

## 70 - ZIGARROLA

## 1. HELBURUAK:

- 1 Esparru barruan dauden ezarpenak finkatzea.
- 2 Jarduerak eskatzen dituzten egokitzapenak ahalbideratzea eta hutsik dauden lurzatiei eraikitzeo aukera berrestea.
- 3 Industria arrunt jarduera erabilera duten hainbat lurzatiari industria anitz jarduera erabilera hartzeko aukera ematea.
- 4 Deba bailarako bidegorria luzatzea, dagokion zatian, horretarako Etxagibel notarioa kalea, 3an dagoen eraikinaren zati bat eraitsi beharko delarik.

## 2. EGITURAZKO ANTOLAMENDUA:

LURZORUAREN SAILKAPENA:	Hirilurra
ESPARRUAREN AZALERA:	94.230 m <sup>2</sup>
ERABILERA OROKORRA:	Jarduera ekonomikoa
SISTEMA OROKOR PUBLIKOAK:	Esparruaren barruan gelditzen diren: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Deba ibaiaren zatia</li> <li>-Bide-sare nagusian sartuta dagoen Gipuzkoa etorbidearen zatia</li> <li>- Deba bailarako bidegorriaren zatia</li> </ul>
ERAIKIGARRITASUN FISIKOA:	121.220 m <sup>2</sup> (e)
HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUNA:	121.220 m <sup>2</sup> (e)
ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA:	117.042 m <sup>2</sup> (h) (36 artikulua)
BABESTU BEHARREKO ONDAREA:	Osinaga Errota baserrian dagoen errota
ETXEBIZITZA KOPURUA:	Finkatuak: 11
EGTARAU:	Zehaztu gabe

## 3. ANTOLAMENDU XEHATUA:

HIRILUR MOTA:	Finkatugabea
ANTOLAMENDU ARAUBIDEA:	Zehatza (A3)
JARDUKETAREN EREMUA:	Zenbait zuzkidura-jarduketa
JARDUKETA ERA:	Kudeaketa zuzkidura-jarduketan bitartez (K2)
ZUZKIDURAK (TOKIKO SISTEMAK ETA URBANIZAZIO IRIZPIDEAK):	
- Ez da bereziki ezer eskatzen.	

ERABILERA ARAUBIDEA:	
- E. ohikoena:	Industria arrunt jarduera (86 artikulua)
- E. nagusi baimenduak:	Industria anitz jarduera (87 artikulua)
	Industria handi jarduera (88 artikulua)
	Aintzinako eraikinean etxebizitza (70 artikulua)
	Merkataritza-ostalaritza zerbitzu jarduera (89 artikulua)

## ERAIKIGARRITASUN XEHATUA:

- Industria arrunt jarduera duten lurzatiek, orokorrean, lurzatiaren azalera besteko m<sup>2</sup> (a)
- Industria anitz jarduera duten lurzatiek, orokorrean, lurzatiaren azalera bider bi besteko m<sup>2</sup> (e)
- Salbuespenak:

. 1 lurzattia .....	3.110 m <sup>2</sup> (a)
. 2 lurzattia .....	2.840 m <sup>2</sup> (a)
. 3 lurzattia .....	8.504 m <sup>2</sup> (a)
. 4 lurzattia .....	8.729 m <sup>2</sup> (a)
. 5 lurzattia .....	2.170 m <sup>2</sup> (e)
. 6 lurzattia .....	0 m <sup>2</sup> (a)
. 7 lurzattia .....	8.580 m <sup>2</sup> (e)
. 8 lurzattia .....	.840 m <sup>2</sup> (e)
. 9 lurzattia .....	1.000 m <sup>2</sup> (e)

## ZUZKIDURA JARDUKETEN ERAIKIGARRITASUNA:

Industria handi jarduera duen JMA enpresaren lurzatiari aitortzen zaizkion 8.504 m<sup>2</sup> (a) horietatik 1.300 m<sup>2</sup> (a) zuzkidura-jarduketa bitartez gauzatu ahal izango dira. Hortaz, 7.204 m<sup>2</sup> (a) arte jarduketa isolatu gisa hartuko da.

Industria arrunt jarduera erabilera duten lurzatiek industria anitz jarduera erabilera har dezakete, baldin eta ondoren doan eranskinean jasotzen diren baldintzak betetzen badira.

## ERAIKUNTZAREN ARAUBIDEA:

- Profila:	Librea
- Goiera:	12 m
- Gutxieneko lurzatieketa:	400 m <sup>2</sup> (e)
- Gutxieneko zatiketa fisikoa:	400 m <sup>2</sup> (e) (industria arrunt jardueretan)
- Gainontzean:	70, 86, 87, 88 eta 89 artikulua
ESKUHAITZE GUNEA:	EZ

## BESTE BATZUK:

1. Antolamenduz kanpo geratzen da Etxagibel notarioa kalea, 3an kokaturiko eraikinaren zati bat, dagokion bidegorri zatia zabaltzeko eraitsi behar delako. Eraisten denean dagokion kalteordaina jaso beharko du.

