

B dokumentua
hirigintza-araudia
egazelai sektorearen plan partziala. eibar

B DOKUMENTUA. HIRIGINTZA ARAUDIA.

AURKIBIDEA

LEHEN TITULUA. XEDAPEN OROKORRAK	4
1. artikulua. Aplikazio-eremua	4
2. artikulua. Indarrean hastea eta indarraldiko baldintzak	4
3. artikulua. Plana egikaritzeko betekizun orokorrak	4
4. artikulua. Plan partziala osatzen duten dokumentuak eta dokumentu horietan bildutako arauen norainokoa	5
BIGARREN TITULUA. HIRIGINTZA ERREGIMENA.....	6
1. KAPITULUA. LURZORUAREN KALIFIKAZIO XEHATUKO ERREGIMENA	6
5. artikulua. Kalifikazio-erregimen aplikagarriaren definizioa	6
6. artikulua. Zonifikazio-kodea	6
2. KAPITULUA. PLAN PARTZIALA GARATZEKO PLANEAMENDU ERREGIMENA	7
7. artikulua. Jardun Integratua eta Egikaritze Unitateak	7
8. artikulua. Jardun Urbanizatzaileko Programa	7
9. artikulua. Urbanizazio Proiektua	7
10. artikulua. Xehapen Azterlanak	8
3. KAPITULUA. PLAN PARTZIALA GARATZEKO HIRIGINTZA JARDUNAREN ERREGIMENA	8
11. artikulua. Plan partzialaren garapena eta egikaritzea	8
12. artikulua. Eraikinak, instalazioak eta antolamendutik aparte erabilerak	8
12b artikulua. Ingurumen Inpaktuko Baterako Ebaluazio Azterlana	8
HIRUGARREN TITULUA. ZONA ETA SISTEMETARAKO ARAU PARTIKULARRAK	9
ETXEBIZITZA BABESTUKO FAMILIA ANITZEKO BIZITEGI ZONA / B1	9
13. artikulua. Erabilera Baldintzak (B1)	9
14. artikulua. Eraikinak antolatzeko sistema (B1)	9
15. artikulua. Gutxieneko lurzatia (B1)	9
16. artikulua. Sestra gaineko lurzatiaren eraikuntzaren okupazioa (B1)	9
17. artikulua. Eraikigarritasuna eta etxebizitza kopurua (B1)	10
18. artikulua. Eraikuntzaren gehienezko garaiera eta neurriak (B1)	10
19. artikulua. Erabilera publikoko zortasun-zona (B1)	10
20. artikulua. Sotoko solairuak (B1)	10
21. artikulua. Beheko solairua eta goi-solairuak (B1)	11
22. artikulua. Eraikuntzaren Baldintza Osagarriak (B1)	11
23. artikulua. Aparkaleku-plazak lurzati barruan (B1)	11
ETXEBIZITZA LIBREKO FAMILIA ANITZEKO BIZITEGI ZONA / B2	12
24. artikulua. Erabilera-baldintzak (B2)	12
25. artikulua. Eraikinak antolatzeko sistema (B2)	12
26. artikulua. Gutxieneko lurzatia (B2)	12
27. artikulua. Sestra gaineko lurzatiaren eraikuntzaren okupazioa (B2)	12
28. artikulua. Eraikigarritasuna eta etxebizitza kopurua (B2)	13
29. artikulua. Eraikuntzaren gehienezko garaiera eta neurriak (B2)	13
30. artikulua. Sotoko solairuak (B2)	13
31. artikulua. Beheko solairua (B2)	14
32. artikulua. Goi-solairuak (B2)	14

33. artikulua. Eraikuntzaren Baldintza Osagarriak (B2)	14
34. artikulua. Aparkaleku-plazak lurzati barruan (B2)	14
EKIPAMENDU PUBLIKOKO TOKI SISTEMA / EK	15
35. artikulua. Erabilera Baldintzak (EK)	15
36. artikulua. Eraikinak antolatzeko sistema (EK)	15
37. artikulua. Eraikuntzaren gehienezko garaiera (EK)	15
38. artikulua. Eraikigarritasuna (EK)	15
39. artikulua. Eraikuntzaren Baldintza Osagarriak (EK)	15
ORDENANTZAK LABURTZEKO KOADROA, LURZATIEN ARABERA:.....	16

LEHEN TITULUA. XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua. Aplikazio-eremua

Plan Partzial hau Egazelai Sektoreko eremuan aplikatuko da, Eibarko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren elementuetan zehaztutakoaren arabera. Behin betiko muga Plan Partzialaren dokumentu honetan zehazturikoa da, eta Memorian justifikatu da.

