



## BANAKAKO FITXA 2. AREA - "SAN JOSE OBRERO"

### 1. DATU OROKORRAK

#### 1.1. SAILKAPENA

Hiri-lurzorua

#### 1.2. KALIFIKAZIOA

A-1 bizitegi-gunea: 14.601m<sup>2</sup>

Komunikazio-sistema orokorra: 1.035m<sup>2</sup>

#### 1.3. MUGAK ETA KOKAPENA

Planoetan finkatutako mugak, herrigunearen ipar-mendebaldean kokatzen da.

Iparraldean eta mendebaldean lurzoru urbanizaezinezekin egiten du muga, hegoaldean 1 Arearekin eta ekialdean 3 eta 5 Areekin.

#### 1.4. AZALERA TOTALA

Arearen azalera totala honakoa da: 15.636 m<sup>2</sup>.

### 2. IRIZPIDE ETA HELBURU HOROKORRAK

Arearen hego-ekialdeko ertzean kokatutako eraikinen ordezkapena. Egun dagoen arazoa arintzeko hiru altura izango dituen eraikin batean aparkaleku publiko baten exekuzioa. Gainontzeko eraikin guztiak egun dituzten parametroekin kontsolidatzen dira.

#### E.U. 2-1

##### 1.-DATU OROKORRAK

###### 1.1. SAILKAPENA

Finkatu gabeko hiri-lurzorua.

###### 1.2. KALIFIKAZIOA

A-1 bizitegi-gunea

###### 1.3. MUGA ETA KOKAPENA

Planoetan finkatutako mugak.

###### 1.4. AZALERA TOTALA

Unitatearen azalera totala honakoa da: 1.543 m<sup>2</sup>

###### 1.5. JARDUKETA MOTA

Jarduketa integratua

##### 2.- IRIZPIDE ETA HELBURUAK

Hiri-lurzoru honen berriztapena. Dauden bizitegi-eraikuntzak ordezkatzeara programatuko da beste bizitegi-eraikuntza batengatik.

##### 3.- HIRI-EGITURA ERREGIMENA

###### 3.1. ERAIKIGARRITASUNA ETA ERABILERA

- Lurzoru gainean 1,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>-ko eraikigarritasun maximoa onartzen da, hau da, 2.624 m<sup>2</sup> etxebizitzarako, hegalak barne. Sotoak ez dira kontatuko. Erdisotoen azalaren %50 kontatuko da.
- Partzela pribatuaren azalaren sotoa bi solairuen eraikuntza onartzen da. Hau da, gutxi gorabehera 1.080 m<sup>2</sup>-ko azalera.
- Onartuko den erabilera Bizitegi-erabilerako partzelek berezkoa dutena izango da. (A-1 partzelak)

###### 3.3. TOKIKO SISTEMA SAREAREN OINARRIZKO ARAUKETA

Uztailaren 3-ko 123/2.012 Dekretuan ezarritakoarekin bat, honako zuzkidurek gutxieneko izaera dute, hirigintza-estandarrei dagokienez:



# ANOETAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ANOETA BEHIN BETIKO ONARPEN DOKUMENTUA

Gune berde eta espazio libreak: jarduketaren azaleraren %15: 232 m<sup>2</sup>, betetzen du.

Beste zuzkidurak: lurzoru gaineko sabaiaaren gehikuntzaren 25 m<sup>2</sup>-ko, lurzoruko 5 m<sup>2</sup>. 57 m<sup>2</sup>, eraikinaren behesolairuan betetzen da.

Titulartasun pribatua duten partzeletan aparkalekuak: lurzoru gaineko bizitegi erabilera duen sabaiaaren 25 m<sup>2</sup>-ko, 0,35 plaza: 37 plaza.

Landaredirako: 20 zuhaitzen landaketa.

