



ERRETERIAKO HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRAREN 1. ALDAKETA.

**HURRENGO AREEI ETA SEKTOREARI DAGOKIENA:
05 AREA: BASANOAGA/SORGINTXULO,
07 AREA: ALABERGA, 14 AREA: ERDIGUNEA, 21 AREA: LARTZABAL,
22 AREA: AGUSTINAK, 28 AREA: EGIBURU
ETA 39 SEKTOREA: LARTZABAL/ARRAGUA.**

2005eko IRAILA



HAPOren 1. ALDAKETAREN ERREDAKTOREA:

Gorka Arregui Gaztañaga, Arkitektoa

HAPOren Aldaketaren Zuzendaria:

Enrique Ponte Ordoqui, Udal Arkitektoa
Udal Bulego Teknikoko Zuzendaria



AURKIBIDEA

<u>A DOKUMENTUA. MEMORIA</u>	1
1. AURREKARIAK	2
2. HIRIGINTZA INFORMAZIOA	3
ERRETERIAKO HAPoren 1. ALDAKETAREN JUSTIFIKAZIOA, EGOKITASUNA ETA AUKERA....	56
3. 05 AREA: BASANOAGA/SORGINTXULO AREARI DAGOKION ALDAKETA PUNTUALA.	67
4. 07 AREA: ALABERGA AREARI DAGOKION ALDAKETA PUNTUALA	68
5. 14 AREA: ERDIGUNEA AREARI DAGOKION ALDAKETA PUNTUALA	69
6. 21 AREA: LARTZABAL AREARI DAGOKION ALDAKETA PUNTUALA	71
7. 22 AREA: AGUSTINAK AREARI DAGOKION ALDAKETA PUNTUALA.	72
8. 28 AREA: EGIBURU AREARI DAGOKION ALDAKETA PUNTUALA.....	74
9. 39 SEKTOREA: LARTZABAL/ARRAGUA SEKTOREARI DAGOKION ALDAKETA PUNTUALA.....	78
10. GARAPEN PROGRAMA	81
11.HAPoren 1. ALDAKETA OSATZEN DUTEN DOKUMENTUAK.....	82
12.HAPoren 1. ALDAKETA ONARTZEAREN ONDORIOAK.....	83
<u>C DOKUMENTUA. HIRIGINTZA ARAUAK</u>	84
- ZAZPIGARREN TITULUA. AREA ETA SEKTOREETARAKO HIRIGINTZA ARAU PARTIKULARRAK :	

B.2 DOKUMENTUA: ANTOLAMENDU PLANOAK



A DOKUMENTUA. MEMORIA



1. AURREKARIAK

1.1.

2004ko abenduaren 14ko Alkatetza Ebazpenaren bitartez, hasiera eman zitzaion "Hiri Antolamendurako Plan Orokorren 1. aldaketa puntuala, 28 AREA: Egiburu eta 60 Sektorea: Egiburuberri eremuei dagokiena" dokumentua aurkezteko espedienteari, kontratazio txikiko prozedura bidez.

Udal Bulego Teknikoko Zuzendariaren nahiz Kontratazio eta Ondare Saileko Arduradunaren txostenak eta Kontratazio Mahaiak emandako aldeko txostena kontuan harturik, Alkate jaunak erabaki zuen "**Hiri Antolamendurako Plan Orokorren 1. aldaketa puntuala, 28 AREA: Egiburu eta 60 Sektorea: Egiburuberri eremuei dagokiena**" dokumentua idazteko kontratua adjudikatzea Gorka Arregi Gaztañaga jaunari; hain zuzen ere, dokumentu hau idatzi duen arkitektoari.

Behin Adjudikazioa egin eta gero, partikularrek egindako hainbat eskari aurkeztu dira Erregistro Orokorrean. Eskari horietan Udalari eskatzen zioten zenbait eremuri dagokien Hiri Antolamendurako Plan Orokorren Aldaketa Puntuala; hain zuzen ere, **14 AREA: Erdigunea, 22 AREA: Agustinak** eta **39 Sektorea: Lartzabal** eremuei dagokiena. Era berean, udal gobernu taldea osatzen duten talde politikoek idatzi bat aurkeztu dute (2005eko martxoaren 7a) HAPOn aurreikusitako etxebizitza kopurua handitzeko moduaren inguruan duten interesa adierazteko. Hau da, gehikuntza hori gauza dadin **05 Area: Basanoaga/Sorgintxulo** eremuan Esku hartze Unitate berri bat mugatzea eskatzen dute, 20 etxebizitza libre hartzeko gai izango dena.

Horren ondoren, eta Enrique Ponte Udal Bulego Teknikoko zuzendariaren txostena kontuan harturik, Alkate jaunak erabaki zuen Hiri Antolamendurako Plan Orokorren Lehen Aldaketa Puntuala dokumentuan barneratzea hala partikularrek egindako eskariak, nola udal gobernuaren proposamena.

Adjudikazioan aipatzen denez, aldaketak eragina izango du 28 AREA: Egiburu eta 60 Sektorea: Egiburuberri eremuetan. Hala eta guztiz ere, egungo hirigintza egoerari buruzko lehen azterketa egin ondoren, udal arduradunen oniritziaz, erabaki da egokiagoa litzatekeela aldaketa horretan ez sartzea egun 60 Sektorea: Egiburuberri sektorekoak diren eremuak, geroago kudeatzeko xedearekin.

1.2.

2005eko maiatzaren 19ko Alkatetza Ebazpenaren bidez, ondorengo dokumentua jendaurrean jartzeko agindua eman zen: Hiri Antolamendurako Plan Orokorren 1. Aldaketa Puntualaren Aurrerapena, udalerriko hainbat eremuri dagokiona (*05 Area: Basanoaga/Sorgintxulo, 14 Area:*



Erdigunea, 22 Area: Agustinak, 28 Area: Egiburu eta 39 Sektorea: Lartzabal/Arragua). Dokumentu horretan barneratuko dira 21 AREA: Lartzabal eta 14 AREA: Erdigunea areei buruzko puntu bana eta 07/02 EU: Alabergako Ibarra unitateari dagokion akats materialaren zuzenketa.

Ebazpenari buruzko iragarkia 2005eko maiatzaren 22ko "El Diario Vasco" eta "Berria" egunkarietan argitaratu zen, baita 2005eko maiatzaren 26ko Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean (98 zk.) ere.

Jendaurrean egondako epean, 30 EGUNEKOA, 2005eko maiatzaren 27tik ekainaren 30era (biak barne), ondorengo iradokizunak aurkeztu dira:

ZENBAKIA	DATA	ERREG. ZENBAKIA	SINATZAILEA
1	2005/06/24	9681	José Ramón Eceiza Berasarte, KIZKITZAMENDI, S.L.-ren izenean
2	2005/06/29	9955	Luciano Carcedo Pérez, Morcillas Carcedo, S.L eta Belen baserriaren izenean.

1.3.

Aurkeztutako iradokizunen analisia

1. José Ramón Eceiza Berasartek, KIZKITZAMENDI S.L.-ren izenean, hurrengo iradokizuna egin du 14 AREA: Erdigunea AREARI, eta bereziki Santa Klara kaleko 5,7,9 eta 11 zenbakietako eraikinari, dagokion Arau Partikularren edukia inguruan: Agirre Lehendakariaren Plaza aurrean eta Nafarroa hiribideko 29 zk.-ko eraikinaren ondoan "zaku-hondo" moduan dagoen ataripearen zati bat ixteko aukera ematea, ez kanpoaldea ikustea eragozten ez duen burdinazko hesi bitartez, aurreikusita zegoen bezala (horrek ez du esan nahi hirigintza erregimen orokorra aldatu behar denik), baizik eta *"goiko aldean, erremate gisa, elementu zeharrargitsu bat duen fabrika-obra itxitura bitartez"* egin ahal izatea.

Txostena:

Iradokizunaren edukia zentzuzkotzat jo zen "zaku-hondo" moduko ataripe zatian itxiera egitea proposatutako eraikuntza irtenbidearen bidez. Dena den, horrek ez du esan nahi hirigintza erregimen orokorra aldatu behar denik. Hala ere, ataripearen ezaugarriak (behe solairua ez ezik, lehen solairua ere bertara orientaturik daude) direla eta, eraikuntza irtenbide horren bidez burutu aurretik, ondorengo baldintza betetzea eskatu beharko litzateke: Udalean aurkeztea eragindako finka Jabeen Erkidegoak emandako adostasuna.

Horren guztiaren ondorioz, aurkeztutako iradokizunaren aldeko txostena eman zen, betiere adierazitako baldintza betetzen bada.



2. Luciano Carcedo Pérez jauna, MORCILLAS CARCEDO, S.L. enpresaren izenean eta 28 AREA: Egiburu AREARI dagokionean, hurrengo bi iradokizunak egin ditu:
- *"Odolkitegia" eta eraberritze lan komenigarriak finkatzea; hala nola, bertako sarbidea eta uren kanalizazioa..*
 - *Belen baserria Luciano Carcedo jaunaren familia-etxebizitza gisa finkatzea.*

Txostena:

Iradokizuna aztertu ondoren, bidezkoa dela erabaki zen. Nolanahi ere, alderdi hori etorkizuneko garapen-dokumentuan ezarri beharko da; hau da, aurreikusitako 28 AREA: Egiburu eremuaren Plan Berezia.

Horren ondorioz, aurkeztutako iradokizunaren aldeko txostena eman zen.

1.4.

Arestian azaldutako guztiari jarraiki, 2005eko uztailaren 21ean, ondorengo **EBAZPENA** eman zen:

- 1º. *Jendaurreko epean aurkeztutako iradokizunak tramitaziorako onartzea eta biak baiestea, erabakiaren azalpen zatian adierazitako arrazoien arabera. Betiere 1 zenbakiko iradokizuna, azalpen zatian azaldu bezala, baldintzatuta badago.*
- 2º. Baieztatzea Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren 1. Aldaketa, udalerriko hainbat eremuri (05 Area: Basanoaga/Sorgintxulo, 14 Area: Erdigunea, 21 Area: Lartzabal, 22 Area: Agustinak, 28 Area: Egiburu eta 39 Sektorea: Lartzabal/Arragua) dagokien dokumentuaren irizpide, helburu eta irtenbide orokorrak eta, ondorioz, hasierako onespeneko dokumentua gauzatzea, betiere hurrengo hauek testuan barneratuta: 2005ko maiatzaren 19ko Alkatetza Ebazpenean zehaztutako gaiak, aurkeztutako iradokizunak eta 07/02 EU: Alabergako ibarra unitatearen Arau Partikularrari dagokion akats materialaren zuzenketa.
- 3º. Erabaki hau jakinaraztea Errenteriako Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren 1. Aldaketaren Aurrerapena erredaktatu duenari.
- 4º Erabaki honen berri ematea jendaurreko epean iradokizunak aurkeztu dituztenei eta, hala balegokio, gainerako interesatuei.

Behin ebazpen hau ezagutu eta gero, idatzi da ondorengo dokumentua.



2. HIRIGINTZA INFORMAZIOA

2.1.

Gipuzkoako Foru Aldundiko Diputatuen Kontseiluak, 1991eko azaroaren 26an, behin betiko onespena eman zien Errenteriako Udal Planeamenduko Arau Subsidiarioei (AASS).

Arau Subsidiarioak behin betiko onartu eta gero, idatzi eta onartu ziren elkarren segidako Aldaketa puntualak, 20 aldaketetaraino iritsi arte.

Udalak tramitatu ostean, Errenteriako Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren Testu Bategina aurkeztu zen Foru Aldundi honek onespena eman ziezaion.

Diputatuen Kontseiluak 2004ko otsailaren 3an eman zion behin betiko onespena Errenteriako Hiri Antolamendurako Plan Orokorrari, baina zenbait baldintza ezarrita. Gainera, erabakitakoa berehala indarrean sartu arren, Udalak akordio eta dokumentu ezberdinak bat egingo zituen dokumentua onartu eta foru aldundi honetara bidali beharko zuela erabaki zen, akordioan bertan zehaztu ziren baldintzak bete zitezen.

Udal fasean, Testu Bategina egin ondoren, 2004ko apirilaren 30eko Udal Batzarrak dokumentu hori behin betiko onartu zuen, eta espedientea Foru Aldundira bidali zuen.

Espedientea Euskal Herriko Lurralde Antolaketako Batzordera bidali ondoren, uztailaren 7an egindako bileran dokumentuari aldeko iritzia ematea erabaki zen, baina behin betiko onartu aurretik izaera orokorreko baldintza bat betetzeko baldintza ezarri zen.

Testu Bateginaren edukia aztertu ondoren ikusi zen dokumentu berrian ia oso-osorik betetzen direla ezarritako baldintzak.

Ondorioz, eta tramitatzerakoan hirigintzako legedian aurreikusitako jardunbidea segitu denez, Diputatuen Kontseiluak, 2004ko uztailaren 27an, aplikagarri den legedia ikusirik, Lurralde Antolaketa eta Sustapenerako foru diputatuaren proposamenez eta eztabaidatu ondoren

ERABAKI ZUEN

Onartzea Errenteriako Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren Testu Bategina, Udalak 2004ko ekainaren 25eko batzarraldian onartutako zuzenketa eta aldaketekin batera. Ur arloari dagokionez, Plan Orokorra behin betiko onartu zuen erabakian ezarritako izaera orokorreko baldintza mantentzen da, erabaki honen azalpen zatian adierazten den edukiarekin.

Testu Bategina onartu ondoren egin zen Errenteriako Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren Testu Bategineko Akatsen Zuzenketa (GHI-113/03-P03)

Diputatuen Kontseiluak, 2004ko abuztuaren 30eko batzarraldian, erabaki bat hartu zuen eta horren edukia da ondoren argitara ematen dena:

"Diputatuen Kontseiluak 2004ko uztailaren 27ko bileran Errenteriako Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren Testu Bateginari onespena ematez erabaki zuen.

Nabarmentzekoa zen dokumentu horretan eta, bereziki, lehenengo laurtekoa osatzen duten sektoreetarako Hirigintza Arau Partikularretan, aprobeixamendu tipoaren zehaztapena ez



zeturrela bat planaren Memorian horretarako ezarritako parametroekin, baina akats bat zela garbi zegoenez, erabaki zen ez zegoela zuzentzeko beharrik.

2.2.

HAPOk udalerrriaren lurralde osoaren hiri antolamendu zehatza ezartzen du eta lurralde horren antolamendu osoaren tresna da. Horregatik, eta indarrean dagoen hirigintza araudiaren arabera, Plan Orokorrak lurraldearen egitura orokorra eta organikoa definitzen du, lurzoru sailkatzen du eta Planaren mota eta kategoria bakoitzari dagozkion erregimen juridikoak ezartzen ditu. Horrez gain, HAPOk, bai zuzenean bai bere garapenerako aurreikusten diren mendeko planeamendu tresnen bidez, lurzoru jabetza eskubidearen beraren hirigintza ahalmenak mugatzen ditu eta ahalmen horien eraginkortasuna eta jardute legitimoa baldintzatzen duten eginbeharrak zehazten ditu.

HAPo dokumentuan ezartzen diren zehaztapenen garapenaren erregulazioa finkatzeko xedez, legedian aurreikusten diren lege eta hirigintza prozedurak ezartzen dituen eragiketari deritza Hirigintza Esku hartzea. Hiri lurzorian Hirigintza Esku Hartzerako erregimena erregulatzeko, lurzoru mota horretan duten lurralde mugaren baldintza espezifikoek eta dituzten Hirigintza Erregimen Orokorren, Antolamendu Xehatuko Erregimenaren eta Burutzapen Erregimenaren arabera ezarritako zatiketa bakoitzari AREA deritza. Hain zuzen ere, hurrengo AREA hauek definitu dira:

05 AREA: BASANOAGA/SORGINTXULO.

07 AREA: ALABERGA.

14 AREA: ERDIGUNEA.

21 AREA: LARTZABAL.

22 AREA: AGUSTINAK.

28 AREA: EGIBURU.

Lurzoru urbanizagarrian hirigintza esku hartzerako erregimena arautzeko, lurzoru mota horretan ezarritako zatiketen artean planeamendu irudi baten, Antolamendu Plan Partzial baten edo, hala badagokio, Plan Berezi baten garapenaren ondorioetarako unitatetzat hartzen den bakoitzari deitzen zaio Sektore. Hain zuzen ere, ondorengo sektorea definitu da:

SECTOR 39:LARZABAL/ARRAGUA.

2.3.

HAPOn ezarritako xedapenak.

C: Hirigintza Arauak dokumentuko Zazpigarren Titulua: Area eta Sektoreetako Hirigintza Arau Partikularrak izeneko atalean ezarri da ondorengo area eta sektoreari dagokien hirigintza erregulazioa: 05 AREA: Basanoaga/Sorgintxulo, 07 AREA: Alaberga, 14 AREA: Erdigunea, 21 AREA: Lartzabal, 22 AREA: Agustinak, 28 Area: Egiburu eta 39 Sektorea: Lartzabal/Arragua. Hona hemen Araudi Partikular horren transkripzioa:



HIRIGINTZA ARAUAK

Dokumentu honi Behin Betiko Onespena eman arte indarrean egongo direnak..





05 AREA:

BASANOAGA/SORGINTXULO

I. MUGAKETA m²

I.1. Azalera:89.715

II. HIRIGINTZA-ERREGIMEN OROKORRA

II.1. Lurzoruaren Sailkapena: HIRI-LURZORUA

II.2. Kalifikazio Orokorra m²

Bizileku Erabilerarako Zona: Eraikuntza irekia	BEZ/3	32.850
Hirug. Sekt. Erabilerarako Zona: Merkataritza.....	HSEZ/2	173
Komunikazioen Sist. Orok.: Hiriko Errep. Banatzailea	KSO/2.2	8.385
Komunikazioen Sist. Orok.: Espaz. libre azpiko garajea ..	KSO/2.4	2.722
Espazio Librean Sist. Orok: parke eta lorategiak.....	ELSO/1	21.820
Espazio Librean Sist. Orok: Oinezkoen guneak.....	ELSO/2	70
Ekipamendu Komunit. Sist. Orokorra: Irakaskuntza.....	EKSO/3	8.240
Ekipamendu Komunit. Sist. Orokorra: Kultura	EKSO/4	12.458
Ekipamendu Komunit. Sist. Orokorra: Sanitarioa.....	EKSO/5	2.023
Instal. eta Azpieg. Sist. Orok.: Ur-hornidura	IASO/2	974

II.3. Hirigintza Esku Hartzerako Erregimena:

- Antolamendu Finkatuko Areak
Bizileku Erabilerarako Zona: Eraikuntza irekia BEZ/3 AFA
Hirug. Sekt. Erabilerarako Zona: Merkataritza HSEZ/2 AFA
- Antolamendu Finkatuko Sistema Orokorretarako Areak
Espazio Librean Sist. Orok: parke eta lorategiak..... ELSO/1 AFSSOA
Ekipamendu Komunit. Sist. Orokorra: Irakaskuntza EKSO/3 AFSSOA
Ekipamendu Komunit. Sist. Orokorra: Kultura EKSO/4 AFSSOA
Ekipamendu Komunit. Sist. Orokorra: Sanitarioa EKSO/5 AFSSOA
Instal. eta Azpieg. Sist. Orok.: Ur-hornidura IASO/2 AFSSOA
- Burutzapen Zuzeneko Sistema Orokorretarako Areak
Komunikazioen S. Orok.: Hiriko Errep. Banatzailea KSO/2.2 AFSSOA
Komunikazioen Sist. Orok.: Espaz. libre azp. garajea .. KSO/2.4 AFSSOA

Antolamendu Xehatuaren irizpide eta helburuak barne hartuko dituen Urbanizazio Obren proiektu bat egitea exijitzen da.



05 AREA:

BASANOAGA/SORGINTXULO

II.4. Aurreko Planeamenduko arauetara jotzea:

Area honek mugatzen duen eremua ondoko Planeamenduak ukitzen du:

- Kaputxinoetako Gainaren Plan Partzialaren AldaketaBBO: 89.01.03

zehaztapenak mantentzen direlarik, Plan Orokor honetan ezarritakoekin bat ez datozenak salbu.

"Bizitegitarako hiri lurreko hainbat esparru finkatuetan kokatzen diren lokaletan hirugarren sektoreko erabileratik bizitegi erabilerarako aldaketa egiteko jardunak arautzen dituen ordenantza" aplikatu behar da.

II.5. Esku Hartze Unitateak:

AREAK Esku Hartze Unitate bat du.