Sektorearen mugatik kanpo, Espazio Libreen Sistema Orokorraren eremua esleitu da, Plan Orokorraren esanbidezko loturaren arabera, eta horren eremua eta erregulazioa Plan Partzialaren dokumentu honetan zehaztu dira.

2. artikulua. Indarrean hastea eta indarraldiko baldintzak

Plan partzial hau indarrean hasiko da bere Behin Betiko Onarpenerako erabakia, lege ezarritako betekizunak betez, argitaratuko den egunaren biharamunean, eta indargabetu arte jarraituko du indarrean.

Plan honetan bilduriko zehaztapenetako bat baliogabetzen, indargabetzen edo aldatzen bada, horrek ez du gainerakoan balioan eraginik izango, salbu eta azken horietako bat aplikatu ezin bada haiekiko erlaziotako edo haien mendetasunezko zirkunstantziak direla-eta.

3. artikulua. Plana egikaritzeko betekizun orokorrak

1. Plan Partzial honen edukia egikaritu aurretik, Jardun Urbanizatzaileko Programa eta Urbanizazio Proiektua behin betiko onartu beharko dira, Hirigintza Arau hauetan ezarritakoaren arabera.

2. Bizitegi Sektorearen eremuan eraiki ahal izango da, lurak guztiz urbanizatu aurretik eta betiere honako betekizun hauek betetzen badira:

- a) Berdinbanaketa Proiektua onartzeko ekitaldia administrazio-bidean sendotasuna irabazi izana.
- b) urbanizazio-obren gauzatze-egoera dela-eta, Administrazioak aurreikusten badu dagokion lurzatiak orube izateko beharrezko zerbitzu guztiak edukiko dituela, eraikuntza amaitutakoan.
- c) lizentzia eskatzeko idazkian honako konpromiso hauek hartzea: batetik, eraikina ez erabiltzea urbanizazio-obra amaitu arte, eta, bestetik, baldintza hori ezartzea, eraikin osorako edo eraikinaren zati baterako egingo diren jabetza- edo erabilera- eskubideen lagapenetan.

3. Eraikinak ezin izango dira okupatu, harik eta eraikin horietan eragiten duen urbanizazioa erabat eginda egon arte, eta harik eta ur-hornidura nahiz energia elektrikoa eta estolderia-sarea martxan hasteko moduan egon arte.

4. artikulua. Plan partziala osatzen duten dokumentuak eta dokumentu horietan bildutako arauen norainokoa

Honako dokumentu hauek osatzen dute honako Plan Partzial hau:

A DOKUMENTUA. MEMORIA

B DOKUMENTUA. HIRIGINTZA ARAUAK

C DOKUMENTUA. EGIKARITZEAREN KUDEAKETA JARRAIBIDEEI BURUZKO AZTERLANA

D DOKUMENTUA. AZTERLAN EKONOMIKO-FINANZARIOA

E DOKUMENTUA. INFORMAZIO ETA ANTOLAMENDU PLANOAK

Plan Partziala osatzen duten dokumentuen multzoak zehazten du Plan Partzial honen arauzko edukia, baina Antolamendu Planoak eta Hirigintza Arau hauek dira hirigintza-jarduera arautzeko berariazko eginkizuna betetzen dutenak, eta ondorioz jarduera horrek nahitaez bete beharko ditu horietan bilduriko zehaztapenak.

Gainerako dokumentuen xede bakarra informatzea edo azaltzea da, eta, hortaz, edukia kontraesanean egonez gero alde zurretik aipatutakoekin, alde zurretik aipatutako horiek izango dute lehentasuna.