Estandar horien betetzea ezinezkoa balitz Egikaritze-unitatean, jarduketatik gertuen dagoen tokira eraman ahal izango dira edo ekonomikoki konpentsatuko da uztailearen 3-ko 123/2.012 Dekretuak finklatzen dituen hirigintza estandarren arabera.

## 4.- XEHATUTAKO HIRI-ARAUBIDEA

### 4.1. ORDENATUTAKO PARTZELEN ERAIKIGARRITASUNA

- Lurzoru gainean 1,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>-ko eraikigarritasun maximoa onartzen da, hau da, 2.624 m<sup>2</sup> etxebizitzarako, hegala barne. Sotoak ez dira kontatuko. Erdisotoen azaleraren %50 kontatuko da.
- Partzela pribatuaren azalera sotoa bi solairuen eraikuntza onartzen da. Hau da, gutxi gorabehera 1.080 m<sup>2</sup>-ko azalera.
- Eraikinaren okupazioa plantan 540 m<sup>2</sup>-koa izango da, hiru metroko sakonera ataripearekin.
- Ebaketa 2S + SS+ 4 da. Teilatu-hegalera altuera 13,00 m-koa da.
- Gutxi gorabeherako etxebizitza kopurua: 20.
- Fitxa agertzen diren lerroak, ataripeak eta ebaketa lotesleak dira eta xehetasun-azterketa batekin egokitu ahal izango dira.
- Hegal maximoak 1,20 m-koak izango dira eta fatxadaren luzera guztian garatu ahal izango dira. Hegal itxien portzentaia ez du %50-a gaindituko.
- Estalkiaren malda %35 eta lau isurkikoa. Teilatu-hegalaren irteera 1,5 m-koa izango da gehienez, fatxadaren itxuraren lerrotik kontatuta.
- Gutxienez lurrazpiko edo pribatua izango den plaza 1 finkatuko da etxebizitzako.

### 4.2. ERABILERA BALDINTZAK

- Sotoko solairuak ibilgailu arinak gordetzeko, trastelekuetarako eta eraikinaren zerbitzu eta instalakuntza komunetarako erabiliko dira.
- Erdisotoko solairua erabilera komertzialerako gordeko da
- Solairuetako plantak etxebizitzarako, bulegorako edo ekipamendurako erabiliko dira.

## 5.- HIRIGINTZA-EXEKUZIOAREN ARAUBIDE OROKORRA

### 5.1. PROGRAMAZIO ETA EXEKUZIO ARAUBIDE OROKORRA

Proiektatutako bizitegi-garapen berria Plan Orokor hau onartu eta lehenengo laurtekoan sustatuko da.

### 5.2. EKIPAMENDU ETA URBANIZAZIO BALDINTZAK

- Jarduera integratuaren sustatzaileen kontu egingo dira mugen barruan dauden urbanizazio lan guztiak, barruko azpiegituren loturak kanpoko sare orokorrekin eta urbanizazioaren egokitze guztiak aldameneko espazioekin nahiz eta horrekin jarduera beraren mugak gainditu.
- Udaletxeari eman beharko zaio batezbesteko hirigintza eraikigarritasunaren hazkuntzaren %15-a.
- Lorategi, bide, espaloi eta aparkaleku espazio libreak lagako ditu ere era egokian urbanizatuta.

### 5.3. PLANEAMENDU ETA JARDUKETA SISTEMA

- Jarduera sistema: Kontzertazioa
- Lerroakaduretan doikuntzak egiten badira Xehetasun-azterketa bat idatziko da.
- Xehetasun-azterketa bat idatziko da lerroakaduran doikuntzak egiten badira. Urbanizazio proiektua, Kontzertazio estatutu eta oinarriak, Birpartzelazio proiektua beharrezkoa balitz eta Hirigintza jarduketa-programa.
- Jabeek Jarduketa integratua gauzatu aurretik udaleteak ikusiko balu beharrezkoa litzatekela urbanizazio guztiaren edo zati baten edo ekipamenduaren zati baten eraikuntza, obra horietarako lurzorua doazko lagapenaren bidez edo subsidiarioki hartu ahal izango du nahitaezko desjabetzaren sistemaren bidez (2/2.006 legea 187. Art)

