

B DOKUMENTUA _____ **HIRIGINTZA ARAUAK**

ZALDIBIAko HAPOaren URTEABEL-AZPI 2.sektoreko PLAN PARTZIALA
HASIERAKO ONARPENA

B DOKUMENTUA
HIRIGINTZA ARAUAK

ATARIKO TITULUA: HIRIGINTZA ARAUDI OROKORRA

1. artikulua.- APLIKAZIO-EREMUA
2. artikulua.- INDARREAN JARTZEA
3. artikulua.- INDARRALDI-BALDINTZAK
4. artikulua.- KONTZEPTUEN TERMINOLOGIA
5. artikulua.- PLANA OSATZEN DUTEN DOKUMENTUAK ETA HORIEN IRISMENA

LEHENENGO TITULUA: LURZORUAREN ARAUBIDE URBANISTIKOA

6. artikulua.- LURZORUAREN ANTOLAMENDU OROKORRARI DAGOZKION ZEHAZTAPENAK
7. artikulua.- ZONIFIKAZIO XEHATUA
8. artikulua.- KALIFIKAZIO XEHATUKO EREMUEN ERABILERA, JABARI ETA GAUZATZE BALDINTZAK

BIGARREN TITULUA: PLAN PARTZIALA GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDEA

9. artikulua.- XEHETASUN AZTERKETA
10. artikulua.- PARTZELAZIOAK
11. artikulua.- URBANIZAZIO PROIEKTUA.
12. artikulua.- URBANIZAZIO OBRAK GAUZATZEA.
13. artikulua.- ERAIKITZEKO AHALMENA ERABILTZEA

HIRUGARREN TITULUA: ERAIKUNTZA, APROBETXAMENDU ETA BOLUMEN BALDINTZAK

15. artikulua.- PARTZELA ERAIKIGARRIEN MUGAKETA
16. artikulua.- HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNA.
17. artikulua.- ERAIKUNTZAKO LERROKADURAK.
18. artikulua.- ERAIKIGARRITASUN FISIKOA ZENBATZEKO IRIZPIDEAK.
19. artikulua.- ERAIKUNTZAREN ALTUERA ETA GEHIENEKO SOLAIRUEN KOPURUA
20. artikulua.- ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO IRIZPIDEAK.
21. artikulua.- SESTRAK.
22. artikulua.- HEGALDIK ETA ATZERAEMANGUNEAK.
23. artikulua.- TEILATU-HEGALAK.
24. artikulua.- ESTALKIA.

LAUGARREN TITULUA: INGURUMEN-ZEHAZTAPENAK

25. artikulua.- UHOLDE EREMUETAN BAIMENDUTAKO ERABILERAK

ZALDIBIAKO URTESEBEL AZPI 2. SEKTOREA.
PLAN PARTZIALA

HASIERAKO ONARPENA

26. artikulua.- PREBENTZIO-, ZUZENKETA- ETA KONPENTSAZIO-NEURRIAK.

BOSGARREN TITULUA: DISEINU ARKITEKTONIKOAREN BALDINTZAK

27. artikulua.- KOKAPENA, ZERBITZUAK ETA INSTALAZIOAK.

28. artikulua.- SEGURTASUNA ETA IRISGARRITASUNA

29. artikulua.- EKOERAGINKORTASUNA ERAIKINETAN

30. artikulua.- PARTZELEN BARRUKO URBANIZAZIOAREN BALDINTZAK, ERAIKINA ORDEZTUZ GERO.

31. artikulua.- LERROKADURAK, ALTUERAK ETA ATZERAEMANGUNEAK

SEIGARREN TITULUA: URBANIZAZIO BALDINTZAK

32. artikulua.- URBANIZAZIO OROKORREKO BALDINTZAK

33. artikulua.- ZERBITZU-AZPIEGITURAK IGAROTZEKO ZORTASUNAK

34. artikulua.- INGURUMENA LEHENGORATZEA

35. artikulua.- JASANGARRITASUN ENERGETIKOA

ATARIKO TITULUA: HIRIGINTZA ARAUDI OROKORRA

1. artikulua.- APLIKAZIO-EREMUA

Araudi hau OR.01PLAN PARTZIALAREN EREMUA planoan definitutako URTE SABEL-AZPI_2. sektorean aplikatuko zaie urbanizazio-, eraikuntza- eta eraikuntza-jarduera mota guztiei, eta lurzati, eraikin eta espazio libreen erabileraren erregulazioari ere.

2. artikulua.- INDARREAN JARTZEA

Plan honen zehaztapenak behin betiko onarpenaren erabakia argitaratu ondoren sartuko dira indarrean, araudi honen testu osoa barne, Euskal Autonomia Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 97. artikuluan ezarritakoaren arabera.

3. artikulua.- INDARRALDI-BALDINTZAK

Planaren zehaztapenek indarrean jarraituko dute, harik eta geroko beste xedapen batzuek aldatzen edo indargabetzen dituzten arte, ezarritako prozedurari jarraiki.

Plan honetako zehaztapenen bat baliogabetzeak edo aldatzeak ez du eraginik izango gainerakoan baliozkotasunean, salbu eta horietako batzuk aplikaezinak direnean harreman- edo mendekotasun-arrazoiengatik.

4. artikulua.- KONTZEPTUEN TERMINOLOGIA

Plan Partzialaren dokumentazioan, oro har, indarrean dagoen Lurzoruaren Legean eta haren Erregelamenduetan ezarritako terminologia onartzen da, eta, bereziki, Zaldibiako Udalerriko HAPON ezarritako terminologia, bai eta gainerako legeria aplikagarrian ezarritakoa ere.