Halaber, hirigintza-zehaztapen jakin baten kasuan, eskala desberdinetako planoen artean kontraesanik izanez gero, eskala zehaztuago batean egikaritutako planoetan ezarritakoa lehenetsiko da.

Ordenantza hauetan bildu ez diren kasu orokorretan, Eibarko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrari dagozkion ordenantzak egongo dira indarrean.

BIGARREN TITULUA. HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. KAPITULUA. LURZORUAREN KALIFIKAZIO XEHATUKO ERREGIMENA

5. artikulua. Kalifikazio-erregimen aplikagarriaren definizioa

Sektorearen eremua, kapitulu honetan definitzen den kalifikazio xehatuko erregimenaren eraginpean dago, Plan Partzial honetako «Kalifikazio Xehatuko» 8. Planoan ezarritako zonifikazio xehatuaren arabera.

6. artikulua. Zonifikazio-kodea

Sektorearen eremuaren zonifikazio xehatua, «erabilera xehatuko honako zona eta sistema» hauetara egokitzen da.

1. Etxebizitza babestuko familia anitzeko bizitegia. **B1**
2. Etxebizitza libreko familia anitzeko bizitegia. **B2**
3. Erabilera orokorreko Ekipamenduko Toki Sistema. **EK**
4. Berdeguneen eta Espazio Libreen Toki Sistema. **BG-ELTS**
5. Bide Sareko Toki Sistema. **BS**

Gainera, Sektoreari Espazio Libreen Sistema Orokor bat esleitu zaio, erabilera xehatuko honako zona hauekin:

6. Espazio Libreen Sistema Orokorra. **EL-SO**

Zona edo sistema horiek guztiak "Kalifikazio Xehatuko" planoan irudikatu dira, eta Zona eta Sistemen Araudi Partikularraren atalean arautu dira.

2. KAPITULUA. PLAN PARTZIALA GARATZEKO PLANEAMENDU ERREGIMENA

7. artikulua. Jardun Integratua eta Egikaritze Unitateak

Plan Partzial honen eremuak Jardun Integratu bat osatzen du sektoretan banatutako lurzoru urbanizagarrian.

Plana behin betiko onartu ondoren, Jardun Urbanizatzaileko Programa bat idatzi eta onartuko da Plana garatzeko, eta programa horrek Jardun Integratu(ar)en garapena arautuko du, Egikaritze Unitateak eta Urbanizazio Proiektuen eremuak zehaztuz.

Urbanizazio Proiektu(et)an, Plan Partzialean aurreikusitako azpiegituren ezaugarriak adieraziko dira, C dokumentuan (EGIKARITZEAREN KUDEAKETA JARRAIBIDEEI BURUZKO AZTERLANA) ezarritakoaren arabera. Halaber, definitutako Egikaritze Unitateen arabera Berdinbanaketa Proiektua garatuko da.

8. artikulua. Jardun Urbanizatzaileko Programa

Jardun Urbanizatzaileko Programa garatuko da, Egazelai Sektorearen Jardun Integratu(ar)en garapena eta egikaritzea arautu eta antolatzeko, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen Zortzigarren Atalean (152-158 artikulua) zehaztutakoaren arabera.

Jardun Urbanizatzaileko Programa horrek honako baldintza hauek izango ditu, eta Plan Partziala baldintza horiek zehazteaz salbuetsita egongo da:

- Jardun Integratuen identifikazioa. Egikaritze Unitatea(k) muga daite(z)ke, nahi izanez gero. Egikaritzearen erregimena: publikoa edo pribatua. Jardun-sistema.
- Jardun integratuak egikaritzeko zehaztapen juridiko, tekniko eta ekonomikoak, udalari doan laga beharreko lurren kokapen-proposamena barne.
- Egin beharreko obra eta urbanizazio-karga guztiak, eta horien kostuaren gutxi gorabeherako aurreikuspena. Urbanizazio-obren egikaritzearen aldi baterako programa.
-
-

C dokumentuan (Egikaritzearen Kudeaketa Jarraibideei buruzko Azterlan) Jardun Urbanizatzaileko Programarako jarraibide ez-lotesle batzuk adierazten dira.

9. artikulua. Urbanizazio Proiektuak.