### 5.4. ERABILEREN PONDERAZIO-KOEFIZIENTEAK

Etxebizitza librea: 1

Garajea: 0,5

## 6. HIRI-ANTOLAKUNTZARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Ez daude

## 7. ERAIKINAK EDO ELEMENTUAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Done Jakue bidea igarotzen da Areatik, San Adrianeko tunelaren adarra

## 3. ZUZKIDURA PUBLIKOA GAUZATZEKO JARDUKETA A.E.D.P.2.2.

### 3.1. DATU OROKORRAK

#### 3.1.1. SAILKAPENA

Finkatu gabeko hiri-lurzorua

#### 3.1.2. KALIFIKAZIOA

D-1 Komunikabide Sistema Orokorra



# ANOETAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ANOETA BEHIN BETIKO ONARPEN DOKUMENTUA

### 3.1.3. MUGA ETA KOKAPENA

Planoetan finkatutakoak.

### 3.1.4. AZALERA TOTALA

Jarduketaren azalera totala honakoa da: 585 m<sup>2</sup>.

### 3.1.5. JARDUKETA MOTA

Sistema Orokorren sarearen zuzkidura publikoa gauzatzeko jarduketa.

### 3.2. IRIZPIDE ETA HELBURUAK

Hiru solairuko eraikin batean aparkaleku publiko bat egingo da 60 plazarako gutxi gorabehera..

### 3.3. HIRI-EGITURAREN ARAUBIDEA

#### 3.3.1. ERAIKIGARRITASUNA ETA ERABILERA

- Eraikigarritasun fisikoa: Lurzoru gainean eta lurrazpian: 1.755 m<sup>2</sup>.
- Erabilera: Arautegi Orokorrean "aparkaleku-komunikazio" erabilerarako finkatutako eraibilera-baldintzak orokorrak

## 4. XEHATUTAKO HIRI-ARAUTEGIA

### 4.1. ORDENATUTAKO PARTZELEN ERAIKIGARRITASUNA

Eraikigarritasun fisikoa: lurzoru gainean eta lurrazpian: 1.755 m<sup>2</sup> .(585m<sup>2</sup>-ko okupazioa oinplanoan)  
Ebaketa honakoa da: behe solairua+2 . Altuera 9 m.  
Aparkaleku-plaza kopurua: 60 plaza gutxi gorabehera.

### 4.2. ERABILERA BALDINTZAK

D.1.4. Partzelek dituztenak izango dituzte. Aparkalekuak.  
Erabilera eta jabari publikoko gunea

## 5. HIRI-EXEKUZIOAREN ARAUBIDE ZEHATZA

### 5.1. PROGRAMAZIO ETA EXEKUZIO ARAUBIDE OROKORRA

Arautegi Orokor hau onartu eta bigarren laurtekoan

### 5.2. EKIPAMENDU ETA URBANIZAZIO BALDINTZAK

Urbanizazio osagarria gauzatzeaz Anoetako Udaletxeare egingo da kargu.

### 5.3. PLANGINTZA ETA JARDUKETA-SISTEMA

Zuzkidura publikoko obren proiektua.  
Xehetasun-azterketa bat idatziko da.

## 6. HIRI-ANTOLAKUNTZARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Area akustiko mota:

A.1. Bizitegi-erabilera nagusia duten sektoreak (dauden urbanizatutako areak).

**Aplikagarriak diren kalitate akustikoko helburuak:**

Area akustiko motak		zarata-indizeak		
		Ld	Le	Ln
A. bizitegi-erabilera	A.1. urbanizatutako areak	65	65	55

## 7. ERAIKIN EDO ELEMENTUEN KATALOGAZIO BALDINTZAK

Ez dira topatu