Lezoko Unibertsitateko Udala

AOU 4 KABITTEKO PLAN BEREZIA
2013H0400001

TESTU BATERATUA

HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN BEREZIA
LEZOKO PLANGINTZA OROKORREKO 4 KABITTE HIRI ANTOLAMENDURAKO EREMUAN

2014ko URTARRILA

AURKIBIDE OROKORRA

1. DOKUMENTUA. MEMORIA

2. DOKUMENTUA. ANTOLAKETA ETA KUDEAKETA ILDOEN AZTERKETA

3. DOKUMENTUA. ORDENANTZA ARAUTZAILEAK

4. DOKUMENTUA. BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO-FINANTZARIOAREN AZTERKETA

5. DOKUMENTUA. PLANOAK

I. INFORMAZIOA.

O. ANTOLAMENDUA.

HIRIGINTZA FITXAK

1. DOKUMENTUA. MEMORIA

AURKIBIDEA

1. INFORMAZIOA

1.1- Aurrekariak eta Testu Bateratuaren justifikazioa.

1.2- Plan Bereziaren izaera, xedea eta helburua.

1.3- Plan Berezia egiteko ekimena.

1.4- Plan Bereziaren beharra eta egokitasuna justifikatzea eta izapidetzea.

1.5- Plan Berezia prestatzeko esparru orokorra.

1.6- Plan Bereziaren eremua.

1.7- Plan Bereziaren eduki materiala eta formala.

2. INGURUNEAREN AZTERKETA

2.1- Lurraldearen ezaugarri naturalak.

2.2- Lurzoruaren jabetzaren egituraren azterketa.

3. ANTOLAMENDU PROPOSAMENA

3.1- Plan Bereziaren irizpide eta helburu orokorrak

3.2- Proposatutako antolamenduaren justifikazioa. Deskribapena

3.2.1.- Proposatutako antolamenduaren deskribapena.

3.3.- Antolamendu xehatua.

3.3.1.- Partzela pribatu eraikigarriak.

3.3.2.- Lurzoruaren kategorizazioa.

3.3.3.- 2/2006 Legearen eta 123/2012 Dekretuaren arauak betetzea.

3.3.4.- Hornidura jarduketak eta egikaritze unitateak mugatzea.

3.3.5.- Eraikigarritasun xehatua.

3.3.6.- Haztapen koefizienteak.

3.3.7.- Profila, okupazioa, altuera, lerrokadurak eta maldak.

3.3.8.- Partzelazioa.

1. eranskina: Eragozpen arkitektonikoak kentzeko araudia betetzeari buruzko justifikazioa.

1. INFORMAZIOA

1.1- AURREKARIAK ETA TESTU BATERATUAREN JUSTIFIKAZIOA

AURREKARIAK

Lezoko Hiri Antolamendurako Plan Orokorra (HAPO) 2010eko abenduaren 21ean onartu zen behin betiko, Gipuzkoako Foru Aldundiko Diputatuen Kontseiluaren erabaki bidez, eta 2011ko abenduaren 23an sartu zen indarrean, dagokion araudia Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu ondoren.

Aipatutako antolamendu integralerako dokumentuak mugatzen dituen eremuen artean, AOU 4 KABITTE dago. Eremuaren mugak bat datoz indargabetutako Plangintzarako Arau Subsidiarioetan zehaztutako 1. sektorearen mugekin. HAPOren arabera, eremu horren azalera 27.235 m2-koa da.

AOU 4 KABITTE eremua HIRI LURZORU finkatu gisa sailkatuta dago, eta halako lurzoruek eraikuntza irekiko bizitegi erabilera izan ohi dute.

HAPOk irizpide eta helburu orokor hauek ezarri ditu AOU 4 KABITTE eremurako:

Eremuko ezaugarri nagusiei bere horretan eustea proposatzen da, bai eraikuntzari bai bideragarritasunari dagokienez, 2008ko ekainaren 4an behin betiko onartutako 1. sektoreko Plan Partzialaren Aldaketan ezarritako baldintzetan.

Espazio publikoei dagokienez, espazio libreen sistema orokorra bizitegi erako espazio libreen sistema lokal gisa kalifikatu da (garrantzi gutxi duelako) eta “D” hornidura ekipamenduaren sistema lokala komunitate ekipamenduko sistema orokor gisa kalifikatu da. Azken horretan, hornidura ostatuen (gutxienez 50) programa bat, Lezoko anbulatorio berria eta Haur Eskola bat jarriko dira, Lezoko Udalak eta Eusko Jaurlaritzak 2008ko otsailaren 17 sinatutako lankidetza hitzarmenaren arabera.

Era berean, eta udal etxebizitza tasatuetara bideratutako partzelaren lurpea ahalik eta ondoen aprobetxatzeko, eremua 20 garaje plaza jartzeko behar beste zabaltzea ahalbidetu da. Bide nagusiaren zabalera aldatu da (plan partzialeko 1. ardatza), aparkaleku plazak areagotzeko, ondoko Auñamendi auzoko biztanleek ere erabili ahal izan ditzaten.

JUSTIFIKAZIOA

Lezoko Udalak 2013ko urriaren 17an, D 13/00927 Alkatetza Dekretuaren bitartez hasierako onarpena eman zion LEZOKO PLANGINTZA OROKORREKO 4 KABITTE HIRI ANTOLAMENDUKO EREMURAKO PLAN BEREZIAri.

Akordioaren iragarkia Gipuzkoakoa Aldizkari Ofizialean argitaratu zen 2013ko urriaren 22ko datarekin (202 zbkia.) eta 2013ko azaroaren 11an, jendaurrean erakusteko epean, alegazio idatzi bakarra aurkeztu zuen CONSTRUCCIONES MICHELENA Y SUCESORS S.L. enpresak.

2013ko azaroren 28an Lezoko Udalak Osoko Bilkuran honakoa erabaki zuen:

BAT: HIE 4 KABITTE eremuko Hirigintza Antolakuntzarako Plan Bereziari aurkezturiko alegazioa partzialki onartzea aipatu txotenetan adierazten den terminoetan

BI: HIE 4 KABITTE Hiri Antolaketa Plan Berezia behin betikoz onartzea onarturiko alegazioak planean suposatzen duten moldaketekin eta beti ere arestian aipatu hirigintza hitzarmena izenpetzeari baldintzatua.

HIRU: Onarturiko moldaketa hauekin, Plan Berezia aurkeztu duenari Testu Bateratu bat osatzeko agindua ematea.

Gauzak honela, aipatu hitzarmen urbanistikoa 2012ko abenduaren 12an sinatu zen eta Lezoko Udala izanik plan berezi hau sustatu duena, berari dagokio testu bateratu honen idazketa

Testu bateratu honen helburua, aurkeztutako alegazioetatik onartu zirenek sortzen dituzten moldaketak jasotzea baino ez da. Zehazki eraldatzen dira:

1.- B-5 lursailaren fitxa urbanistikoan antzeman den akatsa zuzentzen da.
2.- Planeamendua gauzatzeko epea handitzen da 8 urtetaraino (2 urtetako epea aurreikusten zen).
3.- A-1, A-2 eta A-3 lursailentzat sotoaren altuera 3,25 metrotan ezartzen da eta eraikinaren gehienezko altuera 12,25

metrotan.

1.2- PLAN BEREZIAREN IZAERA, XEDEA ETA HELBURUA.

Indarreko hirigintzako legerian ezarritako irizpideekin bat etorriz (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 70. artikulua), Hiri Antolamendurako Plan Berezia plan orokorraren dokumentazioan jasotako hiri lurzoruaren antolamendu xehatua aldatzeko erabili ahal izango da.

Testuinguru honetan egin da, eta legeak agindutakoa betez, proiektu honen xedea antolamendu xehatuaren elementu zehatz batzuk aldatzea da, AOU 4 KABITTE eremuan, zehazki:

- Etxebizitza kopurua
- Eraikigarritasun fisiko xehatuak ezartzea
- Partzelazioa
- Haztapen koefizienteak
- Hiri lurzoruaren kategorizazioa
- Lerrokadurak eta maldak
- Hornidura jarduketak eta egikaritze unitateak mugatzea
- Eraikuntzaren elementu guztiak eta, bereziki, eraikuntzak eta eraikinak definitzen dituzten oinarrizko elementuak zehaztea: altuera, solairu kopurua, hegalak, ibilgailuentzako aparkalekuak, etab.

1.3- PLAN BEREZIA EGITEKO EKIMENA.

Plan Berezi hau tokiko herri administrazioaren berezko izaera duen LEZOKO UDALAREN ekimenez idatzi da.

Ekimen hori, besteak beste, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 95. artikuluan ezarritako irizpideetara egokitzen da, aipatu administrazioak Plan Berezi hori egiteko bertan ezarritako baldintzak betetzen dituen neurrian.

1.4- PLAN BEREZIAREN BEHARRA ETA EGOKITASUNA JUSTIFIKATZEA ETA IZAPIDETZEA.

Plan berezi honetan antolamendu xehatuaren elementuak aldatzea proposatzen da, helburu bikoitzarekin:

- Ekonomia eta ingurumen aldetik egun aurreikusitakoa baino iraunkorragoa den eraikuntza mota bati bide ematea.

- Aurreikusita eta gauzatzeke dagoen eraikigarritasuna modu lasaiagoan antolatzea.

Horren arabera, Plan Berezi hau idatzi da, Lezoko Udalak sustatuta, eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean jasotako zehaztapenen arabera izapidetu beharko da. Lege horren 95. artikuluan hauxe dator:

1.– Hasiera batean, udalei dagokie Plan Berezia egitea, baina beste edozein pertsona fisiko edo juridikok ere egin dezake.

2.– Udalak Plan Bereziari hasierako onarpena ematea erabaki edo baztertu ahal izango du, arrazoituta. Hasierako onarpena eman ondoren, jendeari ezagutaraziko zaio, hasierako onarpen erabakia udalerriari dagokion lurralde historikoko aldizkari ofizialean eta lurraldean gehien saltzen diren egunkarietan argitaratuta, hogei eguneko gutxieneko epean, azken argitalpenetik hasita.

3.– Jendaurreko aldian eginiko alegazioak aztertu ondoren, udalak behin-behineko edo behin betiko onarpena ematea erabakiko du, beharrezkotzat jotako aldaketekin. Aldaketak nabarmenak badira, Plan Bereziaren testu bategin berri bat idatziko da, eta berriro emango zaio hasierako onarpena eta jendeari ezagutarazteko beste epe bat jarriko da.

4.– Udalaren egoitzan behin-behineko edo behin betiko onarpena (dagokiona) erabakitzeko epea gehienez ere sei hilekoa izango da hasierako onarpenetik hasita. Epe hori igaro bada eta ez bada ebazpena jakinarazi, Plan Berezi hori alde baten eskariz aurkeztu bada, baztertu egin dela ulertuko du interesdunak.

5.– 3.000 biztanle edo gutxiago dituzten udalerrien kasuan, behin-behineko onarpen erabakia hartu ondoren, dagokion foru aldundiari bidaliko zaio, behin-behineko onarpen datatik gehienez hamar eguneko epean, hark behin betiko onar

dezan.

1.5- PLAN BEREZIA PRESTATZEKO ESPARRU OROKORRA.

1.5.1- Erreferentziazko lege esparrua.