Jardun Urbanizatzaileko Programan, Egikaritze Unitateak zehaztuko dira, eta, ondorioz, Urbanizazio Proiektu(ar)en eremuak. Programa horietan, behin betiko trazadura adieraziko da, baita Plan Partzialean aurreikusitako azpiegitura publikoen ezaugarriak ere.

Proiektu horretan, Sektorearen barneko eta kanpoko bideen arteko lotura zehaztuko da, Plan Partzialaren antolamenduaren arabera, nahiz eta lotunea Sektorearen eremutik kanpo kokatua egon.

Urbanizazio-proiektuan behin betiko sestrak finkatuko dira, baita lurren mugimendua, ezpondak eta behin betiko asentu-plataformak ere, plan partzialean adierazitakoak orientagarritzat hartuta.

10. artikulua. Xehapen Azterlanak

Eraikuntzaren beharrak direla medio Plan Partzial honetan aurreikusitako lerrokadurak aldatu beharko balira, Xehapen Azterlan baten bitartez egingo litzateke, Plan Partziala aldatu beharrik gabe.

Xehapen Azterlanek ezin izango dute finka mugakideen antolamendu-baldintzak aldarazi, ezta baldintza horietan eragin ere, eta ezin izango dute, halaber, bestelako planeamendu-tresnetan aldeztatik ezarritako zehaztapenak bildu.

3. KAPITULUA. PLAN PARTZIALA GARATZEKO HIRIGINTZA JARDUNEKO ERREGIMENA

11. artikulua. Plan Partzialaren garapena eta egikaritzea

Proiektu honen garapena eta egikaritzea proiektuaren C DOKUMENTUAN (EGIKARITZEAREN KUDEAKETA JARRAIBIDEEI BURUZKO AZTERLANA) ezarritako Hirigintza Jarduneko erregimenari lotuko zaio.

12. artikulua. Eraikinak, instalazioak eta antolamendutik aparteko erabilerak

Proiektu honetan erabilera- eta eraikuntza-erregimen bat ezarri da eraikin, instalazio eta erabileren eraginpeko lurzati eta espazio libreetarako, eta erregimen horretatik kanpo dauden eraikin, instalazio eta erabilerak antolamendutik kanpo daude.

12b artikulua. Ingurumen Inpaktuko Baterako Ebaluazio Azterlana

Sektorearen garapenean, Eibarko Hiri Antolamenduko Plan Orokorren Ingurumen Inpaktuko Baterako Ebaluazio Azterlanean jasotakoa hartuko da kontuan.

***0HIRUGARREN TITULUA. ZONA ETA SISTEMETARAKO ARAU PARTIKULARRAK**

Etxebizitza Babestuko FAMILIA ANITZEKO BIZITEGI ZONA / B1.

Etxebizitza Babestuko (familia anitzeko eraikinak) bizitegi-erabilera nagusi den sektoreko zonari deitzen zaio horrela. Eraikinak bloke bakar isolatuetan antolatuta daude.

13. artikulua. Erabilera Baldintzak (B1)

Erabilera nagusia:

Etxebizitza babesturako familia anitzeko eraikinean bizitzea.

Erabilera Osagarriak:

- Bizitegi kolektiboa eta ostalaritza
- Ostalaritza , Ikuskizunak
- Hirugarren mailako zerbitzuak
- Zuzkidurak (pribatu eta publikoak)
- Merkataritzakoak
- Erakundeak
- Garajea sotoko solairuetan

Bizitegi-erabileraz bestelako erabilera osagarriek ezin izango dute eraikin bakoitzaren erabilera nagusiaren % 30 gainditu, sotoko garaje-erabilerak izan ezik.

14. artikulua. Eraikinak Antolatzeko Sistema (B1)

Antolamendu-sistema eraikuntza bateratu isolatua izango da, lurzati bakarrean eta bloke linealean.

15. artikulua. Gutxieneko lurzatia (B1)

Kalifikazio xehatuko planoan grafiatutako lurzatia berdinbanaketa-proiektuaren ondoriozko lurzatia da, eta ez du lurzatiak elementu txikiagotan zatitzeko aukerarik ematen.

