



09 AREA:

GALTZARABORDA EKIALDEA

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

I.1. Azalera: ..... 61.959

II. HIRIGINTZA-ERREGIMEN OROKORRA

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

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

Zona de Uso Residencial . Eraikuntza irekia .....	BEZ/3 .....	33.437
Bizileku Erabilerarako Zona: Eraikuntza Bakana .....	BEZ/4 .....	18.071
Komunikazioen Sist. Orok.: Hiriko Errep. Banatzailea .....	KSO/2.2 .....	6.311
Komunikazioen Sist. Orok.: Oinezkoena .....	KSO/2.3 .....	911
Ekipamendu Komunit. Sist. Orokorra: Irakaskuntza .....	EKSO/3 .....	2.628
Espazio Libreen Sist. Orok: Oinezkoen gunek.....	ELSO/2 .....	601

II.3. Hirigintza Esku Hartzerako Erregimena:

- Antolamendu Finkatuko Areak  
Bizileku Erabilerarako Zona: Eraikuntza irekia ..... BEZ/3 ..... AFA  
Bizileku Erabilerarako Zona: Eraikuntza Bakana ..... BEZ/4 ..... AFA
- Barne Erreformatarako Area  
Bizileku Erabilerarako Zona: Eraikuntza Bakana ..... BEZ/4 ..... ARI

Antolamendu Xehatuaren irizpide eta helburuak barne hartuko dituzten Barne Erreformatarako Plan Berezi bat (09/04 EU) eta dagokion Urbanizazio Proiektuak egin beharko dira.

Antolamendu Xehatuaren irizpide eta helburuak barne hartuko dituen Barne Erreformatarako Plan Berezi bat eta Urbanizazio Proiektu bat idatziko da (12/02 EU eta 12/05 EU), eta 09/07 EUan aurreikusitako antolamenduarekin koordinatu beharko da.

- Antolamendu Finkatuko Sistema Orokorretarako Areak  
Komunikazioen Sist. Orok.: Hiriko Errep. Banatzailea .. KSO/2.2 .....AFSOA  
Komunikazioen Sistema Orokorra: Oinezkoena ..... KSO/2.3 .....AFSOA  
Ekipamendu Komunit. Sist. Orokorra: Irakaskuntza..... EKSO/3 .....AFSOA
- Burutzapen Zuzeneko Sistema Orokorretarako Areak  
Komunikazioen Sist. Orok.: Hiriko Errep. Banatzailea .. KSO/2.2 ..... BZSOA  
Antolamendu Xehatuaren irizpide eta helburuak barne hartuko dituzten Urbanizazio Obren Proiektuak exijitzen dira.



09 AREA:

GALTZARABORDA EKIALDEA

II.4. Aurreko Planeamenduko arauetara jotzea:

- Galtzarabordako Plan Partziala..... BBO.59.10.16

Area ukitzen duten Plan Partzialaren erreformak ondoko hauek dira:

- Galtzarabordako Plan Partz. 55 polig. aldaketa A.Aldunzinentzat..... BO.64.03.10
- Galtzarabordako Plan Partz. aldaketa Migel Labayenentzat ..... BBO.64.12.03
- 1 azpipoligonoa lurzatu eta urbanizatzeko proiektua..... X
- Galtzaraborda etorbidearen 1. tartearen erreformatzeko proiektua.... BBO.74.01.05

Era berean:

- Urbanizazio Proiektua..... BBO.94.10.28

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.

Arearen birgaitzea errazteko, arearen azterlan sozio-urbanistiko bat egin da, Lurralde Antolamendu Sailburuaren deklarazioa ahalbidetu duena, 2001eko maiatzaren 28ko Aginduaren arabera.