5. artikulua.- PLANA OSATZEN DUTEN DOKUMENTUAK ETA HORIEN IRISMENA

Hauek dira Plan Partzial honek osatzen dituen dokumentuak:

- A. DOKUMENTUA: MEMORIA
- B. DOKUMENTUA. HIRIGINTZA ARAUAK
- C DOKUMENTUA. EGIKARITZEA ANTOLATZEKO ETA KUDEATZEKO JARRAIBIDEEN AZTERKETA
- D DOKUMENTUA. BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO-FINANTZARIOAREN AZTERKETA
- E DOKUMENTUA. IRAUNKORTASUN EKONOMIKOARI BURUZKO TXOSTENA
- F. DOKUMENTUA: AZTERKETA AKUSTIKOA
- G. DOKUMENTUA: GENEROAREN ERAGINAREN AURREKO EBALUAZIOA
- H DOKUMENTUA: ERAGIN LINGUISTIKOAREN EBALUAZIOA
- I. DOKUMENTUA. INFORMAZIO ETA ANTOLAMENDU PLANOAK
- J. DOKUMENTUA. INGURUMEN DOKUMENTUA

Memoriaren 4. epigrafea (A dokumentua), Hirigintza Arauak (B dokumentua), Egikaritzea antolatzeke eta kudeatzeko jarraibideen azterketa (C dokumentua) eta Informazio eta Antolamendu Planoak (I. dokumentua) dira hirigintza-jarduera arautzen duten dokumentuak eta arautzeko eginkizuna duten dokumentuak, beraz, jarduera hori nahitaez egokitu beharko da haren zehaztapenetara.

ZALDIBIAKO URTESEBEL AZPI 2. SEKTOREA.
PLAN PARTZIALA

HASIERAKO ONARPENA

Gainerako dokumentuak, funtsean, azalpenezkoak dira, eta, beraz, kontraesanik izanez gero, gailentzen direnak aurrekoak izango dira.

Zenbait eskalatan egindako arau-izaerako planoen artean hirigintza-zehaztapen zehatz bati dagokionez desadostasunik ikusten bada, eskala zabalagoan idatzitako planoetan ezarritakoa nagusituko da, salbu eta desadostasun hori azken horien edukian egindako akats material nabarmenaren ondorio denean.

LEHENENGO TITULUA: LURZORUAREN ARAUBIDE URBANISTIKOA

6. artikulua.- LURZORUAREN ANTOLAMENDU OROKORRARI DAGOZKION ZEHAZTAPENAK

Sektoreak HAPOn duen hirigintza-fitxaren arabera:

Lurzoruaren sailkapena_ Lurzoru urbanizagarri sektorizatua.

Kalifikazio Orokorra: Industrialdeak (B.10)

7. artikulua.- ZONIFIKAZIO XEHATUA

Sektorearen azalera osoaren zonifikazio xehatua hiru lurzoru-motatan banatzen da: sistema orokorreki dagokien lurzoria, Plan Partzialaren antolamenduaren ondoren jabari eta erabilera publikokoa izango den tokiko sistemak eta titulartasun pribatukoa den irabazizko aprobetxamendua duen industria-lurzoru pribatizagarria.

Kalifikazio xehatua erabileren idazkera honetara egokituko da, Plan Orokorrean jasotako hirigintza-erabileren oinarritzko sistematizazioarekin bat datorrena:

Industria-erabilerak
Komunikazio-erabilerak.
Espazio libreen erabilerak.
Dotazio-erabilerak
Zerbitzu-azpiegituren erabilerak.

Erabilera eta jabari publikoko sistema orokorrerako lurzoruak Bide Sistemaren Sistema Orokorreko lurzoria hartzen du antolamendu xehatuan, eta Urtesabel auzorako eremua zeharkatzen duen bidea hartzen du.

Plan Partzialaren antolamendu xehatuaren ondoren erabilera eta jabari publikoko tokiko sistemak hartzeko eta eratzeko dotazio-lurzoria honako zona hauetan banatzen da:

- Espazio libreen sistema lokala (Zaldibia ibaiaren ondotik doan eremua)
- Tokiko dotazio-sistema
- Bide-sarea eta aparkalekuak (ibilgailuen eta oinezkoen zirkulazioa eta aparkalekua)

Erabilera eta jabari pribatuko industria-lurzoria Plan Partzialaren definitutako titulartasun pribatuko lurzatiek osatzen dute.

8. artikulua.- KALIFIKAZIO XEHATUKO EREMUEN ERABILERA, JABARI ETA GAUZATZE BALDINTZAK

Lurzuti eraikigarri bakoitza artikuluko honetan oinarritzko alderdiei dagokienez definitzen den eraikuntza-, jabari- eta erabilera-araubidearen mende dago, eta araudi honetako artikuluetan garatzen eta zehazten da.

8.1 Eraikuntza-araubidea.

Sektorean eraikitako eraikinak egungo egoeran finkatuta geratuko dira, baina, ordeztuz gero, sektoreko araudi aplikagarriari jarraitu beharko diote.

Z A L D I B I A K O U R T E S A B E L A Z P I 2 . S E K T O R E A .
P L A N P A R T Z I A L A

H A S I E R A K O O N A R P E N A

Zehazki, eraikuntza bakoitzeko okupatutako LURZATI PRIBATUEN (P1, P2, P3, P4, P5, P6), oinplanoko okupazioa eta eraikigarritasuna honako hau izango da:

P1 Partzela – Azalera 7.014 m² (Katastroko erref. 6966019)

Gehienezko okupazioa: 3.682,00 m²

Eraikigarritasuna guztira: 3.895,00 m²

Jabari pribatua

P2 Partzela – Azalera: 2.480 m²

Gehienezko okupazioa: 2.061,00 m²

Eraikigarritasuna guztira: 2.061,00 m²

Jabari pribatua

Lurzati honen zati da banaketa-bide gisa (VD1) erabiltzen den lursail eraiki gabea, 978,00 m²-ko azalera duena, eta banaketako eta aparkalekuko bide-erabilerari eutsiko diona. (Lur horren gainean (1., 2. eta 3. partzeletako eraikinen zerbitzura dauden ibilgailu eta oinezkoentzako bide-zorra eratuko da).