16. artikulua. Sestra gaineko lurzatiaren eraikinaren okupazioa (B1)

Ez da beharrezkoa eraikina atzeraematea lurzati-lerrokadurarekiko, lpar-ekialdeko izkinarako adierazitakoari dagokionez izan ezik. Izkina horretan, Ordenantza Grafikoko planoan adierazitako atzeraemanguneak beteko dira.

Gainera, eraikina ekipamendu-lurzatiiko eraikinari atxikitzeko aukera izango da.

17. artikulua. Eraikigarritasuna eta etxebizitza kopurua (B1)

Lurzatiari esleituriko eraikigarritasuna eta etxebizitza kopurua honako hauek dira:

	M2	ETXEBIZITZA KOP.	m2/etxeb (orientagarria)
B1	5.168 m2	62 etxebizitza	83,35 m2/etxeb.

Irisgarritasuna sustatzeko 20/1997 legearen 9. artikulua aplikatuko da. Horren arabera, babes ofizialeko etxebizitzetarako eraikinetan etxebizitza bat erreserbatuko da mugikortasun murriztua duten pertsonentzat, hogeita bost etxebizitzako edo zatiki bakoitzeko. ($62/25=2,8= 3$ etxebizitza).

18. artikulua. Eraikuntzaren gehienezko garaiera eta neurriak (B1)

Eraikinak, **gehienez ere**, 9 solairu edukiko ditu (B+8). Nolanahi ere, gehienezko garaiera horrek eraikinaren oinplano-okupazioaren % 30 har dezake gehienez, sekulan ez eraikinaren fatxada osoa. Batez besteko ondoriozko profilak B+6 behar du.

Eraikuntza-blokeak, gehienez, 14 m-ko sakonera izango du.

Ez da zertan berariazko atzeraemangunerik egin behar lurzatiaren lerrokadurarekiko, eta hortaz eraikina bat etor daiteke lurzatiaren lerrokadurarekin, lurzati-ekialdeko izkinarako adierazitako atzeraremanguneari dagokionez izan ezik.

Eraikuntza-proiektuan azken batean zehazturiko atzeraemanguneez ez dute zertan berdin-berdinak izan, eta hortaz, atzeraemangune desberdinek osaturiko oinplanoa ezar daiteke.

19. artikulua. Erabilera publikoko zortasun-zona (B1)

Lurzati-ekialdeko izkin erabilera publikoko zortasun-zona bat zehaztu da (08. plano. Ordenantza Grafikoa), sestra azpiko okupazioarekin, sestra gaineko eraikinaren eta etxebizitza libreko bizitegi-lurzati-ekialdeko eraikinaren artean gutxienezko tarte bat bermatzeko. Orobat, espazio libre orekatu bat eratzea bermatzen da.

20. artikulua. Sotoko solairuak (B1)

Aparkalekuak ezarriko dira, eta trastelekuak eta komunitate-instalazio zein azpiegitura orokorrak ere ezar daitezke. Baldintza topografikoen eraginez, sotoko lehen solairuan etxebizitzetan sartzeko atariak ezartzeko aukera izango da, ipar-fatxadan.

Gehienez, sotoko 3 solairu baimenduko dira, baina 4. bat ere gara daiteke, behar bezala justifikatzen bada.

Sotoko solairuek eta ekipamendu-eraikin mugakidearen sotoko solairuek funtzionamendu bateratua eduki dezakete, ibilgailuen sarbide komunekin eta eraikinetarako sarbide zuzenekin.

Sotoko solairuko eraikinak lurzatiaren % 100 har dezake, atzeraemangunerik gabe lurzatiaren mugen barruan, baita ekipamendu-lurzatiarekiko mugan ere.

Baldintza topografikoak direla medio, sotoko lehen solairu osoak ipar-fatxadara eman dezake, betiere fatxada horri barne-erabilerarekin bat datorren erabilera ematen bazaio.

21. artikulua. Beheko solairua eta goi-solairuak (B1)

Bizitegi-erabilera izango dute, eta 13. artikuluan zehazturiko erabilera bateragarriak baimenduko dira. Gehienez 9 solairu baimenduko dira (B+8), 18. artikuluan adierazitako irizpideen arabera. Azken solairuan, atzeraemandako atikoa ezar daiteke, fatxada nagusian ahal dela.