III. ANTOLAMENDU XEHATUA

III.1. Irizpide eta helburuak:

- i. Anbulatorioaren eta igerilekuen artean dagoen eremuan espazio libre azpiko garaje bat egitea.

III.2. Eraikuntza Erregimena:

Ez dago ezarrita. Areak Banaketa Area bat du.

III.3. Erabilera Erregimena:

Ez dago ezarrita.

III.4. Zehaztapen Lotesleak:

Ez daude ezarrita.

III.5. Jabari Erregimena:

- Bizileku Erabilerarako Lurzatia (BEL)
Sestra gainean eta azpian eraikig.....BEL/1Jabari pribatua, erab. prib.
Sestra azpian eraikigarriaBEL/2Jabari pribatua, erab. prib.
Sestra azpian eraikigarriaBEL/2Jabari pribatua, erabilera publikoko zortasuna gainazalean



05 AREA:

BASANOAGA/SORGINTXULO

- Hirugarren Sektoreko Erabilerarako Lurzatia (HESL)
Sestra gainean eta azpian eraikig.....HESL/1.....Jabari pribatua, erab. prib.
- Bidea (B)
Hiriko Errep. BanatzaileaB/2Jabari publikoa, erab. publikoa
OinezkoenaB/3Jabari publikoa, erab. publikoa
Espaz. libre azpiko garajeakB/4Jabari publikoa, erab. publikoa
Bizikleta-sarea.....B/5Jabari publikoa, erab. publikoa
- Espazio Libreak (EL)
Parke eta lorategiakEL/1Jabari publikoa, erab. publikoa
Oinezkoentzako gunekEL/2.....Jabari publikoa, erab. publikoa
- Ekipamendu Komunitariorako Lurzatia (EKL)
Kultura.....EKL/4.....Jabari publikoa, erab. publikoa
SanitarioaEKL/5.....Jabari publikoa, erab. publikoa
- Instalazio eta Azpiegituren Lurzatia (IAL)
Ur-horniduraIAL/2Jabari publikoa, erab. publikoa

IV. BURUTZAPENA:

IV.1. Hirigintza Jarduketarako Erregimena: Ez da beharrezkoa

IV.2. Jarduketa Sistema: Ez da beharrezkoa

IV.3. Antolamenduz kanpoko eraikin eta instalazioak: Ez da beharrezkoa

IV.4. Nahitaezko Lagapenak: Ez da beharrezkoa



07 AREA:	ALABERGA
I. MUGAKETA <i>m</i>²	
I.1. Azalera:	111.972
II. HIRIGINTZA-ERREGIMEN OROKORRA	
II.1. Lurzoruaren Sailkapena:	HIRI-LURZORUA
II.2. Kalifikazio Orokorra	<i>m</i> ²
Bizileku Erabilerarako Zona: Eraikuntza irekia	BEZ/346.083
Bizileku Erabilerarako Zona: Eraikuntza Bakana	BEZ/42.739
Komunikazioen Sist. Orok.: Hiriko Errep. Banatzailea	KSO/2.211.722
Komunikazioen Sist. Orok.: Oinezkoena	KSO/2.32.629
Komunik. S. Orok.: Espaz. libre azpiko garajea.....	KSO/2.41.607
Komunikazioen S. Orok.: Bizikleta-sarea	KSO/2.5296
Espazio Libreen Sist. Orok: parke eta lorategiak.....	ELSO/132.554
Ekipamendu Komunit. Sist. Orokorra: Irakaskuntza.....	EKSO/33.292
Ekipamendu Komunit. Sist. Orokorra: Kultura	EKSO/48.881
Ekipamendu Kom. Sist. Orok.: Asist. eta best. zerb.....	EKSO/62.169
II.3. Hirigintza Esku Hartzerako Erregimena:	
- Antolamendu Finkatuko Areak	
Bizileku Erabilerarako Zona: Eraikuntza irekia	BEZ/3AFA
Bizileku Erabilerarako Zona: Eraikuntza Bakana.....	BEZ/4AFA
- Antolamendu Finkatuko Sistema Orokorretarako Areak	
Komunikazioen S. Orok.: Hiriko Errep. Banatzailea	KSO/2.2AFSOA
Komunikazioen S. Orok.: Errepide-Sarea-Oinezkoena.....	KSO/2.3AFSOA
Komunik. S. Orok.: Espaz. libre azpiko garajea	KSO/2.4AFSOA
Espazio Libreen Sist. Orok: parke eta lorategiak.....	ELSO/1AFSOA
Ekipamendu Komunit. Sist. Orokorra: Irakaskuntza	EKSO/3AFSOA
Ekipamendu Komunit. Sist. Orokorra: Kultura	EKSO/4AFSOA
Ekipamendu Kom. Sist. Orok.: Asist. eta best. zerb.....	EKSO/6AFSOA
- Barne Erreformatarako Areak	
Bizileku Erabilerarako Zona: Eraikuntza irekia	BEZ/3BEA
Antolamendu Xehatuaren irizpide eta helburuak barne hartuko dituen Barne Erreformatarako Plan Berezi bat eta Urbanizazio Proiektu bat egitea exijitzen da. (07/02 EU)	



07 AREA:

ALABERGA

Burutzapen Zuzeneko Sistema Orokorretarako Areak
Komunikazioen Sist. Orok.: Hiriko Errep. Banatzailea...KSO/2.2 BZSOA
Komunikazioen Sist. Orok.: Bizikleta-sareaKSO/2.5 BZSOA

Antolamendu Xehatuaren irizpide eta helburuak barne hartuko dituen Urbanizazio Obren Proiektu bat egitea exijitzen da.

II.4. Aurreko Planeamenduko arauetara jotzea:

- AASSen 3. Aldaketa (Kiroldedia):..... BBO.96.06.04

zehaztapenak mantentzen direlarik, Plan Orokor honetan ezarritakoekin bat ez datozenak salbu.

Era berean:

- Konpentsazio Proiektua (07/01 EU) O. 96.10.25

"Bizitegitarako hiri lurreko hainbat esparru finkatuetan kokatzen diren lokaletan hirugarren sektoreko erabileratik bizitegi erabilerarako aldaketa egiteko jardunak arautzen dituen ordenantza" aplikatu behar da.

Eremua Komunikazioen Sistema Orokorren mugakidea da: Trenbidea Eusko Trenen Lasarte - Hendaia lineari dagokiona, zeinarentzat bikoizte edota lurperatzea aurreikusita dagoen. Beraz, Lehorreko Garraioen Antolamendurako Legea aplikatu behar da.

II.5. Esku Hartze Unitateak:

Areak, eremu orokorraz gain, ondoko Esku-Hartze Unitateak barne hartzen ditu:

	m^2
<u>07/01 EU: Aiako Harria kalea</u>	2.731
<u>07/02 EU: Alabergako Ibarra</u>	9.920
<u>07/03 EU: Alabergako 1-6ko garajea</u>	1.608

III. ANTOLAMENDU XEHATUA

III.1. Irizpide eta helburuak:

- 07/01 EU: Aiako Harria kalea: kalea luzatzea eta kiroldegiaren inguruan espazio publiko bat eta aparkaleku bat egitea, ET/FVko trenbidearen bi alboetako oinezkoen erlazioa ebatziz, 09 arearekin koordinatuz, baita bizikleta-sarea ere.



07 AREA:

ALABERGA

- ii. 07/02 EU: Alabergako Ibarra: lurzorua kalifikatzea etxebizitza libreetarako bizileku-zona bat eraikitzeko, eta eremuaren urbanizazio orokorra egiteko trenbide-sarea estaliz. Barne Erreformatarako Area bat da.
- iii. 07/03 EU: Alabergako 1-6ko garajea: eraikinen atzealdean espazio libre azpiko garaje bat egitea, 08/13 EUtik sartuz.
- iv. BEZ/3 Bizileku Zona: etxebizitza jakin batzuen eraikuntza-aprobetxamendua handitzea.
- v. Eusko Trenbideak: trenbide-trazatua bikoiztu eta estaltzea, emaitzako goiko espazioaren tratamenduarekin.

Erreterriako Udal Mugartean interes artistikoa, kulturala, historikoa edo naturalistikoa duten elementu eraikien eta espazio eta elementu naturalen zerrenda barne hartzen duen katalogoan, bereziki babestu beharrekoak eta inolako esku-hartze suntsitzailerik jasoko ez dutelarik, ondoko hiri-eremua barne hartuta dago: Alabergako Auzoa.

III.2. Eraikuntza Erregimena:

07/01 EU: Aiako Harria kalea

Ez dago ezarrita.

07/02 EU: Alabergako Ibarra

	m ²
Bizileku Erabilerarako Lurzatia: Eraikuntza irekia.....	3.425
Bizileku Erabilerarako Lurzatia: Eraikuntza bakana.....	6.495
Guztira:	9.920

- Lerrokadurak:

Bizileku Erabilerarako Lurzatia: Eraikuntza irekia: Plan Berezian ezarriko da
Bizileku Erabilerarako Lurzatia: Eraikuntza bakana:..... Egun daudenak

- Gehienezko perfila:

Bizileku Erabilerarako Lurzatia: Eraikuntza irekia:SO/ES/B/3GO
Bizileku Erabilerarako Lurzatia: Eraikuntza bakana:..... egun dagoena



07 AREA:	ALABERGA
<u>Hirigintza-aprobetxamendua</u> m²(s) eraikia	
Dagoen Bizilekua (Alaberga Baserria)	479
Bizilekua (BOE)	0
Bizilekua (sustapen librea)	2.640
Garajea (BOE)	0
Eranskinak (BOE)	0
Garajea (sustapen librea)	1.750
Eranskinak (sustapen librea).....	220
Merkataritza	0
Guztira	4.610
<u>Zuzkidura-aprobetxamendua</u>	
Zuzkidura-azalera	0
<u>Aprobetxamendu homogenotua</u> m²(s)k	
Bizilekua (BOE)	0,00
Bizilekua (sustapen librea)	2.640,00
Garajea (BOE)	0,00
Eranskinak (BOE)	0,00
Garajea (sustapen librea)	122,50,00
Eranskinak (sustapen librea).....	19,80
Merkataritza	0,00
Guztira	2.782,30
Esku Hartze Unitateak Banaketa Area bat osatzen du	BA/HL 01
Batez besteko Aprobetxamendua:	
Eraikuntza irekia.....	0,28 m ² (s)k/m ²
III.3. Erabilera Erregimena:	
<u>Etxebizitzak</u> Unitateak	
Dauden etxebizitzak (Alaberga baserria)	2
Babes Ofizialeko Etxebizitzak (0%).....	0
Sustapen libreko etxebizitzak (100%)	22
Guztira	24
SO(ES) erabilera	Garajeak eta eranskinak
B/3GO erabilera	Bizilekuak
<u>07/03 EU: Alabergako 1-6ko garajea</u>	
Espaz. libre azpiko garajea:	
Gehienezko azalera eraikigarria	3.150 m ² (s)
Eraikinaren perfila	SO/ES



07 AREA:

ALABERGA

BEZ/3 Bizileku Zona:

BEZ/4 zonaren eraikuntza-aprobetxamendua zabaldu ahal izango da, 33, 35, 38, 40, 41, 43, 44, 45, 47, 48, 49, 50, 52, 53, 56, 58, 62, 64, 65 eta 67 zk. atarietako hirugarren oinean (ezker eta eskuina) dauden etxebizitzetan, eta alboetako fatxadak goratuko dira estalki-faldoiaren luzapenarekin topo egin arte. Ebazpen hori unitate osorako proiektu arkitektoniko bateratuen arabera egin beharko da.

Igogailurik ez duten eraikinetan, barrualdean igogailua jartzeko soluzio teknikorik ez dutenean, igogailua kanpoaldean jarri ahal izango da, eraikinaren lerrokaduratik kanpo, beti ere kanpoan oinezkoen joan-etorria ez bada oztopatzen. Hori egiteko, Udalak dagokion baimena emango du.

07/01 EU: Aiako Harria kalea

Ez dago ezarrita.

07/02 EU: Alabergako Ibarra

Bizilekuak eta Garajea.

07/03 EU: Alabergako 1-6ko garajea

Espazio libre azpiko garajea: garajerako sarrera Corsario Icuza kaleko eraikinaren sototik egingo da (08.13/2 EU).

BEZ/3 Bizileku Zona:

Zonari dagokiona.

Alaberga 1etik 6ra

Garajeen ordenantzari dagokiona.

III.4. Zehaztapen Lotesleak:

07/01 EU: Aiako Harria kalea

Ez dago ezarrita.

07/02 EU: Alabergako Ibarra

Ez dago ezarrita.

07/03 EU: Alabergako 1-6ko garajea

Garajera sartzeko zortasun bat ezarri beharko da 08/13.2: Bisseuil y Huet/Vinos Etxeberria esku hartze unitatean aurreikusitako eraikinaren sotoan zehar.



07 AREA:

ALABERGA

III.5. Jabari Erregimena:

- Bizileku Erabilerarako Lurzatia (BEL)
Sestra gainean eta azpian eraikig.....BEL/1Jabari pribatua, erab. prib.
Ez eraikigarriaBEL/3.....Jabari pribatua, erab. prib.
- Bidea (B)
Hiriko Errep. BanatzaileaB/2Jabari publikoa, erab. publikoa
OinezkoenaB/3Jabari publikoa, erab. publikoa
Espaz. libre azpiko garajeakB/4Jabari publikoa, erab. publikoa
Bizikleta-sarea.....B/5Jabari publikoa, erab. publikoa
- Espazio Libreak (EL)
Parke eta lorategiakEL/1Jabari publikoa, erab. publikoa
Oinezkoentzako guneakEL/2.....Jabari publikoa, erab. publikoa
- Ekipamendu Komunitariorako Lurzatia (EKL)
IrakaskuntzaEKL/3.....Jabari publikoa, erab. publikoa
Kultura.....EKL/4.....Jabari publikoa, erab. publikoa
Asistentz. eta bestel. zerb. (eliza)EKL/6.....Jabari pribatua, erab. publikoa
Asist. eta b. zerb. (haurtzaindegia).....EKL/6.....Jabari publikoa, erab. publikoa

IV. BURUTZAPENA:

IV.1. Hirigintza Jarduketarako Erregimena:

- 07/01 EU: Aiako Harria kalea Jarduketa bakana hiri-lurzoruan
- 07/02 EU: Alabergako Ibarra Ez da beharrezkoa
- 07/03 EU: Alabergako 1-6ko garajea Ez da beharrezkoa

IV.2. Jarduketa Sistema:

- 07/01 EU: Aiako Harria kalea Desjabetzapena
- 07/02 EU: Alabergako Ibarra Konpentsazioa (BEPBan ezarriko da)
- 07/03 EU: Alabergako 1-6ko garajea Ez da beharrezkoa



07 AREA:

ALABERGA

IV.3. Antolamenduz kanpoko eraikin eta instalazioak:

07/01 EU: Aiako Harria kalea Ez dago ezarrita

07/02 EU: Alabergako Ibarra Energia elektrikoa
banatzeko aireko linea

07/03 EU: Alabergako 1-6ko garajea Ez dago ezarrita

IV.4. Nahitaezko Lagapenak:

07/01 EU: Aiako Harria kalea Ez dago ezarrita

07/02 EU: Alabergako Ibarra Urbanizazio-kargatik aske dagoen
(parke eta lorategiak) irabazteko aprobetxamenduaren %10 (11/1998 Legearen artikulua
bakarra) eta eraikinak okupatu gabeko lurzorua lagatzea.

07/03 EU: Alabergako 1-6ko garajea Ez dago ezarrita



14 AREA :

ERDIGUNEA

I. MUGAKETA m²

I.1. Azalera:174.629

II. HIRIGINTZA-ERREGIMEN OROKORRA

II.1. Lurzoruaren Sailkapena: HIRI-LURZORUA

II.2. Kalifikazio Orokorra m²

Bizileku Erabilerarako Zona: Hirigune Historikoa	BEZ/1	27.043
Bizileku Erabilerarako zona: zabalgunea	BEZ/2	38.843
Bizileku Erabilerarako Zona: Eraikuntza irekia	BEZ/3	31.706
Hirug. Sekt. Erabilerarako Zona: Merkataritza.....	HSEZ/2	8.361
Komunikazioen Sist. Orok.: Hiriko Errep. Banatzailea	KSO/2.2	32.677
Komunikazioen Sist. Orok.: Oinezkoena	KSO/2.3	442
Komunikazioen Sist. Orok.: Espaz. libre azpiko garajea ...	KSO/2.4	1.069
Komunikazioen Sist. Orok.: Bizikleta-sarea.....	KSO/2.5	185
Espazio Libreen Sist. Orok: parke eta lorategiak.....	ELSO/1	2.068
Espazio Libreen Sist. Orok: Oinezkoen gunek.....	ELSO/2	16.246
Ekipamendu Komunit. Sist. Orok.: Administ. Publikoa	EKSO/1	4.845
Ekipamendu Komunit. Sist. Orokorra: Irakaskuntza.....	EKSO/3	1.769
Ekipamendu Komunit. Sist. Orokorra: Kultura	EKSO/4	4.034
Ekipamendu Komunit. Sist. Orok: Asist. eta best. zerb.....	EKSO/6	2.226
Itsa/Lehorreko Jabari Publikoko S. Orok.....	ILJPSO/1	3.115

II.3. Hirigintza Esku Hartzerako Erregimena:

- Antolamendu Finkatuko Area
 - Bizileku Erabilerarako zona: zabalgunea BEZ/2AFA
 - Bizileku Erabilerarako Zona: Eraikuntza irekia BEZ/3AFA
- Barne Erreformarako Area
 - Bizileku Erabilerarako Zona: Hirigune Historikoa BEZ/1 BEA
 - Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Bereziaren aldaketa idatziko da.
 - Bizileku Erabilerarako zona: zabalgunea BEZ/2 BEA
 - Bizileku Erabilerarako Zona: Eraikuntza irekia BEZ/3 BEA
 - Antolamendu Xehatuaren irizpide eta helburuak barne hartuko dituzten Barne Erreformako Plan Berezi bana eta dagozkion Urbanizazio Proiektuak egin beharko dira.



14 AREA :

ERDIGUNEA

- Burutzapen Zuzeneko Area
Bizileku Erabilerarako zona: zabalgunea BEZ/2 BZA
Bizileku Erabilerarako zona: Eraikuntza irekia BEZ/3 BZA
Hirug. Sekt. Erabilerarako Zona: Merkataritza HSEZ/2 BZA
Antolamendu Xehatuaren irizpide eta helburuak barne hartuko dituzten
Xehapen Azterlanak eta dagozkion Urbanizazio Proiektuak egin beharko dira.

- Antolamendu Finkatuko Sistema Orokorretarako Area
Komunikazioen S. Orok.: Hiriko Errep. Banatzailea KSO/2.2 AFSOA
Komunik. S. Orok.: Espaz. libre azpiko garajea KSO/2.4. AFSOA
Espazio Libreen Sist. Orok: parke eta lorategiak..... ELSO/1 AFSOA
Ekipamendu Kom. Sist. Orok.: Administ. Publikoa EKSO/1 AFSOA
Ekipamendu Komunit. Sist. Orokorra: Irakaskuntza EKSO/3 AFSOA
Ekipamendu Komunit. Sist. Orokorra: Kultura EKSO/4 AFSOA
Ekipamendu Komunit. Sist. Orokorra: Sanitarioa EKSO/5 AFSOA
Ekipamendu Kom. Sist. Orok.: Asist. best. zer..... EKSO/6 AFSOA
Itsas/Lehorreko J. Publ. S. Orok..... SGMT/1 AFSOA

- Burutzapen zuzeneko Sistema Orokorretarako Area
Komunikazioen Sist. Orok.: Hiriko Errep. Banatzailea... KSO/2.2 BZSOA
Komunikazioen Sist. Orok.: Oinezkoena KSO/2.3. BZSOA
Komunik. S. Orok.: Espaz. libre azpiko garajea KSO/2.4. BZSOA
Komunik. S. Orok.: Bizikleta-sarea KSO/2.5. BZSOA
Espazio Libreen Sist. Orok: parke eta lorategiak..... ELSO/1 BZSOA
Espazio Libreen Sist. Orok: Oinezkoen gunek ELSO/2 BZSOA
Ekipamendu Kom. Sist. Orok.: Kultura EKSO/4 BZSOA
Ekipamendu Kom. Sist. Orok.: Asist. best. zerb. EKSO/6 BZSOA
Antolamendu Xehatuaren irizpide eta helburuak barne hartuko dituen Urbanizazio Proiektua egin
beharko da.

