian)

I.- ORDENAZIO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

* Ezkio-Itsasoko udalerriraino zabaltzen den egungo industri zona kontsolidatzea. Zona honek Gabiriako udalerriko lurzorua ere barne hartzen du Santa Luzia errekaren trazadura aldatzearen ondorioz.
* Aurreko plangintzak aurreikusitako ordenazio eta probetxamendu baldintzak kontsolidatu eta konbalidatzea: 1. sektoreari dagokion Gabiriako Arau Subsidiarioen aldaketa eta Ezkio-Itsasoko Arau Subsidiarioen 8. HGA eta Gabiriako 1. Sektorea batzen dituen Plan Partziala-.

II.- HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

1.- KALIFIKAZIO GLOBALA

* **B.10/13 ZONA** (Industri zona) .....**(Azalera1.616.-m²)**
(67.440 m^2 osagarri Ezkio-Itsasoko udalerrian)

- Eraikuntza baldintza partikularrak:

  · Eraikuntza probetxamendua erregulatzeko baldintzak:
  · Eremuaren eraikigarritasuna : ..... **0,75.- m²(s)/m²**

  · Eraikuntzaren forma erregulatzen duten parametroak:
    - Eraikuntzaren profila:.....**III/I**
    - Eraikuntzaren altuera: .. **12 m. teilatu-hegalera (14 m. sestra gaineko edozein puntutan)**

- Erabilera baldintza partikularrak:

  . Lehendik indarrean den plangintzak ezarritako erabilera erregulazioa konbalidatzen da.

* **F.20/13 ZONA** (Ibai ubideak)..... **(Azalera: 1.605.-m²)**
(2.040 m^2 osagarri Ezkio-Itsasoko udalerrian)

2.- GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

* Lurraren sailkapena:
  - LURZORU URBANIZAGARRIA (Exekuzioan)

13. HIA (Jarr.)

* Plangintzaren garapen eta exekuziorako erregimena:
  - PLAN PARTZIALA

* Jarduketa programa:
  - EXEKUZIOAN.

* Hirigintza probetxamendua esleitzeko erregimen orokorra:
  - Banaketa-area: Hirigintza probetxamenduaren esleitzearen ondorioetarako, area honek 1 BA osatzen du Ezkio-Itsasoko udalerrian garatzen den 8. HGArekin batera.
  - Ereduzko probetxamendua:..... **0,75 m²(s) (B.10)/m²**

III.- ORDENAZIO XEHEKATUA

1.- KALIFIKAZIO XEHEKATUA

* Arearen zonakatze xehekatuko baldintzak eremua garatzeko Plan Partzialean ezarritakoari egokituko zaizkio arauzko izaeraz.

14. HIA "KANPOSANTU AZPI" (Azalera: 3.288.- m²)

I.- ORDENAZIO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

* 6. HIAren jarraipen gisa eta egungo bidesarean oinarrituz, ondoko garapen berria ordenatzea: bi familiako hiru egoitza eraikuntza lurzati pribatuaz.

* Eraikuntzaren parez pare espaloi berria egiteko beharrezkoak diren urbanizazio obrak osatzea eta aparkaleku plazak eskaintzea.

II.- HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

1.- KALIFIKAZIO GLOBALA

* **A.10/14 ZONA** (Egoitza zona)..... **(Azalera: 3.288.-m²)**

- Eraikuntza baldintza partikularrak:

  · Eraikuntza probetxamendua erregulatzeko baldintzak:
    * Eraikuntza probetxamendua guztira:..... **1.200.- m²(s)**

  · Eraikuntzaren forma erregulatzen duten parametroak:
    * Eraikuntzaren profila:..... **III/-**
    * Eraikuntzaren altuera (eraikuntzak lurrarekin bat egiten duen unetik neurtuta):
      - Teilatu-hegal horizontaletara..... **9,00 m.**
      - Erpinera, bi isuraldeko teilatuetan..... **11,50 m.**

- Erabilera baldintza partikularrak:

  · Etxebizitza kopurua gehienez:..... **6 etxeb.**

2.- GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

* Lurraren sailkapena:
  - HIRI LURZORUA, urbanizazio kontsolidaturik gabea

* Plangintzaren garapen eta exekuziorako erregimena:
  - EXEKUZIO ZUZENA

* Jarduketa programa:
  - "EXEKUZIOAN".

14. HIA (Jarr.)

* Hirigintza probetxamendua esleitzeko erregimen orokorra:
  - Mugatutako exekuzio-unitatearen batezbesteko probetxamendua erreferentziazko eremuan aurreikusitako guztizko irabazizko probetxamenduaren eta bertako lursailen azaleraren arteko zatiketaren emaitza izango da[1].

