



08 AREA:

MORRONGUILLETA

I. MUGAKETA m<sup>2</sup>

I.1. Azalera: ..... 79.565

II. HIRIGINTZA-ERREGIMEN OROKORRA

II.1. Lurzoruaren Sailkapena:..... HIRI-LURZORUA

II.2. Kalifikazio Orokorra m<sup>2</sup>

Bizileku Erabilerarako Zona: Zabalgunea ..... BEZ/2 ..... 59.560

Komunikazioen Sist. Orok.: Hiriko Errep. Banatzailea ..... KSO/2.2 ..... 8.155

Ekipamendu Komunit. Sist. Orokorra: Irakaskuntza ..... EKSO/3 ..... 10.345

Ekip. Kom. Sist. Orok.: Asistentziala eta bestelako zerb. ... EKSO/6 ..... 1.505

II.3. Hirigintza Esku Hartzerako Erregimena:

- Antolamendu Finkatuko Areak  
Bizileku Erabilerarako Zona: Zabalgunea ..... BEZ/2 ..... AFA

- Burutzapen Zuzeneko Areak  
Bizileku Erabilerarako Zona: Zabalgunea ..... BEZ/2 ..... BZA  
Antolamendu Xehatuaren irizpide eta helburuak barne hartuko duen Xehapen  
Azterlan bana egin beharko da (08/16 EU; 08/13.2 EU).

- Barne Erreformatarako Areak  
Bizileku Erabilerarako Zona: Zabalgunea ..... BEZ/2 ..... BEA  
Antolamendu Xehatuaren irizpide eta helburuak barne hartuko duen Barne  
Erreformatako Plan Berezi bat (08/03 EU; 08/04 EU; 08/05 EU; 08/06 EU eta 08/07  
EU) eta Urbanizazio Proiektu bat landuko dira.  
Era berean, Antolamendu Xehatuaren irizpide eta helburuak barne hartuko  
duen Barne Erreformatako Plan Berezi bat (08/10 EU) eta Urbanizazio Proiektu bat  
landuko dira.

- Antolamendu Finkatuko Sistema Orokorretarako Areak  
Komunikazioen Sist. Orok.: Hiriko Errep. Banatzailea .. KSO/2.2 .....AFSOA  
Ekipamendu Komunit. Sist. Orokorra: Irakaskuntza..... KSO/3 .....AFSOA  
Ekip. Kom. Sist. Orok.: Asistentziala eta best. zerb ..... KSO/2.2 .....AFSOA  
Antolamendu Xehatuaren irizpide eta helburuak barne hartuko dituen  
Urbanizazio Obren proiektu bat exijitzen da.



08 AREA:

MORRONGUILLETA

II.4. Aurreko Planeamenduko arauetara jotzea:

- Morrongilletako Plan Partziala..... BBO: 59.10.16
- Juan de Olazabaleko Barne Erreformako Proiektua, 1 etxadia..... BBO: 66.04.21
- Juan de Olazabaleko Barne Erref. Proiektua, 2, 3 eta 4 etxadiak ... BBO: 67.05.19
- Morrongilletako Plan Partzialaren Erreforma, F etxadia ..... BBO: 69.07.21
- Morrongilletako Plan Partzialaren Ekialdeko Sekt. Erreforma ..... BBO: 74.07.26
- Paisako Barne Erreformako Plana ..... BBO: 81.06.01
- Juan de Olazabaleko 1 etxadiaren Xehapen Azterlana ..... BBO: 88.11.18

Zehaztapenak mantentzen direlarik, Plan Orokor honetan ezarritakoekin bat ez datozenak salbu. Era berean:

- AASSen 3. Aldaketa (Telleriko etxebizitzak; Alaberga-Aiako Harria konexioa; Telleri Ikastetxea): ..... BBO.96.06.04
- AASSen 15. Aldaketa (Correos y Telégrafos): ..... BBO.01.03.27
- AASSen 16. Aldaketa (Bisseuil y Huet / Vinos Etxeberria) ..... BBO.01.09.30
- Barne Erreformako Plan Berezia (Esmaltería Guipuzcoana, S.A.) .... BBO.94.12.27
- Urbanizazio Proiektua (Esmaltería Guipuzcoana, S.A.) ..... BBO.95.03.31
- Urbanizazio Proiektua 08/13.2EU ..... BBO.31.10.02
- Xehapen Azterlana (Biteri 31tik 39ra) ..... BBO.97.12.22
- Xehapen Azterlana (08.13/2 EU) ..... BBO.02.02.22
- Xehapen Azterlana 08/09 EU (Morrongilleta 8-10-12) ..... BBO.28.06.02

Zehaztapenak mantentzen direlarik, Plan Orokor honetan ezarritakoekin bat ez datozenak salbu. Era berean:

- Konpentsazio Proiektua (08/01 EU)..... O. 95.09.29
- Konpentsazio Proiektua (08/13 EU)..... O. 97.06.27
- Konpentsazio Proiektua (08/14 EU)..... O. 96.10.25
- Konpentsazio Proiektua (08/15 EU)..... O. 96.10.25
- Konpentsazio Proiektua (08/13.2 EU) ..... O. Tramitatzen

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



08 AREA:

MORRONGUILLETA

Eremua Komunikazioen Sistema Orokorraren mugakidea da: Trenbidea Euskotrenen 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 <sup>2</sup>
<u>08/03 EU: Xenpelar kalea, 4 zk</u> .....	652
<u>08/04 EU: Xenpelar kalea, 3 zk</u> .....	631
<u>08/05 EU: Xenpelar kalea, 2 zk</u> .....	505
<u>08/06 EU: Xenpelar kalea, 1 zk</u> .....	807
<u>08/07 EU: Biteri kalea, 17 zk</u> .....	474
<u>08/09 EU: Kale Txiki</u> .....	166
<u>08/10 EU: Biteri 31tik 37ra</u> .....	1.863
<u>08/13.2 EU: Bisseuil y Huet / Vinos Etxeberria</u> .....	5.690
<u>08/16 EU: Martín Etxeberria 2</u> .....	253

### III. ANTOLAMENDU XEHATUA

#### III.1. Irizpide eta helburuak:

- i. Koldo Mitxelena Plaza (Esmalteria zaharra)  
Plazan dauden eraikinen frontea eta Xenpelar kaleko 1, 2, 3 eta 4 zenbakiei eta Biteri kaleko 17 zenbakiari dagozkionak ebaztea, Koldo Mitxelena Plazaren eta Xenpelar kalearen arteko oinezkoen komunikazioa ziurtatuz. Barne Erreformako Plan Berezi bat egingo da (08/03 EU: 08/04 EU: 08/05 EU: 08/06 EU eta 08/07 EU). Barne Erreformarako Area bat da.
- ii. 08/03 EU: Xenpelar kalea 4  
Koldo Mitxelena plazarako frontearen erregulazioa (S/BO). Barne Erreformarako Area bat da.
- iii. 08/04 EU: Xenpelar kalea 3  
Koldo Mitxelena plazarako frontearen erregulazioa (S/BO). Barne Erreformarako Area bat da.
- iv. 08/05 EU: Xenpelar kalea 2  
Koldo Mitxelena plazarako frontearen erregulazioa (S/BO), bertako behe-oinaren iragazkortasuna ziurtatuz, oinezkoen komunikazioa ahalbidetzeko, plazaren eta Biteri eta Xenpelar kaleen arteko zortasun baten bitartez. Barne Erreformarako Area bat da.