P3 Partzela – Azalera 4.719,00 m²

Gehienezko okupazioa: 2.582,00 m²

Eraikigarritasuna guztira: 2.582,00 m²

Jabari pribatua

P4 Partzela – Azalera 481,00 m²

Gehienezko okupazioa: 481,00 m²

Eraikigarritasuna guztira: 573, 00,00 m²

Jabari pribatua

P5 Partzela – Azalera: 895,00 m²

5a_ lurzatia

Gehienezko okupazioa: 184,00 m²

Eraikigarritasuna guztira: 230,00 m²

Jabari pribatua

5b_ lurzatia

Gehienezko okupazioa: 238,00 m²

Eraikigarritasuna guztira: 295,00 m²

Jabari pribatua

5c_ lurzatia

Gehienezko okupazioa: 240,00 m²

Eraikigarritasuna guztira: 295,00 m²

Jabari pribatua

HASIERAKO ONARPENA

5d_ lurzatia

Gehienezko okupazioa: 233,00 m²

Eraikigarritasuna guztira: 245,00 m²

Jabari pribatua

EV1_P4 eta **P5** partzelen atzean dagoen eraikinek okupatu ezin duten lursaila, espazio libre pribaturako izango da (**EV1**) 656,00 m². Eraikinen atzeko espazio librearen erabilera mantenduko da.

P6 Partzela – Azalera 263,00 m²

6a_ lurzatia

Gehienezko okupazioa: 101,00 m²

Eraikigarritasuna guztira: 201,00 m²

Jabari pribatua.

6b_ lurzatia

Gehienezko okupazioa: 162,00 m²

Eraikigarritasuna guztira: 162,00 m²

Jabari pribatua.

6c_ lurzatia

Gehienezko okupazioa: 162,00 m²

Eraikigarritasuna guztira: 162,00 m²

Jabari pribatua.

8.2. Erabilera-araubidea.

Plan Partzial honen erabilera-araubidea indarreko HAPOren hirigintza-araudiaren 53., 55., 56., 57., 58. eta 59. artikuluetan ezarritakoa izango da, araudi honetan jasotako zehaztapenekin. Zehazki:

1.- P1, P2, P3, P4 eta P5 partzelen erabilera-araubidea honako hau izango da:

a) Erabilera egokiak: industrialak, 1., 2. eta 3. kategorietan.

b) Erabilera onargarriak: hirugarren sektorekoak:

- 2. kategoriako merkataritza-jarduerak, eta 3. eta 4. mailak ere onartuko dira, jarduerak industria-jarduerekin lotuta badaude.
- Bulegoak.
- Jolas-jarduerak, merkataritza-erabileren baldintza berberetan.
- Komunikazioak, ibilgailuen zirkulazio, aparkaleku eta garaje modalitateetan.
- Ekipamendu komunitarioa, industria-jarduerekin zerikusirik ez duen jende asko biltzen ez duten modalitate guztietan.

c) Debekatutako erabilerak: aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

2.- P6 lurzatiaren erabilera-araubidea honako hau izango da:

Z A L D I B I A K O U R T E S A B E L A Z P I 2 . S E K T O R E A .
P L A N P A R T Z I A L A

H A S I E R A K O O N A R P E N A

a) Erabilera egokia: zerbitzuen dotazio-ekipamendua (bulegoak, ostalaritza, enpresa laguntzaileak, zerbitzu komunak, etab.).

b) Erabilera onargarriak:

- Komunikazioak, ibilgailuen zirkulazio, aparkaleku eta garaje modalitateetan.
- Ekipamendu komunitarioa, industria-jarduerekin zerikusirik ez duen jende asko biltzen ez duten modalitate guztietan.

c) Debekatutako erabilerak: aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

8.3. Jabari-araubidea

Jabari pribatuko araubidea P1, P2, P3, P4, P5 eta P6 partzeletarako.

Jabari publikoko araubidea SSGG VIARIO, VL1, VL2, SLEL1, SLEL2, EV1 eta DL1 partzeletarako.

8.4. Dotazio partzelak

- BEREZKO ERABILERA ESPAZIO LIBREAK (SO, SLEL) (f.20)

SLEL1 (f.20): Sistema. Lokala: 2.710,00 m²

Eraikigarritasuna S/R 0,00 m²

Erabilera-araubidea: HAPOren araudiaren 56. artikulua.

Erabilera publikoa. Ibaiaren erribera eta oinezkoentzako pasealekua.

Jabari publikoa

SLEL2 (f.20): Sistema. Lokala: 980,00 m²

Eraikigarritasuna S/R 0,00 m²

Erabilera-araubidea: HAPOren araudiaren 56. artikulua.

Erabilera publikoa. Ibaiaren erribera eta oinezkoentzako pasealekua.

Jabari publikoa

- BEREZKO ERABILERA EKIPAMENDUA (DL)

DL1: Sistema lokala: 517,00 m²-ko azalera

Eraikigarritasuna S/R 25,00 m²

Erabilera-araubidea: HAPOren araudiaren 56. artikulua, konpostaje-plantetarako beharrezkoak diren teilapeak edo eraikinak eraikitzea edo instalatzea baimenduz.