22. artikulua. Eraikuntzaren baldintza osagarriak (B1)

Eraikinak atzeramangune eta hegalkinak eduki ditzake, eta horiek gehienez metro 1eko luzera izango dute baimendutako gehienezko eraikuntza-lerroarekiko.

Txapitulak eta mantsardak baimenduta daude, baita beiraztatutako baoak ere, estalkietan.

23. artikulua. Aparkaleku-plazak etxe-uharte barruan (B1)

Gutxienez, honako aparkaleku-plaza kopuru hauek erreserbatu behar dira lurzati pribatuaren barnean.

ETXE UHARTEA	LURZATM2	BIZIT. M2	EKIPAMENDU PRIBATUAREN M2	ETXEBIZITZA KOPURUA	Gutxieneko aparkaleku-plaza
B1	1.394,29	5.168	-	62	93

Lurzati pribatuan kokaturiko plazetatik, plaza bat erreserbatuko da 40 plazako edo zatiki bakoitzeko mugikortasun murriztua duten pertsonak garraiatzen dituzten ibilgailuentzat, edo plaza bat mugikortasun murriztua duten pertsonentzako etxebizitza bakoitzeko. (B1ean 3 BOE=3 plaza edo 93/40=2,325=3 plaza). Eraikinen Irisgarritasun Baldintza Teknikoei buruzko III. Eranskinaren 9. artikulua arabera (Irisgarritasun Arautegia onartzen duen 68/2000 Dekretua).

Etxebizitza libreko FAMILIA ANITZEKO BIZITEGI ZONA. B2

Familia anitzeko eraikinen bizitegi-erabilera nagusi den sektoreko zonari deitzen zaio horrela. Eraikinak bloke linealetan antolatzen dira.

24. artikulua. Erabilera Baldintzak (B2)

Erabilera nagusia:

Bizitegikoa, familia anitzeko eraikinetan.

Erabilera Osagarriak:

- Bizitegi kolektiboa eta ostalaritza.
- Ostalaritza, Ikuskizunak
- Hirugarren mailako zerbitzuak
- Zuzkidurak (pribatu eta publikoak)
- Merkataritzakoak
- Erakundeak
- Garajea sotoko solairuetan

Bizitegi-erabileraz bestelako erabilera osagarriek ezin izango dute eraikin bakoitzaren erabilera nagusiaren % 30 gainditu, sotoko garaje-erabilerak izan ezik.

25. artikulua. Eraikinak antolatzeko sistema (B2)

Antolamendu-sistema eraikuntza bateratu isolatua izango da, lurzati bakarrean eta bloke linealean.

26. artikulua. Gutxieneko lurzattia (B2)

Kalifikazio xehatuko planoan grafiatutako lurzattia berdinbanaketa-proiektuaren ondoriozko lurzattia da, eta ez du lurzatiak elementu txikiagotan zatitzeko aukerarik ematen.

27. artikulua. Sestra gaineko lurzatiaren eraikuntzaren okupazioa (B2)

Sestra gaineko eraikina 3 m atzeraeman behar da gutxienez lurzatiaren lerrokadurarekiko, lurzatiaren bi lerrokaduratan. Beste bietan, eraikuntzaren lerroa eta lurzatiaren lerroa bat etor daitezke (Ordenantza Grafikoaren arabera).

28. artikulua. Eraikigarritasuna eta etxebizitza kopurua (B2)

Lurzatiari esleituriko eraikigarritasuna eta etxebizitza kopurua honako hauek dira:

	Bizitegitarako M2	ETXEBIZITZA KOP.	m2/etx. (orientagarria)
B2	3.462 m2	42 etxebizitza	82,43 m2/etx.

Etxebizitza kopurua (50 baino gutxiago) aintzat hartuta, ez da beharrezkoa izango mugikortasun murriztua duten pertsonentzako etxebizitzarik erreserbatzea, Irisgarritasuna sustatzeko 20/1997 legearen 9. artikulua adierazten duenez, etxebizitza libreterako eraikinetan etxebizitza bat gorde behar delako mugikortasun murriztua duten pertsonentzat, berrogeita hamar etxebizitzako edo zatiki bakoitzeko.