III.- ORDENAZIO XEHEKATUA

1.- KALIFIKAZIO XEHEKATUA

* Arearen zonakatze xehekatuko baldintzak "II.7.1" eta "II.7.2" planoetan ezarritakoari egokituko zaizkio arauzko izaeraz.

* Ordenazioaren ezaugarriak:

  - Etxebizitza erabilera:

    · Eraikuntza probetxamendua:..... **1.200.-m^2(s)**
    - "a.10.14.1" lurzatia .....400.-m^2(s)
    - "a.10.14.2" lurzatia .....400.-m^2(s)
    - "a.10.14.3" lurzatia .....400.-m^2(s)

    · Etxebizitza kopurua: ..... **6 etxeb.**
    - "a.10.14.1" lurzatia .....2 etxeb.
    - "a.10.14.2" lurzatia .....2 etxeb.
    - "a.10.14.3" lurzatia .....2 etxeb.

2.- ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

* Sestra gaineko nahiz sestrapeko eraikuntzen gehienezko lerrokadurak bat datoz exekutatukoarekin eta proiektu honetako "II.9.1" eta "II.9.2" planoetan deskribatzen dira.

* Lurzati bakoitzaren okupazioa gehienez ..... **200 m²**

3.- HIRI ZERBITZUEN AZPIEGITURAK ETA URBANIZAZIO OBRAK

* Lurzatien aurrez aurreko bidesarea berrurbanizatuko da, bertan espaloia, aparkalekuak eta errepidea exekutatuz proiektuko planoen arabera.

[1] Ondorio guztietarako proiektu honetako Hirigintza Arau Orokorretan ezarritakoari jarraituko zaio.

14. HIA (Jarr.)

4.- HIRIGINTZA KUDEAKETA ETA EXEKUZIORAKO BALDINTZA JURIDIKOAK

* Kudeaketa eta exekuzio baldintza orokorrak:

  - "14.1 EU" exekuzio-unitatea mugatzen da, 3.288.- m^2ko azalerakoa. Konpentsazio sistemaren bidez garatuko da.

    Exekuzio unitate hau proiektu honetako "II.8.1 eta II.8.2" planoetan mugatzen da.

* Urbanizazio kargak finantzatzeko baldintzak:

  - "14.1" exekuzio unitateari dagozkion urbanizazio kargak unitate horren jabeek ordainduko dituzte.

* Exekuzio-epeak:

  - Kudeaketa eta urbanizazio obligazioak betetzeko epeak direla eta, dokumentu honetan izaera orokorrez ezarritako baldintzak aplikatuko dira.

5.- GRAFIKOAK

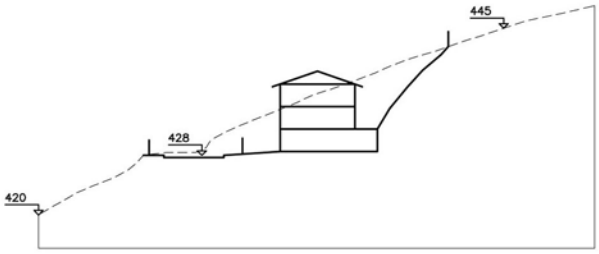
* 1. ERAIKUNTZA BALDINTZAK ..... 1/1.000 eskala

14. H.I.A. (Jarr.)

14 H.I.A.

ORDENAZIOAREN PLANTA

1/2000 Eskala



SEKZIOA

1GRAFIKOA. ERAIKUNTZARAKO BALDINTZAK

Sekzioak 1/1000 Eskala

15. HIA "FRONTOI AZPI" (Azalera

I.- ORDENAZIO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

* Udalerriaren egoitza beharrei erantzun herriguneari jarraipena emanez, aurreko Arau Subsidiarioek proposatzen duten 4. HIA garatu ondoren, aipaturiko area horretako egoitza tipologia bera proposatuz (bi familiako eraikuntza eta lorategirako lurzatia).
* Herriko bidesareari jarraipena ematea, parrokia-elizaren eta udal frontoiaren inguruan zirkulua itxiz.
* Honela herriguneko hiri zokalo errematatzea, frontoia bertan integratu ahal izateko baldintzak hobetuz.
* Alkain eraikina kokaturik dagoeneko eremuko eraikuntzak kontsolidatzea eta hamalau etxebizitza berri proiektatzea. Hauek exekutatzeko bi exekuzio unitate mugatzea proposatzen da, hauetatik kanpo utziz egungo eraikuntzak. Exekuzio unitate horiek konpentsazio sistemaren bidez garatuko dira.
* Bidesarearen ordenaziorako trafikoen koesistentzia aurreikusten da. Halaber, aire zabaleko aparkaleku publikoa exekutatuko da.
* Osagarri gisa, toki espazio librea mugatzen da frontoi ondoan, loratoki eta behaleku gisa prestatzeko. Bertan, desnibelak gaindituko dituzten oinezkoentzako ibilbideak exekutatuko dira.