Plan Berezi honen lege esparrua, funtsean eta besteak beste, honako lege xedapen hauek osatzen dute:

- Euskal Autonomia Erkidegoan indarrean dauden xedapenak:

  - 2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoa.

  - 105/2008 Dekretua, ekainaren 3koa, Premiazko Neurriei buruzkoa, 2/2006 Legea garatzeko sustatua.

  - 123/2012 Dekretua, uztailaren 3koa, Hirigintza Arauei buruzkoa.

  - 2008ko azaroaren 28ko Legea, hirigintza ekintzak sortutako gainbalioetan komunitateak duen parte-hartzea aldatzeari buruzkoa.

- Estatuko administrazioak onartutako xedapena:

  - Lorzoruari buruzko Legearen Testu Bategina, 2008ko ekainaren 20ko Legegintzako Errege Dekretuaren bidez onartua (2/2008 Legegintzako Errege Dekretua).

Halaber, ondorengo atalean aipatzen den indarreko hirigintza erregimena ere kontuan hartu behar da, Plan Berezi honen erreferentziazko esparru orokorra konfiguratzen eta/edo baldintzatzen duen neurrian.

Lege esparru horretan eginda, Plan Berezi honen edukia eta proposamenak 2/2006an ezarritako irizpideetara egokitzen dira, besteak beste.

1.5.2- AOU 4 KABITTE eremuko indarreko hirigintza erregimena.

I. Mugaketa eta azalera.

Eremuaren mugak bat datoz egun Arau Subsidiarioetako 1. Sektorea deiturikoaren mugekin, eta 27.235 m²-ko azalera hartzen du, "II.1.4 Lurzoruaren sailkapena. Plan Orokorreko Eremuen mugaketa" planoan ikus daitekeen bezala.

II. Antolamenduko helburu orokorrak eta oinarrizko irizpideak.

Eremuko ezaugarri nagusiei bere horretan eustea proposatzen da, bai eraikuntzari bai bideragarritasunari dagokienez, 2008ko ekainaren 4an behin betiko onartutako 1. Sektoreko Plan Partzialaren Aldaketan ezarritako baldintzetan.

Espazio publikoei dagokienez, espazio libreen sistema orokorra espazio libreen sistema lokal gisa kalifikatu da (garrantzi gutxi duelako) eta "D" hornidura ekipamenduaren sistema lokaleko partzela komunitate ekipamenduko sistema orokor gisa kalifikatu da. Azken horretan, hornidura ostatuen (gutxienez 50) programa bat, Lezoko anbulatorio berria eta Haur Eskola bat jarriko dira, Lezoko Udalak eta Eusko Jaurlaritzak 2008ko otsailaren 17an sinatutako lankidetza hitzarmenaren arabera.

Era berean, eta udal etxebizitza tasatuetara bideratutako partzelaren lurpea ahalik eta ondoen aprobetxatzeko, eremua 20 garaje plaza jartzeko behar beste zabaltzea ahalbidetu da. Bide nagusiaren zabalera aldatu da (plan partzialeko 1. ardatza), aparkaleku plazak areagotzeko, ondoko Auñamendi auzoko biztanleek ere erabili ahal izan ditzaten.

III. Hirigintza erregimen estrukturala.

1. Kalifikazio globala.

Eremuaren zonakatze globala arau gisa egokituko da "II.1.2. Zonakatze globala: hiri eremua" planoan ezarritakora.

1.1. R.2. eremua. Eraikuntza irekiko bizitegi eremua. Azalera: 25.450 m².

A. Eraikuntza baldintza orokorrak.
A.1. Hirigintza eraikigarritasuna.
Eremuko eraikigarritasuna finkatu da 1. Sektoreko Plan Partzialaren Aldaketan ezarritakoaren arabera (2008ko ekainaren 4an onartu zen behin betiko).
A.2. Gehienezko solairu kopurua:
Eraikuntza bakoitzaren profila eta altuera finkatu dira onartutako garapen plangintzak ezarritako baldintzetan.
B. Erabilera baldintzak.
B.1. Orokorrak:
R1 eremu globaleko berezkoak, Plan honen Arau Orokorretan ezarrita daudenak.

1.2. SGEC.1 eremua. Komunitate ekipamenduko sistema orokorra. Azalera: 1.785 m².

Eraikuntza eta erabilera baldintzak Hirigintza Arau Orokorretan zein aurrez aipaturiko 1. Sektoreko Plan Partzialaren Aldaketan eremu horretarako ezarritakoak izango dira.

2. Hirigintza sailkapena.

Eremuko lursail guztiak hiri lurzoru gisa sailkatuta daude.

3. Antolamendu xehatua zehaztea.

Eremuaren antolamendu xehatuko erregimena Plan Orokor honek baliozkotzen duen 1. Sektoreko Plan Partzialaren Aldaketan ezarritakoa da, bide nagusiaren sekzioa eta ibilgailuen sarrera partzelarako eta Plan Orokorretan zehazturiko UETetarako.

4. Gauzatze eta programazio erregimen orokorra.

Eremua Plan Orokorra programatzeko denbora horizontean garatzea aurreikusten da.

5. Tokiko sistema sarearen eta urbanizazioaren baldintzak.

Bide nagusiaren errodadura sekzioa aldatuko da (plan partzialeko 1. ardatza), aparkaleku plazak areagotzeko, ondoko Auñamendi auzoko biztanleek ere erabili ahal izan ditzaten.

6. Ingurumena eta kultura babesteko neurriak.

Onartutako plangintza xehatuaren zehaztapenak garatzerakoan, Hirigintza Arau Orokorren Zazpigarren Tituluan gai honi buruz ezarritakoa beteko da. Udalak, erabilgarri duen informazioa abiapuntutzat hartuta eta azterketa espezifiko egokia eginez, araudi aplikagarria (37/2003 Legea, azaroaren 17koa, Zaratari buruzkoa, eta 1367/2007 Errege Dekretua, urriaren 19koa) aplikatuz plangintzan finkatutako kalitate akustikoko helburuak bete edo ez erabaki ahal izango du, eta helburu horiek bete ezean, kutsadura akustikoa babesteko eta zuzentzeko neurriak hartzeko aukera aztertuko du. Ez da hauteman hirigintza antolamenduari gainjarritako baldintzatzailerik, eta eremuaren barruan ez da katalogatutako eraikinik sartu.

IV. Hirigintza antolamendu xehatuko erregimena.

1. ***Kalifikazio xehatua.***

Eremuaren zonakatze xehatua arau gisa egokituko da "III.1. Zonakatze xehatua" planoan ezarritakora. Eraikigarritasun fisikoa eta erabilera baldintzak aurrez aipaturiko 1. Sektoreko Plan Partzialaren Aldaketan ezarritakoak izango dira.

2. ***Lurzoruaren kategorizazioa.***

Eremuko lursail guztiak finkatutako hiri lurzoru gisa sailkatuta daude.
3. Gauzatze erregimena.
3.a. Gauzatze baldintzak.
Gauzatze baldintzak onartutako plangintza xehatuan ezarritakoak izango dira.
3.b. Partzelazio baldintzak.
1. Sektoreko Plan Partzialaren Aldaketan zehazturiko partzelazio baldintzak finkatu dira.
3.c. Urbanizazio baldintzak.

Hirigintza Arau Orokorren Seigarren Tituluan gai honi buruz ezarritakoa beteko da.

1.6- PLAN BEREZIAREN EREMUA.

Plan Berezi honen xede den eremua Lezoko plangintzako indargabetutako Arau Subsidiarioen 1. Sektoreko Plan Partzialean eraiki gabeko partzela hauek osatzen dute (dokumentu horri egiten dio erreferentzia indarreko HAPOk, eremuko antolamendu xehatuari dagokionez):

- Eraikuntza irekira bideratutako partzelak: C-2 eta B-5

- Dentsitate txikiko eraikuntzara bideratutako partzelak: A-1, A-2, A-3, A-4, A-5, A-7, A-8 eta A-9.

Eremu hori Plan Berezi honen 5. dokumentuko ("Planoak") "0.1- Plan Bereziaren eremua" eta "O.2.- Antolamendu Orokorra" planoetan agertzen da.

1.7- PLAN BEREZIAREN EDUKI MATERIALA ETA FORMALA.

Plan Berezi honen edukia AOU 4 KABITTE eremuko antolamendu xehatuaren elementu zehatz batzuk aldatzeari buruzkoa da. Zehazki:

- Etxebizitza kopurua
- Eraikigarritasun fisiko xehatuak ezartzea, hala badagokio, erabilera bateragarrien zerrenda eta baimendutako erabilera bakoitzaren gehienezko eta gutxieneko portzentajeak adierazita.
- Partzelazioa
- Haztapen koefizienteak
- Hiri lurzoruaren kategorizazioa
- Lerrokadurak eta maldak
- Hornidura jarduketak eta egikaritze unitateak mugatzea.
- Eraikuntzaren elementu guztiak eta, bereziki, eraikuntzak eta eraikinak definitzen dituzten oinarrizko elementuak zehaztea: altuera, solairu kopurua, hegalak, ibilgailuentzako aparkalekuak, etab.

Zehaztapen horiek honako dokumentu hauetan daude jasota:

- 1. dokumentua. Memoria.
- 2. dokumentua. Antolaketa eta kudeaketa ildoen azterketa.
- 3. dokumentua. Plan orokorra garatzeko hirigintza arauak.
- 4. dokumentua. Azterketa ekonomiko-finantzarioa.
- 5. dokumentua. Planoak.

2. <u>INGURUNEAREN AZTERKETA</u>

2.1- LURRALDEAREN EZAUGARRIAK.

AOU 4 KABITTE hirigintzak finkatutako hiri lurzorua da, indargabetutako Plangintzako Arau Subsidiarioetan zehaztutako lurzoru urbanizagarriko 1. Sektoreko Plan Partzialean zehaztutako hirigintza jarduketaren esparruan gauzatutako eraldaketaren ondorioz urbanizatu baita.

Aurrez aipatu bezala, AOU 4 KABITTE eremua erabat bat dator aipatutako 1. Sektorearen mugekin. Hain zuzen ere, eremu horretako indarreko antolamendu zehaztua 1. Sektoreko Plan Partzialean ezarritakoa da; horri egiten dio erreferentzia egungo eremuko arau partikularrak.

Bestalde, 1. Sektoreko Plan Partzialeko eraikuntza aurreikuspenak dagoeneko eginda daude, eta lehen erabilerako lizentzia ere badute. Zehazki, eraikuntza irekira bideratutako B-1, B 2-3 eta C-1 partzelak eta garapen txikiko eraikuntzara bideratutako A-6 partzela gauzatu dira. Beraz, dagoeneko urbanizatutako partzela hauek daude eraikitzeke:

- Eraikuntza irekira bideratutako partzelak: B-4, B-5 eta C-2.

- Garapen txikiko eraikuntzara bideratutako partzelak: A-1, A-2, A-3, A-4, A-5, A-7, A-8 eta A-9.

2.2- LURZORUAREN JABETZAREN EGITURAREN AZTERKETA.

Plan Berezi honen eraginpeko partzelak honako hauek dira:

- Eraikuntza irekira bideratutako partzelak: C-2 eta B-5

- Dentsitate txikiko eraikuntzara bideratutako partzelak: A-1, A-2, A-3, A-4, A-5, A-7, A-8 eta A-9.