- Antolamendu Bereziko Sistema Orokorretarako Area
Komunikazioen S. Orok.: Hiriko Errep. Banatzailea KSO/2.2 ABSOA



14 AREA:

ERDIGUNEA

II.4. Aurreko Planeamenduko arauetara jotzea:

- Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Berezia BBO: 97.06.10
- Hirigune Historikoa Birgaitzeko P. Bereziaren Lehen Aldaketa BBO: 00.12.12
- Hirigune Historikoa Birgaitzeko P. Bereziaren Bigarren Aldaketa. BBO: tramitatzen
- HAPOkoko Elementu Aldaketa antzinako Lihoko Fabrikaren eremuan BBO: 89.11.28
- HAPOkoko Elementu Aldaketa (Luzuriagako lurak, Tomas Lopez kaleko bakoitiak, Santa Klara Plaza eta Oiartzun ibaiaren gurutzagunea) BBO: 90.11.06
- Omegako Etxadiaren Barne Erreformatarako Plana BBO: 67.02.03
- Azokako Etxadiaren Barne Erreformatarako Plana BBO: 74.05.21
- Arau Subsidiarioen 1. Aldaketa (14/21EU): BBO: 93.02.09
- Arau Subsidiarioen 12. Aldaketa (14/01; 14/03 EU): BBO: 00.10.24
- Arau Subsidiarioen 14. Aldaketa (14/21; 14/18; 14/19; 14/13 EU): BBO: 01.09.18
- 14/07 EUaren Barne Erreformatarako Plan Berezia: BBO: 92.11.10
- 14/09 EUaren Barne Erreformatarako Plan Berezia: BBO: 93.02.20
- 14/09 EUaren Barne Erreformatarako Plan Bereziaren Aldaketa: BBO: 96.09.03
- 14/14 EUaren Barne Erreformatarako Plan Berezia: BBO: 93.03.09
- 14/01 EUaren Xehapen Azterlana BBO: 01.09.14
- 14/03 EUaren Xehapen Azterlana BBO: 01.06.29
- 14/09 EUaren Xehapen Azterlana BBO: 95.07.28
- 14/10 EUaren Xehapen Azterlana BBO: 93.07.09
- 14/14 EUaren Barne Erreformatarako Plan Bereziaren Aldaketa: BBO: 00.04.18
- 14/06 EUaren Urbanizazio Proiektua: BBO: 00.12.01
- 14/09 EUaren Urbanizazio Proiektua: BBO: 95.07.28
- 14/14 EUaren Urbanizazio Proiektua: BBO: 94.03.30
- 14/06 EUaren Konpentsazio Proiektua: BBO: 00.03.17
- 14/09 EUaren Konpentsazio Proiektua: BBO: 95.07.28
- 14/14 EUaren Konpentsazio Proiektua: BBO: 94.04.14

Zehaztapenak mantendu egiten dira, Plan Orokor honetan ezarritakoei kontra egiten dietenak izan ezik.

"Bizitegitarako hiri lurreko hainbat esparru finkatutan kokatzen diren lokaletan hirugarren sektoreko erabileratik bizitegi erabilerarako aldaketa egiteko jardunak arautzen dituen Ordenantza" aplikatuko da.

Kosta legearen zehaztapenek, Area ukitzen dute.

Remua Komunikazioen Sistema Orokorren mugakidea da: Trenbidea Eusko Trenen Lasarte - Hendaia lineari dagokiona, zeinarentzat bikoizte edota lurperatzea aurreikusita dagoen. Beraz, Lehorreko Garraioen Antolamendurako Legea aplikatu behar da.



14 AREA:

ERDIGUNEA

II.5. Esku Hartze Unitateak:

Areak, eremu orokorraz gain, ondoko Esku Hartze Unitateak ditu:

	m ²
14/01 EU <u>Hirigune Historikoa</u>	36.353
14/02 EU <u>Santa Klara kalea, 17, 19, 21 zk.</u>	267
14/03 EU <u>Santa Klara kalea, 25, 27 zk.</u>	225
14/04 EU <u>Agirre Lehendakariaren Plaza</u>	4.981
14/05 EU <u>Santa Klara kalea, 20, 22 zk.</u>	323
14/06 EU <u>Santa Klara kalea, 24 zk.</u>	392
14/07 EU <u>Santa Klara kalea, 12, 14 zk.</u>	706
14/08 EU <u>Tomás López kalea 11 (atzealdea)</u>	393
14/09 EU <u>Gaztelutxo</u>	347
14/10 EU <u>Miguel Alduntzin 7 eta garajea</u>	1.373
14/11 EU <u>Tomás López kaleko aparkalekua</u>	6.622
14/12 EU <u>Miguel Alduntzin, 1, 2, 3, 4, 6 zk.</u>	1.728
14/13 EU <u>Azoka Zaharra - Pablo Iglesias Etorbidea, 11 zk.</u>	5.037
14/14 EU <u>On Bide - R. Maria Azkue kalea, 13, 15, 17 zk.</u>	4.335
14/15 EU <u>Pablo Iglesias Etorbidea, 13 zk. - R. Maria Azkue kalea, 14 zk.</u>	940
14/16 EU <u>Pablo Iglesias Etorbidea, 15 zk. - R. Maria Azkue kalea, 16 zk.</u>	817
14/17 EU <u>Biteri Kalea, 12, 14, 16 zk.</u>	799
14/18 EU <u>Biteri Eskolak</u>	1.769
14/19 EU <u>Nafarroa Etorbidea, 65 zk.</u>	3.927
14/21 EU <u>Niessen Fabrika Zaharra</u>	10.979
14/22 EU <u>Miguel Alduntzin kalea, 13 zk.</u>	1.143
14/23 EU <u>Tomás López kalea-R. Maria Azkue kalea</u>	738

III. ANTOLAMENDU XEHATUA

III.1. Irizpide eta helburuak:

- i. 14/01 EU: Hirigune Historikoa.
HHBPBaren zehaztapen jakin batzuen berrazterketa planeamenduaren Aldaketa bat formulatzearen bidez. Bere eremuaren aldaketaz gain, Santa Klara kaleko 17 zenbakitik 27ra bitarteko eraikinak salbuetsita, besteak beste:
Madalen kalea, 42: Egungo eraikina eraikuntza berriko beste batez ordezkatu da trenbide-traza zabaldu ahal izateko.

Udal Liburutegia: Egungo eraikina eraikuntza berriko beste batez ordezkatu da trenbide-traza zabaldu ahal izateko. Instalazioen lekualdaketa eta bizileku-kalifikazio berria.



14 AREA:

ERDIGUNEA

Errenteriako Udal Mugartean interes artistikoa, kulturala, historikoa edo naturalistikoa duten elementu eraikien eta espazio eta elementu naturalen zerrenda barne hartzen duen katalogoan, bereziki babestu beharrekoak eta inolako esku-hartze suntsizailerik jasoko ez dutelarik, Gune Monumentalaz gain zenbait eraikin barne hartuta daude (arkitektura zibila, erlijiosoa, hiri-elementuak eta ingeniartzakoak), babes-maila ezberdinekin.

- ii. 14/02 EU: Santa Klara kalea, 17, 19, 21 zk.
Egungo eraikinen ordezkapena, lerrokadura eta sestra berriak arautuko dituen Xehapen Azterlan batean ezartzen diren zehaztapenei jarraiki.
- iii. 14/03 EU: Santa Klara kalea, 25, 27 zk.
Egungo eraikinen ordezkapena, lerrokadura eta sestra berriak arautuko dituen Xehapen Azterlan batean ezartzen diren zehaztapenei jarraiki.
- iv. 14/04 EU: Agirre Lehendakariaren Plaza
Espazio libreak erregularizatzea eta Zumardi jarraitu eta bateratu bat egitea. Espazio librean azpiko garaje bat egitea.
- v. 14/05 EU: Santa Klara kalea, 20, 22 zk.
Eraikuntza-aprobetxamenduak BEPB bat landuta arautzea. Barne Erreformatarako Area bat da.
- vi. 14/06 EU: Santa Klara kalea, 24 zk.
Eraikuntza-aprobetxamenduak BEPB bat landuta arautzea. Barne Erreformatarako Area bat da.
- vii. 14/07 EU: Santa Klara kalea, 12, 14 zk.
Egungo eraikinen ordezkapena, lerrokadura eta sestra berriak arautuko dituen Xehapen Azterlan batean ezartzen diren zehaztapenei jarraiki.



14 AREA:

ERDIGUNEA

- ix. 14/09 EU: Gaztelutxo
egungo eraikinari eustea zuzkidura-erabilerara egokituz.
- x. 14/10 EU Miguel Alduntzin 7 eta garajea
Egungo eraikinaren ordezkapena, lerroakadura eta sestra berriak, aprobetxamenduak eta abar arautuko dituen Xehapen Azterlan batean ezartzen diren zehaztapenei jarraiki. Burutu gabeko 14/09 EUaren BEPBan aurreikusitako garajearen eremua barne hartzen du. Barne Erreformatarako Area bat da.
- xi. 14/11 EU: Tomás López kaleko aparkalekua
Aparkaleku baten ebazpena.
- xii. 14/12 EU: Miguel Alduntzin, 1, 2, 3, 4, 6 zk.
Espazio publikoa urbanizatzea.
- xiii. 14/13 EU: Azoka Zaharra – Pablo Iglesias Etorbidea, 11 zk.
Ekipamendu-erakin bana egitea. BEPB bat egingo da (14/15 eta 14/16ekoekin koordinatuz) eta Urbanizazio Obren Proiektu bat.
- xiv. 14/14 EU: On Bide – R.Maria Azkue kalea, 13, 15, 17 zk.
Unitatea espazioan ez da jarraia. Egungo "On Bide" eraikina ezabatu nahi da, bizileku-erabilerarako birkalifikatuaz (R. Maria Azkue kalea, 13, 15, 17 zk.), aparkalekua (egungo On Bide) eta urbanizazio orokorreko espazio bat finkatuz eta bide berri bat ezarri, hilerriaren aldameneko Tomás López kalekoa ordezkatzeko.
Baldintza gisa, On Bide ezabatu baino lehen zine-aretoek 14/21 EUan ezarrita egon behar dute. BEPB bat egingo da eta Urbanizazio Obren Proiektu bat egingo dira. Barne Erreformatarako Area bat da.
- xv. 14/15 EU: Pablo Iglesias Etorbidea 13 zk. – R.Maria Azkue kalea, 14 zk.
Unitatea espazioan ez da jarraia. Egungo Pablo Iglesias kaleko eraikina ezabatu nahi da, eremua zuzkidura-erabilerarako berriz kalifikatuz. Eta R.Maria Azkue kaleko eremua bizileku-erabilerarako. BEPB bat egingo da (14/13 eta 14/16ekoekin koordinatuz) eta Urbanizazio Obren Proiektu bat.
Jarduketa hau 14/16koarekin koordinatu behar da. Barne Erreformatarako Area bat da.



14 AREA:

ERDIGUNEA

- viii. 14/16 EU: Pablo Iglesias Etorbidea 15 zk. – R.Maria Azkue kalea, 16 zk.
Unitatea espazioan ez da jarraia. Egungo Pablo Iglesias kaleko eraikina ezabatu nahi da, eremua zuzkidura-erabilerarako berriz kalifikatuz. Eta R.Maria Azkue kaleko eremua bizileku-erabilerarako. BEPB bat egingo da (14/13 eta 14/15ekoekin koordinatuz) eta Urbanizazio Obren Proiektu bat.
Jarduketa hau 14/15ekoarekin koordinatu behar da. Barne Erreformatarako Area bat da.
- ix. 14/17 EU: Biteri kalea, 12, 14, 16 zk.
Eraikuntza-aprobetxamenduen eta espazio libreen erregulazioa atzealdeko lerrokadurei dagokienez. BEPB bat egingo da. Barne Erreformatarako Area bat da.
- x. 14/18 EU: Biteri Eskolak
Aurreko Arau Subsidiarioen 14. Aldaketaren helburuak mantenduko dira.
- xi. 14/19 EU: Nafarroa Etorbidea, 65 zk.
Aurreko Arau Subsidiarioen 14. Aldaketaren helburuak mantenduko dira.
- xii. 14/21 EU: Niessen Fabrika zaharra
Aurreko Arau Subsidiarioen 14. Aldaketaren helburuak mantenduko dira.
- xiii. Santa Klara 9ko eraikina
Hiru goi-oinak erabil daitezke, hirugarren sektoreko erabileraz gain, bizileku-erailera gisa, eta etxebizitza bat oina bakoitzean, egungo komunikazio-gune bertikala mantenduz eta nahikoa dela onartuz.
- xiv. 14/22 EU: Miguel Alduntzin, 13 zk.
Eremua bizileku-erabilerarako birkalifikatzea. Xehapen Azterlan bat eta Urbanizazio Obren Proiektu bat idatzi beharko dira.
- xv. 14/23 Tomás López kalea-R.Maria Azcue kalea
Tomás López kalea zati batean ordeztuko duen bide-elementu bat egitea.

III.2. Eraikuntza Erregimena:

14/01 EU: Hirigune Historikoa.
HHBPPBaren Aldaketan finkatuko da.

14/02 EU: Santa Klara kalea, 17, 19, 21 zk.
"BEZ/2: Zabalgunea" Bizileku Erabilerarako Zonari dagokiona.



14 AREA:

ERDIGUNEA

14/03 EU: Santa Klara kalea, 25, 27 zk.

"BEZ/2: Zabalgunea" Bizileku Erabilerarako Zonari dagokiona.

14/04 EU: Agirre Lehendakariaren Plaza

Eraikuntza-perfila nSO

14/05 EU: Santa Klara kalea, 20, 22 zk.

"BEZ/2: Zabalgunea" Bizileku Erabilerarako Zonari dagokiona.

Eraikuntza-perfila S/BO/4GO + 5. atzeratuta

14/06 EU: Santa Klara kalea, 24 zk.

"BEZ/2: Zabalgunea" Bizileku Erabilerarako Zonari dagokiona.

Eraikuntza-perfila S/BO/4GO + 5. atzeratuta

14/07 EU: Santa Klara kalea, 12, 14 zk.

"BEZ/2: Zabalgunea" Bizileku Erabilerarako Zonari dagokiona.

14/08 EU: Tomas Lopez kalea, 11 (atzealdea).

Azalera: 393 m²

- Lerrokadurak:Xehapen Azterlanean ezarriko da
- Gehienezko perfila: ES/E/1GO/TB

Hirigintza-aprobetxamendua m²(s) eraikia

Bizilekua (BOE) 0

Bizilekua (sustapen librea) 865

Garajea (BOE) 0

Eranskinak (BOE) 0

Garajea (sustapen librea) 390

Eranskinak (sustapen librea) 0

Merkataritza 0

Guztira 1.255

Zuzkidura-aprobetxamendua

Zuzkidura-azalera 0

Aprobetxamendu homogenotua m²(s)k

Bizilekua (BOE) 0,00

Bizilekua (sustapen librea) 865,00

Garajea (BOE) 0,00

Eranskinak (BOE) 0,00

Garajea (sustapen librea) 27,30

Eranskinak (sustapen librea) 0,00

Merkataritza 0,00

Guztira 892,30



14 AREA:

ERDIGUNEA

Esku Hartze Unitatea Banaketa Area bat da BA/HL16

Batez besteko Aprobetxamendua 2,27 m²(t)k/m²

14/09 EU: Gaztelutxo

Egungo eraikina finkatzea.

14/10 EU: Miguel Alduntzin 7 eta garajea.

Egungo eraikinaren ordezkapena, lerrokadura eta sestra berriak arautuko dituen Xehapen Azterlan batean ezartzen diren zehaztapenei jarraiki.

Azalera: 1.373 m²

- Lerrokadurak: Plan Berezian ezarriko da

- Gehienezko perfila: S/ES/E/3GO

Hirigintza-aprobetxamendua m²(s) eraikia

Bizilekua (BOE) 0

Bizilekua (sustapen librea) 1.674

Garajea (BOE) 0

Eranskinak (BOE) 0

Garajea (sustapen librea) 1.700

Eranskinak (sustapen librea) 0

Merkataritza 0

Guztira 3.374

Zuzkidura-aprobetxamendua

Zuzkidura-azalera 0

Aprobetxamendu homogenotua m²(s)k

Bizilekua (BOE) 0,00

Bizilekua (sustapen librea) 1.674,00

Garajea (BOE) 0,00

Eranskinak (BOE) 0,00

Garajea (sustapen librea) 119,00

Eranskinak (sustapen librea) 0,00

Merkataritza 0,00

Guztira 1.793,00

Esku Hartze Unitatea Banaketa Area bat da BA/HL17

Batez besteko Aprobetxamendua 1,31 m²(t)k/m²



14 AREA:

ERDIGUNEA

14/11 EU: Tomás López kaleko aparkalekua
Ez dago ezarrita.

14/12 EU: Miguel Alduntzin kalea 1, 2, 3, 4, 6
Ez dago ezarrita.

14/13 EU: Azoka Zaharra - Pablo Iglesias Etorbidea, 11 zk.
Azoka: egungo eraikina finkatzea.
Pablo Iglesias etorb.: egungo eraikina ezabatzea, eta azken zabalkuntza egitea 14/15 eta 14/16
eremuetako eraikin berriaren bitartez.

14/14 EU: On Bide – R.Maria Azkue kalea, 13, 15, 17 zk.

Azalera: 4.335 m²
- Lerrokadurak: Plan Berezian ezarriko da
- Gehienezko perfila: ES/E/5GO

Hirigintza-aprobetxamendua	m ² (s) eraikia
Bizilekua (BOE)	0
Bizilekua (sustapen libre)	3.672
Garajea (BOE)	0
Eranskinak (BOE)	0
Garajea (sustapen libre)	2.884
Eranskinak (sustapen libre).....	361
Merkataritza	0
Guztira	6.917

Zuzkidura-aprobetxamendua	
Zuzkidura-azalera	0

Aprobetxamendu homogenotua	m ² (s)k
Bizilekua (BOE)	0,00
Bizilekua (sustapen libre)	3.672,00
Garajea (BOE)	0,00
Eranskinak (BOE)	0,00
Garajea (sustapen libre)	201,85
Eranskinak (sustapen libre).....	32,51
Merkataritza	0,00
Guztira	3.906,36

Esku Hartze Unitatea Banaketa Area bat da BA/HL18
Batez besteko Aprobetxamendua 0,90 m²(t)k/m²



14 AREA:

ERDIGUNEA

14/15 EU: Pablo Iglesias Etorbidea 13 zk. – R.Maria Azkue kalea, 14 zk.

Azalera: 940 m²
- Lerrokatdurak: Plan Beregian ezarriko da
- Gehienezko perfila: ES/S/E/5GO

<u>Hirigintza-aprobetxamendua</u>	<u>m²(s) eraikia</u>
Bizilekua (BOE)	0
Bizilekua (sustapen librea)	1.566
Garajea (BOE)	0
Eranskinak (BOE)	0
Garajea (sustapen librea)	1.078
Eranskinak (sustapen librea).....	154
Merkataritza	0
Guztira	2.798

Zuzkidura-aprobetxamendua

Zuzkidura-azalera Pablo Iglesias etorbidearen
Kota gaingitzen ez duen eraikuntzaren gehienezko perfil bat aplikatzearen
emaitza, bide horren aurrean.

<u>Aprobetxamendu homogenotua</u>	<u>m²(s)k</u>
Bizilekua (BOE)	0,00
Bizilekua (sustapen librea)	1.566,00
Garajea (BOE)	0,00
Eranskinak (BOE)	0,00
Garajea (sustapen librea)	75,47
Eranskinak (sustapen librea).....	13,86
Merkataritza	0,00
Guztira	1.655,33

Esku Hartze Unitatea Banaketa Area bat da BA/HL19
Batez besteko Aprobetxamendua 1,76 m²(t)k/m²

14/16 EU: Pablo Iglesias Etorbidea, 15 zk. – R.Maria Azkue kalea, 16 zk.

Azalera: 817 m²
- Lerrokatdurak: Plan Beregian ezarriko da
-Gehienezko perfila: S/ES/E/5GO



14 AREA:

ERDIGUNEA

<u>Hirigintza-aprobetxamendua</u>	<u>m²(s) eraikia</u>
Bizilekua (BOE)	0
Bizilekua (sustapen librea)	1.566
Garajea (BOE)	0
Eranskinak (BOE)	0
Garajea (sustapen librea)	1.078
Eranskinak (sustapen librea)	154
Merkataritza	0
Guztira	2.798

Zuzkidura-aprobetxamendua

Zuzkidura-azalera Pablo Iglesias etorbidearen
Kota gainditzen ez duen eraikuntzaren gehienezko perfil bat aplikatzearen
emaitza, bide horren aurrean.