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:

	<u>M<sup>2</sup></u>
<u>09/02 EU: Villa Cristal ingurunea</u> .....	806
<u>09/04 EU: Insausti – Enea</u> .....	2.667
<u>09/07 EU: Gure Kabiya</u> .....	3.155



09 AREA:

GALTZARABORDA EKIALDEA

### III. ANTOLAMENDU XEHATUA

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

- i. 09/02 EU: Villa Cristal Ingurunea  
Eraikinak okupatu gabeko lurzoria jabaro pribatuko erregimenean barne hartzea, erabilera publikoko zortasunarekin gainazalean.
- ii. 09/04 EU: Insausti Enea  
Egungo eraikina ordezea bizileku-jarduketa beria garatuz; Arditurriko trenbidearen trazatu zaharra oinezkoentzako bide bezala erabiltzea eta Miguel Zabaleta kalea berriz urbanizatzea (Tartea: Villa San Antonio/Arditurriko trenbide zaharra). Barne Erreformarako Area bat da.
- iii. 09/07 EU: Gure Kabiya (Morrongilleta 22)  
Eremu eten bat definitzea, bizileku-aprobetxamendu bat eta Espazio Libreetako elementu bat lortuz, BEPB baten formulazioaren bitartez eremu horren leheneratzea ziurtatuko duena. Barne Erreformarako Area bat da. Jabetza pribatuko lurzoruaz gain, Udalak ere parte hartzen du jarduketa honetan.
- iv. Aiako Harria etorbidea:  
Luzatzea eta kiroldegi inguruan espazio publiko bat eta aparkaleku bat egitea, ET/FVko trenbidearen bi aldeetan oinezkoentzako bideak eginez, 10. arearekin koordinatuz.

#### III.2. Eraikuntza Erregimena:

09/03EU: Villa Cristal ingurunea

Ez dago ezarrita.

09/04 EU: Insausti Enea

Azalera: .....2.667 m<sup>2</sup>

- Lerrokadurak: ..... Plan Berezia ezarriko da
- Gehienezko perfila: ..... 2ES/BO/3GO



09 AREA:

GALTZARABORDA EKIALDEA

<u>Hirigintza-aprobetxamendua</u>	<u>m<sup>2</sup>(s) eraikia</u>
Bizilekua (BOE).....	0
Bizilekua (sustapen librea).....	2.872
Garajea (BOE).....	0
Eranskinak (BOE).....	0
Garajea (sustapen librea).....	800
Eranskinak (sustapen librea).....	0
Merkataritza.....	<u>1.400</u>
Guztira.....	5.072

<u>Zuzkidura-aprobetxamendua</u>	
Zuzkidura-azalera.....	0

<u>Aprobetxamendu homogenotua</u>	<u>m<sup>2</sup>(s)k</u>
Bizilekua (BOE).....	0,00
Bizilekua (sustapen librea).....	2.872,00
Garajea (BOE).....	0,00
Eranskinak (BOE).....	0,00
Garajea (sustapen librea).....	56,00
Eranskinak (sustapen librea).....	0,00
Merkataritza.....	<u>336,00</u>
Guztira.....	3.264,00

Esku Hartze Unitatea Banaketa Area bat da..... AR/UR10  
Batazbesteko Aprobetxamendua..... 1,22 m<sup>2</sup>(s)k/m<sup>2</sup>

U.I. 09/07: Gure Kabiya (C/ Morronguilleta n° 22)

Azalera: ..... 3.155 m<sup>2</sup>

- Lerrokadurak: ..... Plangintza Berezian ezarriko da
- Gehienezko perfila:.....S/ES/E/4GO

<u>Hirigintza-aprobetxamendua</u>	<u>m<sup>2</sup>(s) eraikia</u>
Bizilekua (BOE).....	0
Bizilekua (sustapen librea).....	2.160
Garajea (BOE).....	0
Eranskinak (BOE).....	0
Garajea (sustapen librea).....	885
Eranskinak (sustapen librea).....	180
Merkataritza.....	<u>0</u>
Guztira.....	3.225



09 AREA:

GALTZARABORDA EKIALDEA

Zuzkidura-aprobetxamendua	
Zuzkidura-azalera .....	0
<b>Aprobetxamendu homogenotua</b>	<b>m<sup>2</sup>(s)k</b>
Bizilekua (BOE).....	0,00
Bizilekua (sustapen libre).....	2.160,00
Garajea (BOE).....	0,00
Eranskinak (BOE) .....	0,00
Garajea (sustapen libre).....	61,95
Eranskinak (sustapen libre).....	16,20
Merkataritza .....	<u>0,00</u>
Guztira.....	2.238,15
Esku Hartze Unitatea Banaketa Area bat da.....	AR/UR11
Batazbesteko aprobetxamendua .....	0,71 m <sup>2</sup> (s)k/m <sup>2</sup>

### 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.

#### 09/03 EU: Villa Cristal ingurunea

Erabilera publikoko zortasuna gainazalean.