II.- HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

1.- KALIFIKAZIO GLOBALA

* **A.10/15 ZONA** (Egoitza zona)..... **(Azalera: 13.373.-m²)**

- Eraikuntza baldintza partikularrak:

  · Eraikuntza probetxamendua erregulatzeko baldintzak:

    * Probetxamendu kontsolidatua:
      - Eraikuntza probetxamendu arautzailea Alkain izeneko eraikuntzaren egungo formaren emaitzazkoa izango da.

    * Probetxamendu berria: ..... **2.800.- m²(s)**
      - 15.1" EUan : ..... **800.- m²(s)**
      - "15.2" EUan : ..... **2.000.- m²(s)**

  · Eraikuntzaren forma erregulatzen duten parametroak:

    * Probetxamendu kontsolidatua:
      - Alkain izeneko eraikuntzaren profila eta altuera kontsolidatzen dira.

15. HIA (Jarr.)

* Probetxamendu berria "15.1" eta "15.2" exekuzio unitateetan:
  - Eraikuntzaren profila:
    . "a.10.15.1", "a.10.15.2", "a.10.15.3" eta "a.10.15.4" lurzatiak ..... **III/I o II/II**
    . "a.10.15.5", "a.10.15.6" eta "a.10.15.7" lurzatiak.....**III/I**

  - Eraikuntzaren altuera (eraikuntzaren aurreko fatxadaren erdialdean bidesaren sestratik neurtuta):
    . "a.10.15.1", "a.10.15.2", "a.10.15.3" eta "a.10.15.4" lurzatiak
      * Teilatu-hegal horizontaletara ..... **7,50 m.**
      * Erpinera, bi isuraldeko teilatuetan..... **10,00 m.**
    . "a.10.15.5", "a.10.15.6" eta "a.10.15.7" lurzatiak
      * Teilatu-hegal horizontaletara ..... **9,00 m.**
      * Erpinera, bi isuraldeko teilatuetan..... **11,50 m.**

- Erabilera baldintza partikularrak:

  · Etxebizitza kopurua gehienez:
  * Alkainen: .....**2 etxeb.**
  * "15.1" EU:
    - "a.10.15.1" lurzatia.....2 etxeb.
    - "a.10.15.2" lurzatia.....2 etxeb.
    - "15.1" EUan guztira: .....**4 etxeb.**
  * "15.2" EUan:
    - "a.10.15.3" lurzatia.....2 etxeb.
    - "a.10.15.4" lurzatia.....2 etxeb.
    - "a.10.15.5" lurzatia.....2 etxeb.
    - "a.10.15.6" lurzatia.....2 etxeb.
    - "a.10.15.7" lurzatia.....2 etxeb.
    - "15.2" EUan guztira: .....**10 etxeb.**
  * Etxebizitza kopurua guztira .....**16 etxeb.**

  . Halaber, Alkain eraikineko behe-oinean merkataritza erabilera ezartzea baimenduko da.

2.- GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

* Lurraren sailkapena:
  - HIRI LURZORUA, urbanizazio kontsolidatu gabeaz mugatutako exekuzio unitateetan barne hartzen ez diren lurren kasuan eta urbanizazio kontsolidatuaz Alkain izeneko eraikineko kasuan.

15. HIA (Jarr.)

* Plangintzaren garapen eta exekuziorako erregimena:
  - EXEKUZIO ZUZENA

* Jarduketa programa:
  - "EXEKUZIOAN" Arau Subsidiarioak behin-betiko onesten diren unetik aurrera.

* Hirigintza probetxamendua esleitzeko erregimen orokorra:
  - Mugatutako egoitza zona globalean barne hartzen den eremua exekutatzeko mugatu diren exekuzio-unitateen -"15.1" UE eta "15.2" EU- batez besteko probetxamendua erreferentziazko eremuan aurreikusitako guztizko irabazizko probetxamenduaren eta bertako lursailen azaleraren arteko zatiketaren emaitza izango da [(1)].
  - Alkain izeneko eraikinari dagokionean, indarrean den legerian ezarritakoari jarraituko zaio.

III.- ORDENAZIO XEHEKATUA

1.- KALIFIKAZIO XEHEKATUA

* Arearen zonakatze xehekatuko baldintzak "II.7.1" eta "II.7.2" planoetan ezarritakoari egokituko zaizkio arauzko izaeraz.