Eraginpeko partzelen eta horien titularren inguruko datu guztiak, jarraian agertzen direnak, Lezoko Udalaren artxiboetatik lortu dira. Zehazki, Lezoko 1. Sektoreko Birpartzelazio Proiektuaren aldaketaren ondoriozko partzelak dira (aipatu udaleko Tokiko Gobernu Batzarrak onartu zuen behin betiko, 2009ko maiatzaren 5ean).

Hala ere, zerrenda hori garatu eta zehaztu egin beharko da eremuan sustatuko den birpartzelazio proiektuan.

Gai honetako behin betiko aurreikuspenak baztertu gabe, zerrenda hori ondorengo taulan azaldutako da; bertako partzelak (A-1, A-2, A-3, A-4, A-5, A-7, A-8, A-9, B-5 eta C-2) Plan Berezi honen 5. dokumentuko ("Planoak") "i.01 Indarreko antolamendua" planoan daude zehaztuta, honela:

ERAGINPEKO PARTZELEN ZERRENDA, HAIEN TITULARRAK ETA AZALERA ADIERAZITA					
	ERREGISTROKO FINKA	**PARTZELAREN TITULARRA**	**AZALERA -m²(azalera)-**	**Eraikigar. m²(sabaia) Sestra gainean**	**Eraikigar. m²(sabaia) Sestra azpian**
A-1	**5904**	**Teresa Benito Nebreda (% 44,03), Construcciones Benito Nebreda (% 55,97)**	**468,70**	**240**	**267,23**
A-2	**5905**	**Construcciones Benito Nebreda**	**558,10**	**240**	**252,36**
A-3	**5906**	**Construcciones Michelena y Lecuona Sucesores S.L.**	**595,10**	**240**	**265,43**
A-4	**5907**	**Construcciones Michelena y Lecuona Sucesores S.L.**	**567,00**	**240**	**253,44**
A-5	**5908**	**Construcciones Michelena y Lecuona Sucesores S.L. (% 30,94)** **José Ramón Michelena eta Maria Rosario Zubizarreta ezkontideak (% 69,06)**	**558,80**	**240**	**249,37**
A-7	**5910**	**Usukoar Promociones S.L.**	**618,70**	**240**	**288,74**
A-8	**5911**	**Usukoar Promociones S.L.**	**604,80**	**240**	**274,06**
A-9	**5912**	**Usukoar Promociones S.L.**	**755,00**	**240**	**267,84**
B-5	**5916**	**Construcciones Michelena y Lecuona Sucesores S.L.**	**1.055,72**	**1.404**	**1.055,72**
C-2	**5918**	**Usukoar Promociones S.L. (% 18,36), Teresa Benito Nebreda (% 36,79), José Ramón Michelena eta Maria Rosario Zubizarreta ezkontideak (% 36,72), Construcciones Michelena y Lecuona Sucesores S.L. (% 5,12).**	**441,30**	**1.516,50**	**882,70**

OHARRA: Aurreko taulan adierazitako eraikigarritasunak indarreko antolamenduan partzela eraikigarri bakoitzari esleitutako sestra gaineko eraikigarritasunei heltzen die berriro (eraikigarritasun horiek idatziz eta grafikoki jasotzen dira). Sestra azpiko eraikigarritasunak, idatziz jasotzen ez direnez, partzela eraikigarri bakoitzaren fitxetan sestra azpiko garaje, trasteleku eta eranskin erabileretarako markatzen diren azalerak neurtuta lortu dira.

3. ANTOLAMENDU PROPOSAMENA

3.1- PLAN BEREZIAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Hona hemen plan berezi horren helburu nagusia:

- Egungo A-1, A-2, A-3, A-4, A-5, A-7, A-8 eta A-9 partzelen eraikigarritasuna A-1, A-2, A-3, A-4 eta A-5 partzela berrietara lekualdatzea.

- C-2 partzelaren eraikigarritasunaren zati bat B-5, A-1, A-2, A-3, A-4 eta A-5 partzeletara lekualdatzea.

Eraikuntza proposamen berri honekin, sabai eraikigarriari dagokion metro koadro kopuru berari eutsiko zaio, etxebizitza kopurua handituz (sei unitate), eta proposatutako eraikin berriei lerrokadura eta sestra berriak jarriko zaizkie, Horrez gain, orain dauden beste 8 partzelaren ordez beste 5 partzela sortuko dira indarreko antolamenduari jarraituz (beraz, partzela kopurua murriztu egingo da).

3.2- PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDUAREN JUSTIFIKAZIOA. DESKRIBAPENA

Eraikigarritasunaren berrantolaketa hau ahalbidetzeko partzela berriak sortzeko arrazoia hauxe da: eraikigarritasuna partzela gutxiagotan kontzentratzea, hirigintza antolamendu kontzentratuagoa eta ekonomikoki eta ingurumen aldetik iraunkorragoa proposatzeko.

3.2.1.- Proposatutako antolamenduaren deskribapena.

Proposatutako antolamenduak ez ditu jada gauzatutako urbanizazioaren elementu publikoak aldatzen, soilik partzela eraikigarri pribatuen ezaugarriak aldatzen baititu, gauzatutako antolamenduan partzela bakoitzerako aurreikusitako sarbideak mantenduz. Egin daitezkeen aldaketak partzela bakoitza ondoko espazio publikora egokitzeko egin beharreko doikuntzen baitan ulertuko dira, betiere, jarduketa isolatu baten urbanizazio lan osagarrien baitan.

Gainerakoan, antolamenduaren helburua C eta B-5 partzelak dauden gunea arintzea da; izan ere, indarreko antolamenduak lau bloke elkarren ondo-ondo kontzentratzen zituen. C2 partzelaren eraikigarritasuna lekualdatuta, altuera eta oinplanoko okupazioa murrizten dira, atzeko C-1 blokeari iragazkortasun handiagoa ahalbidetuz. Bestalde, beheko solairuan jabari pribatuko gune jarraitu bat sortzen da, baina bloke guztietarako sarbideak ahalbidetzen dituen erabilera publikoa. B-5 partzelari dagokionez, aurreikusten ziren bi blokeak bloke bakar batean biltzen dira; horrela, partzela desberdinen arteko distantzia handitzen da, eta eraikuntza tipologia trinkoagoa lortzen da. Era honetan, hasieran aurreikusitako ibilbideak eta eskailera ere sinplifikatu egiten dira.

Blokez pilatutako gunearen eraikigarritasuna binakatutako bi familiako etxebizitzetarako aurreikusitako eta, beraz, dentsitate txikiagoko A partzelen ingurura lekualdatu da. Horrela, oreka hobea lortzen da eraikigarritasunaren banaketan. Gainera, bizitegi mota trinkoenek antolamenduaren iraunkortasun handiagoa ziurtatzen dute. Mendi-hegalaren kontra dagoen gunea eremuaren ertz batean dago, kale zabalera handi samarrarekin. Beraz, profila handitzeak ez dakar arazo handirik bertan dirauten etxebizitzen aurrean. Jada gauzatutako A-6 partzelari dagokionez, profila aldatzeak solairu bat gehiago jartzea dakar, baina lerrokadura berriak gehiago urruntzen dira, altuera gehikuntzak ondoko partzelan horrenbesteko eraginik izan ez dezan.

C-2 partzela arintzeak ere hirigintza gauzapena sinplifikatzea dakar, bertan bildu baitziren birpartzelazio soberakinak, eremuko jabe guztiek jabetzaren zati bat duten partzela bati bide emanez. Ezaugarri horrek izugarri zailtzen du edozein partzela gauzatzea. Honela, jabe desberdinek jabe bakar diren beste partzela batzuetara mugitzen duten dagokien eraikigarritasun zatia, etorkizuneko partzelak gauzatzea erraztuz, eta C-2 partzela jabe bakarraren eskuetan utziz.

3.3- ANTOLAMENDU XEHATUA.

3.3.1.- Partzela pribatu eraikigarriak (Rd-2):

PARTZELA	AZALERA m²(azalera)	ERAIKIGARRITASUNA m²(sabaia)		
		Etxebizitza (sestra gainean)	Garaje eta eranskinak (sestra azpian)	GUZTIRA
B-5	1.055,72	1.562,17	1.055,72	2.617,89
A-1	1.026,78	484,55	403,11	893,15
A-2	868,51	611,22	581,77	1.192,99
A-3	852,39	611,22	570,25	1.181,47
A-4	1.223,50	503,94	564,25	1.068,19
A-5	755,00	503,93	435,00	938,93
C-2	441,30	563,12	441,30	1.004,42
GUZTIRA	**6.223,20**	**4.840,15**	**4.056,89**	**8.897,04**

3.3.2. Lurzoruaren kategorizazioa

Dokumentu honetan jasotako proposamenen artean, C-2 partzelaren (une honetan, eraikin ireki tipologia du) eraikigarritasunaren zati bat partzela berrietara (garapen txikiko tipologiakoak) lekualdatzea proposatu zen: A-1, A-2, A-3, A-4 eta A-5. Era berean, C-2 partzela garapen txikiko tipologiadun partzela bihurtuko litzateke, Lezoko indarreko HAPOren 14. artikuluak zehazten duen moduan.

Beraz, dokumentu honetan eguneratutako HAPOren 29. artikuluan zehaztutako haztapen koefizienteei jarraituz, eraikigarritasun haztatua areagotu egin da, nahiz eta irabazizko erabilerara bideratutako sabaien metro koadroak ez diren areagotu (edo, beste era batera esanda, ez da hirigintza eraikigarritasuna areagotu), Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 35. artikuluan zehaztutakoaren arabera.

Hori dela eta, plan berezi honen xede den eremuaren kategorizazioak finkatu gabeko hiri lurzoruarena izan behar du, plan berezi honetan aurreikusitako antolamenduak lehendik zegoena baino hirigintza eraikigarritasun haztatu handiago bat esleitzen baitio, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 11.2 artikuluak ezartzen duen bezala.

3.3.3- 2/2006 Legearen eta 123/2012 Dekretuaren arauak betetzea

Hirigintza Arauei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuaren 6.1.a) artikuluan ezarritakoari jarraituz, arau bat jaso behar da berdegune eta gune libreetarako; eremuaren edo hornidura jarduketaren guztizko azaleraren % 15 gutxienez, sistema orokorrak baztertuta.

Bestalde, artikulu horretako b) eta c) ataletan toki horniduretarako arau batzuk ezartzen dira, sestra gaineko hirigintza eraikigarritasuneko sabai azaleraren gainean kalkulatuta.

Aipatu dekretuaren 6.3 artikuluaren arabera, eraikigarritasuna handitzearen bidez finkatu gabeko bizitegi motako hiri lurzoruko toki hornidura arauak aurrez gauzatutakoari dagokionez esleitutako hirigintza eraikigarritasunaren hazkundearen gainean kalkulatuko dira.

Plan Berezi honek eraikigarritasun haztatua handitzen du, baina ez du hirigintza eraikigarritasun handitzen, hau da, ez da handitzen irabazi asmoko erabilera edo jardueretara bideratutako eraikigarritasun fisikoa.

Beraz, 123/2012 Dekretuaren 3. ataleko 6. artikulua zorrotz interpretatuta, hirigintza eraikigarritasuna handitzen ez

denez, hirigintza eraikigarritasuneko azalera metroetan oinarrituta kalkulatu beharreko toki hornidura arauetarako "zero" erreserba aurreikusten da, edo bestela esanda, ez dago 6.1 artikuluan adierazitako arauak erreserbatzeko lagapen betebeharrik.