<u>Aprobetxamendu homogenotua</u>	<u>m²(s)k</u>
Bizilekua (BOE)	0,00
Bizilekua (sustapen librea)	1.566,00
Garajea (BOE)	0,00
Eranskinak (BOE)	0,00
Garajea (sustapen librea)	75,47
Eranskinak (sustapen librea)	13,86
Merkataritza	0,00
Guztira	1.655,33

Esku Hartze Unitatea Banaketa Area bat da BA/HL20
Batez besteko Aprobetxamendua 2,03 m²(t)k/m²

14/17 EU: Biteri Kalea, 12, 14, 16 zk.
"BEZ/2: Zabalgunea" Bizileku Erabilerarako Zonari dagokiona.

14/18 EU: Biteri Eskolak
Aurreko Arau Subsidiarioen 14. Aldaketan ezarritakoa.

14/19 EU: Nafarroa Etorbidea, 65 zk.
Aurreko Arau Subsidiarioen 14. Aldaketan ezarritakoa.

14/21 EU: Niessen Fabrika zaharra
Aurreko Arau Subsidiarioen 14. Aldaketan ezarritakoa.
Biteri kaleko 18 zenbakian dagoen eraikinaren atzealdean, behe-oin bat eraikitzeko aukera ematen
da, 60 m²(s)-ko hirigintza-aprobetxamenduarekin, terraza erabilgarriekin.



14 AREA:

ERDIGUNEA

14/22 EU: Miguel Alduntzin, 13 zk.

Azalera: 1.143 m²
- Lerroakadurak:Xehapen Azterlanean ezarriko da
- Gehienezko perfila: ES/E/3GO

Hirigintza-aprobetxamendua	m ² (s) eraikia
Bizilekua (BOE)	0
Bizilekua (sustapen librea)	1.260
Garajea (BOE)	0
Eranskinak (BOE)	0
Garajea (sustapen librea)	420
Eranskinak (sustapen librea)	120
Merkataritza	0
Guztira	1.800

Zuzkidura-aprobetxamendua
Zuzkidura-azalera 0

Aprobetxamendu homogenotua	m ² (s)k
Bizilekua (BOE)	0,00
Bizilekua (sustapen librea)	1.260,00
Garajea (BOE)	0,00
Eranskinak (BOE)	0,00
Garajea (sustapen librea)	29,40
Eranskinak (sustapen librea)	10,80
Merkataritza	0,00
Guztira	1.300,20

Esku Hartze Unitatea Banaketa Area bat da BA/HL21
Batez besteko Aprobetxamendua 1,14 m²(t)k/m²

14/23 EU: Tomás López kalea – R. Maria Azcue kalea
Ez dago ezarrita.

III.3. Erabilera Erregimena:

Salbuespen gisa, Santa Klara 5, 7, 9, 11, 13 eta 15eko eraikinetan, beren ezaugarri bereziak direla-eta, Taberna, Kafetegi, Diskoteka, Bingo, Joko Areto, Jolas Areto eta antzekoen Ordenantzaren bitartez erregulatzen diren establezimendu lizentzien ematea ez da ordenantza horietako distantzia-mugei loturik egongo.



14 AREA:

ERDIGUNEA

Salbuespen hau gauzatzeko, Eusko Jurlaritzaren Herrizaingo Sailaren abenduaren 16ko 296/1997 dekretuan ezarritako II Taldeko jarduerak bakarrik instalatu ahal izango dira.

14/01 EU: Hirigune Historikoa.
HHBPBan ezarritakoa.

14/02 EU: Santa Klara kalea, 17, 19, 21 zk.
"BEZ/2: Zabalgunea" Bizileku Erabilerarako Zonari dagokiona.

14/03 EU: Santa Klara kalea, 25, 27 zk.
"BEZ/2: Zabalgunea" Bizileku Erabilerarako Zonari dagokiona.

14/04 EU: Agirre Lehendakariaren Plaza
Espazio libre azpiko garajeari dagokiona.

14/05 EU: Santa Klara kalea, 20, 22 zk.
"BEZ/2: Zabalgunea" Bizileku Erabilerarako Zonari dagokiona. Udalbatzarraren 2003ko apirilaren 8ko erabakiaren arabera, HAPO behin behineko onetsi zuena (9. Atala), garapen-dokumentuan aurreikusitako etxebizitzaren sustapen-erregimena zein izango den ezarriko da.

14/06 EU: Santa Klara kalea, 24 zk.
"BEZ/2: Zabalgunea" Bizileku Erabilerarako Zonari dagokiona. Udalbatzarraren 2003ko apirilaren 8ko erabakiaren arabera, HAPO behin behineko onetsi zuena (9. Atala), garapen-dokumentuan aurreikusitako etxebizitzaren sustapen-erregimena zein izango den ezarriko da.

14/07 EU: Santa Klara kalea, 12, 14 zk.
"BEZ/2: Zabalgunea" Bizileku Erabilerarako Zonari dagokiona.

14/08 EU: Tomas Lopez 11 (atzealdea).

Etxebizitzak	Unitateak
Babes Ofizialeko Etxebizitzak (0%)	0
Sustapen libreko etxebizitzak (100%)	9
Guztira	9

ES erabilpena Garajeak eta eranskinak
E/1GO/TB erabilpena Bizilekua

Bizileku erabilpena baimenduko da teiltatu behean salbuespen gisa, 1GOTik alderatuta.



14 AREA:

ERDIGUNEA

14/09 EU: Gaztelutxo

Ekipamendu Komunitarioarako Sistema Orokorri dagokiona.

14/10 EU: Migel Alduntzin kalea, 7 zk. eta garajea.

Bizileku-erabilerari dagokiona.

Etxebizitzak	Unitateak
Babes Ofizialeko Etxebizitzak (0%)	0
Sustapen libreko etxebizitzak (100%)	18
Guztira	18

S/ES erabilpena Garajeak eta eranskinak

BO/3GO erabilpena Bizilekua

14/11 EU: Tomás López kaleko aparkalekua

Ez dago ezarrita.

14/12 EU: Miguel Alduntzin, 1, 2, 3, 4, 6 zk.

Ez dago ezarrita.

14/13 EU: Azoka Zaharra - Pablo Iglesias Etorbidea, 11 zk.

Ekipamendu Komunitarioarako Sistema Orokorri dagokiona.

14/14 EU: On Bide - R Maria Azkue kalea, 13,15,17 zk.

Bizileku-erabilerari dagokiona. Behe-oineko merkataritza-erabilera debekatuta dago

Etxebizitzak	Unitateak
Babes Ofizialeko Etxebizitzak (0%)	0
Sustapen libreko etxebizitzak (100%)	36
Guztira	36
ES erabilpena	Garajeak eta eranskinak
E/5GO erabilpena	Bizilekua

14/15 EU: Pablo Iglesias Etorbidea, 13 zk. - R.Maria Azkue kalea, 14zk.

Pablo Iglesias 13: Ekipamendu Komunitarioarako Sistema Orokorri dagokiona.

R. Maria. de Azkue 14: "BEZ/3: Eraikuntza Irekia" Bizileku Erabilerarako Zonari dagokiona. Merkataritza-erabilera debekatuta dago behe-oinean.

Etxebizitzak	Unitateak
Babes Ofizialeko Etxebizitzak (0%)	0
Sustapen libreko etxebizitzak (100%)	15
Guztira	15



14 AREA:

ERDIGUNEA

S/ES erabilpena Garajeak eta eranskinak
E/5GO erabilpena Bizilekua

14/16 EU: Pablo Iglesias Etorbidea, 15 zk. – R.Maria Azkue kalea, 16zk.

Pablo Iglesias 13: Ekipamendu Komunitariorako Sistema Orokorri dagokiona.

R. Maria de Azkue 14: "BEZ/3: Eraikuntza Irekia" Bizileku Erabilerarako Zonari dagokiona. Merkataritza-erabilera debekatuta dago behe-oinean.

Etxebizitzak Unitateak

Babes Ofizialeko Etxebizitzak (0%) 0

Sustapen libreko etxebizitzak (100%) 15

Guztira 15

S/ES erabilpena Garajeak eta eranskinak

E/5GO erabilpena Bizilekua

14/17 EU: Biteri Kalea, 12, 14, 16 zk.

"BEZ/2: Zabalgunea" Bizileku Erabilerarako Zonari dagokiona.

14/18 EU: Biteri Eskolak

Aurreko Arau Subsidiarioen 14. Aldaketan ezarritakoa.

14/19 EU: Nafarroa Etorbidea, 65 zk.

Aurreko Arau Subsidiarioen 14. Aldaketan ezarritakoa.

14/21 EU: Niessen fabrika zaharra

Aurreko Arau Subsidiarioen 14. Aldaketan ezarritakoa eta Xehapen Azterlanekoa.

14/22 EU: Miguel Alduntzin, 13 zk.

Etxebizitzak Unitateak

Babes Ofizialeko Etxebizitzak (0%) 0

Sustapen libreko etxebizitzak (100%) 12

Guztira 12

ES erabilpena Garajeak eta eranskinak

E/3GO erabilpena Bizilekua

14/23 EU: Tomás López kalea – R. Maria Azcue kalea

III.4. Zehaztaperen Lotesleak:

Kosta legean eta Lehorreko garraioen legean adierazitakoak.



14 AREA:

ERDIGUNEA

III.5. Jabari Erregimena:

- Bizileku Erabilerarako Lurzatia (BEL)
Sestra gainean eta azpian eraikig.....BEL/1Jabari pribatua, erab. prib.
Sestra gainean eta azpian eraikig.....BEL/1 Jabari pribatua, erabilera
publikoko zortasuna portxean
Sestra azpian eraikigarriaBEL/2.....Jabari pribatua, erab. prib.
Sestra azpian eraikigarriaBEL/2..... Jabari pribatua, erabilera
publikoko zortasuna gainazalean
- Hirugarren Sektoreko Erabilerarako Lurzatia (HESL)
Sestra gainean eta azpian eraikig.....HESL/1Jabari pribatua, erab. prib.
Sestra gainean eta azpian eraikig.....HESL/1 Jabari pribatua, erabilera
publikoko zortasuna portxean
Sestra azpian eraikigarriaHESL/2.....Jabari pribatua, erabilera
publikoko zortasuna gainazalean
- Bidea (B)
Hiriko Errep. BanatzaileaB/2Jabari publikoa, erab. publikoa
OinezkoenaB/3Jabari publikoa, erab. publikoa
Espaz. libre azpiko garajeakB/4Jabari publikoa, erab. publikoa
- Espazio Libreak (EL)
Parke eta lorategiakEL/1Jabari publikoa, erab. publikoa
Oinezkoentzako guneakEL/2.....Jabari publikoa, erab. publikoa
- Jabari Publikoa (JP)
Itsas-Lehorreko J. P.JP/1.....Jabari publikoa, erab. publikoa
- Ekipamendu Komunitariorako Lurzatia (EKL)
Administ. PublikoaEKL/1Jabari publikoa, erab. publikoa
AzokaEKL/2..... Jabari publikoa, erab. Publikoa
emakidarekin
IrakaskuntzaEKL/3.....Jabari publikoa, erab. publikoa
KulturaEKL/4.....Jabari publikoa, erab. publikoa
Asistentziala eta bestelako zerb.....EKL/6.....Jabari pribatua, erab. publikoa
- Instalazio eta Azpiegituren Lurzatia (IAL)
SaneamenduaIAL/3Jabari pribatua, erab. publikoa



14 AREA:

ERDIGUNEA

IV. BURUTZAPENA:

IV.1. Hirigintza Jarduketarako Erregimena:

14/01 EU: Hirigune Historikoa.

HHBPPBaren Aldaketan finkatuko da.

Eusko Trenbideetako trenbidea zabaldu ahal izateko, Madalen kaleko 27 (Udal Liburutegia) eta 42 zenbakietan kokatutako eraikinak antolamenduz kanpoko erregimenean adskribituko dira.

14/02 EU: Santa Klara kalea, 17, 19, 21 zk.

Ez da beharrezkoa.

14/03 EU: Santa Klara kalea, 25, 27 zk.

Ez da beharrezkoa.

14/04 EU: Agirre Lehendakariaren Plaza

Jarduketa bakana da hiri-lurzoruan.

14/05 EU: Santa Klara kalea, 20, 22 zk.

Ez da beharrezkoa.

14/06 EU: Santa Klara kalea, 24 zk.

Ez da beharrezkoa.

14/07 EU: Santa Klara kalea, 12, 14 zk.

Ez da beharrezkoa.

14/08 EU: Tomás López kalea 11 (atzealdea)

Ez da beharrezkoa.

14/09 EU: Gaztelutxo

Ez da beharrezkoa.

14/10 EU: Miguel Alduntzin 7 eta garajea

Ez da beharrezkoa.

14/11 EU: Tomás López kaleko aparkalekua

Ez da beharrezkoa.

14/12 EU: Miguel Alduntzin, 1, 2, 3, 4, 6 zk.

Unitate bakana da hiri-lurzoruan.



14 AREA:

ERDIGUNEA

14/13 EU: Azoka Zaharra - Pablo Iglesias Etorbidea, 11 zk.
Ez da beharrezkoa.

14/14 EU: On Bide - R. Maria Azkue kalea, 13, 15, 17 zk.
Ez da beharrezkoa.

14/15 EU: Pablo Iglesias Etorbidea, 13 zk. - R. Maria Azkue kalea, 14 zk.
Ez da beharrezkoa.

14/16 EU: Pablo Iglesias Etorbidea, 15 zk. - R. Maria Azkue kalea, 16 zk.
Ez da beharrezkoa.

14/17 EU: Biteri Kalea, 12, 14, 16 zk.
Ez da beharrezkoa.

14/18 EU: Biteri Eskolak
Aurreko Arau Subsidiarioen 14. Aldaketan ezarritakoa.

14/19 EU: Nafarroa Etorbidea, 65 zk.
Aurreko Arau Subsidiarioen 14. Aldaketan ezarritakoa.

14/21 EU: Niessen Fabrika Zaharra
Jarduketa bakana da hiri-lurzoruan.

14/22 EU: Miguel Alduntzin kalea, 13 zk.
Ez da beharrezkoa.

14/23 EU: Tomás López kalea-R.Maria Azcue kalea
Ez da beharrezkoa.

IV.2. Jarduketa Sistema:

U.I. 14/01: Hirigune Historikoa
Eusko Trenen trenbidea bikoizteko, Madalen kaleko 27 eta 42an dauden eraikinei dagozkien eremuak lortzeko Desjabetzapena

14/02 EU: Santa Klara kalea, 17, 19, 21 zk.
Ez da beharrezkoa.

14/03 EU: Santa Klara kalea, 25, 27 zk.
Ez da beharrezkoa.



14 AREA:

ERDIGUNEA

14/04 EU: Agirre Lehendakariaren Plaza

Desjabetzapena

14/05 EU: Santa Klara kalea, 20, 22 zk.
BEPBan finkatuko da.

14/06 EU: Santa Klara kalea, 24 zk.
BEPBan finkatuko da.

14/07 EU: Santa Klara kalea, 12, 14 zk.
Ez da beharrezkoa.

14/08 EU: Tomás López kalea 11 (atzealdea)
Xehapen Azterlanean finkatuko da.

14/09 EU: Gaztelutxo
Ez da beharrezkoa.

14/10 EU: Miguel Alduntzin 7 eta garajea
Plan Berezian finkatuko da.

14/11 EU: Tomás López kaleko aparkalekua
Ez da beharrezkoa.

14/12 EU: Miguel Alduntzin, 1, 2, 3, 4, 6 zk.

Desjabetzapena

14/13 EU: Azoka Zaharra - Pablo Iglesias Etorbidea, 11 zk.
Ez da beharrezkoa.

14/14 EU: On Bide - R. Maria Azkue kalea, 13, 15, 17 zk.
Plan Berezian finkatuko da.

14/15 EU: Pablo Iglesias Etorbidea, 13 zk. - R. Maria Azkue kalea, 14 zk.
Plan Berezian finkatuko da.

14/16 EU: Pablo Iglesias Etorbidea, 15 zk. - R. Maria Azkue kalea, 16 zk.
Plan Berezian finkatuko da.

14/17 EU: Biteri Kalea, 12, 14, 16 zk.
Ez da beharrezkoa.

14/18 EU: Biteri Eskolak
Aurreko Arau Subsidiarioen 14. Aldaketan ezarritakoa.



14 AREA:

ERDIGUNEA

14/19 EU: Nafarroa Etorbidea, 65 zk
Aurreko Arau Subsidiarioen 14. Aldaketan ezarritakoa.

14/21 EU: Niessen Fabrika Zaharra:

Desjabetzapena

14/22 EU: Miguel Alduntzin kalea, 13 zk.
Ez da beharrezkoa.

14/23 EU: Tomás López kalea-R.Maria Azcue kalea
Ez da beharrezkoa.

IV.3. Antolamenduz kanpoko eraikin eta instalazioak:

14/01 EU: Hirigune Historikoa
HHBPBan ezarritakoak.
Madalen kaleko 17, 19, 21-23, 27 eta 42.
Madalen 25 zenbakiko atzealdean dagoen eraikina.

14/02 EU: Santa Klara kalea, 17, 19, 21 zk.
Ez dago ezarrita.

14/03 EU: Santa Klara kalea, 25, 27 zk.
Ez dago ezarrita.

14/04 EU: Agirre Lehendakariaren Plaza
Nafarroa etorbidean dagoen eraikina (Batzokia).

14/05 EU: Santa Klara kalea, 20, 22 zk.
Dauden bi eraikinak.

14/06 EU: Santa Klara kalea, 24 zk.
Dagoen eraikina.

14/07 EU: Santa Klara kalea, 12, 14 zk.
Ez dago ezarrita.

14/08 EU: Tomás López kalea 11 (atzealdea)
Dagoen eraikina (Arigala tailerrak).

14/09 EU: Gaztelutxo
Ez dago ezarrita.



14 AREA:

ERDIGUNEA

14/10 EU: Miguel Alduntzin 7 eta garajea
Dagoen eraikina.

14/11 EU: Tomás López kaleko aparkalekua
"Perratokiko" eraikinak.

14/12 EU: Miguel Alduntzin, 1, 2, 3, 4, 6 zk.
Nagusiarekin unitate arkitektonikoa eratzen ez duten eraikinak (Txabolak eta eranskinak).

14/13 EU: Azoka Zaharra - Pablo Iglesias Etorbidea, 11 zk.
Zuzkidura-eraikinaren zatia (Jasokunde Andre Mariaren Lanbide Heziketako Zentro zaharra)

14/14 EU: On Bide - R. Maria Azkue kalea, 13, 15, 17 zk.
"On Bide" eraikina.

14/15 EU: Pablo Iglesias Etorbidea, 13 zk. - R. Maria Azkue kalea, 14 zk.
Pablo Iglesias 13 zenbakiko eraikina.

14/16 EU: Pablo Iglesias Etorbidea, 15 zk. - R. Maria Azkue kalea, 16 zk.
Pablo Iglesias 15 zenbakiko eraikina.

14/17 EU: Biteri Kalea, 12, 14, 16 zk.
Ez dago ezarrita.

14/18 EU: Biteri Eskolak
Ez dago ezarrita.

14/19 EU: Nafarroa Etorbidea, 65 zk.
Ez dago ezarrita.

14/21 EU: Niessen Fabrika Zaharra
Udal Frontoia.
Arte plastikoen tailerra.

14/22 EU: Miguel Alduntzin kalea, 13 zk.
Ez dago ezarrita.

14/23 EU: Tomás López kalea-R.Maria Azcue kalea
Ez dago ezarrita.



14 AREA:

ERDIGUNEA

IV.4. Nahitaezko Lagapenak:

Kasu guztietan, irizpide orokor gisa: Urbanizazio-kargatik aske dagoen irabazteko aprobetxamenduaren %10 (11/1998 Legearen artikulua bakarria).

14/01 EU: Hirigune Historikoa

HHBPPko aldatetakoak.

Madalen kaleko 17, 19, 21-23, 27 eta 42ko lurzatiak antolamendu berriko lurzoru eraiki gabea.

14/02 EU: Santa Klara kalea, 17, 19, 21 zk.

Ez dago ezarrita.

14/03 EU: Santa Klara kalea, 25, 27 zk.

Santa Klara 27ko lurzatiak antolamendu berriko lurzoru eraiki gabea.

14/04 EU: Agirre Lehendakariaren Plaza

Ez dago ezarrita.

14/05 EU: Santa Klara kalea, 20, 22 zk.

Barne Erreformatarako eremu guztietan: urbanizazio-kargarik gabeko irabazteko aprobetxamenduaren %10 (11/98 Legearen artikulua bakarria) eta eraikuntzak okupatu gabeko lurzoru (erabilera eta jabari publikokoa).