29. artikulua. Eraikuntzaren gehienezko garaiera eta neurriak (B2)

Eraikinak, **gehienez ere**, 7 solairu edukiko ditu (B+6+atikoa).

Eraikuntza-blokeak, gehienez, 14 m-ko sakonera izango du.

Sestra gaineko eraikina 3 m atzeraeman behar da gutxienez lurzatiaren lerrokadurarekiko, lurzatiaren bi lerrokaduratan. Beste bietan, eraikuntzaren lerroa eta lurzatiaren lerroa bat etor daitezke (Ordenantza Grafikoaren arabera).

Eraikuntza-proiektuan azken batean zehazturiko atzeraemangunek ez dute zertan berdin-berdinak izan, eta hortaz, atzeraemangune desberdinek osaturiko oinplanoa ezar daiteke.

30. artikulua. Sotoko solairuak (B2)

Aparkalekuak ezarriko dira, eta trastelekuak eta komunitate-instalazio zein azpiegitura orokorrak ere ezar daitezke.

Gehienez, sotoko 3 solairu baimenduko dira, baina 4. bat ere gara daiteke, behar bezala justifikatzen bada.

Bigarren eta hirugarren sotoetarako sarbideak bide publikotik egin daitezke zuzenean.

Sotoko solairuan, eraikinak lurzatiaren % 100 har dezake, atzeraemangunerik gabe mugen barruan.

Baldintza topografikoak direla medio, sotoko hiru solairuk ipar-fatxadara eman dezakete, betiere fatxada horri barne-erabilerarekin bat datorren erabilera ematen bazaio.

31. artikulua. Beheko solairua (B2)

Bizitegi-erabilera izango du, eta 25. artikuluan zehaztutako erabilera bateragarriak baimenduko dira. Beheko solairuan atariak kokatuko dira.

32. artikulua. Goi-solairuak (B2)

Bizitegi-erabilera izango dute, eta 25. artikuluan zehaztutako erabilera bateragarriak baimenduko dira. Gehienez 5 goi-solairu baimenduko dira, gehi atikoa.

33. artikulua. Eraikuntzaren baldintza osagarriak (B2)

Eraikinak atzeramangune eta hegalkinak eduki ditzake, eta horiek gehienez metro 1eko luzera izango dute baimendutako gehienezko eraikuntza-lerroarekiko.

Txapitulak eta mantsardak baimenduta daude, baita beiraztatutako baoak ere, estalkietan.

34. artikulua. Aparkaleku-plazak lurzati barruan (B2)

Gutxienez, honako aparkaleku-plaza hauek erreserbatu behar dira:

	LURZAT. M2	BIZIT. M2	ETXEBIZITZA KOPURUA	Gutxienezko aparkaleku- plazak
B2	864,79	3.462	42	63

Lurzati pribatua kokaturiko plazetatik, plaza bat erreserbatuko da 40 plazako edo zatiki bakoitzeko mugikortasun murriztua duten pertsonak garraiatzen dituzten ibilgailuentzat, edo plaza bat mugikortasun murriztuko pertsonentzako etxebizitza bakoitzeko. (B2n ETXEB. LIBREAK $63/40=1,575=2$ plaza). Eraikinen Irisgarritasun Baldintza Teknikoei buruzko III. Eranskinaren 9. artikulua araber (Irisgarritasun Arautegia onartzen duen 68/2000 Dekretua).

EKIPAMENDU PUBLIKOKO TOKI SISTEMA / EK

35. artikulua. Erabilera Baldintzak (EK)

Ez-irabazizko Zuzkidura Erabilera Orokorra. Zuzkidura-alojamenduko erabilera aintzat hartzen da, aldi baterako alojamendurako zein premia berezia duten kolektiboen alojamendu sozialetarako, 2/2006 legean zehaztutakoaren arabera.