* Ordenazioaren ezaugarriak

  - Etxebizitza erabilera:

    · Eraikuntza probetxamendu kontsolidatua (Informaziorako datua):.....700.-m^2(s)

    · Eraikuntza probetxamendu berria "15.1" EUan:

      . "a.10.15.1" lurzatia ..... **400.- m^2(s)**
      . "a.10.15.2" lurzatia ..... **400.- m^2(s)**
      . Guztira "15.1" EUan ..... **800.- m^2(s)**

    · Eraikuntza probetxamendu berria "15.2" EUan:

      . "a.10.15.3" lurzatia ..... **400.- m^2(s)**
      . "a.10.15.4" lurzatia ..... **400.- m^2(s)**
      . "a.10.15.5" lurzatia ..... **400.- m^2(s)**
      . "a.10.15.6" lurzatia ..... **400.- m^2(s)**
      . "a.10.15.7" lurzatia ..... **400.- m^2(s)**
      . Guztira "15.2" EUan ..... **2.000.- m^2(s)**

    · Etxebizitza kopurua Alkainen: ..... **2 etxeb.**

[(1)] Ondorio guztietarako proiektu honetako Hirigintza Arau Orokorretan ezarritakoari jarraituko zaio.

15. HIA (Jarr.)

· Etxebizitza berri kopurua "15.1" EUan:

. "a.10.15.1" lurzatia .....2 etxeb.
. "a.10.15.2" lurzatia .....2 etxeb.
. Guztira .....4 etxeb.

· Etxebizitza berri kopurua "15.2" EUan:

. "a.10.15.3" lurzatia .....2 etxeb.
. "a.10.15.4" lurzatia .....2 etxeb.
. "a.10.15.5" lurzatia .....2 etxeb.
. "a.10.15.6" lurzatia .....2 etxeb.
. "a.10.15.7" lurzatia .....2 etxeb.
. Guztira .....10 etxeb.

2.- ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

* Eraikuntzek errespetatu beharreko profila, altuera eta lerrokadurak grafikoki zehazten dira Arau Partikular honetan eta proiektuko planoetan.

* Mugakide diren lurzatien arteko zortasuna ezartzen da, behar izanez gero garajeetarako sarbidea era egokian konpondu ahal izateko, dagokion kudeaketa proiektuan ezartzen denari jarraituz.

3.- HIRI ZERBITZUEN AZPIEGITURAK ETA URBANIZAZIO OBRAK

* Proiektaturiko bidesarea urbanizatzea, hiribilbea jarraituz eta honi jarraipena emanez, aire zabaleko aparkaleku zuzkidura aurreikusiz.

* "15.1" EUan ordenatzen den espazio libre publikoa ordenatzea.

4.- HIRIGINTZA KUDEAKETA ETA EXEKUZIORAKO BALDINTZA JURIDIKOAK

* Kudeaketa baldintzak:

  - "15.1" eta "15.2" exekuzio unitateak mugatzen dira, 4.064 m² eta 8.263 m² azalerakoak hurrenez hurren, proiektu honetako "II.8.1 eta II.8.2"planoetan grafikoki definitzen denaren arabera.

15. HIA (Jarr.)

"15.1" eta "15.2" exekuzio unitateak konpentsazio sistemaren bidez garatuko dira.

* Urbanizazio kargak finantzatzeko baldintzak:

  - Mugatutako exekuzio unitateetan barne harturiko eremuen urbanizazioa unitate horien jabeek ordainduko dute.

* Exekuzio-epeak:

  - Kudeaketa, eraikuntza eta urbanizazio obligazioak betetzeko epeak direla eta, dokumentu honetan izaera orokorrez ezarritako baldintzak aplikatuko dira.