14/06 EU: Santa Klara kalea, 24 zk.

Barne Erreformatarako eremu guztietan: urbanizazio-kargarik gabeko irabazteko aprobetxamenduaren %10 (11/98 Legearen artikulua bakarria) eta eraikuntzak okupatu gabeko lurzoru, erabilera eta jabari publikokoa.

14/07 EU: Santa Klara kalea, 12, 14 zk.

Ez dago ezarrita.

14/08 EU: Tomás López kalea 11 (atzealdea)

Lurzoru eraiki gabea antolamendu berrian.

14/09 EU: Gaztelutxo

Ez dago ezarrita.

14/10 EU: Miguel Alduntzin 7 eta garajea

Lurzoru eraiki gabea antolamendu berrian.

14/11 EU: Tomás López kaleko aparkalekua

Ez dago ezarrita.



14 AREA:

ERDIGUNEA

14/12 EU: Miguel Alduntzin, 1, 2, 3, 4, 6 zk.

Ez dago ezarrita.

14/13 EU: Azoka Zaharra - Pablo Iglesias Etorbidea, 11 zk.

Ez dago ezarrita.

14/14 EU: On Bide - R. Maria Azkue kalea, 13, 15, 17 zk.

Hirigune historikoaren, santa klara kaleko atzealdearen, Patxiku zelaiaren eta Alduntzineko atzealdearen artean dagoen eremua lagatzea, On Bideko lurzorua barne (AASSetako 14/11), aparkalekua izan ezik. Titulartasun pribatukoa izango da, erab. publikoko zortasunarekin gainazalean.

Hirigintza Kudeaketa, hirigintza garapenerako dokumentuetan jasoko dena, ondoko eran oinarrituko da:

Bizileku aprobetxamendua R.Maria Azkue 13, 15, 17an egingo da eta lehengo 14/11 EUko jabeei egokituko zaie (%10 izan ezik).

EU honi, bere eremuaren birjarpenaz gain, urbanizazio-karga bezala ondokoa lotzen zaio: 14/23 EUan aurreikusita dagoen bidearen burutzapenean ehuneko berrogeita hamarreko (50) parte-hartzea.

14/15 EU: Pablo Iglesias Etorbidea, 13 zk. - R. Maria Azkue kalea, 14 zk.

Hirigintza Kudeaketa, ondoko eran oinarrituko da:

Bizileku aprobetxamendua R.Maria Azkue 13, 15, 17an egingo da eta Pablo Iglesias 13ko jabeei egokituko zaie (%10 izan ezik); hauek Pablo Iglesias 13an aurreikusitako ekipamendua udalari lagako diote.

EU honi, bere eremuaren birjarpenaz gain, urbanizazio-karga bezala ondokoa lotzen zaio: 14/23 EUan aurreikusita dagoen bidearen burutzapenean ehuneko hogeita bosteko (25) parte-hartzea.

14/16 EU: Pablo Iglesias Etorbidea, 15 zk. - R. Maria Azkue kalea, 16 zk.

Hirigintza Kudeaketa, ondoko eran oinarrituko da:



14 AREA:

ERDIGUNEA

Bizileku aprobetxamendua R.Maria Azkue 16an egingo da eta Pablo Iglesias 15eko jabeei egokituko zaie (%10 izan ezik).; hauek, halaber, Pablo Iglesias 15ean aurreikusitako ekipamendua Udalari lagako diote.

EU honi, bere eremuaren birjarpenaz gain, urbanizazio-karga bezala ondokoa lotzen zaio: 14/23 EUan aurreikusita dagoen bidearen burutzapenean ehuneko hogeita bosteko (25) parte-hartzea.

14/17 EU: Biteri Kalea, 12, 14, 16 zk.
Ez da beharrezkoa.

14/18 EU: Biteri Eskolak
Ez da beharrezkoa.

14/19 EU: Nafarroa Etorbidea, 65 zk.
Ez da beharrezkoa.

14/21 EU: Niessen Fabrika Zaharra
Ez da beharrezkoa.

14/22 EU: Miguel Alduntzin kalea, 13 zk.
Ez da beharrezkoa.

14/23 EU: Tomás López kalea-R.Maria Azcue kalea
Ez da beharrezkoa.



21. AREA: LARTZABAL

I. MUGAKETA m²

I.1. Azalera:2.470

II. HIRIGINTZA-ERREGIMEN OROKORRA

II.1. Lurzoruaren Sailkapena: HIRI-LURZORUA

II.2. Kalifikazio Orokorra **m²**

Bizileku Erabilerarako Zona: Eraikuntza irekia BEZ/32.470

II.3. Hirigintza Esku Hartzerako Erregimena:

- Antolamendu Finkatuko Area

Bizileku Erabilerarako Zona: Eraikuntza irekia BEZ/3AFA

II.4. Aurreko Planeamenduko arauetara jotzea:

Area honek ez du aurreko planeamendurik.

Eremua Komunikazioen Sistema Orokorren mugakidea da: Hiriarteko Errepidea, eta beraz, Errepideen Foru Araua aplikatu behar da.

Eremua Oiartzun ibaiaren mugakidea da, eta beraz, uraren legearen zehaztapenak aplikatu behar dira.

II.5. Esku Hartze Unitateak:

Area Esku Hartze Unitate batek osatzen du.

III. ANTOLAMENDU XEHATUA

III.1. Irizpide eta helburuak:

i. Egungo antolamendua finkatuko da.



21. AREA:

LARTZABAL

III.2. Eraikuntza Erregimena:

Bizileku-erabilerarako estalkipeko oinaren gaikuntza eta txapitulen eraikuntza baimenduko da, betiere bloke bakoitzerako arkitektura-proiektu bateratuak aurkeztearen baldintzapean. Eraikuntza-proiektuak ez du erlaitz-altuera eta eraikinaren guztizko altuera handitu beharra ekarriko.

III.3. Erabilera Erregimena:

Bigarren Sektoreko Erabilera: Industriala eta ibilgailu-konponketarako debekatzen dira behe-oinetan (BO).

III.4. Zehaztapen Lotesleak:

Errepideen foru arauan eta uraren legean adierazitakoak.

III.5. Jabari Erregimena:

- Bizileku Erabilerarako Lurzatia (BEL)
Sestra gainean eta azpian eraikig.....BEL/1Jabari pribatua, erab. prib.
- Espazio Libreak (EL)
Oinezkoentzako guneakEL/2Jabari publikoa, erab. publikoa

IV. BURUTZAPENA:

IV.1. Hirigintza Jarduketarako Erregimena: Ez da beharrezkoa

IV.2. Jarduketa Sistema: Ez da beharrezkoa

IV.3. Antolamenduz kanpoko eraikin eta instalazioak: Ez da beharrezkoa

IV.4. Nahitaezko Lagapenak: Ez da beharrezkoa



22. AREA:

AGUSTINAK

I. MUGAKETA m²

I.1. Azalera:100.947

II. HIRIGINTZA-ERREGIMEN OROKORRA

II.1. Lurzoruaren Sailkapena: HIRI-LURZORUA

II.2. Kalifikazio Orokorra **m²**

Bizileku Erabilerarako Zona: Eraikuntza irekia	BEZ/3	48.869
Bizileku Erabilerarako Zona: Eraikuntza Bakana	BEZ/4	17.620
Komunikazioen S. Orok.: Hiriarteko Errepidea	KSO/2.1	355
Komunikazioen Sist. Orok.: Hiriko Errep. Banatzailea	KSO/2.2	9.105
Komunikazioen Sist. Orok.: Oinezkoena	KSO/2.3	527
Komunik. S. Orok.: Espaz. libre azpiko garajea.....	KSO/2.4	1.314
Espazio Libreen Sist. Orok: parke eta lorategiak.....	ELSO/1	4.806
Ekipamendu Komunit. Sist. Orokorra: Irakaskuntza.....	EKSO/3	16.223
Ekipamendu Komunit. Sist. Orok.: Asist. eta best. zerb.....	EKSO/6	2.128

II.3. Hirigintza Esku Hartzerako Erregimena:

- Antolamendu Finkatuko Area
Bizileku Erabilerarako Zona: Eraikuntza irekia BEZ/3 AFA
Bizileku Erabilerarako Zona: Eraikuntza Bakana..... BEZ/4 AFA
- Burutzapen Zuzeneko Area
Bizileku Erabilerarako Zona: Eraikuntza irekia BEZ/3 BZA
Bizileku Erabilerarako Zona: Eraikuntza Bakana..... BEZ/4 BZA
Xehapen Azterlan bat eta Urbanizazio Obren Proiektu bat egitea exijitzen da.
- Antolamendu Finkatuko Sistema Orokorretarako Area
Komunikazioen S. Orok.: Hiriko Errep. Banatzailea KSO/2.2 AFSSOA
Komunik. S. Orok.: Espaz. libre azpiko garajea KSO/2.4 AFSSOA
Ekipamendu Komunit. Sist. Orokorra: Irakaskuntza EKSO/3 AFSSOA
Ekipamendu Kom. Sist. Orok.: Asist. eta best. zerb EKSO/6 AFSSOA
- Burutzapen Zuzeneko Sistema Orokorretarako Areak
Komunikazioen Sist. Orok.: Oinezkoena KSO/2.3 BZSSOA
Antolamendu Xehatuaren Irizpide eta Helburuei loturiko Urbanizazio Obren Proiektu bat exijitzen da.



22. AREA:

AGUSTINAK

- Antolamendu Bereziko Sistema Orokorretarako Area
Komunikazioen S. Orok.: Hiriarteko ErrepideaKSO/2.1 ABSOA
Antolamendu Xehatuaren Irizpide eta Helburuei loturiko Urbanizazio Obren
Proiektu bat exijitzen da.
Ekipamendu Kom. Sist. Orok.: Asis. eta best. zerbEKSO/6 ABSOA
Antolamendu Xehatuaren Irizpide eta Helburuei loturiko Plan Berezi bat eta
Urbanizazio Obren Proiektu bat exijitzen dira.

II.4. Aurreko Planeamenduko arauetara jotzea:

- Arau Subsidiarioen 17. Aldaketa (besteak beste,
22/01 EUari (Iztietza Ikastetxe Zaharra) dagokiona. BBO: 02.04.30
- Agustinetako Plan Partziala BBO: 65.02.26
- Agustinetako Plan Partzialaren Erreforma BBO: 69.12.19
- Agustinetako Plan Partzialaren Erreforma berria BBO: 71.08.18
- Elias Salaberria kaleko 12-22 zk-ko lurzatien Xehapen Azterlana BBO: 90.01.31
- 22. Areako Barne Erreformatarako Plan Berezia BBO: 95.09.12
- 22/05 EUaren Barne Erreformatarako Plan Berezia BBO: 92.11.10
- Barne Erreformatarako Plan Bereziaren 1. Aldaketa BBO: bideratzen

Zehaztapenak mantendu egiten dira, Plan Orokor honetan ezarritakoei kontra egiten dietenak izan ezik.

"Bizitegitarako hiri lurreko hainbat esparru finkatutan kokatzen diren lokaletan hirugarren sektoreko erabileratik bizitegi erabilerarako aldaketa egiteko jardunak arautzen dituen Ordenantza" aplikatuko da.

Eremua Komunikazioen Sistema Orokorren mugakidea da: Trenbidea Eusko Trenen Lasarte - Hendaia lineari dagokiona, zeinarentzat bikoizte edota lurperatzea aurreikusita dagoen. Beraz, Lehorreko Garraioen Antolamendurako Legea aplikatu behar da.

II.5. Esku Hartze Unitateak:

Areak, eremu orokorraz gain, ondoko Esku Hartze Unitateak ditu:

	m ²
<u>22/01 EU: Iztietza Ikastetxe Zaharra</u>	3.914
<u>22/02 EU: Agustinak</u>	79
<u>22/03 EU: Hombrados Oñatibia kalea, 2</u>	503
<u>22/04 EU: Etxeberri</u>	698
<u>22/05 EU: 3/2 EKS Ekipamendu Lurzatia</u>	2.128



22. AREA:

AGUSTINAK

III. ANTOLAMENDU XEHATUA

III.1. Irizpide eta helburuak:

- i. 22/01 EU: Iztietza Ikastetxe Zaharra
Hiriko errepide-banatzailaren ebazpena: birbilgune berria Agustinetako Etorbidean. Urbanizazio Obren Proiektua exijitzen da.
- ii. 22/02 EU: Agustinak
37. Arearako (Fanderia) hurbilerraztasunaren ebazpena ET/FV-ko trenbide-trazaren gainean oinezkoentzako pasabide bat ezartzearen bidez. Urbanizazio Obren Proiektua exijitzen da, bertan 22 eta 37 Areetan aurreikusita dagoen igarobidea erabakiko da.
- iii. 22/03 EU: Hombrados Oñatibia kalea, 2
Kale horretako 4 zenbakiko eraikinaren mehelinaren ebazpena bizileku-eraikin berri bat eraikitzearen bidez. Xehapen Azterlan bat eta Urbanizazio Obren Proiektu bat formulatzea exijitzen da. Barne Erreformatarako Area bat da.
- iv. 22/04 EU: Etxeberri
Egungo eraikina finkatzea eta bost (5) etxebizitzako programa bat garatzea. Miguel Alduntzin eta Lousada kaleen artean oinezkoentzako komunikazio bat ezartzea.
Xehapen Azterlan bat eta Urbanizazio Obren Proiektu bat formulatzea exijitzen da.
- v. 22/05 EU: 3/2 EKS Ekipamendu Lurzatia
"Ekipamendu komunitarioa: asistentziala eta bestelako zerbitzuak" programa bat barne hartzeko gai izango den eremu bat zehaztea. Plan Berezi bat exijitzen da. Barne Erreformatarako Area bat da.
- vi. Bigarren Ingurabidea
Bigarren Ingurabidearen eta egungo A-8 autobidearen artean lotzeko bide-adar baten zatia eraikitzea aurreikusten da.

Erreterriako Udal Mugartean interes artistikoa, kulturala, historikoa edo naturalistikoa duten elementu eraikien eta espazio eta elementu naturalen zerrenda barne hartzen duen katalogoan, bereziki babestu beharrekoak eta inolako esku-hartze suntsitzailerik jasoko ez dutelarik, ondoko higiezinak barne hartuta daude: Agustinen Komentua eta Etxeberri baserria.



22. AREA:

AGUSTINAK

III.2. Eraikuntza Erregimena:

22/01 EU: Iztietza Ikastetxe Zaharra

Ez da beharrezkoa.

22/02 EU: Agustinak

Ez da beharrezkoa.

22/03 EU: Hombrados Oñatibia kalea, 2:

Azalera: 503 m²

- Lerrokadurak: Xehapen Azterlanean ezarriko da
- Gehienezko perfila: ES/E/5GO

Hirigintza-aprobetxamendua m²(s) eraikia

Bizilekua (BOE)	0
Bizilekua (sustapen librea)	648
Garajea (BOE)	0
Eranskinak (BOE)	0
Garajea (sustapen librea)	238
Eranskinak (sustapen librea)	0
Merkataritza	0
Guztira	886

Zuzkidura-aprobetxamendua

Zuzkidura-azalera 0

Aprobetxamendu homogenotua m²(s)k

Bizilekua (BOE)	0,00
Bizilekua (sustapen librea)	648,00
Garajea (BOE)	0,00
Eranskinak (BOE)	0,00
Garajea (sustapen librea)	16,63
Eranskinak (sustapen librea)	0,00
Merkataritza	0,00
Guztira	664,63

Esku Hartze Unitatea Banaketa Area bat da BA/HL26

Batez besteko Aprobetxamendua 1,32 m²(t)k/m²



22. AREA:

AGUSTINAK

22/04 EU: Etxeberri

Azalera: 698 m²

- Lerrokadurak: egun daudenak
- Gehienezko perfla: egun dagoena

Hirigintza-aprobetxamendua m²(s) eraikia

Bizilekua (BOE) 0

Bizilekua (sustapen librea) egun dagoena

Garajea (BOE) 0

Eranskinak (BOE) 0

Garajea (sustapen librea) 0

Eranskinak (sustapen librea) 0

Merkataritza 0

Guztira egun dagoena

Zuzkidura-aprobetxamendua

Zuzkidura-azalera 0

Esku Hartze Unitatea Banaketa Area bat da BA/HL27

22/05 EU: 3/2 EKS Ekipamendu Lurzatia

Azalera: 2.128 m²

- Lerrokadurak: Plan Berezian ezarriko da
- Gehienezko perfla: SO/BO/3GO

Hirigintza-aprobetxamendua m²(s) eraikia

Bizilekua (BOE) 0

Bizilekua (sustapen librea) 0

Garajea (BOE) 0

Eranskinak (BOE) 0

Garajea (sustapen librea) 0

Eranskinak (sustapen librea) 0

Merkataritza 0

Guztira 0

Zuzkidura-aprobetxamendua

Zuzkidura-azalera (sestra gainean) 2.437



22. AREA:

AGUSTINAK

Aprobetxamendu homogenotua	m ² (s)k
Bizilekua (BOE)	0,00
Bizilekua (sustapen librea)	0,00
Garajea (BOE)	0,00
Eranskinak (BOE)	0,00
Garajea (sustapen librea)	0,00
Eranskinak (sustapen librea)	0,00
Merkataritza	0,00
Guztira	0,00

Esku Hartze Unitatea Banaketa Area bat da BA/HL28

Batez besteko Aprobetxamendua 1,14 m²(t)k/m²

III.3. Erabilera Erregimena:

Igogailurik ez duten eraikinetan, barrualdean igogailua jartzeko soluzio teknikorik ez dutenean, igogailua kanpoaldean jarri ahal izango da, eraikinaren lerrokaduratik kanpo, beti ere kanpoan oinezkoen joan-etorria ez bada oztopatzen. Hori egiteko, Udalak dagokion baimena emango du.

Irizpide orokor gisa, bigarren sektoreko erabilerrari (industria) eta ibilgailuen konponketari lotutako jarduerak (GOKA) debekatuta daude behe-oinetan (BO).

22/03 EU: Hombrados Oñatibia kalea, 2:

Etxebizitzak	Unitateak
Babes Ofizialeko Etxebizitzak (%0)	0
Sustapen libreko etxebizitzak (%100)	7
Guztira	7

ES erabilpena Garajeak/Eranskinak
E/5GO erabilpena Bizilekua

22/04 EU: Etxeberri

Etxebizitzak	Unitateak
Babes Ofizialeko Etxebizitzak (%0)	0
Sustapen libreko etxebizitzak (%100)	5
Guztira	5

BO/1GO/BC Bizilekua



22. AREA:

AGUSTINAK

22/05 EU: 3/2 EKS Ekipamendu Lurzatia

Ekipamendu Komunitarioa: batez ere asistentziala eta bestelako zerbitzuak.

III.4. Zehaztapen Lotesleak:

Lehorreko Garraioen Antolamendurako Legean adierazitakoak.

III.5. Jabari Erregimena:

- Bizileku Erabilerarako Lurzatia (BEL)
Sestra gainean eta azpian eraikig.....BEL/1Jabari pribatua, erab. prib.
Sestra azpian eraikigarriaBEL/2Jabari pribatua, erab. prib.
Sestra azpian eraikigarriaBEL/2 Jabari pribatua, erabilera
publikoko zortasuna gainazalean
Ez eraikigarriaBEL/3Jabari pribatua, erab. prib.
- Bidea (B)
Hiriarteko ErrepideaB/1Jabari publikoa, erab. publikoa
Hiriko Errep. BanatzaileaB/2Jabari publikoa, erab. publikoa
OinezkoenaB/3Jabari publikoa, erab. publikoa
Espaz. libre azpiko garajeakB/4Jabari publikoa, erab. publikoa
Bizikleta-sarea.....B/5Jabari publikoa, erab. publikoa
- Espazio Libreak (EL)
Parke eta lorategiakEL/1Jabari publikoa, erab. publikoa
Oinezkoentzako guneakEL/2Jabari publikoa, erab. publikoa
- Ekipamendu Komunitariorako Lurzatia (EKL)
IrakaskuntzaEKL/3Jabari publikoa, erab. publikoa
Asistentziala eta bestelako zerb.....EKL/6Jabari pribatua, erab. prib.

IV. BURUTZAPENA:

IV.1. Hirigintza Jarduketarako Erregimena:

22/01 EU: Iztietza Ikastetxe Zaharra

Hiriko errepide-banatzailean adskribitzeko lurzorua Unitate Bakan bat osatzen du.

22/02 EU: Agustinak

Ez da beharrezkoa.