Azkenik, aipaturiko 6.1 artikuluko d) atalak landarediari dagokion araua ezartzen du: zuhaitz bat bizitegi erabilerako lurzoruko etxebizitza berri bakoitzeko edo eraikitako 100 metroko sail bakoitzeko. Dokumentu honetan ez da hirigintza eraikigarritasuna handitzerik aurreikusten, baina bai etxebizitza kopurua handitzea; beraz, arau hau bete behar dela uste da.

ERRESERBA	**2/2006 LEGE ARAUA**		**P. PARTZIALA**
Hornidura publikoak	5 m²(azalera)/25 m²(sabaia) sestra gainean, hornidura publikoen erabilerez bestelakoetarako	0, ez baita hirigintza eraikigarritasuna handitu	0 m²(azalera)
Berdeguneak, espazio libreak	hornidura jarduketen azaleraren % 15, sistema orokorrak kanpo utzita	0, ez baita hirigintza eraikigarritasuna handitu	0 m²(azalera)
Ibilgailuak aparkatzeko lekua	0,35 pz partzela pribatuan/25 m²(sabaia)	0, ez baita hirigintza eraikigarritasuna handitu	0 pz
Landaredia	1 zuhaitz/etxebizitza berria	6 etxebizitza berri / 1 zuhaitz etxebizitza berri bakoitzeko	6 zuhaitz

3.3.4.- Hornidura jarduketa eta egikaritze unitatea mugatzea.

2/2006 Legearen 56-d) artikuluaren babesean, antolamendu xehatuak, hiri lurzoruan, jarduketa isolatuko erregimenean eraiki daitezkeen orube eta partzelak zehaztu behar ditu. Hornidura jarduketen kasuan ere aurreikuspen hori egin behar dela ulertzen da.

2/2006 Legearen 136. artikuluaren arabera ("Jarduera isolatuak"),

"Lege honetan aurreikusitako ondorioetarako, isolatutako jarduketatzat hartzen dira ondorengo kasuetan egindako eraikuntza jarduketak:

a) Hirigintza antolamenduak urbanizatutako orubeak, lehendik daudenak, eta eraikitzeko egoki eta nahikotzat jo direnak. Hala ere, finkatutako hiri lurzorutzat hartzea baztertu gabe, zatitu gabeko erregimeneko orubeak birpartzelazio prozesu baten xede izan daitezke, prozesuaren eremuak orubearen beraren eremua gainditzen ez badu, gutxienez jabetza kuotaren % 50 ordezkatzen duen jabekideren batek hala eskatuta.

b) Eraiki daitezkeen partzelak, orube izaera lortzeko soilik eraiki aurretik edo aldi berean urbanizazio lan osagarriak egitea eskatzen dutenak, 195. artikuluan ezarritakoaren arabera."

Bestalde, Lege beraren 137. artikulua ("Hornidura jarduketak"):

"Lege honen ondorioetarako, hornidura jarduketatzat hartzen dira hirigintza eraikigarritasuna handitzearen bidez finkatu gabeko hiri lurzoruko hornidura karga kentzera bideratutakoak."

Hala ere, Hirigintza Arauei buruzko 123/2012 Dekretuaren 2. artikuluak honela definitzen du 2/2006 Legearen 137. artikuluan aurreikusitako hornidura jarduketa: "hiriko partzela edo orube batean egiten den jarduketa. Plangintza berriak aurrez gauzatutakoaren aldean eraikigarritasun haztatua handitzen dio, eta horrek hornidura publikoak handitu beharra ekarriko du, aipatu eraikigarritasun handitzearen proportzioan.
Halaber, Lurzoruari buruzko Legearen Testu Bategina onartzeari buruzko 2/2008 Legegintzako Errege Dekretuaren 14. artikuluak hornidura jarduketak definitzen ditu: "urbanizatutako lurzoru eremu baten hornidura publikoak handitzeko helburua dutenak eraikigarritasun edo dentsitate handienarekiko edo hirigintza antolamenduan eremuko partzela bati edo gehiagori esleitutako erabilera berriekiko proportzioa berregokitzeko, eta eremuko urbanizazioa aldatzea edo erabat

berritzea eskatzen ez dutenak.

Definizio horiek eta 2/2006 Legearen 140. artikuluan (gauzatze jarduketaren esferak zerrendatzen dira bertan) ezarritakoa kontuan hartuta, ondorioztatzen dugu hornidura jarduketa, berez, isolatutako jardueren baitako aldaera bat dela.

Plan Berezi honek egungo partzela batzuen eraikigarritasuna dokumentu honetako antolamenduaren araberako beste berri batzuetara mugitzea aurreikusten du. Lekualdaketa horrek eraikigarritasun haztatua handitzea dakar, eta horrek lurzorua hirigintza haztatuko eraikigarritasuna handitzeagatik finkatu gabeko hiri lurzoru kategorizazioa dakar, dokumentu honen "3.3.2 Lurzoruaren kategorizazioa" atalean adierazi bezala. Horregatik, hornidura jarduketa bat definitzen da jarduketa isolatua (soilik finkatutako hiri lurzorua izan daiteke) eta jarduketa integratua (ez dira Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 138. artikuluko 1. atalean adierazitako baldintzak betetzen) baztertzean.

Plan honen arabera antolatutako partzelak sortzeko, aurrez dagokion birpartzelazio proiektua onartu beharko da, lehendik dauden partzelak antolamendu berrira erregularizatzeko eta eraikigarritasun fisikoa lokalizatzeko, dokumentu honetan jasotako antolamendu xehatuaren arabera.

Horretarako, egikaritze unitate bakar bat mugatzen da, antolamendu eremu osoa hartzen duena, hain zuzen, egun dauden partzelak dokumentu honetan proposatutakoetara egokitzeko, eta eraikigarritasun haztatua horien artean banatzeko, plan berezi honen proposamenaren arabera, eta eraikigarritasun haztatuaren handitzearen % 15 Lezoko Udalaren alde lagatzeko.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 144.4 artikuluari jarraituz, egikaritze unitateetan barne hartutako hiri lurzoruak finkatu gabeko hiri lurzorua izan beharko du.

Ondorengo partzeletan eraikigarritasuna honela lekualdatzea aurreikusten da:

1.- A-1 partzela: 1.026,78 m²-ko azalera eta sabaiko 893,15 m²-ko hirigintza eraikigarritasuna ditu (sabaiko 484,55 m² sestra gainean eta sabaiko 408,60 m² sestra azpian).

Partzela honetan bateratzen dira oraingo A-1 eta A-2 partzelen sestra gaineko eraikigarritasuna (bakoitza sabaiko 240 m² -koa) eta C-2 partzelari dagozkion sabaiko 4,55 m² (horiek ere sestra gainean).

Hirigintza eraikigarritasun haztatua handitu egiten da C-2 partzelaren (une honetan, eraikigarritasun irekiko tipologia du) eraikigarritasunaren zati bat garapen txikiko tipologiako partzela berri honetara lekualdatzean.

Beraz, dokumentu honetan eguneratutako HAPOren 29. artikuluan zehaztutako haztapen koefizienteei jarraituz, eraikigarritasun haztatua areagotu egin da, nahiz eta irabazizko erabilerara bideratutako sabaien metro koadroak ez diren areagotu (edo, beste era batera esanda, ez da hirigintza eraikigarritasuna areagotu), Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 35. artikuluan zehaztutakoaren arabera.

2.- A-2 partzela: 868,51 m²-ko azalera eta sabaiko 1.192,99 m²-ko hirigintza eraikigarritasuna ditu (sabaiko 611,22 m² sestra gainean eta sabaiko 581,77 m² sestra azpian).

Partzela honetan bateratzen dira oraingo A-3 partzelaren (sabaiko 240 m²) eta A-4 partzelaren eraikigarritasunaren erdia (sabaiko 120 m²), eta C-2 partzelari dagozkion sabaiko 251,22 m² (sestra gainean) eta sabaiko beste 191,89 m² (sestra azpian).

Hirigintza eraikigarritasun haztatua handitu egiten da C-2 partzelaren (une honetan, eraikigarritasun irekiko tipologia du) eraikigarritasunaren zati bat garapen txikiko tipologiako partzela berri honetara lekualdatzean.

Beraz, dokumentu honetan eguneratutako HAPOren 29. artikuluan zehaztutako haztapen koefizienteei jarraituz, eraikigarritasun haztatua areagotu egin da, nahiz eta irabazizko erabilerara bideratutako sabaien metro koadroak ez diren areagotu (edo, beste era batera esanda, ez da hirigintza eraikigarritasuna areagotu), Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 35. artikuluan zehaztutakoaren arabera.

3.- A-3 partzela: 852,39 m²-ko azalera eta sabaiko 1.181,47 m²-ko hirigintza eraikigarritasuna ditu (sabaiko 611,22 m² sestra gainean eta sabaiko 570,25 m² sestra azpian).

Partzela honetan bateratzen dira oraingo A-5 partzelaren (sabaiko 240 m²) eta A-4 partzelaren eraikigarritasunaren erdia (sabaiko 120 m²), eta C-2 partzelari dagozkion sabaiko 251,22 m² (sestra gainean) eta sabaiko beste 191,89 m² (sestra azpian).

Hirigintza eraikigarritasun haztatua handitu egiten da C-2 partzelaren (une honetan, eraikigarritasun irekiko tipologia du) eraikigarritasunaren zati bat garapen txikiko tipologiako partzela berri honetara lekualdatzean.

Beraz, dokumentu honetan eguneratutako HAPOren 29. artikuluan zehaztutako haztapen koefizienteei jarraituz, eraikigarritasun haztatua areagotu egin da, nahiz eta irabazizko erabilerara bideratutako sabaien metro koadroak ez diren areagotu (edo, beste era batera esanda, ez da hirigintza eraikigarritasuna areagotu), Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 35. artikuluan zehaztutakoaren arabera.

4.- A-4 partzela: 1.223,50 m²-ko azalera eta sabaiko 1.068,19 m²-ko hirigintza eraikigarritasuna ditu (sabaiko 503,94 m² sestra gainean eta sabaiko 564,25 m² sestra azpian).

Partzela honetan bateratzen dira oraingo A-7 partzelaren (sabaiko 240 m²) eta A-8 partzelaren eraikigarritasunaren erdia (sabaiko 120 m²), eta C-2 partzelari dagozkion sabaiko 143,93 m² (sestra gainean) eta sabaiko beste 138,48 m² (sestra azpian).

Hirigintza eraikigarritasun haztatua handitu egiten da C-2 partzelaren (une honetan, eraikigarritasun irekiko tipologia du) eraikigarritasunaren zati bat garapen txikiko tipologiako partzela berri honetara lekualdatzean.

Beraz, dokumentu honetan eguneratutako HAPOren 29. artikuluan zehaztutako haztapen koefizienteei jarraituz, eraikigarritasun haztatua areagotu egin da, nahiz eta irabazizko erabilerara bideratutako sabaien metro koadroak ez diren areagotu (edo, beste era batera esanda, ez da hirigintza eraikigarritasuna areagotu), Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 35. artikuluan zehaztutakoaren arabera.