Erabilera publikoa. Aparkalekua

Jabari publikoa

ZALDIBIAKO URTE SABEL AZPI 2. SEKTOREA .
PLAN PARTZIALA

HASIERAKO ONARPENA

- BEREZKO ERABILERA BIDE-SAREAREN (VL)

SGV: S. Orokorra: 588,00 m²-ko azalera
Eraikigarritasuna S/R 0,00 m²

VL1: Bide Sistema Lokala: Azalera 663,00 m²
Eraikigarritasuna S/R 0,00 m²
Erabilera publikoa. Ibilgailuentzako bideak
Jabari publikoa

VL2: Bide Sistema Lokala: Azalera 663,00 m²
Eraikigarritasuna S/R 0,00 m²
Erabilera publikoa. Ibilgailuentzako bideak
Jabari publikoa

BIGARREN TITULUA: PLAN PARTZIALA GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDEA

9. artikulua.- XEHETASUN AZTERKETA

Partzela bakoitzean dauden eraikinak osorik ordeztzeko, xehetasun-azterketa bat izapidetu beharko da nahitaez. Azterlan horretan, eraikinen lerrokadurak, sestrak eta bolumenak zehaztuko dira, sektoreko araudiaren zehaztapenak errespetatuz, bereziki Zaldibia ibaiarekiko erretiroak.

Plan Partzialeko planoetan zehaztutako lerrokadurak, 0,50m baino gutxiago aldatzen ez dituzten modifikazioak ez dira eraikuntzaren lerrokaduren doikuntzat hartuko.

Plan Partzialeko planoetan zehaztutako altuerak 1,50m baino gutxiago aldatzen ez dituzten modifikazioak ez dira bide-ardatzen sestren doikuntzat hartuko.

Xehetasun-azterketen eremua, gutxienez, plan partzial honetan definitutako lurzati bakoitzarena izango da.

10. artikulua.- PARTZELAZIOAK

Plan Partzialaren antolamendu xehatuak zehazten ditu irabazizko aprobetxamendua duten lurzoruak eta jabari publikoko tokiko dotazio partzelak.

1000 m²-ko gutxieneko partzela bat zehazten da, gutxienez 20 metroko aurrealdearekin, Plan Partzialean zehaztutako partzelak zatitu ahal izateko.

Horrela, P1, P2 eta P3 partzelak zatigarriak dira.

11. artikulua.- URBANIZAZIO PROIEKTUA.

Urbanizazio-proiektu bakarra idatzi eta izapidetuko da, OR 08. URBANIZAZIO EREMUA planoan definitutako urbanizazio-eremuaren urbanizazio orokorreko obra guztiak definituz.

Urbanizazio-obra guztiak Zaldibiako Udalaren ekimenez egingo dira; kasu honetan, Plan Partzialaren sustatzailea.

Partzela eraikigarri bakoitzaren barruko urbanizazio-obra, lurzoru publikoak ez badira, eraikuntzarekin batera egingo dira, eta, beharrezkoa denean, eraikuntza-proiektuan zehaztuko dira.

Urbanizazio-proiektua idazteko, Plan Partzial honetan espazio publikoak eta azpiegitura-sareak diseinatzeko, kalkulatzeko eta gauzatzeko ezartzen diren arauak eta irizpideak beteko dira, bai eta, hala badagokio, Zaldibiako Udaleko Zerbitzu Teknikoek edo dagokion erakunde eskudunak ematen dituzten jarraibideak ere.

Lurzoruaren Legeak eskatutako agiri eta zehaztapenez gain, Urbanizazio Proiektuak ibaiaren ertzeko espazio publikoen obrak eta Plan Partzial honetan ezarritako bide-sarean eta zerbitzu-sareetan beharrezkoak diren obra txikiak garatuko ditu.

Z A L D I B I A K O U R T E S A B E L A Z P I 2 . S E K T O R E A .
P L A N P A R T Z I A L A

H A S I E R A K O O N A R P E N A

Proiektuak irisgarritasuna sustatzeko 20/97 Legearen eta hiri-inguruneko irisgarritasunari buruzko arau teknikoei buruzko apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuaren zehaztapenetara egokitu beharko du.

Urbanizazio-proiektuak "Zaldibia ibaiaren erribera lehengoratzeko proiektua" izan beharko du, Ingurumenaren Iraunkortasunari buruzko Txostenean zehazten den bezala.

12. artikulua.- URBANIZAZIO OBRAK GAUZATZEA.

Aurreikusitako urbanizazio-obrak ezin izango dira egin Plan Partzial hau behin betiko onartzen ez den bitartean.

Plan Partzial honetan aurreikusitako antolamendua garatzeko eta gauzatzeko, hirigintza-jarduketaren araubideari dagokionez, Plan honetan ezarritakoa bete beharko da.

13. artikulua.- ERAIKITZEKO AHALMENA ERABILTZEA

Plan partzial honetan definitutako partzela bakoitzak jarduketa isolatuen eremu independente bat osatzen du. Jarduketa isolatu horiek plan partzial honetan ezarritako zehaztapenetara egokitu beharko dira, batez ere egungo eraikinak ordeztzen direnean.

HIRUGARREN TITULUA: ERAIKUNTZA, APROBETXAMENDU ETA BOLUMEN BALDINTZAK

15. artikulua.- PARTZELA ERAIKIGARRIEN MUGAKETA

Partzela eraikigarri bakoitzaren mugak (P-1, P-2, P-3, P-4, P-5 eta P-6) Plan Partzial honen planoan marraztuta agertzen direnak dira.

16. artikulua.- HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUNA

Partzela bakoitzaren hirigintza-eraikigarritasuna Plan Partzial hau idazterakoan zegoena izango da, eta dauden eraikinak egungo aprobetxamenduarekin eta bolumenarekin finkatuko dira.

a.- Sestra gaineko aprobetxamendua.