22. AREA:

AGUSTINAK

22/03 EU: Hombrados Oñatibia kalea, 2

Ez da beharrezkoa.

22/04 EU: Etxeberri

Ez da beharrezkoa.

22/05 EU: 3/2 EKS Ekipamendu Lurzatia

Ez da beharrezkoa.

IV.2. Jarduketa Sistema:

22/01 EU: Iztietza Ikastetxe Zaharra: Desjabetzapena Foru Aldundiko Garraio eta Errepide Departamentuarekin 2002ko irailaren 30ean Hegoaldeko Bidea garatzeko izenpetutako Hitzarmena kontuan hartu beharko da, baita "35 Sektorea: Agustinetako depositua" Sektoreko Plan Partziala ere, lurzorua lortzeko.

22/02 EU: Agustinak

"38 Sektorea: Markola" Sektorea garatzeko 2001eko urriaren 10ean izenpetutako Hitzarmena kontuan hartu beharko da.

22/03 EU: Hombrados Oñatibia kalea, 2

Ez da beharrezkoa.

22/04 EU: Etxeberri

Ez da beharrezkoa.

22/05 EU: 3/2 EKS Ekipamendu Lurzatia

Ez da beharrezkoa.

IV.3. Antolamenduz kanpoko eraikinak eta instalazioak

22/01 EU: Iztietza Ikastetxe Zaharra

Ez dago ezarrita.

22/02 EU: Agustinak

Behin betiko onartutako Plan Berezian ezarritakoa.

22/03 EU: Hombrados Oñatibia kalea, 2

Ez dago ezarrita.

22/04 EU: Etxeberri

Eraikin nagusiaren atzealdean adosatutako eraikina.



22. AREA:

AGUSTINAK

22/05 EU: 3/2 EKS Ekipamendu Lurzatia
Egungo eraikina.

IV.4. Nahitaezko Lagapenak:

22/01 EU: Iztietza Ikastetxe Zaharra
Ez da beharrezkoa.

22/02 EU: Agustinak
Behin betiko onartutako Plan Berezia ezarritakoa.

22/03 EU: Hombrados Oñatibia kalea, 2
Urbanizazio-kargatik aske dagoen irabazteko aprobetxamenduaren %10 (11/1998 Legearen artikulua bakarria) eta eraikinak okupatu gabeko lurzorua lagatzea.

22/04 EU: Etxeberri
Lurzatiaren aldea Miguel Alduntzin eta Lousada kaleen artean oinezkoentzako konexioa ahalbidetzeko.

22/05 EU: 3/2 EKS Ekipamendu Lurzatia
Urbanizazio-kargatik aske dagoen irabazteko aprobetxamenduaren %10 (11/1998 Legearen artikulua bakarria) lagatzea.
Lurzatiaren aurrealdea Agustinetako Etorbideko espaloia zabaltzeko.



28. AREA:

EGIBURU

I. MUGAKETA m²

I.1. Azalera:32.388

II. HIRIGINTZA-ERREGIMEN OROKORRA

II.1. Lurzoruaren Sailkapena: HIRI-LURZORUA

II.2. Kalifikazio Orokorra **m²**

Bigarren Sektoreko Erabilerarako Zona: Industrial..... BSEZ/131.705
Komunikazioen S. Orok.: Hiriarteko ErrepideaKSO/2.1683

II.3. Hirigintza Esku Hartzerako Erregimena:

- Barne Erreformatarako Area
Bigarren Sektoreko Erabilerarako Zona: Industrial..... BSEZ/1 ARI
Antolamendu Xehatuaren irizpide eta helburuak barne hartuko dituen Plan Berezi bat eta Urbanizazio Proiektu bat egitea exijitzen da.
- Antolamendu Bereziko Sistema Orokorretarako Area
Komunikazioen S. Orok.: Hiriarteko ErrepideaKSO/1 ABSOA
Antolamendu Xehatuaren irizpide eta helburuak barne hartuko dituen Urbanizazio Obren Proiektu bat egitea exijitzen da.

II.4. Aurreko Planeamenduko arauetara jotzea:

- AASSen 20. AldaketaBBO: 02.12.17

Eremua Komunikazioen Sistema Orokorren mugakidea da: Hiriarteko Errepidea, eta beraz, Errepideen Foru Araua aplikatu behar da.

II.5. Esku Hartze Unitateak:

Area, Esku-Hartze Unitate batek osatzen du.



28. AREA:

EGIBURU

III. ANTOLAMENDU XEHATUA

III.1. Irizpide eta helburuak:

- i. Arearen mugaketa eremuaren kontrolik eza saihesteko.
- ii. Egungo izatezko egoeraren legeztatzea.
- iii. Arearen urbanizazioa bere inguruneari dagokionez (60. Sektorea: Egiburuberri), azpiegitura-sareak behar bezala egitearen bidez.
- iv. GI-3672 errepidearen trazaduraren hobekuntza.

III.2. Eraikuntza Erregimena:

AASSen 20. Aldaketan ezarrita dagoena.

Areak Banaketa Area bat du BA/HL30

III.3. Erabilera Erregimena:

AASSen 20. Aldaketan ezarrita dagoena.

III.4. Zehaztapen Lotesleak:

Errepideen Foru Legean barne hartuta daudenak.

III.5. Jabari Erregimena:

- Bizileku Erabilerarako Lurzatia (BEL)
Sestra gainean eta azpian eraikig.....BEL/1Jabari pribatua, erab. prib.
Ez eraikigarriaBEL/3.....Jabari pribatua, erab. prib.
- Bigarren Sektoreko Erabilerarako Lurzatia: Industrialia (BSEL)
Sestra gainean eta azpian eraikig.....BSEL/1Jabari pribatua, erab. prib.
Sestra azpian eraikigarriaBSEL/2Jabari pribatua, erab. prib.
Ez eraikigarriaBSEL/3Jabari pribatua, erab. prib.
- Bidea (B)
Hiriarteko ErrepideaB/1Jabari publikoa, erab. publikoa
Hiriko Errep. BanatzaileaB/2Jabari publikoa, erab. publikoa
Bizikleta-sarea.....B/5Jabari publikoa, erab. publikoa



28. AREA:

EGIBURU

- Espazio Libreak (EL)
Oinezkoentzako guneak EL/2 Jabari publikoa, erab. publikoa

IV. BURUTZAPENA:

IV.1. Hirigintza Jarduketarako Erregimena: Ez da beharrezkoa

IV.2. Jarduketa Sistema: Konpentsazioa

IV.3. Antolamenduz kanpoko eraikin eta instalazioak: Plan Berezian ezarriko da

IV.4. Nahitaezko Lagapenak: Urbanizazio-kargatik aske dagoen irabazteko aprobeixamenduaren %10 (11/1998 Legearen artikulua bakarra) eta eraikinak okupatu gabeko lurzorua lagatzea.



28 AREA: Egiburu arearen Hirigintza Araudia, HAPOk 28 Arearen Hirigintza Araudi Partikularrak aipatzen duen Arau Subsidiarioen 20. Aldaketaren ondoren.

AREA: EGIBURU

28

I - MUGAKETA

Errenteriako 2. Poligono Topografiko Katastraleko 46, 47, 137, 165 eta 167 zenbakiko lurzatietako zati bat

AREAREN AZALERA, GUZTIRA

32.383 m²
3,238 Ha

ERREFERENTZIA PLANOAK:

B.2 DOKUMENTUA: Bide sistema lurzoru urbanizaezinean. B.
B.2. DOKUMENTUA: Hirigintza Esku hartzerako Erregimena. B.
C DOKUMENTUA: 28 Area: EGUIBURU – Egungo egoera

0.15
0.20
28/1



AREA: EGIBURU

28

II - HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

- II.1. LURZORUAREN SAILKAPENA HIRI-LURZORUA
- II.2. KALIFIKAZIO OROKORRA
- | | | |
|--|---------------|-----------------------|
| Bigarren Sektoreko Erabilerarako Zona: Industria | BSEZ/1 | 30.457 m ² |
| Bizileku Erabilerarako Zona: Eraikuntza Bakana | BEZ/4 | 1.193 m ² |
| Komunikazioen Sistema Orokorra: Hiriarteko errepidea | KSO/2.1 | 733 m ² |
- II.3. HIRIGINTZA ESKU HARTZERAKO ERREGIMENA
- Barne Erreformatarako Area
- | | | |
|--|--------|-----|
| Bigarren Sektoreko Erabilerarako zona: Industria | BSEZ/1 | BEA |
|--|--------|-----|
- Antolamendu Xehatuaren irizpide eta helburuak barne hartuko dituen Barne Erreformatarako Plan Berezi bat eta Urbanizazio Proiektu bat egingo dira.
- Antolamendu Finkatuko Area
- | | | |
|--|-------|-----|
| Bizileku Erabilerarako Zona: Eraikuntza bakana | BEZ/4 | AFA |
|--|-------|-----|
- Antolamendu Bereziko Sistema Orokorretarako Area
- | | | |
|--|---------|-------|
| Komunikazioen Sistema Orokorra: Hiriarteko errepidea | KSO/2.1 | ABSOA |
|--|---------|-------|
- Antolamendu Xehatuaren irizpide eta helburuak barne hartuko dituen Urbanizazio Obren proiektu bat egitea exijitzen da.
- II.4. HIRIGINTZA ARLOKO IRIZPIDE ETA HELBURUAK
- Hirigintza helburuak ondorengoak dira:
- 1) industria erabilerarako S-60 sektore urbanizagarrira egokituz, AREA berriro mugatzea eta etorkizunean handitzea aurreikusita zegoen lurzoru zatiari kalifikazioa kentzea.
 - 2) Egun ematen den egoera legezztatzea.
 - 3) AREA urbanizatzea, inguruneari eta azpiegituraren burutzapen zuzen bati jarraiki.
 - 4) Belen eta Egiburu baserrien lurzatiak barneratzea, egun lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutik daudenak.
- II.5. AURREKO PLANEAMENDUKO ARAUETARA JOTZEA
- AREA honen eremua, indarrean dauden Erreneriako Arau Subsidiarioetako C dokumentuko 28 areari lotzen zaio.
- II.6. ESKU HARTZE UNITATEAK
- AREA bat dator Esku hartze Unitatearekin



AREA: EGIBURU

28

Bizileku Erabilerarako Lurzatiaren Azalera

Egiburu baserria
Egungo eraikina finkatu da 1.193 m²

III.2.1.2. Erabilera Baldintza partikularrak: 6 Blokerako (Belen baserria) erabilera onartu gisa ezarri da eraikuntza bakaneko bizileku erabilera (BEZ/4).

III.2.2. XEDAPEN LOTESLEAK

Arau Partikular hauetako 28/III planoan, ANTOLAMENDU XEHATUA delakoan, adierazi dira izaera lotesle eta orokorra duten ondorengo arau partikularrak:

Plan Bereziak ezarritakoak

Oiartzungo udalerrian kokaturiko sarbideak ebaztea AREA honetako onuradunek burutuko dute:

Erabilerak, intentsitateak, tipologia, eraikuntza perfilek, lerrokadurek eta sestrek izaera loteslea dute. Haatik, lerrokadurak eta sestrak aldatu ahal izango dira Barne Erreformatarako Plan Bereziaren bitartez, betiere behar bezala egiaztatutako arrazoi teknikoek justifikatzen badute.

Bizileku erabilerarako eraikinerako, egun dagoen eraikuntza finkatuko da; ez dira garapenerako planeamenduak eragindako karga eta irabazien zati izango, BEPBk garatutako zerbitzuetako bati lotzeko beha dutenean izan ezik.

III.2.3. JABARI ERREGIMENA

- | | |
|---|--|
| - Bigarren Sektoreko Erabilerarako Lurzatia: Industria Sestra gainean eta sestrapean eraikigarria | Jabari Pribatua
Erabilera Pribatua
Jabari Pribatua
Erabilera Pribatua |
| Eraikiezina | |
| - Bizileku Erabilerarako Lurzatia Sestra gainean eta sestrapean eraikigarria | Jabari Pribatua
Erabilera Pribatua
Jabari Pribatua
Erabilera Pribatua |
| Eraikiezina | |
| - Bideak Hiriko Errepide Sarea | Jabari Publikoa
Erabilera Publikoa |
| - Espazio Libreak Parkeak eta lorategiak | Jabari Publikoa
Erabilera Publikoa |



AREA: EGIBURU

28

IV - BURUTZAPENA

IV.1. HIRIGINTZA JARDUKETARAKO ERREGIMENA

Hirigintza Jarduketarako Unitatea

HJU

IV.2. JARDUKETA SISTEMA Izaera loteslea ez duena

Konpentsazioa, hala badagokio, kooperazioa

IV.3. ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKIN ETA INSTALAZIOAK

Energia elektrikoaren hornidurarako transformadorea.
AREAn lehendik dauden txabolak.
Erreferentzia planoan adierazitako eraikuntza.

IV.4. NAHITAEZKO LAGAPENAK

Bideak: Hiriko errepide sarea

Espazio Libreak: Parkeak eta lorategiak

ERREFERENTZIA PLANOAK:

C DOKUMENTUA: 28 Area: EGIBURU – Burutzapena

28/IV



39 SEKTOREA:

LARTZABAL/ARRAGUA

I. MUGAKETA m²

I.1. Azalera:55.876

II. HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

II.1. Lurzoruaren Sailkapena: URBANIZAGARRIA

II.2. *Kalifikazio Orokorra:* *m²*

Bizileku Erabilerarako Zona: Eraikuntza Irekia BEZ/332.556
Komunikazioen Sist. Orok.: Trenbide sistema KSO/12.605
Komunikazioen Sist. Orok.: Hiriarteko errepidea KSO/2.110.368
Espazio Libreen Sist. Orok.: Parkeak eta lorategiak ELSO/1 4.808
Ibai-ubideen Sist. Orok.: Ibai-ubideak IUSO/1 5.539

II.3. Hirigintza Esku Hartzerako Erregimena:

Sektore bat da. Plan Partzial bat eta Urbanizazio Proiektu bat idaztea exijitzen da.

II.4. Aurreko Planeamenduko arauetara jotzea:

- Arau Subsidiarioen 7. aldaketa BBO: 99.03.30
- Arau Subsidiarioen 17. aldaketa BBO: 02.07.03

Horren zehaztapenak mantendu egiten dira, Plan Orokor honetan ezarritakoei kontra egiten ez dietenak izan ezik.

Eremua Komunikazioen Sistema Orokorren mugakidea da: Trenbidea Lasarte-Hendaia lineari dagokiona, zeinarentzat bikoitze edota lurperatzea aurreikusita dagoen. Beraz, Lehorreko Garraioen Antolamendurako Legea aplikatu behar da.

Eremua Komunikazioen Sistema Orokorren mugakidea da: Hiriarteko Errepidea, eta beraz, Errepideen Foru Araua aplikatu behar da.

Eremua Oartzun ibaiaren mugakidea da. beraz, Uraren Legearen zehaztapenak aplikatu behar dira.



39 SEKTOREA:

LARTZABAL/ARRAGUA

II.5. Jarduketa Unitateak

Sektorea Jarduketa Unitate bakar batez osaturik dago.

III. ANTOLAMENDU XEHATUA

III.1. Irizpide eta helburuak:

- i. Sektorearen muga aldatzea eta 62. Sektorea: Errenteria/Oiartzungo Poligonoa, bereiztea.
- ii. Indarrean dagoen hirigintza-erregimenaren aldaketa partziala, hirugarren sektoreko erabilerari dagokionez.
- iii. 40. Sektorearen (Talaia, industrial) deskalkifikazioa.
- iv. Komunikazioen Sistema Orokorra: eremuan "Hegoaldeko Bidea" izeneko ezartzea eta Donostiako Bigarren Ingurabideari egokitzea.
- v. Babes ofizialeko etxebizitzetarako eta etxebizitza libreetarako jarduketa baten garapena (17/1994 Legearen 2. artikulua eta 142/1997 Dekretuaren 3. artikulua).
- vi. Hirugarren sektoreko jarduketa bat garatzea.
- vii. ET/FV-ko trenbide-trazaren zabalkuntza ahalbidetzea.
- viii. Espazio Libreen Sistemak barne hartzen duen azaleraren zabalkuntza -Talaia Parkea- (Lurzoruaren Legearen 49.2 artikulua), Sektoreko toki-sistemaren zuzkidura gisa exiji daitekeenaz gain.
- ix. Oinezkoen eta bizikleten sarearen ebazpena eremuan, Arditurriko meatze-trenaren antzinako traza ahal den neurrian aprobetxatuta.
- x. Ibaiaren bi ertzen tratamendua, oinezkoentzako pasabide baten eraikuntza barne hartuta.

III.2. Eraikuntza Erregimena

- Lerrokadurak: Plan Partzialean finkatuko dira
- Gehieneko perfila: SO/BO/5GO
ES/B/Aldagarria:3/4/5GO



39. SEKTOREA:

LARTZABAL/ARRAGUA

<u>Hirigintza-aprobetxamendua</u>	<u>m²(s) eraikia</u>
Bizilekua (BOE)	15.639
Bizilekua (Sustapen librea)	8.421
Garajea eta eranskinak (BOE)	7.860
Garajea eta eranskinak (sustapen librea)	4.232
Merkataritza	450
Hirugarren Sektorea	<u>2.000</u>
Guztira	38.602

<u>Zuzkidura-aprobetxamendua</u>	
Zuzkidura-azalera	250

<u>Aprobetxamendu homogenotua</u>	<u>m²(s)k</u>
Bizilekua (BOE)	15.639,00
Bizilekua (Sustapen librea)	25.263,00
Garajea eta eranskinak (BOE)	2.751,00
Garajea eta eranskinak (sustapen librea)	1.904,40
Merkataritza	522,00
Hirugarren Sektorea	<u>1.800,00</u>
Guztira	47.879,40

Dentsitatea 51,35 Etx./Ha

Sektorea Banaketa Area da BA/UB05
Ereduzko aprobetxamendua 0,86 m²(s)k/m²

III.3. Erabilera Erregimena:

<u>Etxebizitzak</u>	<u>unitateak</u>
Babes ofizialeko etxebizitzak (65,68%)	134
Sustapen libreko etxebizitzak (34,32%)	<u>70</u>
Guztira	204

SO/ES erabilera Garajeak eta eranskinak
BO erabilera Merkatartitza
E erabilera Bizilekua
nGO erabilera Bizilekua

Hirugarren sektoreko lurzatia
SO erabilera Garajeak eta eranskinak
E/nGO erabilera Hirugarren sektoreko erabilera



39. SEKTOREA:

LARTZABAL/ARRAGUA

Bigarren Sektorereko Erabilera: Industriala eta ibilgailu-konponketarako debekatzen dira eremuan.

III.4. Zehaztapen Lotesleak:

Errepideen Foru Arauan, Uraren Legean eta Lehorreko Garraioen Antolamendurako Legean adierazitakoak.

Teknikoki justifikatuta, Plan Partzialean etxebizitza-kopurua handitu ahal izango da, aprobetxamenduari eutsiz, aurreko AASSetako 4.1.05.9 artikuluan ezarritakoaren arabera, edozein kasutan 17/1994 Legearen 2. artikulua aplikatzeko delarik.

IV. BURUTZAPENA

IV.1. Hirigintza Jarduketarako Erregimena: Sektorea

IV.2. Jarduketa Sistema: Konpentsazioa,
Plan Partzialean finkatuko dena
Foru Aldundiko Garraio eta Errepide Departamentuarekin 2002ko irailaren 30ean Hegoaldeko Bidea garatzeko izenpetutako Hitzarmena kontuan hartu beharko da.

Errenteriako Udalak AES 39 eremua desjabetu ahal izango du 37. Sektoreak 39. Sektorearekin duen bide-mendekotasuna ebazteko (barne hartzen duen hiri-banaketako tarteunea burutuz), eremu honetako lurzoruak planeamenduaren ondoriozko etekinak eta kargak berdin banatzeko Sektorearen garapenean erabat parte hartzearen kaltetan izan gabe eta, halaber, burutzen diren bideko obrak lurzoru horri egotz dakizkiokeen hirigintza-karga ordaindutat hartzearen kaltetan izan gabe. Errenteriako Udalak, desjabetze horren eta, beraz, lurzoruaren gaineko eskubide eta betebeharren onuradun, 37. Sektorereko Konpentsazio Batzordea izendatu ahal izango du, bide-tarteune horren burutzapenez arduratutako hirigintza-erakundea baita. Entitate hau, nolana ere, behartuta egongo da Udalak egiten dion esleipena eta horrek lurzoru eskuratzeko kostuen eta bidearen burutzapenaren ondoriozko kostuen ordainketari dagokionez dakartzan ondorioak onartzera.