5.- A-5 partzela: 755,00 m²-ko azalera eta sabaiko 938,94 m²-ko hirigintza eraikigarritasuna ditu (sabaiko 503,93 m² sestra gainean eta sabaiko 435,00 m² sestra azpian).

Partzela honetan bateratzen dira oraingo A-9 partzelaren (sabaiko 240 m²) eta A-8 partzelaren eraikigarritasunaren erdia (sabaiko 120 m²), eta C-2 partzelari dagozkion sabaiko 143,93 m² (sestra gainean) eta sabaiko beste 30,13 m² (sestra azpian).

Hirigintza eraikigarritasun haztatua handitu egiten da C-2 partzelaren (une honetan, eraikigarritasun irekiko tipologia du) eraikigarritasunaren zati bat garapen txikiko tipologiako partzela berri honetara lekualdatzean.

Beraz, dokumentu honetan eguneratutako HAPOren 29. artikuluan zehaztutako haztapen koefizienteei jarraituz, eraikigarritasun haztatua areagotu egin da, nahiz eta irabazizko erabilerara bideratutako sabaien metro koadroak ez diren areagotu (edo, beste era batera esanda, ez da hirigintza eraikigarritasuna areagotu), Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 35. artikuluan zehaztutakoaren arabera.

6.- B-5 partzela: 1.055,72 m²-ko azalera eta sabaiko 2.617,89 m²-ko hirigintza eraikigarritasuna ditu (sabaiko 1.562,17 m² sestra gainean eta sabaiko 1.055,72 m² sestra azpian).

Partzela honetara lekualdatu dira C-2 partzelako sestra gaineko sabaiko 158,17 m².

Kasu honetan, hirigintza eraikigarritasun haztatua handitu egiten da, bizitegi erabileraren intentsitatea handitu egiten baita etxebizitza kopurua 12tik 18ra handitzearekin batera.

7.- C-2 partzela: 441,30 m²-ko azalera eta sabaiko 1.004,42 m²-ko hirigintza eraikigarritasuna ditu (sabaiko 563,12 m² sestra gainean eta sabaiko 441,30 m² sestra azpian).

Partzela honetara lekualdatu dira A-1 eta A-2 partzelatako sestrapeko sabaiko 110,99 m².

Eraikigarritasun haztatua ez da handitzen, izan ere, partzela horrek, gaur egun, sabaiko 2.398,85 m²-ko eraikigarritasuna du guztira (sabaiko 1.516,50m² sestra gainean eta sabaiko 882,70 m² sestra azpian).

3.3.5- Eraikigarritasun xehatua.

Eraikigarritasun fisikoa edo gordina esaten zaio eraikita edo eraikitzeko dagoen sabai guztiari; bai sestra gainekoa bai sestra azpikoa. Eraikigarritasun fisiko hori hirigintza antolamenduan ezartzen da lurralde eremu zehatz baterako, eta sabaiko metro koadrotan edo lurzoru metro koadro bakoitzeko sabai metro koadrotan adieraz daiteke.

Eraikigarritasun fisikoa 7 partzela desberdinetan banatzen da (bizitegi erabilerakoak dira denak).

Guztizko eraikigarritasun fisikoa……..……..sabaiko 8.897,04 m²

Guztizko hirigintza eraikigarritasuna……...…….sabaiko 8.897,04 m²

Eraikigarritasun hori honela banatzen da:

- Sestra gainean: sabaiko 4.840,15 m²
- Sestra azpian: sabaiko 4.056,89 m²

Partzelen hirigintza eraikigarritasuna (sestra gainekoaren eta azpikoaren batura):

Partzela	Eraikigarritasuna m²(sabaia)
A-1	893,15
A-2	1.192,99
A-3	1.181,47
A-4	1.068,19
A-5	938,93
B-5	2.617,89
C-2	1.004,42

3.3.6- Haztapen koefizienteak.

2/2006 Legearen 56-f) artikulua betez, hiri lurzoruan, hirigintza antolamendu xehatuak erabileren arteko haztapen koefizienteak ezarri beharko ditu.

Partzelen arteko eraikigarritasunak lekualdatu direnez eta eraikuntza tipologiak jatorrizko plan partzialean aurreikusitakoen aldean desberdinak direnez, eraikigarritasun haztatua handitzea dakarren tipologia aldaketa horri dagozkion haztapen koefizienteak kalkulatu behar dira. Lekualdatutako azalera bizitegi tipologia ireki bati dagokio; garapen txikiko bizitegi tipologiako partzela batzuetan birkokatu da, eta horrek eraikigarritasun haztatua handitzea dakar.

Ondorengo taulan zehazten dira eraikigarritasun haztatua handitzea dakarten lekualdaketak:

HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNA

			Sestra gaineko eraikigarritasuna (sabaiko m²)		
Partzela	Erabilera	Azalera	Egungoa	Lekualdatua	Aurreikusia
A1	Etxebizitza	1.026,78	480,00	4,55	**484,55**
A2	librea	868,51	360,00	251,22	**611,22**
A3		852,93	360,00	251,22	**611,22**
A4	garapen	1.223,50	360,00	143,94	**503,94**
A5	txikia	755,00	360,00	143,93	**503,93**
B5	Rd.3.	1.055,72	1.404,00	158,17	**1.562,17**
		LEKUALDATUTAKO GUZTIZKO AZALERA		**953,02**	

***** Ez dira kontuan hartu sestra azpiko erabilerak, aurreko birpartzelazio proiektuan ezarritako irizpideari jarraituz.

Datu hauetan oinarrituta, 1492/2011 Dekretuaren bidez onartutako Balorazio Araudiaren 22. artikuluko formula aplikatu behar dugu urbanizatutako lurzoruaren hondar balioan oinarrituta haztapen koefizienteak kalkulatu ahal izateko. Formula honako hau da: **Vrs = (Vv / k) – Vc**

Laburduren esanahia:
Vrs = Lurzoruaren eragin balioa (dagokion erabilerako metro koadro eraikigarri bakoitzeko, eurotan).

Vv = Salmenta balioa (amaitutako produktu higiezinaren dagokion erabilerako metro koadro bakoitzarena, estatistikoki esanguratsua den merkatu azterketa batean oinarrituta kalkulatua, eurotan, metro koadro eraikigarri bakoitzeko).

k = koefizientea (gastu orokor guztiak haztatzen ditu, finantziazioari, kudeaketari eta sustapenari dagozkionak barne, baita eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa den higiezin sustapen jardueraren enpresa onura arrunta ere). k = 1,4, baina 1,2raino murriztu ahal izango da babes erregimenari loturiko etxebizitzetan.

Vc = Eraikuntzaren balioa (eurotan, dagokion erabilerako metro koadro eraikigarri bakoitzeko). Honako hauen batura izango da: obraren gauzatze materialaren kostuak, gastu orokorrak eta eraikitzailearen industria irabazia, eraikuntzaren gaineko zergen zenbatekoa, obra proiektuen eta zuzendaritzaren hobari profesionalak eta higiezinaren eraikuntzarako beharrezkoak diren bestelako gastuak.
* Honako salmenta balio hauek hartzen dira kontuan:

ERABILERA	**Vv**
VL2 Bizitegi etxebizitza librea	
Rd.2. Bizitegi irekia	**2.400,00**
VL3. Etxebizitza librea	
Rd.3. Garapen txikiko bizitegia	**3.000,00**

***** Honako K koefiziente hau hartzen da kontuan:

ERABILERA	Promozio gastuen %-a	Sustapen irabazien %-a	**K**
VL2 Bizitegi etxebizitza librea			22.2 art.
Rd.2. Bizitegi irekia	(g)	(b)	(1+g) x (1+b)
VL3. Etxebizitza librea	% 7,35	% 18	1,26673
Rd.3. Garapen txikiko bizitegia	% 7,35	% 18	1,26673

***** Ondorengo eraikuntza kostuak hartzen dira kontuan.

GGC	BIC		HP	TC	OGC	

ERABILERA		CEM	% 13	% 6	CDC	% 11,71	% 6	% 3,07	**VC**
VL2 Bizitegi etxebizitza librea Rd.2. Bizitegi irekia	sestra gainean	800	104	48	952	93,68	48	24,56	**1.118,24**
VL3. Etxebizitza librea Rd.3. Garapen txikiko bizitegia	sestra gainean	800	104	48	952	93,68	48	24,56	**1.118,24**

Datu hauekin formula aplikatzen dugu ondorengo taulan.

ERABILERA	Vv	Vc	K	VRS	**HAZTAPEN KOEFIZIENTEAK**
VL2 Bizitegi etxebizitza librea Rd.2. Bizitegi irekia	2.400,00	1.118,24	1,27	776,45	**0,62**
VL3. Etxebizitza librea Rd.3. Garapen txikiko bizitegia	3.000,00	1.118,24	1,27	1.250,12	**1,00**

***** Plan Bereziaren antolamenduko erabilera nagusia garapen txikiko bizitegia da; beraz, hau = 1 haztapen koefiziente gisa hartzen da, eta horretan oinarrituta kalkulatzen dira gainerakoak.

3.3.7- Profila, okupazioa, altuera, lerrokadurak eta sestrak.

Partzela eraikigarrien bizitegi erabileraren banaketaren laburpen taula honako hau da:

Partzela	**azalera m²(az)**	**Eraikuntza okupazioa m²(azalera) ***	**Profila**	**Eraikigarritasuna m²(sabaia) ****	**Altuera m *****	**Etxebizitza kopurua**
A-1	1.026,78	408,60	S1+PB+2P	893,15	12,25	6
A-2	868,51	581,77	S1+PB+2P	1.192,99	12,25	6
A-3	852,39	570,25	S1+PB+2P	1.181,47	12,25	6
A-4	1.223,50	564,25	S1+PB+2P	1.068,19	12,25	6
A-5	755,00	435,00	S1+PB+2P	938,93	12,25	6
B-5	1.055,72	1.055,72	S1+PB+2P	2.617,89	12,45	18
C-2	441,30	441,30	S1+PB+3P	1.004,42	15,45	6

***** Eraikuntzaren okupazioak sotoko solairuari egiten dio erreferentzia, hau da, sestra azpiko eraikigarritasunari.

** Eraikigarritasuna sestra gaineko eta sestra azpiko eraikigarritasunen batura da.

*** Altuera sotoko sestraren eta teilatu lauko sestraren arteko aldea da. Altuera hau aldatu egingo da inklinatutako estalki bat egiten bada, teilatu-hegalak azken solairuaren sestratik 2,00 metrora egon beharko baitu.

OHARRA: Partzela bakoitzaren ezaugarri geometrikoak (lerrokadurak, profilak, altuerak, sestrak, hegalak, etab.) dagokion fitxan zehazten dira, baita sestra gaineko eta azpiko eraikigarritasunak ere. Altueretan edo profiletan desberdintasunen bat egonez gero, fitxetan jasotako ataletako informazioa nagusituko da.

3.3.8.- Partzelazioa.

Proposatutako antolamenduaren ondoriozko partzela eraikigarriak Plan Berezi honetako 5. dokumentuko ("Planoak") "O.6 Partzela eraikigarrien definizioa" planoan zehazturikoak dira. Partzela bakoitzari buruzko informazio zehatza partzela bakoitzari dagokion fitxan dago jasota.Zehaztutako partzelak gutxienekoak eta zatiezinak dira. Hala ere, eraiki ondoren, jabetza horizontaleko erregimenean zatitu ahal izango dira.