08 AREA:

MORRONGUILLETA

- v. 08/06 EU: Xenpelar kalea 1  
Eraikina BEPBn adierazten diren lerrokadura eta perfiletara aldatzeko erregulatzea. Barne Erreformatarako Area bat da.
- vi. 08/07 EU: Biteri 17  
Eraikina BEPBn adierazten diren lerrokadura eta perfiletara aldatzeko erregulatzea. Barne Erreformatarako Area bat da.
- vii. 08/09 EU: Kale Txiki  
Kale Txiki eta Aita Kaputxinoen elizako absidearen artean oinezkoen komunikazio bat gauzatzea.
- viii. 08/10 EU: Viteri 31tik 37ra  
Eraikinak BEPBn adierazten diren lerrokadura eta perfiletara aldatzeko erregulatzea, garaje-erabilerarako sotoen ezarpena ziurtatuz. Era berean, oinezkoen konexioa egin beharko da biteri kalearen eta Niesseneko etxeen artean, Alfonso XI kalearekiko ardatz-gisa ezarriz. Barne Erreformatarako Area bat da.
- ix. 08/13.2 EU: Bisseuil y Huet / Vinos Etxeberria  
Onartutako AASSen 16. aldaketan eta Xehapen Azterlanean aurreikusitako jarduketak garatzea.
- x. 08/16 EU: Martín Etxeberria 2  
Eraikin berriaren lerrokadurak erregulatzea Xehapen Azterlan bat egin ondoren. Barne Erreformatarako Area bat da.
- xi. Sagrado Corazón (Telleri) Ikastetxea  
Ikastetxeko jolastoki-patioaren azpian garaje bat eraikitzea ahalbidetzen da. Garaje berriaren lerrokdurak erregulatzea Xehapen Azterlan bat egin ondoren.

III.2. Eraikuntza Erregimena:

08/03 EU: Xenpelar kalea 4

(BEZ/2) Bizileku Erabilerako Zabalguneari dagokiona eta 08/01 EUko Plan Bereziarekin koordinatuz.

Esku Hartze Unitatea Banaketa Area bat da .....AR/UR2



08 AREA:

MORRONGUILLETA

08/04 EU: Xenpelar kalea 3

(BEZ/2) Bizileku Erabilerako Zabalguneari dagokiona eta 08/01 EUko Plan Bereziarekin koordinatuz. Behe-oin osoan eraikuntza-aprobetxamendua zabaltzea ahalbidetzen da, atzealdeko fatxada (K. Mitxelena plaza) 08/03 EUan dagoen eraikinarekin lerrokatuta gera dadin.

Esku Hartze Unitatea Banaketa Area bat da .....AR/UR3

08/05 EU: Xenpelar kalea 2

(BEZ/2) Bizileku Erabilerako Zabalguneari dagokiona eta 08/01 EUko Plan Bereziarekin koordinatuz.

Soto-oina: Lurzati osoan eraikitzea baimentzen da, Barne Erreformako Plan Berezian aurreikusitako baldintzekin (Esmaltería Guipuzcoana, SA; BBO.94.12.27).

Behe Oina: portxe pribatu bat formalizatzea, oinezkoentzako iraganbidezortasunarekin Koldo Mitxelena plazaren eta Xenpelar kalearen artean.

Esku Hartze Unitatea Banaketa Area bat da .....AR/UR4

08/06 EU: Xenpelar kalea 1

(BEZ/2) Bizileku Erabilerako Zabalguneari dagokiona eta 08/01 EUko Plan Bereziarekin koordinatuz.

Esku Hartze Unitatea Banaketa Area bat da .....AR/UR5

08/07 EU: Biteri 17

(BEZ/2) Bizileku Erabilerako Zabalguneari dagokiona eta 08/01 EUko Plan Bereziarekin koordinatuz.

Esku Hartze Unitatea Banaketa Area bat da .....AR/UR6

08/09 EU: Kale Txiki

Ez dago ezarrita.