36. artikulua. Eraikinak antolatzeko sistema (EK)

Eraikina modu librean antolatuko da erreserbatutako lurzatiaren gainean, eta edozein mugatarantz atzeramateko aukera izango da, eraikinak autobidetik gutxienez 50 m-ra egon behar duela aintzat hartuta. Lurzati-lerrokadurarekin bat etor daiteke (Ordenantza grafikoaren arabera), eta B1 lurzati mugakideari (etxebizitza babestua) atxiki dakioko.

37. artikulua. Eraikinaren gehienezko garaiera (EK)

6 solairu gehi atikoa izango ditu (B+5+A) sestra gainean, eta sotoko 3 solairu. Sotoko laugarren solairu bat ere baimenduko da, baldin eta teknikoki justifikatzen bada. Atiko-solairua atzeraemango da iparreko luzerako fatxadaren gutxienez, eta gainerakoaren lerrokadurarekin bat etor daiteke.

38. artikulua. Eraikigarritasuna (EK)

Lurzatiari, gehienez, 3.000 m²-ko eraikigarritasuna esleituko zaio.

39. artikulua. Eraikuntzaren Baldintza Osagarriak (EK)

Baldintza topografikoak direla-eta, sotoko solairuek bide publikoaren aldameneko fatxadara eman dezakete, eta sotoko lehen sotoan baoak ere ireki daitezke atzealdeko fatxadaren.

Lehen bi sotoetan, zuzkidura-alojamenduen erabilerearen zati bat kokatu ahal izango da, garaje, trasteleku eta instalazioen erabileraz gain. Hirugarren sotoa garaje, trasteleku eta instalazioen erabilerarako gordeko da.

Sarbideak eta garaje-solairu komunak konparti ditzake lurzati mugakidean kokaturiko etxebizitza babestuko bizitegi-eraikinarekin.

Eraikinak atzeramangune eta hegalkinak eduki ditzake, eta horiek gehienez metro 1eko luzera izango dute baimendutako gehienezko eraikuntza-lerroarekiko.

Txapitulak eta mantsardak baimenduta daude, baita beiratzatutako zuloak ere, estalkietan.

ORDENANTZAK LABURTZEKO KOADROA, LURZATIEN ARABERA:

LURZATIA	APLIKAZIO ORDENANTZA	TIPOLOGIA	GUTXIEN EKO LURZATIA	ATZERAEMANGU NEAK	ERAIKIG ARRITASUNA	ETXEBIZITZA KOPURUA	GEHI ENEZKO GARAIERA	ERAIKINAREN NEURRIAK
B1	Etxebizitza Babestuko Familia Anitzeko Bizitegia	Isolatutako bloke linealean eraikitzea.	Zehazturikoa, ezinda partzelaziorik egin	Ez dira beharrezkoak, Ordenantza Grafik. planoan ipar-ekialdeko izkinan adierazitakoak izan ezik.	5.168 m ²	62 etxebizitza	9 solairu (B+8) puntualki (geh. %30)	14 m.-ko sakonera gehienez.
B2	Etxebizitza Libreko Familia Anitzeko Bizitegia	Isolatutako bloke linealetan eraikitzea	Zehazturikoa, Ezin da partzelaziorik egin	Sestra gaineko eraikinaren 3 m gutxienez, bi lurzati-lerrokaduratan, Ordenantza Grafikoko planoaren arabera.	3.462 m ²	42 etxebizitza	7 solairu gehi atikoa (B+6+A)	14 m.-ko sakonera gehienez.
					8.630 m ²	104 etxebizitza	.	.

EKIPAMENDU PUBLIKOAK:

	APLIKAZIO ORDENANTZA	TIPOLOGIA	GUTX. LURZATIA	ATZERAEMANGUNEAK	ERAIKIGARRITASUNA	GEHIENEZKO GARAIERA
EK-1	Ekipamendu publikoak	Zehaztu gabe.		Ez da atzeraemangunerik eskatzen, eraikina autobidetik aldentzeko lerroak markaturikoa izan ezik	3.000 m ² c	6 solairu gehi atikoa (B+5+A)

Eibar, 2008ko uztaila

Stua: Marta Díaz de Cerio Gastón



Arkitekto hirigilea
EHAEO. 2.294.
zenbakia