Lezon, 2014ko urtarrilean.

Adur Ezenarro Agirre. Arkitektoa **Aitor Iztueta Garaikoetxea. Hirigintza teknikaria**

<u>1. ERANSKINA:</u> ERAGOZPEN ARKITEKTONIKOAK KENTZEKO ARAUDIA BETETZEAREN JUSTIFIKAZIOA.

Urbanizazioa ez da aldatzen, Plan Berezi honek partzela pribatuen barrualdeari bakarrik eragiten baitio. Urbanizazioa jada gauzatuta dago, eta urbanizazioari dagokion proiektuan jasota dago justifikazioa.

3. MINUSBALIATUENTZAKO APARKALEKU ERRESERBA.

Urbanizazioa ez da aldatzen, Plan Berezi honek partzela pribatuen barrualdeari bakarrik eragiten baitio. Urbanizazioa jada gauzatuta dago, eta urbanizazioari dagokion proiektuan jasota dago justifikazioa. Ezgaituentzako aparkaleku plazak nahitaez gauzatu beharreko plazen arabera kalkulatzen dira. Nahitaezko plaza hornidura hau hirigintza eraikigarritasuneko koefiziente bat aplikatuz lortzen da. Eraikigarritasuna handitzen ez denez, ez da aparkaleku plaza berriak egiteko betebeharrik eragiten, eta, beraz, ez dago minusbaliatuentzako plaza gehiago erreserbatu beharrik urbanizazio proiektuaren arabera jada egindakoez gain.

2. DOKUMENTUA. ANTOLAKETA ETA KUDEAKETA ILDOEN AZTERKETA

AURKIBIDEA

1. Orokortasunak.

2. Hirigintza antolamenduko eremua.

3. Egikaritze unitatearen edo birpartzelazio eremuaren mugaketa.

4. Jarduketa erregimena.

5. Eraikitzeko eskumena erabiltzea.

6. Eremuaren jabeen betebeharrak.

7. Plangintza gauzatzeko epeak.

1. OROKORTASUNAK

Dokumentu honetan Plan Berezian aurreikusitako antolamendu xehatuko zehaztapenak garatzeko eta gauzatzeko kudeaketa eta gauzapen baldintzak ezartzen dira.

2. PLAN BEREZIAREN EREMUA

Plan Berezi honen xede den eremua Lezoko HAPOko AOU 4 KABITTEko partzela hauek osatzen dute: C-2, B-5, A-1, A-2, A-3, A-4, A-5, A-7, A-8 eta A-9.

Eremu hori Plan Berezi honen 5. dokumentuko (“Planoak") “O.1- Plan Bereziaren eremua” planoan agertzen da.

Plan Orokorrak hiri lurzoru gisa sailkatzen du eremu osoa, eta Plan Berezi honek finkatu gabekotzat sailkatzen du, eraikigarritasun haztatua handitu baita.

3. EGIKARITZE UNITATEAREN EDO BIRPARTZELAZIO EREMUAREN MUGAKETA

Proiektuko hirigintza plangintza kudeatzeko eta gauzatzeko, Plan Berezi honek antolamendu eremu osoa hartzen duen birpartzelaziorako eremu gisa definitzen eta mugatzen du egikaritze unitate bat.

Birpartzelazioari loturiko eremu horrek 6.225,52 m²-ko azalera du.

Birpartzelazioari loturiko eremuaren mugaketa Plan Berezi honen 5. dokumentuko (“Planoak”) 01, 03 eta 04 planoetan dago jasota.

Eremuan barne hartzen diren partzelen jabeak proiektuko hirigintza eraikigarritasunaren adjudikazioduntzat hartu behar dira.

Dena den, indarreko legerian ezarritakoaren arabera, eremuak barne hartzen dituen lurzoruen jabeek ondare bihur ditzaketen lurren aprobetxamendua birpartzelazioaren xede den eremuan esleitutako eraikigarritasunaren gaineko hirigintza eraikigarritasun haztatuaren areagotzearen % 85i dagokio, hiri lurzoru ez finkatua delako, eraikigarritasun haztatua handitu baita. Gainerako % 15a Lezoko Udalari doan emango zaio.

Lagapen hori partzela eraikigarrian eta, hala badagokio, bere balio ekonomikoa dirutan ordainduta egin beharko da, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 27. artikuluan eta lege hori garatzeko sustatutako Premiazko Neurriei buruzko 105/2008 Dekretuaren 12. artikuluan ezarritako irizpideei jarraituz.

Administrazioari dagokion aprobetxamendua dagokion Birpartzelazio Proiektua behin betiko onartutakoan gauzatuko da.

Eraikigarritasunaren banaketa zuzena egiteko, kontuan hartu behar da birpartzelaziorako irizpideek 2/2006 Legearen 44.2 artikuluan adierazitakotik desberdinak izan behar dutela (horren arabera, jabeen eskubidea egikaritze unitatearen mugaketa onartzeko unean beren partzelek duten azalerarekiko proportzionala izango da).

Hala ere, artikulu horrek berak adierazten du jabeek beste irizpide bat hartu ahal izango dutela aho batez.

Lezoko Udalean onartzeko aurkeztutako "Lezoko Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko AOU 4 Kabitte eremuko partzela zehatz batzuk garatzeko hirigintza hitzarmenean" jabeek aho batez finkatutako irizpidea honako hau da: Eremuak barne hartzen dituen partzelen jabe guztiak proiektuko hirigintza eraikigarritasunaren adjudikaziodun izango dira, jabe bakoitzak bere oraingo partzelei dagokien eraikigarritasuna bere egingo duela ezartzen duen irizpidea oinarritzat hartuta.

Irizpide honen arrazoia da aurrez ezarritako hirigintza antolamendu bat gauzatu duen birpartzelazio proiektu baten ondorio direla partzelak. Nolanahi ere, partzela hauetan ez dira eraiki. Planteatutako antolamendu xehatua aldatzeak urbanizatutako orubeei eragiten die.

4. GAUZATZE ERREGIMENA

Hornidura jarduketatzat hartzen da proiektuko hirigintza garapena, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 137. artikuluan ezarritakoaren arabera, eta beraz, *jarduketa pribatuko esferakoa da* (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 140. artikulua), izan ere, hornidura jarduketak eraikuntza jarduketa isolatuen aldaera bat direla ulertzen da.

5. ERAIKITZEKO ESKUMENA ERABILTZEA

Oro har, egikaritze unitatean proiektatutako hirigintza eraikigarritasuna gauzatzeko baldintza hauek bete beharko dira: indarreko hirigintza legerian ezarritako baldintzak betetzea eta, zehazki, dagokion birpartzelazio proiektua onartzea eta araudi orokorra betetzea.

6. EREMUAREN JABEEN BETEBEHARRAK

Lurzoruaren jabeen betebeharrak izango dira honako hauek gutxienez:

- Lezoko Udalari doan ematea antolamenduak aurrez esleitutakoaren gainean eraikigarritasun haztatuaren areagotzearen % 15i dagokion lurzorua, urbanizazio kargarik gabe, edo dirutan aldatzea.

- Ondoriozko orubeetan eraikitzea, legez ezarritako epeetan.

- Etxebizitza berri bakoitzeko zuhaitz berri bat landatzea.

7. PLANGINTZA GAUZATZEKO EPEAK

Birpartzelazioa proiektua aurkeztea hasierako onarpena emateko, Plan Berezi hau behin betiko onartzen denetik hasita 3 hilabeteko epean.

Partzeletan eraikitzea, birpartzelazio proiektua behin betiko onartzen denetik hasita 8 urteko epean.

Lezon, 2014ko urtarrilean

Adur Ezenarro Agirre. Arkitektoa **Aitor Iztueta Garaikoetxea. Hirigintza teknikaria**

3. DOKUMENTUA. ORDENANTZA ARAUTZAILEAK

ORDENANTZA ARAUTZAILEAK

Ordenantza arautzaileak Lezoko 1. Sektoreko Plan Partzialaren Aldaketan ezarritakoak izango dira, jarraian jasotako ordenantza aldatuak salbu. Aldatu gabeko jatorrizko ordenantzetan Plan Berezi honek Plan Partzialaren Aldaketa horri egiten zaion aipamena aldatuko da.

I. ATALA

OROKORTASUNAK

1. ORDENANTZA. APLIKAZIO EREMUA

Ordenantza hauek aplikatuko zaizkio urbanizazio eta eraikitze jarduera orori, baita Lezoko 1. Sektoreko Plan Partzialean zehaztutako partzela, eraikin eta espazio libreen erabilera arautzeko ere.

2. ORDENANTZA. INDARRALDIA

Ordenantza hauek indarrean jarriko dira hirigintza dokumentu hau behin betiko onartzeko erabakia argitaratzearekin batera, eta hala jarraituko dute beste batzuek indargabetzen dituzten arte.

3. ORDENANTZA. DERRIGORTASUNA

Eremuaren barruan lurzorua eraikitzeko eta erabiltzeko egiten diren jarduketa guztiak.

II. ATALA

4. ORDENANTZA. ADIERA

Ordenantza hauetan erabilitako kontzeptuak Kode Zibilaren 3. artikuluan finkatutako jarraibide eta ildoen arabera ulertu eta interpretatuko dira. Erabiltzen diren kontzeptu nagusiak Lurzoruari buruzko Legean eta hura garatzen duten beste araudietan izen berberekin erabiltzen direnei dagozkie.
Lezoko Udalak ordenantza hauek interpretatu ahal izango ditu.

III. ATALA

5. ORDENANTZA. LURZORUAREN ERABILERA

Lursailak eta eraikinak Plan Partzialeko proiektu hau osatzen duten dokumentuetan zehazten diren erabilera publiko eta pribatuetara bideratuko dira.

6. ORDENANTZA. IBILGAILUEN APARKALEKU PRIBATUA

Erabilera hau partzela pribatuen barruan garatuko da. Sarbideak komunak izango dira etxebizitza kolektiboetan, eta indibidualak familia bakarreko etxebizitzetan. Erdisotoan edo sotoan garatu ahal izango dira.

7. ORDENANTZA. ELEMENTU OROKORRAK

Antolamendu hau osatzen dute honako elementu orokor hauek:
- Partzela pribatuak
- Espazio libreen sistema orokorra
- Espazio libreen toki sistema
- Ekipamendu errotazionala
- Bide sarea eta aparkaleku publikoak.

8. ORDENANTZA. PARTZELA PRIBATUAK

Kontzeptu honen baitan biltzen dira familia bakarreko eraikin atxikiei dagozkien partzelak, eta etxebizitza kolektiboei dagozkienak.

9. ORDENANTZA. ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA

Plan Partzialean horretarako zehazturiko azalerak (158 m^2), "O.2. Haurrentzako jolastoki eta aisialdi guneak" planoan mugatuta dagoenak, eta erabilera eta jabari publikoko berdeguneek osatzen dute.
Sistemaren barruan, lorategien eta haurrentzako jolastoki eta aisialdi gune gisa erabiltzeko eremuen azalera eta kokapena zehaztu da. Hala ere, Urbanizazio Proiektua idaztean, haurrentzako jolastoki eta aisialdi guneen diseinua aldatu ahal izango da espazio libreen lurzoru erreserbaren eremu orokorraren barruan, betiere, azalera mantenduz.