08/10 EU: Biteri 31tik 37a

Bizileku Erabilerarako Lurzatia: zabalgunea ..... m<sup>2</sup> 1.863

- Lerrokadurak:

Bizileku Erabilerarako Lurzatia: zabalgunea: .....BEPBan ezarritakoak

- Gehienezko perfila:

Bizileku Erabilerarako Lurzatia: zabalgunea: .....3S/BO/5GO



08 AREA:

MORRONGUILLETA

Hirigintza-aprobetxamendua m<sup>2</sup>(s) eraikia  
Plan Berezia kuantifikatzeko

Esku Hartze Unitatea Banaketa Area bat da ..... AR/UR07

08/13.02 EU: Bisseuil y Huet / Vinos Etxeberria

AASSen 16. Aldaketan eta Xehapen Azterlanean ezarritakoa.

Esku Hartze Unitatea Banaketa Area bat da ..... AR/UR08

08/16 EU: Martín Etxeberria 2

BEZ/2 Bizileku Erabilerako Zona: Zabalguneari dagokiona.

Esku Hartze Unitatea Banaketa Area bat da ..... AR/UR09

III.3. Erabilera Erregimena:

Irizpide orokor gisa, Bigarren Sektoroko Erabilera: Industriala eta ibilgailu-konponketarako debekatzen dira Areen.

Juan de Olazabal 23 eta Bittor Idiazabal kaleetan dagoen eraikineko lehen oinean, Bizitegitarako hiri lurreko hainbat esparru finkatueta kokatzen diren lokaletan hirugarren sektoreko erabileratik bizitegi erabilerarako aldaketa egiteko jardunak arautzen dituen ordenantza aplikatu behar da.

Salbuespen gisa, Koldo Mitxelena plazan (aurreko AASSetako 08/01 EU, baita 08/04 EU eta 08/05 EU ere) bere 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. Salbuespen hau gauzatzeko, Eusko Jaurlaritzaren Herrizaingo Sailaren abenduaren 16ko 296/1997 dekretuan ezarritako II Taldeko jarduerak bakarrik instalatu ahal izango dira.

“Niessen-eko Etxeen” eraikinetan, 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.

Proiektu tekniko bat aurkeztu ondoren, eta hirigintza-erregimen orokorra aldatu gabe, kanpoaldetik ikustea oztopatzen ez duen metalezko hesiarekin itxi ahal izango dira ondoko eraikinetako portxeak salbuespen gisa: Martín Etxeberria, 10, 18 eta Juan Olazabal, 23.



08 AREA:

MORRONGUILLETA

08/03 EU: Xenpelar 4

Plan Berezia ezarriko da

08/04 EU: Xenpelar kalea 3

Soto-oinerako sarrera lehengo 08/01 EUtik (Esmaltería Guipuzcoana, SA) egin beharko da.

08/05 EU: Xenpelar kalea 2

Soto-oinerako sarrera lehengo 08/01 EUtik (Esmaltería Guipuzcoana, SA) egin beharko da.

Behe-oineko karrerape osoa iragan-zortasun publiko batek ukituko du.

08/06 EU: Xenpelar kalea 1

Soto-oinerako sarrera lehengo 08/01 EUtik (Esmaltería Guipuzcoana, SA) egin beharko da.

08/07 EU: Biteri 17

Soto-oinerako sarrera lehengo 08/01 EUtik (Esmaltería Guipuzcoana, SA) egin beharko da.

08/09 EU: Kale Txiki

Ez dago ezarrita.

08/10 EU: Biteri 31tik 37ra

Sotorako sarbidea ahal baldin bada biteri kaletik egin beharko da.

08/13.02 EU: Bisseuil y Huet / Vinos Etxeberria

AASSen 16. Aldaketan ezarritakoa.

08/16 EU: Martin Etxeberria 2

BEZ/2 Bizileku Erabilerako Zona: Zabalguneari dagokiona.

III.4. Zehaztapen Lotesleak:

08/05 EU: Xenpelar 2

Bide-zortasuna ezarri beharko da behe-oinean oinezkoen konexiorako Xenpelar kalearen eta Koldo Mitxelena plazaren artean.