2. Aldiz, antolamenduarekiko bateragarritasuna planoak zehazten dituen gainontzeko eraikinak, nahiz eta antolamenduz kanpo geratu, hirigintza kudeaketa gauzatu dute eta dagozkion kalteordainak jasota. Beraz, jabe bakoitzak erabakiko du eraikina noiz bota.
3. Errekalde, 3an kokaturiko eraikinak BS+3 profila du, behe solairuan industria arin erabilera eta goiko hiru solairuetan etxebizitza erabilera dituelarik.
4. Gipuzkoa etorbidea, 18an kokaturiko eraikinak ES+BS+3 profila du, erdi sotoan biltegi erabilera eta gainontzeko lau solairuetan etxebizitza erabilera dituelarik.
5. "Hostal Musakola" izandako eraikinaren lurzatiaren erabilera nagusia merkataritza-ostalaritza zerbitzu jarduera da.
6. Zuzkidura-jarduketan inguruan JMA enpresari buruz esandakoaz gain, goian adierazitako gainontzeko handitze aukerak jarduketa isolatuak dira.
7. Osinaga Errota baserrian dagoen errota ondare ikuspegitik babestuta geratzen da. Beraz eraikina eraisterakoan errota Udalaren esku utzi beharko da, gero Udalak errotaren elementuak beste leku batera eraman ahal izateko.

#### 4. KONTUAN HARTZEKOAK:

- 1 "Ibaiak eta errekek antolatutako lurraldearen arloko plana"-ren arabera, Deba ibaiarekiko lehen 12 metroan edozein eraikin berri egiteko Ur Agentziaren baimena lortu beharko da.
- 2 Uholdeen arriskua ekiditeko araudia jarraiki, T500 urperagarritasun kota gorde beharko da.
- 3 Osinaga Errota baserria eta bere inguru hurbila balizko arkeologia gune bezala izendatuta dago.
- 4 IHOBek eginiko "polutzaiak izan daitezkeen jarduerak dituzten lurzoru inbentarioa"-ren arabera esparruan kutsatutako lurzorua egon daiteke (186 artikulua).

## ERANSKINA: "INDUSTRIA ANITZ JARDUERA" IZAERA HARTZEKO BALDINTZAK

### 1.- LURZATIAREN EZAUGARRIAK:

Lurzatiak baldintza hauek bete behar dituzte nabitatez:

- Eraikinaren okupazio azalera  $1.000 \text{ m}^2$ -tik gorakoa izango da.

$$A_E > 1.000 \text{ m}^2 \text{ (a)}$$

- Eraikuntzako sotoa ibilgailuak aparkatzeko erabiliko da derrigorrean.
- Sotorako ibilgailu sarbidea independentea izango da, eraikuntza barruan lokaletarako beste edozein ibilgailu sarbidetik aparte.
- Sotoan dauden aparkalekuen ratioa derrigorrean azuletik gora eraikitako  $60 \text{ m}^2$  bakoitzeko plaza batetik gorakoa izango da.

$$P > 1ap./60 \text{ m}^2 \text{ (e)}$$

### 2.- ERAIKIGARRITASUNA:

Eraiki abal izango den azalera nahi bestekoa izango da, baldin eta eraikuntzaren 12 m-ko gehieneko goiera eta okupatu daitezkeen gehieneko azalera errespetatzen badira. Eraikitzen den azalera guztia kontuan hartuko da eraikigarritasun berria neurtzeko.

### 3.- LOKALEN ZATIKETA:

Lokalen zatiketak baldintzak, jabetza horizontaleko erregimenean, bonoko hauek izango dira:

- 3.1.- Lokal guztietan irisgarritasuna sustatzeko Legea bete dela bermatuko da.
- 3.2.- Komunikazio bertikaleko elementuak, bai fisikoki eta bai jabetza erregistroan, independenteak izango dira, mugakide den behe solairuko lokaletatik aparte.
- 3.3.- Lokal guztiak, beheko solairukoek nahiz goiko solairukoek, xebetasan hauek bete behar dituzte:
  - Fatxadaren frontea 12 metrotik gorakoa izango da.

$$F > 12 \text{ m}$$

- Lokalaren sakonera eta fatxada arteko zatidura erlazioa 1 baino handiagoa eta 2,25 baino txikiagoa izango da beti, lekurik okerreanean hartuta.

$$1 < S/F < 2,25$$

Lokalaren gutxieneko azalera 300 m<sup>2</sup> erakiltakoa izango da, eta horietan komunikazio bertikaleko elementurik ez dago sartzerik.

$$A_L > (300 + kbe) \text{ m}^2 \text{ (e)}$$

- 3.4.- Ateratzen diren lokalen kopurua, ezingo da izan 1.000 m<sup>2</sup>-ko (eraijinaren okupazio azalera) 5 lokal baino gehiago.

$$Kop < 5 \text{ lokal}/1.000 \text{ m}^2 \text{ (a)}$$

#### 4.- HIRIGINTZA KARGEN ZEHAZTAPENA:

Erabilera aldatuz gero, ordaindu beharreko kopurua ondorengoak izango da: eraijinaren okupazio azalera m<sup>2</sup> bakoitzeko 36,79 € (kopuru hau 2015 urteari dagokio eta urtez urte egokitu behar da).