Irabazizko erabileretarako gehieneko sestra gaineko aprobetxamendua, 10.702,00 m²-koa da industria-erabileretarako eta baimendutako erabileretarako.

b.- Sestra azpiko aprobetxamendua.

Ez dago baimenduta sestra azpiko aprobetxamendua.

17. artikulua.- ERAIKUNTZAKO LERROKADURAK.

Gaur egungo eraikinen lerrokadurak nahitaezkoak izango dira, eraikina ordeztzen denean izan ezik. Kasu horretan, beste lerrokadura batzuk ezarri ahal izango dira, xehetasun-azterketaren bidez eta betiere erreka eta ibaien LAPean ezarritako atzerapenak errespetatuz.

Hori guztia OR.04 LERROKADURAK ETA SESTRAK planoan islatzen den moduan.

18. artikulua.- ERAIKIGARRITASUN FISIKOA ZENBATZEKO IRIZPIDEAK

Oro har, eraikin baten eraikuntza-aprobetxamenduaren gisa zenbatuko dira eraikin horretarako ezarritako lerrokaduren barruan dauden espazioak.

Solairuarterko m² eraikiak ere aprobetxamendu gisa zenbatuko dira

19. artikulua.- ERAIKUNTZAREN ALTUERA ETA GEHIENEKO SOLAIRUEN KOPURUA

Eraikinen gehieneko altuera eraikin bakoitzaren egungoa izango da.

Baimendutako gehieneko altueraren gainera, eraikinaren barne-instalazioen funtzionamendurako beharrezkoak diren elementuak eraiki daitezke, hala nola tximiniak, hozte-moduluak, igogailuen kanpoko makinen gelak eta abar. Zerbitzatzen duten eraikinerako beharrezkoa dela justifikatu beharko da, eta betiere eraikinean integratuta geratu beharko da.

Eraikin bakoitzaren aprobetxamendua gehienez 3 solairutan garatu ahal izango da, betiere solairu bakoitzak 3 metroko altuera librea izan beharko du.

20. artikulua.- ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO IRIZPIDEAK

Oro har, eraikinaren altuera neurtzeko, beheko erreferentziatzat hartuko da fatxadaren azaleraren batez besteko puntua, lurzoru urbanizatuarekiko elkargunean. Goiko erreferentziatzat, berriz, fatxadaren azaleraren punturik altuenaren maila edo fatxadak estalkiaren planoarekin duen elkargunearena.

21. artikulua.- SESTRAK.

Urbanizazioaren sestrak Plan honetako planoetan ezarritakora egokituko dira, eta topografiara egokitzeko behar bezala justifikatutako doikuntza txikiak egin ahal izango dira. Doikuntza hauek ez dira Plan Partzialaren aldaketatzat hartuko.

22. artikulua.- HEGALDIK ETA ATZERAEMANGUNEAK.

Eraikineko gorputzen hegalkinak ez daude baimenduta, ez itxita, ez irekita.

Plano salbuetsien hegalkinak baimenduko dira, barneko forjatuen jarraitutasuna izan edo ez, kanpoko espazioen bat babestu ahal izateko. 3,00 m-tik gorako altueratik gorako hegaldiak bakarrik onartuko dira, betiere hegaldia espazio pribatuaren gainekoa bada.

Ezin izango da inolako hegaldirik egin, baldin eta oinplano-proiekzioa espazio publikoen gainean badago.

Eraikinen diseinuan ez da atzeraemangunerik onartuko.

23. artikulua.- TEILATU-HEGALAK.

Eraikinek 30 cm-ko teilatu-hegala izango dute gehienez.

24. artikulua.- ESTALKIA.

Konposizioa librea izango da, eta, ahal dela, bi isurialdekoa izango da. Isurialde inklinatuak ur batera estalkiak ere baimenduta daude, gehieneko altuerari buruzko zehaztapenak betez.

LAUGARREN TITULUA: INGURUMEN-ZEHAZTAPENAK

25. artikulua.- UHOLDE EREMUETAN BAIMENDUTAKO ERABILERAK

Aplikagarria da Erreken eta Ibaien LAPeko E.2.- (E.2.Uholdeen aurkako babesari buruzko araudi espezifikoa) E.2.5 ataleko (Lurzoruaren araubide espezifikoa eta 100 eta 500 urte bitarteko errepikatze-denborako uholdeen ondorioz urpean gera daitezkeen eremuetako jarduketak) araudi espezifikoari dagokiona, sektorearen zati txiki bat uholde-arriskuko guneretan baitago.

Hala, eremu horietan komeni da uholde-arrisku naturalarekin bateragarriak diren erabilerak hartzea, baina, batez ere, urbanizatuta dauden eta/edo hirigintzaren aldetik partzialki garatuta dauden eremuetan edo, hala badagokio, dagokion LPPak zehazten dituenetan, hirigintza-jarduketa edo azpiegitura lineal berriak (komunikazioak, azpiegitura zehatzak, etab.) ahalbidetu ahal izango dira, honako baldintza hauekin:

Saihestu egingo da zerbitzu edo ekipamendu sentikorrek eta/edo funtsezko azpiegitura publikoak ezartzea, hala nola ospitaleak, ikastetxeak edo osasun-zentroak, adinekoen edo urritu fisiko edo psikikoen egoitzak, kanpatzeko eremuak, suhiltzaileen parkeak, Babes Zibileko zerbitzuen instalazioak edo antzekoak.

Hala ere, salbuespen gisa, 500 urteko errepikatze-denborako uraldiari dagokion ur-laminaren kotaren gainetik daudenean eta uholde larrien ondoriozko larrialdi-egoeretan irisgarritasuna bermatzen denean baimendu ahal izango dira.