08/10 EU: Biteri 31 - 37

Bide-zortasuna ezarri beharko da behe-oinean, lehenengoan eta bigarrean oinezkoen konexiorako Biteri kalearen eta Niesseneko etxeen artean, Alfonso XI kalearekiko ardatz-gisa ezarritik.



08 AREA:

MORRONGUILLETA

III.5. Jabari Erregimena:

- Bizileku Erabilerarako Lurzatia (BEL)  
Sestra gainean eta azpian eraikig. ... BEL/1 ..... Jabari pribatua, erab. prib.  
Sestra gainean eta azpian eraikig. ... BEL/1 ..... Jabari pribatua, erabilera  
publikoko zortasuna portxean
- Bidea (B)  
Hiriko Errep. Banatzailea ..... B/2 ..... Jabari publikoa, erab. publikoa  
Oinezkoena ..... B/3 ..... Jabari publikoa, erab. publikoa
- Espazio Libreak (EL)  
Parke eta lorategiak ..... EL/1 ..... Jabari publikoa, erab. publikoa  
Oinezkoentzako guneak ..... EL/2 ..... Jabari publikoa, erab. publikoa
- Ekipamendu Komunitariorako Lurzatia (EKL)  
Irakaskuntza ..... EKL/3 ..... Jabari pribatua, erab. publikoa  
Asistentziala eta bestelako zerb. .... EKL/6 ..... Jabari pribatua, erab. publikoa

IV. BURUTZAPENA:

IV.1. Hirigintza Jarduketarako Erregimena:

08/09 EU: Kale Txiki: ..... Jarduketa Bakaneko Unitatea

IV.2. Jarduketa Sistema:

08/03 EU: Xenpelar 4: ..... BEPBan ezartzen dena

08/04 EU: Xenpelar 3: ..... BEPBan ezartzen dena

08/05 EU: Xenpelar 2: ..... BEPBan ezartzen dena

08/06 EU: Xenpelar 1: ..... BEPBan ezartzen dena

08/07 EU: Biteri 17: ..... BEPBan ezartzen dena

08/09 EU: Kale Txiki: ..... Desjabetzapena

08/10 EU: Biteri 31 - 37: ..... BEPBan ezartzen dena

08/16 EU: Martín Etxeberria 2: ..... XAean ezartzen dena





08 AREA:

MORRONGUILLETA

IV.3. Antolamenduz kanpoko eraikin eta instalazioak:

<u>08/05 E.U.: Xenpelar 2:</u> .....	egungo eraikina
<u>08/06 E.U.: Xenpelar 1:</u> .....	egungo eraikina
<u>08/07 E.U.: Viteri 17:</u> .....	egungo eraikina
<u>08/10 E.U.: Viteri 31 - 37:</u> .....	egungo eraikinak
<u>08/13.2 E.U.: Bisseuil y Huet/Vinos Etxeberria</u> .....	egungo eraikinak
<u>08/16 E.U.: Martín Etxeberria 2:</u> .....	egungo eraikina

IV.4. Nahitaezko Lagapenak:

<u>08/05 E.U.: Xenpelar 2:</u> .....	BEPBan ezartzen direnak
<u>08/06 E.U.: Xenpelar 1:</u> .....	BEPBan ezartzen direnak
<u>08/07 E.U.: Biteri 17:</u> .....	BEPBan ezartzen direnak
<u>08/10 E.U.: Biteri 31 - 37:</u> .....	BEPBan ezartzen direnak
<u>08/13.2 E.U.: Bisseuil y Huet/Vinos Etxeberria</u> .....	XAean ezartzen direnak eta hirigintza hitzarmenean
<u>08/16: Martín Etxeberria 2:</u> .....	XAean ezartzen direnak

Barne Erreformatarako eremu guztietan, Urbanizazio-kargatik aske dagoen (parke eta lorategiak) irabazteko aprobetxamenduaren %10 (11/1998 Legearen artikulua bakarra) eta eraikinak okupatu gabeko lurzorua lagatzea.