10. ORDENANTZA. ESPAZIO LIBREEN TOKI SISTEMA

Toki sistema sareko hornidura eta ekipamenduetarako lurzoru erreserba Planean horretarako xehatutako lurzoru guztiek osatzen dute, jolasteko berdeguneak, espazio publikoak eta egonlekuak barne, guztira 7.558m^2-ko azalera hartuz.

11. ORDENANTZA. HORNIDURA EKIPAMENDUA

Ekipamendu errotazionalerako lurzoru erreserba 784,90m^2-ko partzela batean dago, espazio publikoen toki sistemaren barruan.

12. ORDENANTZA. BIDE SARIA ETA APARKALEKU PUBLIKOAK

Sektoreko bideen proiektuko galtzadak, espaloiak, pasealekuak eta aparkalekuak biltzen ditu.

<u>IV. ATALA</u>

12. ORDENANTZA. LERROKADURAK

Une oro, Plan Bereziko "O.6 Partzela eraikigarrien definizioa" planoan markatutako lerrokadurak mantenduko dira, eta partzela bakoitzaren hirigintza fitxetan jasotako kotak eta sestrak nagusituko dira.

14. ORDENANTZA. GEHIENEZKO OKUPAZIOA

A partzela guztietan eta C-2 partzelan gehienez 6 etxebizitzako blokeak egin ahal izango dira, fitxa partikular bakoitzean jasotako bolumen baldintzak betez. B-5 partzelan gehienez 18 etxebizitza egin ahal izango dira.

16. ORDENANTZA. PROFILAK

Nahitaezkoak dira Plan Berezi honetako hirigintza fitxetan deskribatutako tipologia arkitektonikoetako eraikinen altuerak. Altuera horiek behetik bakarrik egokitu ahal izango dira, betiere, bizigarritasun baldintzak betetzen direla frogatuta. Ordenantza partikular bakoitzean profil bakoitzaren aldaerak zehazten dira, honako alderdi hauen arabera: estalkia laua edo inklinatua den, eta azken solairuan atzeraketa egiteko aukera.

17. ORDENANTZA. ESTALKIAK

Hirigintza fitxetan jasotako estalkiak lauak dira. Izan ere, Plan Berezi honetan zehaztutako blokeen bolumena handiagoa da aurreko Plan Partzialean jasotakoarekin alderatuta. Bolumen berriei eustea funtsezkoa da eta, beraz, 2 edo 4 isurialdeko estalkiak egin daitezkeen arren, B eta A partzeletan teilatu-hegala azken solairuaren sestratik 2 m-ra kokatu beharko da.

- Estalki laua hirigintza fitxen arabera.
- 2 edo 4 isurialdeko estalki inklinatua.
- Gehienezko teilatu-hegala: 1,20 metro. Teilatu-hegalaren altuera: 2,00 metro (azken solairuaren sestratik).
- Baimendutako gehienezko malda: % 40.
- Estalkiaren materiala: teila arabiarra, zeramika, gorri koloreko hormigoia edo, justifikatuta, Korporazioaren oniritzia duen beste edozein material, udal txosten teknikoa aurkeztu ondoren.

18. ORDENANTZA. HEGALAK

Balkoiek eta esekitokiek Plan Bereziko hirigintza fitxetan ezarritako lerrokadurak bete beharko dituzte.
Balkoiak egiteko hegalak eratzea baimentzen da; fatxada nagusian 2,00 metrokoak izan daitezke, eta 1,00 metrokoak gainerako fatxadetan. Hegal itxiek ezin izango dute 1,00 metro gainditu eraikinaren lerrokaduratik, perimetro osoan.
Fatxadetako hegalak fatxadaren perimetroaren % 50ean egin ahal izango dira, izkinetatik 1,50 metrora.
Estalitako azaleraren % 50 zenbatuko da hegal irekien kasuan, eta % 100 hegal itxien kasuan.

19. ORDENANTZA. ERDISOTOAK ETA SOTOAK

Etxebizitza blokeetan sotoak eta erdisotoak egitea baimentzen da, etxebizitzen zerbitzura, soilik trasteleku edo garaje gisa erabiltzeko, dagozkien fitxa grafikoetan ezarritakoaren arabera.

Garaje gisa erabiltzeko sotoetarako sarbideak bat etorriko dira hirigintza fitxa partikularretan ezarritakoekin. Partzela bakoitzeko gauzapen proiektuetan urbanizazio osagarri gisa zehaztuko dira sarbide berriak jada eginiko urbanizaziora egokitzeko egin beharreko doikuntzak.

20. ORDENANTZA. ESTALKIPEA

Eraikitako azalera altuera libreko 1,80 metrotik aurrera zenbatuko da, eta, estalkipeko espazioak zenbatzeko irizpideari dagokionez, Plan Orokorrean ezarritakoari helduko zaio.

21. ORDENANTZA. ATZERAKETAK.

Alboko partzeletara (Plan Berezi honetan zehaztutakoak zein aurreko Plan Partzialaren arabera jada eraikita daudenak) egiten diren atzeraketak 3 metro edo gehiagokoak izango dira beti.

22. ORDENANTZA. ITXITURAK

Erabilera pribatuko lorategi/terraza espazio eraikiezina duten beheko solairuetan, itxiturak jarri ahal izango zaizkie A partzelei, baita ondorengo plazara ematen duen B-5 partzelako atzealdean ere. Fabrikakoak izan daitezke 1,20 metroko altueraraino, eta gainean metalezko burdin hesi edo antzeko itxitura bat izan dezakete 2,00 metrora arte.

23. ORDENANTZA. ZUHAITZAK

Etxebizitza kopurua handitzeagatiko hornidurari dagozkion 6 zuhaitz landatu beharko dira, udal zerbitzu teknikoek adierazitako lekuetan.

24. ORDENANTZA. APLIKATU BEHARREKO ESTETIKAK

Lezoko Hiri Antolamendurako Plan Orokorrean adierazitakoak.

25. ORDENANTZA. ZORTASUNA

Partzela pribatuak, alboko partzelen jabeek planean esleitzen zaizkien eskubideak askatasunez erabili ahal izan ditzaten beharrezkoak diren zortasunei lotuta geratuko dira.

Partzela guztiek elkarrekiko zortasunak izango dituzte, aktiboak eta pasiboak, albokoekiko argi eta bistei dagozkienak, eraikinak Plan Berezian ezarri bezala eraiki ahal izateko beharrezkoak diren hedadura eta irismenarekin.

Bizitegi erabilerako partzelak jabari eta erabilera pribatukoak izango dira beren azalera osoan, baina honako muga hauek izango dituzte:

Bizitegi erabilerako partzelak, beste partzela batzuen jabeek Planean esleitzen zaizkien eskubideak askatasunez erabili ahal izan ditzaten beharrezkoak diren zortasunei lotuta egongo dira. Gauzak honela, C-2 eta B-5 partzela eraikigarrietan garaje erabilerara bideratutako sotoko solairuak komunikatuta daudenez (C-2 partzelako sotorako sarbidea B-5 partzelako sototik), proiektu hau juridikoki gauzatzeko idazten den berdinbanaketa proiektuak beharrezko zortasunak ezarri beharko ditu, dagokion sotoko solairura sartzeko eta haren barruan pertsonak eta ibilgailuak aske ibiltzeko (sartzeko eta irteteko arrapalak, eskailera, korridoreak eta ibilgailuentzako zonak), exekuzioa ere arautuz (C-2 partzelarako sarbidea bermatzen duten behin-behineko konponbideak, lehenago gauzatuko balitz) eta baita sarrera arrapala ordaintzeko modua ere.

Halaber, partzela pribatu eraikigarriak honako zortasun hauekin lotuta geratuko dira: Plan Berezi honetan proposatutako antolamendua betetzeko ezarri beharreko erabilera publikoko zortasunak, azpiegiturak igarotzeko beharrezkoak direnak eta partzela eraikigarriak gauzatzea bermatzeko beharrezkoak direnak. Zehazki, C-2 partzelako beheko solairua, atariko alde eraikia eta bizitegi blokeko beheko solairuko gela osagarriak salbu, jabari pribatukoa baina erabilera publikokoa izango da.

V. ATALA

PARTZELA ERAIKIGARRIEI APLIKA DAKIZKIEKEEN ERAIKUNTZA ETA ERABILERA ORDENANTZA PARTIKULARRAK.

Aurkibidea:

- "A-1" partzela
- "A-2" partzela
- "A-3" partzela
- "A-4" partzela
- "A-5" partzela
- "B**-5" partzela**
- "C-2" partzela

26. ORDENANTZA. "A-1" PARTZELAREN ERREGIMEN PARTIKULARRA

- Azalera: 1.026,78 m^2

- Eraikuntza baldintza partikularrak:

* Aprobetxamendua arautzeko baldintzak:

Etxebizitza kopurua: 6

Partzela eraikigarriaren gehienezko okupazioa (sotoko solairua): 408,60m^2

Guztizko eraikuntza aprobetxamendua: 893,15m^2(sabaia), honela banatuta:

	ERABILERA		GUZTIRA m^2(sabaia)
	Etxebizitza	Garaje eta eranskinak, atariak barne	
Sestra azpian	**0**	**408,60**	**408,60**
Sestra gainean	**484,55**	**0**	**484,55**
GUZTIRA	**484,55**	**408,60**	**893,15**

***** Forma arautzen duten parametroak:

Gehienezko eraikuntza profila: Sotoa + Beheko solairua + bi solairu altu. Estalki inklinatua egiten bada, azken solairuaren sestraren gainetik bi metrora jarri beharko da teilatu-hegala. Azkeneko solairuan lerrokadura nagusia atzeratzea onartzen da, terrazadun atiko solairu bati bide eginez.

Eraikuntzaren gehienezko altuera (sotoaren eta teilatu lauaren sestren arteko aldea): 12,25 metro (teilatu-hegala -1,00 metrora, estalki inklinatua egiten bada, % 40ko gehienezko malda).

Lerrokadurak eta sestrak: Definizio geometrikoaren arabera (hirigintza fitxetako A-1 planoa) .

-**Jabari eta erabilera baldintza partikularrak:** Eraikuntza bidez okupatu gabeko partzelaren gainerakoa erabilera pribatuko lorategi eraikiezina izango da.

27. ORDENANTZA. "A-2" PARTZELAREN ERREGIMEN PARTIKULARRA

- Azalera: 868,51 m^2

- Eraikuntza baldintza partikularrak:

* Aprobetxamendua arautzeko baldintzak:

Etxebizitza kopurua: 6

Partzela eraikigarriaren gehienezko okupazioa (sotoko solairua): 581,77 m^2

Guztizko eraikuntza aprobetxamendua: 1.192,99m^2(sabaia), honela banatuta:

	ERABILERA		GUZTIRA m^2(sabaia)
	Etxebizitza	Garaje eta eranskinak, atariak barne	
Sestra azpian	**0**	**581,77**	**581,77**
Sestra gainean	**611,22**	**0**	**611,22**
GUZTIRA	**611,22**	**581,77**	**1.192,99**

***** Forma arautzen duten parametroak:

Gehienezko eraikuntza profila: Sotoa + Beheko solairua + bi solairu altu. Estalki inklinatua egiten bada, azken solairuaren sestraren gainetik bi metrora jarri beharko da teilatu-hegala. Azkeneko solairuan lerrokadura nagusia atzeratzea onartzen da, terrazadun atiko solairu bati bide eginez.