26. artikulua.- PREBENTZIO-, ZUZENKETA- ETA KONPENTSAZIO-NEURRIAK.

Plan Partzialaren garapen-dokumentuek eta, zehazki, urbanizazio-proiektuak eta, hala badagokio, eraikuntza-proiektuek Plan Partzial honen Ingurumen Dokumentu Estrategikoaren 9. epigrafean ezarritako prebentzio-, zuzenketa- eta konpentsazio-neurriak jasoko dituzte.

Seigarren tituluan garatzen da. URBANIZATZEKO BALDINTZAK

BOSGARREN TITULUA: DISEINU ARKITEKTONIKOAREN BALDINTZAK

27. artikulua.- KOKAPENA, ZERBITZUAK ETA INSTALAZIOAK.

Ordez tuz gero eraikitzen diren eraikin berriek bat etorri beharko dute indarrean dagoen hirigintza- eta eraikuntza-araudiarekin, eta, hala badagokio, honako zerbitzu eta instalazio hauek hornitzeko obrak egiteko aukera eman beharko dute:

- Ibilgailuen sarbidea partzelaren mugaraino, eta DB-SI EKTra hurbiltzeko eta ingururako baldintzak betetzea.
- Lokal teknikoetarako eta hiri-hondakinen gaikako bilketarako guneak
- Edateko uraren eta energia elektrikoaren hornidura, eraikinaren egungo edo aurreikusitako erabilerarako nahikoa emari eta potentziarekin, bai eta suteen aurkako babes-ekipoen sarea ere, indarrean dagoen araudiaren arabera.
- Saneamendu-sare berezia.
- Telekomunikazio-instalazioak.

28. artikulua.- SEGURITASUNA ETA IRISGARRITASUNA

Eraikinen eta haien instalazioen egiturazko segurtasuna, suteetarako segurtasuna, erabilera, osasungarritasuna eta irisgarritasuna bermatzeko, Eraikuntzako Kode Teknikoa (EKT) eta apirilaren 11ko 68/2000 Dekretua (hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak eta horiek aldatzen dituzten xedapen teknikoak onartzen dituen) aplikatuko dira.

Oin berriko eraikinetan, zirkulazioko espazio eta elementu komunak, espazio-konfigurazioarekin proiektatu eta egingo dira, erabiltzaileen segurtasuna arriskuan jar dezaketen angelu hilak, atzeraemanguneak, izkinak, gun e ilunak eta gainerako espazioak egon ez daitez en.

29. artikulua.- EKOERAGINKORTASUNA ERAIKINETAN

Eraikin berriak egiten badira, ahalik eta energia-eraginkortasun handiena lortzeko eta energia berriztagarrien aprobetxamendua lortzeko diseinatuko dira. Ahal den neurrian, «zero kontsumo» eraikinak lortzen saiatuko dira, eraikinen energia-eraginkortasunari buruzko 2010/31/EB Europako Zuzentarauan definitzen den moduan.

Era berean, ahalik eta aurrezpen eta eraginkortasun handiena bilatuko da argiteria publikoan.

Oin berriko eraikinak ekoeraginkorrak izango dira. Baliabideen erabilerari dagokionez, eraginkorrak izango dira, bereziki energiaren, materialen eta uraren kontsumoari dagokionez, energia berriztagarrien erabilera erraztuz. Kanpoko energia gutxi beharko dute behar bezala funtzionatzeko, euria eta lurpeko urak behar bezala erabiliko dituzte eta hondakin-urak behar bezala kudeatuko dituzte, ingurumen-ziurtagiria duten materialak erabiliz.

Materialen aukeraketa

Obra-lizentzia lortzeko aurkeztuko den dokumentazioak memoria bat izango du, erabiliko diren

ZALDIBIAKO URTE SABEL AZPI 2. SEKTOREA . PLAN PARTZIALA

HASIERAKO ONARPENA

eraikuntza-material nagusiak aukeratzeko irizpidea justifikatzeko. Horretarako, iraunkortasun-irizpideak baloratu beharko dira, bai materialen aukeraketan, bai eraikuntza-sistemetan.

Materialak aukeratzeko orduan, eta ingurumenaren ikuspegitik, eraikinak egiteko erabilitako materialen ingurumen-inpaktua murrizteko irizpide hauek hartuko dira kontuan:

- Lehenetsi egin behar da eraikuntzako materialen eta elementuen jatorria obra garatzen den eskualde-eremutik hurbilen egotea, horien garraioa ahalik eta gehien murrizteko.
- Energia gutxi kontsumitzen duten materialak erabiltzeari eman behar zaio lehentasuna, bai erauzteko prozesuan, bai fabrikatzeko prozesuan, dauden beste aukera batzuen aurretik.
- Baliabide berriztagarrietatik datozen materialak erabiliko dira, eta, ahal dela, lehengai ugarietatik eta ingurumen-inpaktu eta toxikotasun txikiko lehengaietatik datozenak.
- Baso-kudeaketa iraunkorreko praktiken bidez lortutako egurra erabiliko da.
- Material birziklatuak eta berrerabilgarriak erabiltzea lehenetsiko da, eta, horretarako, birziklatzea maximizatuko duen obra-hondakinak kudeatzeko plan bat aplikatuko da eta gauzatzean ingurumen-inpaktua murrizteko neurriak behar bezala betetzen direla kontrolatuko da.
- Eraikuntza-materialen iraunkortasun-ezaugarriak, mantentze-baldintzak eta hondakin gisa duten portaera hartuko dira kontuan.
- Oro har, igeltsu eta eskaiola naturalak, zeramikak, isolamendu naturalak (kortxoak, lihoa, kalamua, landare-zuntzak, zelulosa...), buztinezko termoa, karezko morteroak, jatorria bermatzen duten egurrak, pintura eta berniz naturalak eta abar erabili beharko dira, erretxina sintetiko eta formaldehidoak (konposate aglomeratuak...), poliuretanoak, zepa industrialen oinarriko igeltsuak, isolamendu sintetikoak (poliestirenoa), hormigoi eta zementu konbentzionalak, jatorri zalantzarikoko egurrak, grak eta abar dituzten egurrak erabili beharreen.
- Saneamendu-eraikuntzetan, instalazio elektrikoetan edo kanpoko arotzerietan, PVCaren erabilera ahalik eta gehien mugatu beharko da. Dauden aurrerapen teknologikoen arabera, ingurumenarekiko eraginkorrenak, eraginkorrenak eta errespetuzkoenak diren materialak erabili beharko dira.