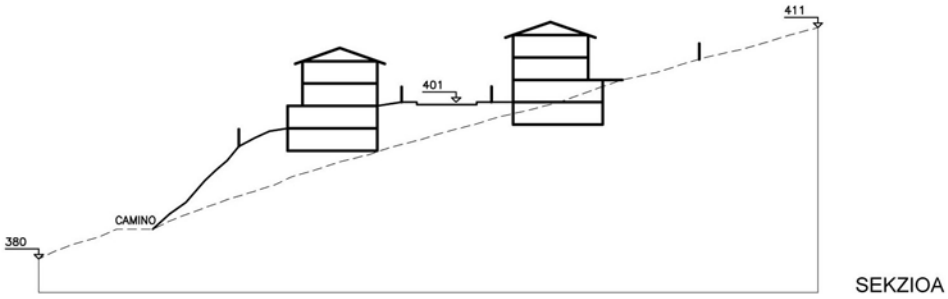
5.- GRAFIKOAK

* 1. ERAIKUNTZA BALDINTZAK ..... 1/1.000 eskala

15. H.I.A. (Jarr.)

15 H.I.A.

ORDENAZIOAREN PLANTA 1/2000 Eskala



SEKZIOA

1 GRAFIKOA. ERAIKUNTZARAKO BALDINTZAK Sekzioak 1/1000 Eskala

16. HIA "ARROAGA - LARREA-AZPI" (Azalera: 25.785 - m²)

I.- ORDENAZIO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

* Udalerriko egoitza beharrei erantzutea, egoitza garapen berria proposatuz herrigunearen mendebaldean lorategidun familia bakarreko edo bi familiako eraikuntzak eginez. Eraikuntza hauen ordenazio irudia eskaintzen dugu hemen baina nolanahi ere beharrezkoa izango da horretarako Udalak Plan Partziala egin eta tramitatzea.
* Gehienez ere 28 etxebizitza berri ordenatzea. Dagokion Plan Partzialak exekuzio unitate bat edo gehiago mugatu beharko ditu etxebizitza horiek ordenatzeko, bai eta exekuzio unitate horiek garatzeko jarduketa sistema zehaztu ere.
* Tokiko zuzkidura lurzatia lortzea (espazio libreak eta ekipamenduak). Zuzkidura hau 5. HIAn kokaturiko beste udal zuzkiduren jarraian kokatzea planteatzen da, bai eta herrigunearen mendebaldean kokaturiko behealdeko zona goialdeko plazarekin lotzea ere.
* Area honetan 1. HIAko barnealdeko bidesareari jarraipena emateko beharrezkoa den lurzorua gordetzea, GI-3381 errepidearekiko lotunea puntu bakar batean eginez, gaur egun Arroaga eta Artzain baserrietarako sarbidea eskaintzen duen lotunean hain zuzen ere.

II.- HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

1.- KALIFIKAZIO GLOBALA

* **A.10/16 ZONA** (Egoitza zona)..... **(Azalera: 25.023.-m²)**

- Eraikuntza baldintza partikularrak:

  · Zonaren eraikigarritasuna:..... **0,23.- m²(s)/m²**

  · Eremuaren eraikuntza probetxamendua (datu orientatzailea): .....5.755.- m²(s)

  · Eraikuntzaren forma erregulatzen duten parametroak:
    * Eraikuntzaren profila:..... **III/II**
    * Eraikuntzaren altuera:
      - Teilatu-hegal horizontaletara..... **9,00 m.**
      - Erpinera, bi isuraldeko teilatuetan ..... **11,50 m.**
    * Eraikuntzaren gutxieneko atzeragunea lurzatiaren mugarekiko: ..... **3,00 m.**

- Erabilera baldintza partikularrak:

  · Etxebizitza kopurua gehienez:..... **28 etxeb.**

16. HIA (Jarr.)

- Lurzatiketa baldintzak:
  . Egoitza lurzatiaren gutxieneko azalera..... **600 m²**
  . Egoitza lurzatiaren gutxieneko aurrealdea ibilgailuentzako bidera: ..... **25 m.**

* **E.10/7 ZONA** (Bidesarea)..... **(Azalera: 762.-m²)**

2.- GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

* Lurraren sailkapena:
- LURZORU URBANIZAGARRIA.

* Plangintzaren garapen eta exekuziorako erregimena:
- Udalak sustaturiko PLAN PARTZIALA.

* Hirigintza probetxamendua esleitzeko erregimen orokorra:
- Banaketa area: Egoitza zona osoak osatzen du A.R.2 banaketa area.
- Ereduzko probetxamendua:.....**0,23 m²(s) (A.10)/m²**[2]

* Jarduketa programa:
- "PLAN PARTZIALAREN EXEKUZIOA"
- Plan Partziala formulatzeko gehienezko epea BI URTE izango da, Arau Subsidiarioak behin-betiko onesten diren unetik zenbatuta.

3.- PLANGINTZA OROKORREKO LERRUNA DUTEN ORDENAZIO XEHEKATUKO ZEHAZTAPENAK

* Plan Partzialaren ordenazioak –zonakatze xehekatua- kontuan hartu beharko du tokiko ekipamendu eta espazio libreen kokapena, Arau Partikular honekin batera eskaintzen den grafikoaren arabera.

III.- ORDENAZIO XEHEKATUA

1.- KALIFIKAZIO XEHEKATUA

* Arearen zonakatze xehekatuko baldintzak Arau Partikular honetan ezarritako araudiaren garapen gisa eta, bereziki, plangintza orokorreko lerrunaz ezarri diren ordenazio xehekatuko zehaztapenen garapen gisa formulatu beharko den Plan Partzialak ezartzen dituen zehaztapenei egokituko zaizkio dagokion Plan ezarritakoari egokituko zaizkio arauzko izaeraz.

