



BANAKAKO FITXA 5. AREA - "ZELAIETA"

1. DATU OROKORRAK

1.1. SAILKAPENA

Hiri-lurzorua

1.2. KALIFIKAZIOA

A-1 bizitegi-gunea: 3.565 m²

Espazio libreen sistema orokorra: 350 m²

Komunikazio sistema orokorra: 635 m²

1.3. MUGAK ETA KOKAPENA

Planoetan finkatutako mugak, herrigunearen iparraldean kokatzen da.

Iparraldean Alkiza errekarekin, hegoaldean, 3. Arearekin, ekialdean, 4. Arearekin eta mendebaldean 2. Arearekin.

1.4. AZALERA TOTALA

Arearen azalera totala honakoa da: 4.550 m².

2. IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Egikaritze-unitate bat sortuko da 3. Areako eta aldemaneko espaloi eta aparkalekuen urbanizazioari jarraipena emateko eta bi bizitegi-eraikuntza gauzatzeko. Gainerako bizitegi-eraikuntzak egun dituzten parametroetan kontsolidatuko dira.

E.U. 5-1

1.-DATU OROKORRAK

1.1. SAILKAPENA

Hiri-lurzoru finkatugabea

1.2. KALIFIKAZIOA

A-1 bizitegia

1.3. MUGAK ETA KOKAPENA

Planoetan finkatutako mugak.

1.4. AZALERA TOTALA

Unitatearen azalera totala honakoa da: 2.893 m²

1.5. JARDUKETA MOTA

Jarduketa integratua

2.- IRIZPIDE ETA HELBURUAK

Hiri-lurzoru honen berritzea 3. Areatik datorren urbanizazioa luzatuz, bizitegi erabilerako bi eraikuntza egiteko.

3.- HIRI-EGITURAREN ARAUBIDEA

3.1. ERAIKIGARRITASUNA ETA ERABILERA

- Lurzoru gainean 1,10 m²/m²-ko eraikigarritasun maximoa onartzen da, hau da, 3.180 m² etxebizitzarako(1.590 m² blokeko), hegialak barne. Sotoak ez dira kontatuko.
- Partzela pribatuaren azalera sotoko bi solairuen eraikuntza onartzen da. Hau da, gutxi gorabehera 1.404 m²-ko azalera (702 m² bloke bakoitzak).
- Onartuko den erabilera Bizitegi-erabilerako partzelek berezkoa dutena izango da. (A-1 partzelak)

3.2. TOKIKO SISTEMA SAREAREN OINARRIZKO ARAUKETA



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

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

Gune berde eta espazio libreak: jarduketaren azaleraren %15: 434 m², betetzen du
Beste zuzkidurak: lurzoru gaineko sabaiaren gehikuntzaren 25 m²-ko, lurzoruko 5 m², ez du betetzen.
Titulartasun pribatua duten partzeletan aparkalekuak: lurzoru gaineko bizitegi erabilera duen sabaiaren 25 m²-ko, 0,35 plaza: 44 plaza, betetzen du.
Landaredirako: 26 zuhaitzen landaketa.

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

4.- XEHATUTAKO HIRI-ARAUBIDEA

4.1. ORDENATUTAKO PARTZELEN ERAIKIGARRITASUNA

- Lurzoru gainean 1,10 m²/m²-ko eraikigarritasun maximoa onartzen da, hau da, 3.180 m² etxebizitzarako(1.590 m² blokeko), hegalak barne. Sotoak ez dira kontatuko.
- Partzela pribatuaren azalera sotoko bi solairuen eraikuntza onartzen da. Hau da, gutxi gorabehera 1.404 m²-ko azalera (702 m² bloke bakoitzak)
- Eraikinaren okupazioa plantan 351 m²-koa izango da bloke bakoitzeko.
- Ebaketa 2S + behe solairua + 3 da. Teilatu-hegalera altuera 13,00 m-koa da.
- Gutxi gorabeherako etxebizitza kopurua: 12 + 12 (24 guztira)
- Fitxan agertzen diren lerroakadurak, 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.
- Solairuetako plantak etxebizitzarako, bulegorako edo ekipamendurako erabiliko dira.

5.- HIRIGINTZA EGIKARITZEKO ARAUBIDE ZEHATZA

5.1. PROGRAMAZIO ETA EHEKUZIO ARAUBIDE OROKORRA REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION

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 hirigintza eraikigarritasunaren batezbesteko %15-a.
- Lorategi, bide, espaloi eta aparkaleku espazio libreak lagako ditu ere era egokian urbanizatuta.

5.3. PLANEAMENDU ETA JARDUKETA SISTEMA

- Jarduera sistema: Kontzertazioa
- 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 udaletxak ikusiko balu beharrezkoa litzatekela urbanizazio guztiaren edo zati baten edo ekiipamenduaren 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

3. 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



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

Eraikuntzen atzerapenak EAE-ko Ibaiak eta Errekak Antolatzekeo Lurraldearen Arloko Planean finkatzen direnak izango dira, edo kasua denean, uholdeak jasan ditzaketen lurretan aplikatzen zaizkion atzerapenak dituzten erabileren irizpideen arabera. Espazio libreen gehiengo azalera ibilguen ondoan kokatu beharko dira.

4. ERAIKIN EDO ELEMENTUEN KATALOGAZIO BALDINTZAK

Done Jakue bidea igarotzen da Areatik, San Adrianeko tunelaren adarra Buztinaga etxeak, udalerrri mailan, oinarritzko babesa du.