Eraikuntzaren gehienezko altuera (sotoaren eta teilatu lauaren sestren arteko aldea): 12,25 metro (teilatu-hegala -1,00 metrora, estalki inklinatua egiten bada, % 40ko gehienezko malda).

Lerrokadurak eta sestrak: Definizio geometrikoaren arabera (hirigintza fitxetako A-2 planoa).

-Jabari eta erabilera baldintza partikularrak: Eraikuntza bidez okupatu gabeko partzelaren gainerakoa erabilera pribatuko lorategi eraikiezina izango da.

28. ORDENANTZA. "A-3" PARTZELAREN ERREGIMEN PARTIKULARRA

- Azalera: 852,39 m^2

- Eraikuntza baldintza partikularrak:

* Aprobetxamendua arautzeko baldintzak:

Etxebizitza kopurua: 6

Partzela eraikigarriaren gehienezko okupazioa (sotoko solairua): 570,25m^2

Guztizko eraikuntza aprobetxamendua: 1.181,47m^2(sabaia), honela banatuta:

	ERABILERA		GUZTIRA m^2(sabaia)
	Etxebizitza	Garaje eta eranskinak, atariak barne	
Sestra azpian	**0**	**570,25**	**570,25**
Sestra gainean	**611,22**	**0**	**611,22**
GUZTIRA	**611,22**	**570,25**	**1.181,47**

***** Forma arautzen duten parametroak:

Gehienezko eraikuntza profila: Sotoa + Beheko solairua + bi solairu altu. Estalki inklinatua egiten bada, azken solairuaren sestraren gainetik bi metrora jarri beharko da teilatu-hegala. Azkeneko solairuan lerrokadura nagusia atzeratzea onartzen da, terrazadun atiko solairu bati bide eginez.

Eraikuntzaren gehienezko altuera (sotoaren eta teilatu lauaren sestren arteko aldea): 12,25 metro (teilatu-hegala -1,00 metrora, estalki inklinatua egiten bada, % 40ko gehienezko malda).

Lerrokadurak eta sestrak: Definizio geometrikoaren arabera (hirigintza fitxetako A-3 planoa).

-Jabari eta erabilera baldintza partikularrak: Eraikuntza bidez okupatu gabeko partzelaren gainerakoa erabilera pribatuko lorategi eraikiezina izango da.

29. ORDENANTZA. "A-4" PARTZELAREN ERREGIMEN PARTIKULARRA

- Azalera: 1.223,50 m^2
- Eraikuntza baldintza partikularrak:
  * Aprobetxamendua arautzeko baldintzak:
  Etxebizitza kopurua: 6
  Partzela eraikigarriaren gehienezko okupazioa (sotoko solairua): 564,25m^2
  Guztizko eraikuntza aprobetxamendua: 1.068,19m^2(sabaia), honela banatuta:

	ERABILERA		GUZTIRA m^2(sabaia)
	Etxebizitza	Garaje eta eranskinak, atariak barne	
Sestra azpian	**0**	**564,25**	**564,25**
Sestra gainean	**503,94**	**0**	**503,94**
GUZTIRA	**503,94**	**564,25**	**1.068,19**

***** Forma arautzen duten parametroak:

Gehienezko eraikuntza profila: Sotoa + Beheko solairua + bi solairu altu. Estalki inklinatua egiten bada, azken solairuaren sestraren gainetik bi metrora jarri beharko da teilatu-hegala. Azkeneko solairuan lerrokadura nagusia atzeratzea onartzen da, terrazadun atiko solairu bati bide eginez.

Eraikuntzaren gehienezko altuera (sotoaren eta teilatu lauaren sestren arteko aldea): 12,25 metro (teilatu-hegala -1,00 metrora, estalki inklinatua egiten bada, % 40ko gehienezko malda).

Lerrokadurak eta sestrak: Definizio geometrikoaren arabera (hirigintza fitxetako A-4 planoa).

-Jabari eta erabilera baldintza partikularrak: Eraikuntza bidez okupatu gabeko partzelaren gainerakoa erabilera pribatuko lorategi eraikiezina izango da.

30. ORDENANTZA. "A-5" PARTZELAREN ERREGIMEN PARTIKULARRA

- Azalera: 755,00m^2

- Eraikuntza baldintza partikularrak:

  * Aprobetxamendua arautzeko baldintzak:

  Etxebizitza kopurua: 6

Partzela eraikigarriaren gehienezko okupazioa (sotoko solairua): 435,00m^2

Guztizko eraikuntza aprobetxamendua: 938,93m^2(sabaia), honela banatuta:

	ERABILERA		GUZTIRA m^2(sabaia)
	Etxebizitza	Garaje eta eranskinak, atariak barne	
Sestra azpian	**0**	**435,00**	**435,00**
Sestra gainean	**503,93**	**0**	**503,93**
GUZTIRA	**503,93**	**435,00**	**938,93**

***** Forma arautzen duten parametroak:

Gehienezko eraikuntza profila: Sotoa + Beheko solairua + bi solairu altu. Estalki inklinatua egiten bada, azken solairuaren sestraren gainetik bi metrora jarri beharko da teilatu-hegala. Azkeneko solairuan lerrokadura nagusia atzeratzea onartzen da, terrazadun atiko solairu bati bide eginez.

Eraikuntzaren gehienezko altuera (sotoaren eta teilatu lauaren sestren arteko aldea): 12,25 metro (teilatu-hegala -1,00 metrora, estalki inklinatua egiten bada, % 40ko gehienezko malda).

Lerrokadurak eta sestrak: Definizio geometrikoaren arabera (hirigintza fitxetako A-5 planoa).

-Jabari eta erabilera baldintza partikularrak: Eraikuntza bidez okupatu gabeko partzelaren gainerakoa erabilera pribatuko lorategi eraikiezina izango da.

31. ORDENANTZA. "B-5" PARTZELAREN ERREGIMEN PARTIKULARRA

- Azalera: 1.055,72m^2

- Eraikuntza baldintza partikularrak:

* Aprobetxamendua arautzeko baldintzak:

Etxebizitza kopurua: 18

Partzela eraikigarriaren gehienezko okupazioa (sotoko solairua): 1.055,72m^2

Guztizko eraikuntza aprobetxamendua: 2.617,89m^2(sabaia), honela banatuta:

	ERABILERA		GUZTIRA m^2(sabaia)
	Etxebizitza	Garaje eta eranskinak, atariak barne	
Sestra azpian	**0**	**1.055,72**	**1.055,72**
Sestra gainean	**1.562,17**	**0**	**1.562,17**

GUZTIRA	**1.562,17**	**1.055,72**	**2.617,89**

***** Forma arautzen duten parametroak:

Gehienezko eraikuntza profila: Sotoa + Beheko solairua + bi solairu altu. Estalki inklinatua egiten bada, azken solairuaren sestraren gainetik bi metrora jarri beharko da teilatu-hegala. Azkeneko solairuan lerrokadura nagusia atzeratzea onartzen da, terrazadun atiko solairu bati bide eginez.

Eraikuntzaren gehienezko altuera (sotoaren eta teilatu lauaren sestren arteko aldea): 12,45 metro (teilatu-hegala -1,00 metrora, estalki inklinatua egiten bada, % 40ko gehienezko malda).

Lerrokadurak eta sestrak: Definizio geometrikoaren arabera (hirigintza fitxetako B-5 planoa).

-Jabari eta erabilera baldintza partikularrak: Eraikuntza bidez okupatu gabeko partzelaren gainerakoa erabilera pribatuko lorategi eraikiezina izango da.

32. ORDENANTZA. "C-2" PARTZELAREN ERREGIMEN PARTIKULARRA

- Azalera: 441,30m^2

- Eraikuntza baldintza partikularrak:

* Aprobetxamendua arautzeko baldintzak:

Etxebizitza kopurua: 6

Partzela eraikigarriaren gehienezko okupazioa (sotoko solairua): 441,30m^2

Guztizko eraikuntza aprobetxamendua: 1.004,42m^2(sabaia), honela banatuta:

	ERABILERA		GUZTIRA m^2(sabaia)
	Etxebizitza	Garaje eta eranskinak, atariak barne	
Sestra azpian	**0**	**441,30**	**441,30**
Sestra gainean	**563,12**	**0**	**563,12**
GUZTIRA	**563,12**	**441,30**	**1.004,42**

***** Forma arautzen duten parametroak:

Gehienezko eraikuntza profila: Sotoa + Beheko solairua + hiru solairu altu

Eraikuntzaren gehienezko altuera (sotoaren eta teilatu lauaren sestren arteko aldea): 15,45 metro

Lerrokadurak eta sestrak: Definizio geometrikoaren arabera (hirigintza fitxetako C-2 planoa).

-Jabari eta erabilera baldintza partikularrak: Beheko solairua, atariko alde eraikia eta beheko solairuko itxita dauden

gela osagarriak salbu, jabari pribatukoa baina erabilera publikokoa izango da.

Lezon, 2014ko urtarrilean.

Adur Ezenarro Agirre. Arkitektoa **Aitor Iztueta Garaikoetxea. Hirigintza teknikaria**

4. DOKUMENTUA. BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO-FINANTZARIOAREN AZTERKETA

AOU 4 KABITTE eremuarekin bat datorren eta indarrean dagoen 1. Sektoreko Plan Partzialaren Bideragarritasun Ekonomiko-Finantzarioaren Azterlanari lotzen zaio, ez baita urbanizazio obrarik aurreikusten. Urbanizazio bidez finkatutako lurzorua da; bertako eraikigarritasun haztatua handitu da, hirigintza eraikigarritasuna handitu gabe. Beraz, planaren bideragarritasun ekonomikoa erabat bermatuta geratzen da.

5. DOKUMENTUA. PLANOAK:

IZENA		ESKALA (DinA1)	ESKALA (DinA3)
i.1.	INFORMAZIOA. INDARREKO ANTOLAMENDUA	1/500	1/1.000
O.1.	PLAN BEREZIAREN EREMUA	1/500	1/1.000
O.2.	ANTOLAMENDU OROKORRA	1/500	1/1.000
O.3.	ZONAKATZE GLOBALA	1/500	1/1.000
O.4.	ZONAKATZE XEHATUA	1/500	1/1.000
O.5.	SEKZIO OROKORRAK	1/500	1/1.000
O.6.	PARTZELA ERAIKIGARRIEN DEFINIZIOA	1/500	1/1.000
O.7.	LERROKADURAK ETA SESTRAK	1/500	1/1.000
O.8.	LURZORUAREN ERABILERA ERREGIMENA	1/500	1/1.000
A.1.	HIRIGINTZA FITXA PARTIKULARRA	1/250	1/500
A.2.	HIRIGINTZA FITXA PARTIKULARRA	1/250	1/500
A.3.	HIRIGINTZA FITXA PARTIKULARRA	1/250	1/500
A.4.	HIRIGINTZA FITXA PARTIKULARRA	1/250	1/500
A.5.	HIRIGINTZA FITXA PARTIKULARRA	1/250	1/500
B.5.	HIRIGINTZA FITXA PARTIKULARRA	1/250	1/500
C.2.	HIRIGINTZA FITXA PARTIKULARRA	1/250	1/500