30. artikulua.- PARTZELEN BARRUKO URBANIZAZIOAREN BALDINTZAK, ERAIKINA ORDEZTUZ GERO.

Oro har, industria-eraikinetako eraikuntza-proiektuak dagokion partzelaren urbanizazioaren garapen osoa jaso beharko du, eta honako hauek definitu beharko ditu:

- Partzelaren oinplanoa, eraikuntzaren eta gainerako eraikuntza osagarrien kokapenarekin, halakorik balego.
- Aparkalekuetarako sarbide- eta maniobra-eremuak eta aparkalekuen kokapena.
- Lorezaintza-eremuak eta horien tratamendua, halakorik balego.
- Zoladuraren geometria, materialak eta koloreak, lursailaren itxitura eta errotulazioa - seinaleztapena.
- Dauden zerbitzuak eta azpiegiturak berrezartzea.
- Hiri-zerbitzuetako sareetatik kanpoko itxituraraino doan tartearen oinplanoa eta zeharkako sekzioa, hodiak, hartuneak eta sare-elementuak eta horiei dagozkien xehetasunak dituenak.

Z A L D I B I A K O U R T E S A B E L A Z P I 2 . S E K T O R E A .
P L A N P A R T Z I A L A

H A S I E R A K O O N A R P E N A

Obra-amaierako dokumentazioarekin batera, honako hauek entregatuko dira:

- Zerbitzu-hartuneen eta trazaduraren as-built kokapena eraikinaren kanpoaldean zein barruan, kutxetak, hondoko kotak eta estalkia adierazita..
- Amaitutako urbanizazioaren argazkiak.
- Sare orokorretik kanpoko itxituraraino doan tartearen oinplanoa eta zeharkako sekzioa, hodiak, hartuneak eta sareen elementuak eta horiei dagozkien xehetasunak dituenak.

31. artikulua.- ERAIKINEN KONFIGURAZIOA

Eraikuntzak egungo eraikinen lerrokaduretara egokitu beharko dira, edo bestela, berriak proposatu beharko dira xehetasunezko azterlan baten bidez, araudi honen 9. artikuluan zehaztu den bezala.

1. Prestutasun handieneko eraikuntza-elementuak, hala nola bulego- eta zerbitzu-eremuak, fatxada nagusia kokatuko dira, ahal dela. Fatxada nagusizat hartuko da partzelara sartzeko bidearen aurrez aurre dagoena edo bide publikoetan presentzia handiena duena.
2. Fatxaden lerrokadurek, oro har, ez dute atzeraemangune izango, salbu eta jardueraren jarduna hobetzera edo lerrokadurak erregularizatzen bideratutako irizpide geometriko argi bati erantzuten diotenean edo lerrokadurak diseinuaren elementu bereziei erantzuten dietenean.
3. Hegalkinak onartuko dira, eraikuntzaren hirigintza-parametroek ahalbidetzen badute. Hegalkinak gehienez ere 1,5 metrokoak izango dira eraikitako azalaren lerrokaduretatik kanpo, baldin eta espaloien sestraren gainetik gutxienez 4 metroko altuera badute eta mugakideekiko 5 metroko distantzia errespetatzen bada.
4. Fatxadan ez dira onartuko konfigurazioari ez dagozkion elementu irtenak, hala nola hozte-aparatuak, airea ateratzea, keak hustea, etabar. Instalazio hauek diseinu-soluzio egokien bidez behar bezala konpondu beharko dira.
5. Gehieneko lerrokaduretatik kanpoko elementu osagarriak.
Ez da onartuko inolako eraikin, eraikuntza edo instalazio osagarririk plangintzak ezarritako gehieneko lerrokaduretatik kanpo.
6. Eraldaketa-zentroak, kontagailuen zentralizazioa edo hiri-azpiegituren hornidurarekin lotutako beste zerbitzu batzuk eraikineko gehieneko lerrokaduretatik kanpo instalatzea baimenduko da, betiere hainbat partzelak partekatzen badituzte. Elementu hauek ingurunean integratuta egon beharko dira, oinezkoentzako ibilbide nagusietan ikuspena oztopatu gabe.

Elementu horiek partzela bati zerbitzu eskusiboa ematen diotenean, eraikinaren barruan sartu beharko dira.

ZALDIBIAKO URTE SABEL AZPI 2. SEKTOREA.
PLAN PARTZIALA

HASIERAKO ONARPENA

7. Beren ezaugarriak direla-eta eraikinaren kanpoaldean instalazio eta eroanbide konplexuak behar dituzten jarduerak plangintzak finkatutako gehieneko lerrokaduren barruan instalatu beharko dituzte, eta horretarako jarritako ikusizko pantailen bidez ezkutatu.

8. Hirigintza-araudi espezifikoa kontraktorik adierazi ezean, eraikinaren altuera 10 metrokoa izango da sestratik teilatu-hegalera, erlaitzera edo estalkiaren goiko aldera. Perimetro-petoak gehienez 11 metro izango ditu.