[2] Ereduzko probetxamenduaren kalkulua dela eta, ez da barne hartzen gaur egun bide sistema orokorrak (sistema hau kontsolidatu egiten da) okupatzen duen sektorean barne harturiko lurzorua.

16. HIA (Jarr.)

2.- HIRI ZERBITZUEN AZPIEGITURAK ETA URBANIZAZIO OBRAK

* Aurreikusitako garapen berria ordenatzeko beharrezkoak diren urbanizazio obra guztiak, pieza udalerriko herrigunean barne hartzea ahalbidetzen dutenak ere barne, ordenatutako probetxamenduei esleitutako kargak izango dira, 1. HIA garatzeko esleitutako obrak izan ezik.

17. HIA "BARRAINDEGI-ONDO" (Azalera: 3.182.- m²)

I.- ORDENAZIO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

* 8. HIAren jarraipen gisa eta egungo bidesarean oinarri hartuz, lurzati pribatudun bi familiako hiru egoitza eraikin ordenatzea.
* Eraikinaren aurrean espaloi berria egiteko eta aparkaleku plazak sortzeko beharrezkoak diren urbanizazio obrak osatzea.

II.- HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

1.- KALIFIKAZIO GLOBALA

* **A.10/17 ZONA** (Egoitza zona)..... **(Azalera: 2.822.-m²)**

- Eraikuntza baldintza partikularrak:

  · Eraikuntza probetxamendua erregulatzeko baldintzak:
    * Eraikuntza probetxamendua guztira:..... **900.- m²(s)**

  · Eraikuntzaren forma erregulatzen duten parametroak:
    * Eraikuntzaren profila:.....**III/I**
    * Eraikuntzaren altuera (eraikuntzak lurrarekin bat egiten duen puntutik neurtuta):
      - Teilatu-hegal horizontaletara..... **7.50 m.**
      - Erpinera, bi isuraldeko teilatuetan ..... **10,00 m.**

- Erabilera baldintza partikularrak:

  · Etxebizitza kopurua gehienez:..... **6 etxeb.**

* **E.10/17 ZONA** (Bidesarea)..... **(Azalera: 360.-m²)**

2.- GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

* Lurraren sailkapena:
  - HIRI LURZORUA, urbanizazio kontsolidatu gabea

* Plangintzaren garapen eta exekuziorako erregimena:
  - EXEKUZIO ZUZENA

* Jarduketa programa:
  - "EXEKUZIOAN".

17. HIA (Jarr.)

* Hirigintza probetxamendua esleitzeko erregimen orokorra:
  - Mugatutako egoitza zona globalean barne hartzen den eremua exekutatzeko mugatu den exekuzio-unitatearen batez besteko probetxamendua erreferentziazko eremuan aurreikusitako guztizko irabazizko probetxamenduaren eta bertako lursailen azaleraren arteko zatiketaren emaitza izango da [1].

III.- ORDENAZIO XEHEKATUA

1.- KALIFIKAZIO XEHEKATUA

* Arearen zonakatze xehekatuko baldintzak "II.7.1" eta "II.7.2" planoetan ezarritakoari egokituko zaizkio arauzko izaeraz.

* Ordenazioaren ezaugarriak:

  - Etxebizitza erabilera:

    · Eraikuntza probetxamendua:..... **900.-m^2(s)**
    - "a.10.17.1" lurzatia .....300.-m^2(s)
    - "a.10.17.2" lurzatia .....300.-m^2(s)
    - "a.10.17.3" lurzatia .....300.-m^2(s)

    · Etxebizitza kopurua: ..... **6 etxeb.**
    - "a.10.17.1" lurzatia .....2 etxeb.
    - "a.10.17.2" lurzatia .....2 etxeb.
    - "a.10.17.3" lurzatia .....2 etxeb.

2.- ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

* Sestra gaineko nahiz sestrapeko eraikuntzen gehienezko lerrokadurak bat datoz exekutatukoarekin eta proiektu honetako "II.9.1" eta "II.9.4" planoetan deskribatzen dira.

* Lurzati bakoitzaren okupazioa gehienez ..... **175 m²**

3.- HIRI ZERBITZUEN AZPIEGITURAK ETA URBANIZAZIO OBRAK

* Lurzatien aurrez aurreko bidea berrurbanizatuko da, aurreikusitako espaloia, aparkalekuak eta errepidea proiektuko planoen arabera exekutatuz.

[1] Ondorio guztietarako proiektu honetako Hirigintza Arau Orokorretan ezarritakoari jarraituko zaio.