#### 09/04 EU: Insausti Enea

Bizilekua eta garajea. Erdisoto-oinetan eta behe-oinetan merkataritza-erabilera baimendu ahal izango da; dena dela, aprobetxamenduaren barruan karga eta deskarga zerbitzua eta aparkaleku-zerbitzua ebatzi beharko da.

<b>Etxebizitzak</b>	<b>Unitateak</b>
Babes Ofizialeko Etxebizitzak (0%).....	0
Sustapen libreko etxebizitzak (100%).....	<u>28</u>
Guztira.....	28

2ES erabilpena ..... Garajeak eta eranskinak eta merkataritza  
BO erabilpena..... Bizilekua edota Garajeak eta eranskinak  
3GO erabilpena..... Bizilekua

#### U.I. 09/07: Gure Kabiya

Bizilekua eta garajea. Merkataritza-erabilera debekatuta dago oinatan.



09 AREA:

GALTZARABORDA EKIALDEA

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

ES/E erabilera.....Garajeak eta eranskinak  
E/4GO..... Bizilekua

III.4. Zehaztapen Lotesleak:

Bidearen trazadura eta sestrak.  
Lehorreko Garraioen Antolamendurako legea.

III.5. Jabari Erregimena:

- Bizileku Erabilerarako Lurzatia (BEL)
  - Sestra gainean eta azpian eraikig. ... BEL/1.....Jabari pribatua, erab. prib.
  - Sestra azpian eraikigarria ..... BEL/2.....Jabari pribatua, erab. prib.
  - Sestra azpian eraikigarria ..... BEL/2..... Jabari pribatua, erabilera publikoko zortasuna gainazalean
  - Ez eraikigarria ..... BEL/3.....Jabari pribatua, erab. prib.
  - Ez eraikigarria ..... BEL/3..... Jabari pribatua, erabilera publikoko zortasuna gainazalean
- Bidea (B)
  - Hiriko Errep. Banatzailea..... B/2 .....Jabari publikoa, erab. publikoa
  - Oinezkoena ..... B/3 .....Jabari publikoa, erab. publikoa
  - Espaz. libre azpiko garajeak..... B/4 .....Jabari publikoa, erab. publikoa
  - Bizikleta-sarea ..... B/5 .....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 publikoa, erab. publikoa



09 AREA:

GALTZARABORDA EKIALDEA

IV. BURUTZAPENA:

IV.1. Hirigintza Jarduketarako Erregimena:..... Ez da beharrezkoa

IV.2. Jarduketa Sistema:

09/02 EU: Villa Cristal ingurunea..... Ez da beharrezkoa

09/04 EU: Insausti Enea..... BEPBan finkatuko da

09/07 EU: Gure Kabiya..... Konpentsazioa

IV.3. Antolamenduz kanpoko eraikin eta instalazioak:

Irizpide gisa, Eraikuntza-unitate bat eratzen ez duten eraikin nagusiei erantsitako eraikin guztiak (txabolak) "Antolamenduz kanpoko" erregimenean geratzen dira.

Galtzaraborda etorbideko 21 zenbakiko eraikinaren eranskina "Antolamenduz kanpoko" erregimenean geratzen da.

09/02 EU: Villa Cristal..... Ez dago ezarrita

09/04 EU: Insausti Enea..... Dauden eraikin guztiak

09/07 EU: Gure Kabiya..... Dauden eraikin guztiak

IV.4. Nahitaezko Lagapenak:

09/02: Villa Cristal ingurunea..... Ez da beharrezkoa

09/04 EU: Insausti Enea..... Urbanizazio-kargatik aske dagoen irabazteko aprobetxamenduaren %10 (11/1998 Legearen artikulua bakarra) eta eraikinak okupatu gabeko lurzorua lagatzea. Jabari eta erabilera publikoko lurzorua, urbanizatua.

09/07: Gure Kabiya..... Urbanizazio-kargatik aske dagoen irabazteko aprobetxamenduaren %10 (11/1998 Legearen artikulua bakarra) eta eraikinak okupatu gabeko lurzorua lagatzea. Jabari eta erabilera publikoko lurzorua, urbanizatua.