IV.3. Antolamenduz kanpoko eraikin eta instalazioak:

- Lartzabalgo futbol-zelaia
- Aireko Linea Elektrikoak



39. SEKTOREA:

LARTZABAL/ARRAGUA

IV.4. Nahitaezko Lagapenak:

Urbanizazio-kargatik aske dagoen irabazteko aprobetxamenduaren %10 (11/1998 Legearen artikulua bakarra).

Komunikazioen Sistema Orokorrari lotutako lurzoru guztia.

Espazio Libreen Sistema Orokorrari lotutako lurzoru guztia.

Plan Partzialean herri jabari eta erabilerako gisa definitzen den lurzoru guztia.

2001eko urriaren 11an sinatutako Hirigintza Hitzarmenean ezarritakoak.



3. HAPOn 1. ALDAKETARAKO JUSTIFIKAZIOA, EGOKITASUNA ETA AUKERA

Indarrean dagoen Plan Orokorraren C Dokumentuko (Hirigintza Arauak) 1.1.06 artikulua (Plan Orokorraren Aldaketa) honela dio, hitzez hitz, 1 atalean:

"Plan Orokorraren aldaketatzat hartuko da Plana osatzen duten elementuei, ondorengo baldintzetan, egindako edozein aldaketa edo eransketa: hurrengo artikuluan ezarritakoaren arabera, Planaren berrikusketa eragiten ez badu eta Plan Orokorraren osotasunean eraginik ez badu. Aldaketa horiek, era puntual eta isolatuan baino, ez dutelako eraginik ez lurraldearen egitura orokor eta organikoan, ezta lurzoruaen kalifikazioan ere."

HAPOn 1. aldaketa idazteko justifikazioa, interes orokorreko helburu eta zergatiak lortzean datza; hala nola, hirigintza erabileren eta aprobetxamenduen definizioa berriz aztertzea. Era horretan ondorengo hauek ahalbidetuko baitira: eraikin batek duen hirugarren sektoreko erabilera, bizileku erabilerara aldatzea (14 Area: Erdigunea AREARI dagokion aldaketa); etxebizitzaren eskaeraren araberrako eraikuntza eta hirigintza logikari erantzungo dion hirigintza aprobetxamendua areagotzea (39 Sektorea: Lartzabal/Arragua AREARI dagokion aldaketa); industria eremu bat garatzea eta eraberritzea ahalbidetuko dituen industria aprobetxamendua areagotzea (28 Area: Egiburu AREARI dagokion aldaketa); Gipuzkoako Foru Aldundiko Gizarte Politikarako Departamentuak ezarritako eskakizunekin bat etortzeko, gizarte ekipamendu baten aprobetxamendua areagotzea (22 Area: Agustinak AREARI dagokion aldaketa); eta inguru horretako etxebizitzaren eskaerari erantzuteko, eremu bat bizileku erabilerarako birkalifikatzea (05 Area: Basanoaga/Sorgintxulo AREARI dagokion aldaketa).

HAPOn 1. aldaketa idazteko aukera, ondorengo ziurtatzeko beharrez datza: behin betiko onespena eman ondoren, eta ahalik eta eperik laburrenean indarrean jarriko dela. Alderdi hau puntuala denez, HAPOn berrikusketari itxaron gabe, hori orain gutxi onartu delako eta ez zuelako kontuan izan izaera puntualeko horrelako faktorerik.

Geroago egingo den dokumentu honen garapenean, era zabalago eta zehaztuago batean gauzatuko dira eragindako eremuei buruzko HAPOn aldaketa bakoitzaren justifikazioa, egokitasuna eta aukera.



4. 05 AREA: BASANOAGA/SORGINTXULO AREARI DAGOKION ALDAKETA PUNTUALA.

4.1. Aurrekariak.

HAPOn definiturik dago 05 AREA: BASANOAGA/SORGINTXULO izeneko area. Area hori osorik esku hartze unitate bakarra zen. HAPOk ahalbidetzen dituen jarduketan artean aurkitzen da Udal Igerilekuen eta Beraungo Osasun Zentroen mugakidea den eremu bat. Eremu hori HAPOn Komunikazioen Sistema Orokor gisa kalifikaturik dago eta horrek lurrazpiko aparkaleku bat eraikitzeke aukera ematen du.

4.2. Aldaketaren Xedea.

Eremua garatzeko aukera aztertu ondoren, bertan bizilekurako garapen berria kokatzeko aukera ikusi da, alderdi horretan dagoen etxebizitzaren eskaera handiari HAPOk ematen dion erantzuna handituko lukeena..

Horretarako, aldaketa puntual honek esku hartze area berri bat sortu du 05 AREA: Basanoaga/Sorgintxulo eremuaren barruan, *05/01 EU "Galtzaraborda etorbidea 65B"* izeneko eta bere baitan sustapen libreko hogeit hamar etxebizitza eraikitzeke aukera ematen duena.

Sabai eraikigarria mantenduta, dentsitatea 20 etxebizitzatan handitzeak, neurri osagarri gisa, exijitzen du Espazio Libreterako lursail bat erabiltzea, gutxienez 360 m² -koa(18 m² x 20). Xedapen hori betetzeko, aurrekusi da Espazio Libreterako Sistema Orokor gisa kalifikaturiko 400 m² -ko azalera, 05/01 EU unitatearen lursailetan eta eremua garatutakoan laga beharko direnak.

4.3. Justifikazioa eta Egokitasuna.

Aldaketa honen egokitasuna, etxebizitza berrietako higiezinaren parkea handitzean datza, jadanik garaturik dagoenez, horrelako etxebizitzarik ez duen eremu finkatu batean. Egungo HAPOk lurrazpiko aparkalekua egitea ahalbidetzen du, baina eremuari buruzko azterketa xehatuago batek agerian utzi du garapena sestrapean ez ezik, sestra gainean ere gauza daitekeela, alderdi horretan etxebizitzak garatzeko aukera emanez. Betiere, etxebizitza garapen berri horrek ez badiu inolako inpakturik eragiten eremuari, ez begi-inpakturik ezta eraikuntza dentsitatean ere.

Aldaketa horiek, 05 AREA: Basanoaga/Sorgintxulo eremuaren Hirigintza Arau Partikular berrian islatuko dira. Arau horrek ordezkaturiko du C: Hirigintza Arauak dokumentuko Zazpigarren Titulua: Area eta Sektoreetako Hirigintza Arau Partikularrak atalekoa, area eta sektoreei dagokien hirigintza erregulazioa arautzen duen araua.



5. 07 AREA: ALABERGA AREARI DAGOKION ALDAKETA PUNTUALA.

5.1. Aurrekariak.

HAPOn definiturik dago ondorengo AREA: 07 AREA: ALABERGA. Area hori hiru esku hartze unitatez osaturik dago: 07/01 EU: Aiako Harria kalea, 07/02 EU: Alabergako Ibarra eta 07/03 EU: Alaberga, 1-6ko garajea.

Akats bat antzeman da 07/02 EU: Alabergako Ibarra unitateari dagokion Arau Partikularrean.

5.2. Aldaketaren Xedea.

Aldaketa honen xedea da, dokumentu honen bitartez, indarrean dagoen HAPOn aurkitutako akatsa zuzentzea.

Ildo horretatik, 07/02 EU: Alabergako Ibarra unitateari dagokion Arau Partikularrean, zera dioenean:

Bizileku erabilerarako lurzatia: Eraikuntza irekia	3.425 m ²
Bizileku erabilerarako lurzatia: Eraikuntza bakana	6.495 m ²
Guztira:	9.920 m ²

Zera esan behar du:

Bizileku erabilerarako lurzatia: Eraikuntza irekia	7.181 m ²
Bizileku erabilerarako lurzatia: Eraikuntza bakana	2.739 m ²
Guztira:	9.920 m ²

5.3. Justifikazioa eta Egokitasuna.

Aldaketa honen egokitasuna, dagoen akats materiala zuzentzean datza, HAPOn informazio grafikoa eta idatzizkoa bat etor daitezen.

Aldaketa horiek, 07 AREA: Alaberga eremuaren Hirigintza Arau Partikular berrian islatuko dira. Arau horrek ordezkaturiko du C: Hirigintza Arauak dokumentuko Zazpigarren Titulua: Area eta Sektoreetako Hirigintza Arau Partikularrak atalekoa, area eta sektoreei dagokien hirigintza erregulazioa arautzen duen araua.



6. 14 AREA: ERDIGUNEA AREARI DAGOKION ALDAKETA PUNTUALA.

6.1. Aurrekariak.

Errenteriako Arau Subsidiario zaharrak garatzean eraikin bat jaso zen garai batean Liho Fabrika zegoen orubean. Horren ondorioz, gaur egun Santa Klara kalea, 5, 7, 9, 11, 13 eta 15 zenbakiak hartzen dituen eraikina "Liho" eraikina izenez ezagutzen da. Eraikin horretan, erdigunean, 9 zenbakian baimendutako erabilera hirugarren sektorekoa zen, erdiko nukleoa bulego erabilerarako izango zela uste baitzen.

Geroago HAPOk ahalbidetu zuen hiru solairuek, hirugarren sektoreko erabileraz gain, bizileku erabilera izatea, solairuko gehienez etxebizitza bakarraren baldintzapean.

6.2. Aldaketaren Xedea.

14 AREA: Erdigune eremuaren inguruan proposatzen den aldaketa, eremu horri dagokion arau partikularren alderdi puntual bati buruzkoa da. Aldaketak eragina du Santa Klara kaleko 9 zenbakian dagoen eraikinean. Eraikin horretan Arau Subsidiario zaharrek hirugarren sektoreko erabilerarako hainbat solairu aurreikusten zituzten eta HAPOk hiru solairuak erabiltzea ahalbidetzen du bizileku erabilerarako, hirugarren sektoreko erabilerarako erabiltzeaz gain. Hala eta guztiz ere, eta etxebizitza txikiagoa eskatzen dutenen kopurua gero eta handiagoa dela kontuan harturik, solairuko etxebizitza bakar baten ordez, bi etxebizitza egiteko asmoa dago.

Egungo Hirigintza Arauak honela dio *III.1 Antolamendu Xehatua, Irizpideak eta Helburuak* atalean:

"xxi. Santa Klara 9ko eraikina

Hiru goi-oinak erabil daitezke, hirugarren sektoreko erabileraz gain, bizileku-erabilera gisa, eta etxebizitza bat oina bakoitzean, egungo komunikazio-gune bertikala mantenduz eta nahikoa dela onartuz."

Eta, horren ordez zera esan behar du:

"xxi. Santa Klara 9ko eraikina

Hiru goi-oinak erabil daitezke, hirugarren sektoreko erabileraz gain, bizileku-erabilera gisa, egungo komunikazio-gune bertikala mantenduz eta nahikoa dela onartuz."

HAPOren aldaketa honek ez dio eragiten lurraldearen egitura orokor eta organikoari, ezta lurzoruaren sailkapenari ere. Beraz, Plan Orokorraren aldaketa baten bidez egin daiteke eta ez dago horren berrikuspenera egin beharrik.

HAPOren Aldaketa puntual honek etxebizitza kopurua handitzea dakar, hain zuzen ere, kopurua hiru etxebizitzatan handitzea. Horrenbestez, eta indarrean dagoen legediaren irizpideei jarraiki, espazio libreak (ELSO) ere handitu beharko dira ondorengo azaleran: 18m²/etxebizitza.

Handitze hori ahal den neurrian etxebizitza kopurua handitzen den eremu berean eman behar denez, eremua aztertu ostean ikusi da hori *EU. Tomas Lopez kaleko Aparkalekua* esku hartze unitatean eman daitekeela. Esku hartze unitate horren kalifikazio orokorra BEZ/3 motatakoa da, eraikuntza irekia tipologiari dagokiona. Dena den, eraikuntza erregimenak ez



du eraikinik ezartzen unitate horretan. Hori dela eta, aldaketa honetan unitate horren zati bat (125m²) ELSO moduan mugatuko litzateke.

6.3. Justifikazioa eta Egokitasuna.

Aldaketa honen egokitasuna, eraikuntza errealtatea hirigintza errealtateari egokitzean datza, gaur egun Santa Klara kaleko 9 zenbakian solairuko bi lokal baitaude eta indarrean dagoen HAPOk etxebizitza izateko aukera horietako bati baino ez dio ematen eta, ondorioz, solairu bakoitzean nahastu egingo lirateke hirugarren sektoreko erabilera eta bizileku erabilera. Solairuko etxebizitza bakarra eginez gero, horrek ez lioke erantzunik egungo etxebizitza eskaerari, gero eta etxebizitza txikiagoak egiteko eskariari alegia. Horrekin batera, interes orokorreko irizpide eta zergatiak lortuko lirateke, hala nola, higiezinen merkatuari hiru etxebizitza berri eranstea 14 AREA: Erdigunea eremuan. Hain zuzen ere, etxebizitza berriak eskuratzeko zailtasun handia eta sekulako eskaria duen eremu horretan.

Aldaketa horiek, 14 AREA: Erdigunea eremuaren Hirigintza Arau Partikular berrian islatuko dira. Arau horrek ordezkaturiko du C: Hirigintza Arauak dokumentuko Zazpigarren Titulua: Area eta Sektoreetako Hirigintza Arau Partikularrak ataleko araua, area eta sektoreei dagokien hirigintza erregulazioa arautzen duena.



7. 21 AREA: LARTZABAL AREARI DAGOKION ALDAKETA PUNTUALA.

7.1. Aurrekariak.

HAPOn definiturik dago 22 AREA: AGUSTINAK izeneko area. Horren Arau Partikularrean ondorengoa adierazi da:

III.3 Erabilera Erregimena

Igogailurik ez duten eraikinetan, eta barrualdean jartzea teknikoki ezinezkoa denean, eraikinaren lerrokaduratik kanpo jarri ahalko da. Beti ere kanpoko oinezkoen igarotzea oztopatzen ez badu. Horretarako, Udalak baimen egokia emango du.

7.2. Aldaketaren Xedea.

Aldaketa honen xedea da adieraztea egiaztatu dela aurreko atalean adierazitako xedapena 21 Area: Lartzabal eremura zabal daitekeela. Horrela, aukera egongo litzateke Irigarritasunaren inguruan indarrean dagoen legeria betetzeko. Hori dela eta, arau partikularrean zera dioenean:

III.3. Erabilera Erregimena:

Bigarren Sektoreko Erabilera (Industria) eta ibilgailu konponketa debekaturik daude behe oinetan (BO).

Zera esan beharko du:

III.3. Erabilera Erregimena:

Bigarren Sektoreko Erabilera (Industria) eta ibilgailu konponketa debekaturik daude behe oinetan (BO).

Igogailurik ez duten eraikinetan, eta barrualdean jartzea teknikoki ezinezkoa denean, eraikinaren lerrokaduratik kanpo jarri ahalko da. Beti ere kanpoko oinezkoen igarotzea oztopatzen ez badu. Horretarako, Udalak baimen egokia emango du.

7.3. Justifikazioa eta Egokitasuna.

Aldaketa honen egokitasuna, irigarritasunaren inguruan indarrean dagoen legeria betetzeko aukera ematean datza.

Aldaketa horiek, 21 AREA: Lartzabal eremuaren Hirigintza Arau Partikular berrian islatuko dira. Arau horrek ordezkaturiko du C: Hirigintza Arauak dokumentuko Zazpigarren Titulua: Area eta Sektoreetako Hirigintza Arau Partikularrak ataleko araua, area eta sektoreei dagokien hirigintza erregulazioa arautzen duena.



8. 22 AREA: AGUSTINAK AREARI DAGOKION ALDAKETA PUNTUALA.

8.1. Aurrekariak.

HAPOn definiturik dago 22 AREA: AGUSTINAK izeneko area.

AREAK, eremu orokorraz gain, besteak beste, ondorengo unitatea hartzen du: "22/05 EU: 3/2 EKS Ekipamendu Lurzatia". Unitate horrek honako ezaugarri hauek ditu.

Lurzoruaren Sailkapena	HIRI-LURZORUA
Kalifikazio Orokorra	EKSO/3
Azalera	2.128 m ²

Irizpide eta Helburuak: "Ekipamendu Komunitarioa: Asistentziala eta bestelako zerbitzuak" programa onartzeko gai den eremu bat zehaztea. Plan Berezia eta Urbanizazio Obren Proiektua beharrezkoak dira. Barne Erreformarako Area da.

Eraikuntza Erregimena:

Azalera	2.128 m ²
Lerrokadurak	Plan Berezian ezarriko dira
Gehieneko perfila	SO/BO/3GO
Aprobetxamendua	2.437 m ² (s) eraikiak
Banaketa AREA	BA/HL28
Batez besteko aprobetx.	1,14 m ² (s)/ m ²

Erabilera Erregimena

Ekipamendu komunitarioa: asistentzia eta bestelako zerbitzuak, nagusiki.

Gaur egun, indarrean dagoen HAPOn arauak garatzeko badago "22 Area: Agustinak eremuko 22/05 EU: 3/2 EKS Ekipamendu Lurzatia unitatearen Plan Berezia". "Lourdes Txiki S.L." enpresak sustatutako espediente horri, Gipuzkoako Foru Aldundiko Lurralde Antolaketa eta Sustapenerako Departamentuak behin betiko onespena eman zion, 2004ko irailaren 21ean Diputatuen Kontseiluak hartutako Erabakiaren bitartez eta 2004ko ekainaren 25ean Udalbatzak behin-behinekoz onartutako dokumentuaren arabera.

8.2. Aldaketaren Xedea.

2004 urtean zehar, Gipuzkoako Foru Aldundiko Gizarte Politikarako Departamentuak "Agustinak" eraikinean esku hartzeko proposamen desberdinak aztertu ditu. "Lourdes Txiki S.L." enpresak eraikin horretan gerontologia zentro bat martxan jartzea iragarri du, egoiliarrentzat 100 plaza eta eguneko zentroko 30 plaza inguru izango dituen, Departamentu horrek Oarsoaldea eskualdean antzeman dituen beharrekina bat eginez.

Proposamen horiei dagokienean, eta Gipuzkoako Foru Aldundiaren Gizarte Politikarako Departamentuak beharrezkotzat jotzen dituen azalera-plaza moduluak kontuan harturik (41/1998 Dekretua, martxoaren 10^a, adintsuentzako etxeetako gizarte zerbitzuei buruzko dekretuan ezarritako gutxienekoak betetzeko ez ezik, horren erreferentziazko eredurak



egokitzeko ere), entitate sustatzaileak proposatutako eraikinaren eraikuntza-azalera handitzea, 2.400 m² -tik 3.000 m²-ra.

Entitate sustatzaileak aurkeztutako proposamena bat dator indarrean dauden hirigintza arauak ezarritako gehieneko eraikigarritasunarekin. Hori dela eta, xedatutako gutxiengoak betetzeko aldatu egin beharko da, eraikigarritasuna 600 m²-tan handituta, 2.400 m² -tik 3.000 m²-ra. Horretarako beharrezkoa izango da HAPOn aldaketa puntual bat egitea.

8.3. Justifikazioa eta Egokitasuna.

Aldaketa honen egokitasuna honako honetan datza: indarrean dauden hirigintza arauetako eraikuntza erregimenean ezarritako aprobetxamendua egokitzea Gipuzkoako Foru Aldundiko Gizarte Politikarako Departamentuak beharrezkotzat jotzen dituen azalera-plaza moduluetan xedatutako asistentzia programari.

Erabaki da Interes orokorreko helburu eta zergatiak lortuko direla, hala nola, udalerrian asistentziarako ekipamendu komunitario berri bat garatzeko aukera ematea. Nahiz eta sustapen publikokoa izan eta irabazizko interesa eduki, gizarte interes handikotzat jotzen da, horrelako zentroek eskari handia baitute udalerrian bertan nahiz Oarsoaldean eskualdean.

Aldaketa horiek, 22 AREA: Agustinak eremuaren Hirigintza Arau Partikular berrian islatuko dira. Arau horrek ordezkaturiko du C: Hirigintza Arauak dokumentuko Zazpigarren Titulua: Area eta Sektoreetako Hirigintza Arau Partikularrak ataleko araua, area eta sektoreei dagokien hirigintza erregulazioa arautzen duena.



9. 28 AREA: EGIBURU AREARI DAGOKION ALDAKETA PUNTUALA

9.1. LURRALDEAREN EZAUGARRIAK. BIZTANLEAK.

28 AREA: Egiburu area osatzen duen lurralde-eremua A.8 autobidearen hegoaldean dago, Oiarzun udalerraren muga ondoan eta GI-3672 errepidearen aurrez aurre.