9. Homogeneotasun-irizpide gisa, eraikuntzaren altuera inguruko eraikinen altuerara egokitzen saiatuko da, betiere eraikinek horri buruz ezarritako araudia betetzen badute.

SEIGARREN TITULUA: URBANIZAZIO BALDINTZAK

32. artikulua.- URBANIZAZIO OROKORREKO BALDINTZAK

Urbanizazio-proiektuak eta eraikuntza-proiektuekin batera idazten diren urbanizazio-obren proiektu osagarriek gutxieneko urbanizazio-baldintza hauek beteko dituzte:

- BIDE-SAREA

Lehendik dauden bideei eragiten dieten sarbideak, loturak edo bestelako elementuak diseinatu egingo dira, haiek inbaditu gabe eta biraketak zailtasunik gabe egiteko aukera emanda.

Aparkaleku bakoitzaren gutxieneko azalera 2.20 x 4.50 m-koa izango da.

Mugikortasun urriko pertsonentzat gordetako aparkaleku-plaza 2.50x 6.00 metrokoa izango da gutxienez. Urbanizazioan erabili beharreko materiala (bide-zoruak, zintarriak, zoladurak, akaberak, hiri-altzariak, etab.) Udalak berariaz baimendu beharko du.

- SANEAMENDUA ETA ISURKETA

Euri- eta hondakin-urak edozein jardueratan husteko sareak bereizleak izango dira.

Euri-uren kolektoreek euri-ur garbia baino ez dute hustu behar hurbilen dagoen ibilgura.

Edozein hondakin-ur (fekala eta/edo industrial) hondakin-uren kolektore batera isuri behar da, baina biak bereizita (fekala eta/edo industrial), sare orokorrekarekin lotu aurreko partzelaren kanpoko muga dagoen lotura-arketa bateraino.

Hala badagokio, hondakin-ura aldeztu aurretik tratatuko da (tratamendu horren beharrik edo ez justifikatuko da).

Gainerako sareak, diseinua eta materialak HAPOn hirigintza-araudira eta Udal Zerbitzu Teknikoek araudi hori onartzera igortzen dira.

33. artikulua.- ZERBITZU-AZPIEGITURAK IGAROTZEKO ZORTASUNAK

Partzela pribatuek beharrezko azpiegituren lurpeko eroanbideen bide-zorra izango dute.

Eremuko zerbitzu orokorretako azpiegitura-sareak diseinatzeko baldintzengatik jabari pribatukoak diren partzelak zeharkatu behar direnean, horien elementuak instalatu ahal izango dira, Plan Partzial honetan aitortutako hirigintza-eskubideak erabat egikaritzea eragotzi ez dezaten behar diren baldintzekin eta trazadurarekin.

Era berean eta baldintza berberekin, partzela pribatuek, kokapenagatik, sare orokorretarako konexioa egin ezin dutenak, beste jabe batzuen jabetzak zeharkatu gabe, beharrezkoak diren eroanbideak instalatu ahal izango dituzte besteren finka horietan, sortzen dituzten kalte eta eragozpenen zenbatekoa ordainduta

34. artikulua.- INGURUMENA LEHENGORATZEA

Urbanizazio-proiektuak sektoreko espazio libreen sistema osoaren ingurumena eta paisaia lehengoratzeko atal bat jaso beharko du, baita aktuazioek eragindako gainerako eremuena ere.

Leheneratzearen lehentasuna izango da Zaldibia ibai-ertzeko morfologia eta landaredia birnaturalizatzea, Oria Garaiko KBEaren kontserbazio-helburuetan lagunduz. Ibaiertzeko baso bat ezartzeko beharrezko jarduerak jaso beharko ditu, espezie inbaditzaileak desagerraraziz eta haltzadi kantauriarreko berezko espezieak landatuz (Alnus glutinosa, Fraxinus excelsior, Corylus avellana, Salix sp, etab.).

Ahal den neurrian, ibaiertzeko landarediaren zabalerak nahikoa zabala izan behar du ibaia babesteko bideek eta industria-jarduerak eragindako inpaktu bisual, argitsu eta akustikoetatik, bai eta ibai-tarteen arteko lotura ekologikoa hobetzen laguntzeko ere.

35. artikulua.- JASANGARRITASUN ENERGETIKOA

Urbanizazio-proiektuak eta, hala badagokio, eraikuntza-proiektuak irizpideak eta neurriak jasoko dituzte, Euskal Autonomia Erkidegoko Jasangarritasun Energetikoari buruzko otsailaren 21eko 4/2019 Legean eta hura garatzeko dekretuan ezarritako betebeharren arabera.

Ildo horretan, Plana garatzen duten proiektuek honako hauek lortzera bideratutako neurriak eta ingurumen-jardunbide egokiak jasoko dituzte:

1. — Eraikuntzan eta eraikuntzan berriztagarriak ez diren lehengaien kontsumoa murriztea.
2. — Uraren eta hornidura- eta saneamendu-sistemen erabileraren eraginkortasuna.
3. — Espazio publikoak, bideak eta espaloiak birnaturalizatzea, naturan oinarritutako konponbideak bilatuz, hala nola DAEn proposatutako hiri-drainatze iraunkorreko sistemak edo beste batzuk, hala nola zoladura iragazkorak, orube eta espazio marjinalen landareztatzea, fatxada berdeak, etab
4. — Berdeguneak diseinatu eta kudeatzea, naturaltasun, eraginkortasun eta iraunkortasun irizpideekin.

2023ko abendua
Amaia Albeniz Goikoetxea
Ainhoa Guerras Alfonso
Hiri.Dunak estudioa