17. HIA (Jarr.)

4.- HIRIGINTZA KUDEAKETA ETA EXEKUZIORAKO BALDINTZA JURIDIKOAK

* Kudeaketa eta exekuzio baldintza orokorrak:

  - "17.1" exekuzio unitatea mugatzen da, 2.822.- m^2 azalerakoa. Exekuzio unitate hau konpentsazio sistemaren bidez garatuko da.

    Exekuzio unitatea proiektu honetako "II.8.1 eta II.8.4" planoetan mugatzen da.

* Urbanizazio kargak finantzatzeko baldintzak:

  - "17.1" exekuzio unitateari dagozkion urbanizazio kargak unitate horren jabeek ordainduko dituzte.

* Exekuzio-epeak:

  - Kudeaketa, urbanizazio eta eraikuntza obligazioak betetzeko epeak direla eta, dokumentu honetan izaera orokorrez ezarritako baldintzak aplikatuko dira.

18. HIA "AGERRE-ALDE" (Azalera: 29.857.- m²)

I.- ORDENAZIO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

* GI-632 Beasain-Zumarraga errepidearen mendebaldeko aldean, Ormaiztegiko udalerrian kokaturiko hiri industri garapena iparraldetik burutzea –12 Area -Irizar, S.Coop.-.
* Industri lurzoru gisa kalifikatzea batik bat Ormaiztegin ezarritako industri erabilerek egun dagoeneko okupatzen duten lurraldea (autobusak jaso eta aparkatzeko plataforma eta bertarako sarbidea).
* Garapen honen baldintza orokorrak eta bertako erabileren intentsitatea definitzea.
* Area Plan Berezia erredaktatu eta tramitatuz ordenatzea. Plan honek bateratu egin beharko ditu batetik interbentzioa eta, bestetik, hegoaldeko mugan eta Ormaiztegiko udalerrian kokaturik dagoen lurraldearen ordenazio xehekatua (12 Area-Irizar, S. Coop. eremuari dagokion hiri lurzorua), egun Ormaiztegiko Udalak eremu honen inguruan formulatu dituen proposamenak ere aintzat hartuz. Eremu osoak exekuzio unitate bakarra osatuko du eta berau konpentsazio sistemaren bidez garatuko da.
* Ormaiztegiko herrigunetik Alegi auzorainoko espaloi eta bidegorriari jarraipena ematea.
* Autobusen aparkalekua egiteko azalera handitzea.
•

II.- HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

1.- KALIFIKAZIO GLOBALA

* **B.10/18 ZONA** (Industri zona) ..... **(Azalera: 18.683.- m²)**

- Eraikuntza baldintza partikularrak:

  · Zonaren eraikigarritasuna:..... **0,50.- m²(s)/m²**

  · Zonaren eraikuntza probetxamendua (kalkulua):.....14.298 .- m²(s)

  . Eraikuntzaren gehienezko okupazioa:..... **0,25 m²(lo)/m²**

  . Eraikuntza probetxamendua erregulatzeko baldintzak:

    * Eraikuntzaren forma erregulatzen duten parametroak:
      - Eraikuntzaren profila:.....**III/I**
      - Eraikuntzaren altuera: ..... **12,00 m.**

- Erabilera baldintza partikularrak:

  . Industria-mota laugarren kategoriagoraino mugatzen da.
  . Lurzati barnean konpondu beharko dira areako aparkaleku beharrak.

18. HIA (Jarr.)

- Lurzatiketa baldintza partikularrak:
  . Hala dagokionean ordenazio Plan Berezian zehaztuko dira.

2.- GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

* Lurraren sailkapena:
  - HIRI LURZORUA, urbanizazio kontsolidaturik gabea.

* Plangintzaren garapen eta exekuziorako erregimena:
  - PLAN BEREZIA

* Jarduketa programa:
  - "PLAN BEREZIAREN EXEKUZIOA"
  - Plan Berezia Arau Subsidiario hauen garapenaren lehen laurtekoan formulatu beharko da.

* Hirigintza probetxamendua esleitzeko erregimen orokorra:
  - Mugatutako egoitza zona globalean barne hartzen den eremua exekutatzeko mugatu den exekuzio-unitatearen batez besteko probetxamendua erreferentziazko eremuan aurreikusitako guztizko irabazizko probetxamenduaren eta bertako lursailen azaleraren arteko zatiketaren emaitza izango da [(1)].

3.- PLANGINTZA OROKORREKO LERRUNA DUTEN ORDENAZIO XEHEKATUKO ZEHAZTAPENAK

* Plan Bereziak aintzat hartu beharko du GI-632 errepidearen paraleloan espaloi eta bidegorriaren trazadura eta exekuzioa ordenatzea.