Lurzoru hori kolonizatua izan zen joan den mendeko hirurogeiko hamarkadatik aurrera. Horren inplantazioa oso modu irregularrean egin zen, ez baitzuen inolako euskarririk une hartan indarrean zegoen hirigintza planeamenduan; ezta bide-egitura edo gutxieneko azpiegituren euskarri izan zitekeen hasierako antolamenduaren eskema ere. Horren guztiaren ondorioz, lurraldeak marjinalitate maila nabarmena erakusten du eta kalte handia eragin dio ingurumenari zein paisaiari.

Horrenbestez, hirigintza mailan gauzak, luzatu gabe argitzea eskatzen duen eremua da, horren eraberritzea lortzearen.

Planeamendu berriak bermatu beharko du, eremuaren antolamenduaz gain, AREA horien guztien hirigintza egokiera eta integrazioa zuzentasunez egitea.

Hamabi urtetik gora onarturik daramaten Arau Subsidiarioetan ezarri ziren eraberritze hori ahalbidetu zituzten hirigintza-estrategia bat eta hirigintza-parametro batzuk, baina denborak eta egungo errealitateak horien ezaskitasuna egiaztatu dute.

Hala ere, egungo egoera aldatu egin da, helburu hori lortzearen alde egin du, 28 Arearen mugakide den 60 Sektorea: Egiburuberri sektorea garatzeko Spilurrek egin eta martxan dagoen sustapenaren ondorioz.

Jarduketa publiko horrek ahalbidetuko ditu irisgarritasuna hobetzea eta, bereziki, AREAn bertan azpiegitura sare-multzoa edukitzea. Horrenbestez, inbertsio baten kudeaketa bermatzeko moduan gaude, euskarri hori gabe errealitatean bideraezina zena.

AREAk dituen biztanleei dagokienean, eta ditugun datuen arabera, ondorioztatu da bertan dauden bizileku erabilerarako bi eraikinetan, bi (2) lagun baino ez daudela erroldaturik Egiburu baserrian; Belen baserrian, aldiz, ez dago inor erroldaturik.



9.2. HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRAREN XEDAPENAK

Lehen adierazi bezala, 2002ko abenduaren 17an, Diputatuen Kontseiluak erabaki zuen behin betiko onartzea Arau Subsidiarioen 20. Aldaketa (GAO 2003.01.17), 28 Area: Egiburu, 29 Area: Egiluze eta 43 Sektorea: Zentolen eremuai dagokiena.

Geroago, otsailaren 3an, Diputatuen Kontseiluak behin betiko onespena eman zion Errenteriako Hiri Antolamendurako Plan Orokorrari. Dokumentu horretan oso-osorik jaso dira AASSen 20. Aldaketan ezarritako xedapenak, Plan Berezi honen xede den eremuari dagozkionak.

2003ko ekainaren Alkatetza Ebazpenaren bidez eskatu zitzaion Plan Orokorraren Bulegoari ekin ziezaion 28 Area: Egiburu eremuaren Plan Berezia dokumentua egiteari.

Plan Orokorraren Bulegoak gauzatu zuen 28 Area: Egiburu eremuaren Plan Berezia, aurrerapen fasean tramitatu zena. Dena den, eremuaren azterketa sakonagoa egin ondoren, erabaki zen Area horien guztien kudeaketa eta, ondorioz, hirigintza egokiera eta integrazioa ahalbidetzeko, beharrezkoa zela aldatzea AASS zaharretan adierazitako hirigintza aprobetxamenduak, HAPOk oinordetzan hartutakoak, alegia. Hori dela eta, ulertu zen Plan Bereziaren planeamenduko irudia ez dela horretarako egokia indarrean dagoen legediaren arabera eta nahitaezkoa zela eremu horien hirigintza parametroak aurretik aldatzea, horretarako Planeamendu Orokorra aldatuta.

9.3. 28 AREA: EGIBURU EREMUAN DAUDEN ERAIKUNTZAK ETA GARATZEN DIREN JARDUERAK

Dokumentu honi dagokionean, eremuan dauden eraikinen izendapena ondorengo izango da::

E1 Eraikuntza unitatea.	Onex eraikina
E2 Eraikuntza unitatea.	Pebasa
E3 Eraikuntza unitatea.	Obenak eraikina
E4 Eraikuntza unitatea.	Jaizubia
E5 Eraikuntza unitatea.	Butano
E6 Eraikuntza unitatea.	Zamalbide tailerrak
E7 Eraikuntza unitatea.	Talde tailerrak
E8 Eraikuntza unitatea.	Belén baserria
E9 Eraikuntza unitatea.	Egiburu baserria



9.4. IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

28 AREA: Egiburu eremurako planeamendu orokorra aldatzeko dokumentu honen bidez bilatzen diren irizpide eta helburuak ondorengoak dira:

- i. AREA mugatzea, eremuaren kontrolik ez ekiditeko.
- ii. Errealitatean dagoen egoera legezkatzea.
- iii. Ingurunearen arabera AREA urbanizatzea (60 Sektorea: Egiburuberri).
- iv. GI-3672 errepidearen trazadura hobetzea.

9.5. IRTENBIDE OROKORRAK

Antolamendua.

28 Arearako proposatzen den antolamenduaren asmoa de marjinalitate egoeran dagoen lurralde bat egituratzea, 60 Sektorea: Egiburuberri sektorearen garapenak ematen dion aukera aprobetxatuz.

Agerian dago konponbide zaila duen erronka dela hori, dagoen antolaketa ezaren eta, bereziki, lurraldearen ezaugarri topografikoen ondorioz.

GI-3672 errepidea, 60 Sektorea: Egiburuberri sektoreko luzetarako bide berriarekin lotzen duen bidearen arabera dago egituraturik antolamendua. Bide egituratzaile horrek %2,27 eta %6,00 arteko maldak izango ditu. Hala ere, lurraldearen ezaugarrien ondorioz, bideak %10 inguruko aldapa du 60 Sektorearen zati batean.

Kale berria eta probintzia-errepidearen arteko lotunea biribilgune baten bidez konpondu da. Biribilgunearen ezaugarriak aurreikusitako parekoak dira Gurutzearen Alabak ikastetxearen ondoan nahiz Ikastolen inguruetan. Hau da, 16 metroko erradioa izango du barnealdean eta 22 metrokoa kanpoaldean. Biribilgune hori, Uztailaren 5eko 6/2004 Foru Arauak onartutako Gipuzkoako Foru Aldundiko 2004-2007ko aparteko planaren osagai bat da.

Konfigurazio orokor horren bidez, irisgarritasuna eta eremua ingurunearekin elkartzea konpontzeaz gain, bide-sarearen gurutzadurari ematen dio irtenbidea, etorkizuneko industrialde multzoaren irisgarritasun-aukera bat eskainiz.

Hirigintza aprobetxamenduak

Aurreikusitako helburuak lortzearren, proposatu da dokumentu honetan kontuan hartzea lehendik bertan dauden eta etorkizunean egongo diren eraikuntzak. Ildo horretatik eta antolamendu orekatua erdiesteko, bidezkotzat jotzen da, bestalde, pabiloi batzuk finkatzea eta beste batzuk antolamenduz kanpo uztea.

Horrez gain, AREA eraberritzeko kudeaketa erraztearren, proposatzen da industria erabilerarako eraikuntza berrien kokalekua.



Jarraian dagoen taulan agertzen dira emaitzako lurzati bakoitzari ezarri zaion erabilera eta oinarrizko hirigintza parametroak.

PROPOSATUTAKO HIRIGINTZA APROBETXAMENDUEN LABURPEN TAULA

Eraikina	Azalera m ²	Erabilera	Perfila	Altuera m	Aprobetxamendua m ² (s)
01IL	1.588	Industria	ES+BO+2GO	egungoa	2.083
02IL	830	Industria	ES+BO	16,00*	1.660
03IL	956	Industria	ES+BO	16,00*	1.136
04IL	675	Industria	ES+BO	10,00	1.350
05IL	840	Industria	BO+1GO	16,00*	920
06IL	1.250	Industria	ES+BO	16,00*	2.722
07IL	2.151	Industria	BO	10,00	787
08IL	2.986	Industria	BO	10,00	582
09IL	4.468	Industria	ES+BO+1GO+EO	egungoa	525
10IL	1.444	Bizilekua	BO+1GO+EO	egungoa	300

GUZTIRA					12.065
---------	--	--	--	--	--------

* erdisotoaren sestra-kotatik neurtutako altuera.

9.6. Eremua garatzea.

Dokumentu honek behin betiko onespena lortu eta gero idatziko da Plan Berezia, eremu osoa garatzeko. Horren ondoren idatziko da Urbanizazio Proiektua eta horretarako proposatu den epea, hasiera batean behintzat, sei (6) hilabetekoa izango da, gehienez, Plan Bereziari behin betiko onespena ematen zaionetik aurrera.

Bestalde, Birzaitze Proiektua egiteko proposatu den epea hiru (3) hilabetekoa izango da, gehienez, Urbanizazio Proiektuari behin betiko onespena ematen zaionetik aurrera.

Birzaitze Proiektuan zehaztuko da jabari eta erabilera publikoko lurzoruen lagapena; baita dagokion Arearen aprobetxamenduaren %10ekoa ere.

Aldaketa horiek, 28 AREA: Egiburu eremuaren Hirigintza Arau Partikular berrian islatuko dira. Arau horrek ordezkaturko du C: Hirigintza Arauak dokumentuko Zazpigarren Titulua: Area eta Sektoreetako Hirigintza Arau Partikularrak ataleko araua, area eta sektoreei dagokien hirigintza erregulazioa arautzen duena.



10. 39 SEKTOREA: LARTZABAL/ARRAGUA SEKTOREARI DAGOKION ALDAKETA PUNTUALA

10.1. Aurrekariak.

2003ko uztailaren 3an, Diputatuen Kontseiluak behin betiko onespena eman zion Erreterriako orduko Arau Subsidiarioen espedienteari. Horren xedapenen artean zegoen 39 Sektorea: Lartzabal-Arragua delako Lurzoru Urbanizagarriko Sektorea mugatzea.

Aipatutako dokumentu horrek Sektoreari esleitutako aprobetxamendu eraikigarria 38.842 m²(s)-koa zen, ondorengo banaketari jarriki:

Azalera eraikigarria. Bizilekua:	24.060 m ² (t)
Azalera eraikigarria. Garajeak eta eranskinak:	12.092 m ² (t)
Azalera eraikigarria. Merkataritza:	450 m ² (t)
Azalera eraikigarria. Hirugarren Sektorea:	2.000 m ² (t)
Azalera eraikigarria. Zuzkidura:	250 m ² (t)

Etxebizitza kopuruari dagokionean, onartutako dokumentuak ezarritako gehieneko kopurua 204koa zen (aurretik zeuden 4ak barne) eta horietatik, %35 sustapen libreko etxebizitzak izango lirateke eta %65 BOE erregimenekoak.

Hala eta guztiz ere, orduan indarrean zeuden AASek, honela zioten 4.1.04 artikuluko 9. atalean:

"Gehieneko etxebizitza kopurua: Hirigintza Arau Partikularrek, Erabilera Baldintza Partikularren artean, gehieneko etxebizitza kopuru zehatza ezartzen duten kasuetan, kopuru hori ehuneko hamarrean (10) areagotu ahal izango da. betiere, Udaltzaren iritziz, gizarte eta ekonomia baldintza egokiak ematen badira eta aurreikusitako hirigintza esku hartzerako erregimena Barne Erreformatarako Area (BEA) bati (hiri-lurzorua) edo Sektore bati (lurzoru urbanizagarria) badagokio. Etxebizitza kopuru hori areagotzeak ez du inoiz Eraikigarritasun, Aprobetxamendu, Bolumen eta Formaren gaineko parametroen aldaketa ekarriko. Horiek Plan Berezian edo Plan Partzialean zehaztuko dira, dagokien lurzoru motaren arabera."

Xedapen horiek garatzearen, Sektoreen jabeek sustaturik, idatzi zen Plan Partziala, horren antolamendu zehatua jasotzen duena. Plan horren bitartez, ahalbidetu zen arestian adierazitako datuen araberrako eraikuntza programa bat eta, etxebizitza kopurua %10ean igotzeko aukera aplikatuz, aurreikusi zen, guztira, 224 etxebizitza (aurretik zeuden 4ak barne) egitea. Horietatik, 80 (76+4) etxebizitza librekoak izango lirateke eta 144 BOE erregimenekoak (%65).

80 etxebizitza libre horiek Plan Partzialeko 3/3 BEZ lurzatian daude. Diputatuen Kontseiluak, 2003ko uztailaren 29an, eman zion behin betiko onespena Plan Partzial horri, dagokion tramitazioa egin eta gero.



Indarrean dagoen Erreterriako HAPOn berretsi eta finkatu dira Arau Subsidiarioek eta Plan Partzialak "Lartzabal-Aragua" izeneko 39 Sektorerako zehaztutako xedapenak. HAPOk, orokorrean, Plan Partziala garatzean etxebizitza kopurua %10ean areagotzea ahalbidetzen ez badu ere, (arestian aipatutako AASSetako 4.1.05 artikulua 9. atalak bezala), hirigintza araudi Partikularrean, *III.4 Xedapen Lotesleak izeneko atalean*, zehazturik dago Sektore horretan lehengo AASSetako 4.1.05.9 artikulua aplikatuko dela.

Horrenbestez, onartu da Sektore horren Konpentsazio Proiektua (2004/06/18), baita Urbanizazio Proiektua (2004/05/7) ere. Era berean, 2004ko uztailaren 16an, 3/3 BEZ lurzatirako eraikuntza lizentzia eman da.

10.2. Aldaketaren Xedea.

Etxebizitza erabilerarako, guztira, 9.660 m²(s) Plan Partzialean eta 9.639,09 m²(s) lizentziadun Proiektuan dituen 3/3 BEZ lurzati horretan, 80 etxebizitza egiteko eraikuntza lanak garatzeak, agerian utzi du 5. solairuan dauden bi etxebizitzetako bakoitzaren azalera, "estalkipea" barne, 190,88 m²(s)-koa dela. Gehiegizkoa dela argi eta garbi dagoenez, komenigarritzat jo da bi etxebizitza horiek lau etxebizitzatan banatzea. Horren ondorioz 2 etxebizitzatan areagotu behar da etxebizitza kopuru osoa eta 3/3 BEZ lurzatian kopurua 80tik 82ra aldatuko litzateke.

190,88 m²(s)-ko etxebizitza bakoitza eta 76,80 m² -ko terraza bitan banatetik sortutako 4 etxebizitza bakoitzak batez beste 95,44 m²(s)-ko azalera eta -38,4 m²-ko terraza izango ditu eta horrek ez du areagotuko Plan Partzialari esleituriko sabaia. ,

Etxebizitza kopuru osoa 2 etxebizitzatan areagotzeak dakar sektorea ere 224 etxebizitzatitik 226 aldatzea. Lehendik dauden 4 etxebizitzak kenduta ere, bete egiten da etxebizitza publikoaren erregimenari lotzeko estandarra (%65), 222 etxebizitza berrietatik, 114 (%65) BOE erregimenekoak baitira eta 78 (+ lehendik dauden 4) sustapen librekoak.

Sabai eraikigarria mantenduta, dentsitatea 2 etxebizitzatan handitzeak, neurri osagarri gisa, exijitzen du Espazio Libreen erabilerarako, gutxienez, 36 m² (18 m² x 2)-ko azalera prestatzea. Xedapen hori betetzearren, aurreikusi da Espazio Libreen Sistema Orokor gisa sailkaturiko 115 m²-ko azalera, (Plan Partzialeko) 2/1 HSEL lurzatiaren lursailetan. Lurzati horrek lehen 2.218 m² zituen eta orain 115 m²-tan txikiagotu da, aprobetxamendu bera mantendu badu ere.

Dokumentu honen xedea da indarrean dagoen HAPOn xedapenak aldatzea, etxebizitzaren kopuru osoa 2 etxebizitzan, 80tik 82ra, handitu ahal izateko 39 Sektorea: Lartzabal/Aragua sektorearen Plan Partzialeko 3/3 BEZ lurzatian eta, era berean, Espazio Libreen Sistema Orokor (ELSO) gisa sailkaturiko 115 m²-ko lurzati mugatzea.

Aldaketa horiek, 39 Sektorea: Egiburu eremuaren Hirigintza Arau Partikular berrian islatuko dira. Arau horrek ordezkaturiko du C: Hirigintza Arauak dokumentuko Zazpigarren Titulua: Area eta Sektoreetako Hirigintza Arau Partikularrak ataleko araua, area eta sektoreei dagokien hirigintza erregulazioa arautzen duena.



10.3. Justifikazioa eta Egokitasuna.

Aldaketa honen egokitasuna, etxebizitza programaren neurriak merkatuaren eskakizunetara egokitzean datza. Adierazitakoaren arabera, 3/3 BEZ lurzatian lehendik dauden 2 etxebizitzetako bakoitzak (5. solairua) 190,88 m²(t)-ko azalera eta 76,80 m²-ko terraza ditu eta azalera horiek, argi eta garbi, guztiz gehiegizkoak dira.



11. GARAPEN PROGRAMA

14 AREA: Erdigunea eta 39 Sektorea: Lartzabal/Arragua eremuetan aurreikusitako jardueren garapena, behin HAPOrren 1. Aldaketa hau onartu ondoren, zuzena izango da.

05 AREA: Basanoaga/Sorgintxulo eta 22 ARERA: Agustinak areei dagokienean, Xehetasun Azterlana idatzi behako da eta 28 AREA: Egiburu areari dagokienean, Plan Berezia idatziko da eremu osorako.



12. HAPOn 1. ALDAKETA OSATZEN DUTEN DOKUMENTUAK

HAPOn 1. Aldaketa osatzen duten dokumentuetako definizioek Planeamendu Orokorrari dagokion zehaztasun bera izango dute, Planeamenduko Erregelamenduko 96. artikuluan ezarritakoari egokituta.

Hain zuzen ere, HAPOn 1. Aldaketaren edukia hurrengo dokumentuetan garatu da:

A Dokumentua: Memoria

C Dokumentua: Hirigintza Arauak

Zazpigarren titulua. Area eta Sektoreetarako Arau Partikularrak:

- 05 Area: Basanoaga/Sorgintxulo.
- 07 Area: Alaberga.
- 14 Area: Erdigunea.
- 21 Area: Lartzabal.
- 22 Area: Agustinak.
- 28 Area: Egiburu.
- 39 Sektorea: Lartzabal/Arragua.

B.2. Dokumentua: Antolamendu Planoak

- O.I.01.A Hirigintza Esku Hartzeko Erregimena.
- O.II.02.A. Kalifikazio Orokorra
- O.II.02.B. Kalifikazio Orokorra

"A. Memoria" dokumentua erreferentziakoa eta justifikagarria da. "C. Hirigintza Arauak" eta "B.2. Antolamendu Planoak" dokumentuek, HAPOn 1. Aldaketa behin betiko onartu ondoren, balio arauemailea izango dute eta, horrenbestez, hirigintza jarduera orok era loteslean egokitu beharko du horien xedapenetara

*

* Dokumentu honetan, C: Hirigintza Arauak nahiz B.2: Antolamendu Planoak dokumentuetako informazio grafikoan, aldaketaren bat izan duten planoak baino ez dira erantsi.



13. HAPoren 1. ALDAKETA ONARTZEAREN ONDORIOAK

HAPoren 1. Aldaketa dokumentua gauzatzeko arrazoi bakarra, aldaketa hori eragin duen arrazoi justifikatu bera izan da eta espedientean ez dira jaso horrekin erlaziorik ez duen aldaketa edo eransketarik, ezta deskribaturik eta justifikaturik ez dagoen besterik ere.

Horrenbestez, HAPoren 1. Aldaketa, bakar-bakarrik, Zazpigarren Titulua.- Area eta Sektoreetako Hirigintza Arau Partikularrak izeneko arauari buruzkoa da eta, zehazki, ondorengo eremuei dagozkien: 05 AREA: Basanoaga/Sorgintxulo, 07 AREA: Alaberga, 14 AREA: Erdigunea, 21 AREA: Lartzabal, 22 AREA: Agustinak eta 39 Sektorea: Lartzabal/Arragua. Arau horiek, behin betiko onartu eta indarrean jarri ondoren, indargabetu egingo dira eta espediente honetan jasotakoek ordezkaturiko dituzte.

Erreteria, 2005eko iraila

Gorka Arregi Gaztañaga.



C DOKUMENTUA. HIRIGINTZA ARAUAK



Fitxa berriak erantsi.