III.- ORDENAZIO XEHEKATUA

1.- KALIFIKAZIO XEHEKATUA

* Arearen zonakatze xehekatuko baldintzek dagokion Plan Bereziak horren inguruan jasoko dituen zehaztapenak errespetatu beharko dituzte , betiere hegoaldetik mugakide den eta Ormaiztegiko udalerriari dagokion lurraldearen ordenazioarekin koordinatuz (Udalerri horretako Arau Subsidiarioen 12. Area).

.

[(1)] Ondorio guztietarako proiektu honetako Hirigintza Arau Orokorretan ezarritakoari jarraituko zaio.

18. HIA (Jarr.)

2.- HIRIGINTZA KUDEAKETA ETA EXEKUZIORAKO BALDINTZA JURIDIKOAK

* Kudeaketa eta exekuzio baldintzak:

  - "18.1" exekuzio unitatea mugatzen da, 29.857 m^2 azalerakoa. Exekuzio unitate hau konpentsazio sistemaren bidez garatuko da.

* Urbanizazio kargak finantzatzeko baldintzak:

  - Eremuaren urbanizazioa, aipaturiko espaloia eta bidegorria egiteko urbanizazio obrak, lurren jabeek ordainduko dituzte.

20. LG "AZTIRIA" (Azalera: 14.547.- m²)

I.- ORDENAZIO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

* Bertako egungo eraikuntzak kontsolidatzea (zazpi eraikin eta zazpi etxebizitza). Aztiria izeneko eremu hau erreferentziazko leku berezia da landa ingurunean, ondoko baserrien inguruan: Garakoetxe, Etxe-aundi, Etxetxo, Etxetxo-berri eta Etxeberria.
* Aztiriako landagunea mugatzea eta, indarrean den legeriaren arabera, bertan eraikuntza berriak ezartzeko baldintzak ordenatu eta erregulatzea.

II.- HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

1.- KALIFIKAZIO GLOBALA

* **LANDAGUNEA** ..... **(Azalera: 14.547.- m²)**

- Eraikuntza baldintza partikularrak:
  . Egun eraikuntzak hartzen dituzten lurrez gain, bidesare publikotik sarbide zuzena dutelako lurzatitu daitezkeen lurretan ere eraiki ahal izango da, betiere ondoko baldintzak betez gero: bidesare publikoraino gutxienez **40 metro**ko aurrealdea izatea eta emaitzazko lurzatiak gutxienez **1.000 m²**ko azalera izatea.
  · Gehienezko eraikuntza probetxamendua eraikuntza berri bakoitzerako: ..... **400.- m²(s)** Egungo eraikuntzak kontsolidatzen dira.
  . Eraikuntza probetxamendua erregulatzeko baldintzak:
    * Eraikuntzaren forma erregulatzen duten parametroak:
      - Eraikuntzaren profila.....**II/I**
      - Eraikuntzaren altuera (eraikuntzak lurrarekin bat egiten duen puntutik neurtuta):
        . Teilatu-hegal horizontaletara ..... **6,50 m.**
        . Erpinera, bi isuraldeko teilatuetan ..... **8,00 m.**
      - Atzeraguneak .....**3,00 m. bidesare publikoarekiko.**

- Erabilera baldintza partikularrak:
  · Etxebizitza kopurua gehienez eraikuntza berri bakoitzeko: .....**2 etxeb.**
  . Eraikuntza kontsolidatuetako etxebizitza kopurua ere kontsolidatzen da, Garakoetxe eta Etxe-aundi eraikinetan bi etxebizitza egitea baimenduz.
  . Nolanahi ere, guztira 14 etxebizitza exekutatu ahal izango dira landagune honetan (gaur egungoak ere barne harturik).

- Ezarpen berrien baldintza bereziak:
  . Ezarpen orok Finkak normalizatzeko espedientea beharko du. Espediente honen bidez eraikuntza hartuko duen lurzatia mugatu eta bere tamaina zehaztuko da, espazio publikotik bertarainoko sarbidea ahalbidetuz, horretarako espazio publikoa zabalduz, gutxienez 0,2 m²/m²(s).

20. LG (Jarr.)

2.- GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

* Lurraren sailkapena:
  - LURZORU EZ URBANIZAGARRIA

Dokumentu honetan hiri lurzoru eta lurzoru urbanizagarriari buruz jasotako Arau Partikularrek eta lurzoru ez urbanizagarrian mugatutako Atiriako Landaguneari dagokion Arau Partikularrak osatzen dituzte Gabirian aplikagarriak diren Hirigintza Arau Orokorrak, udalerriko udal plangintzaren Arau Subsidiario proiektu honen edukiaren arabera.

Donostia-San Sebastián, 2.004ko maiatza

SANTIAGO PEÑALBA MANU ARRUABARRENA