



10 AREA:

GALTZARABORDA MENDEBALDEA

I. MUGAKETA m²

I.1. Azalera: 142.534

II. HIRIGINTZA-ERREGIMEN OROKORRA

II.1. Lurzoruaren Sailkapena: HIRI-LURZORUA

II.2. Kalifikazio Orokorra m²

Bizileku Erabilerarako Zona: Eraikuntza irekia	BEZ/3	113.427
Hirug. Sekt. Erabilerarako Zona: Merkataritza	HSEZ/2	1.422
Komunikazioen Sist. Orok.: Hiriko Errep. Banatzailea	KSO/2.2	10.516
Komunik. S. Orok.: Espaz. libre azpiko garajeak	KSO/2.4	3.863
Espazio Libreen Sist. Orok: Parke eta lorategiak	ELSO/1	6.928
Ekipamendu Komunit. Sist. Orokorra: Irakaskuntza	EKSO/3	3.469
Ekipamendu Komunit. Sist. Orokorra: Kultura	EKSO/4	2.909

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 Area
Komunikazioen S. Orok.: Hiriko Errep. Banatzailea KSO/2.2 | AFSOA || Komunik. S. Orok.: Espaz. libre azpiko garajeak | KSO/2.4 | AFSOA |
| Espazio Libreen Sist. Orok: parke eta lorategiak | ELSO/1 | AFSOA |
| Ekipamendu Komunit. Sist. Orokorra: Irakaskuntza | EKSO/3 | AFSOA |

 - Burutzapen zuzeneko Sistema Orokorretarako Area
Ekipamendu Komunit. Sist. Orokorra: Kultura EKSO/4 | BZSOA |
- Antolamendu Xehatuaren irizpide eta helburuak barne hartuko dituen Xehapen Azterlan bat (10/01 EU) eta Obra Proiektu bat egin beharko dira.



10 AREA:

GALTZARABORDA MENDEBALDEA

II.4. Aurreko Planeamenduko arauetara jotzea:

- Galtzarabordako Plan Partziala BBO.59.10.16
- Galtzarab. P.ko zona baten PP., J.L. Pérez Arroyo(A Sektorea)..... BBO.63.10.05
- Galtzarabordako PPko B sektorearen aldaketa, J.L Pérez BBO.64.04.29
- 1. azpipoligonoko 11. lurzatiaren kokalekua aldatzea BBO.66.08.29
- Galtzarabordako Plan Partzialaren aldaketa: 1 zk. barrunbea BBO.67.02.03
- Galtzarabordako Plan Partzialaren aldaketa: 2 zk. barrunbea BBO.67.02.03
- Galtzarabordako 56 azpipoligonoaren zuzenketa BBO.68.01.19
- Bi lurzatiaren erabilera aldatzeari buruzko PPren aldaketa..... BBO.73.07.04
- Galtzarabordako 14 polig. eta 55.aren zati baten X. Azterlana..... BBO.82.12.27
- Parke kalearen eta bere atzealdearen Xehapen Azterlana BBO.89.01.25
- Mandoegi, 2 kalearen Xehapen Azterlana BBO.89.07.28
- Galtzarabordako Plan Partzialaren aldaketa BBO.90.03.20
- 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 birgaikuntza 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 Unitatea barne hartzen du:

10/01 EU: Frontoia



10 AREA:

GALTZARABORDA MENDEBALDEA

III. ANTOLAMENDU XEHATUA

III.1. Irizpide eta helburuak:

- i. 10/01 EU: Frontoia
Espazio libre azpiko garaje bat eta kultur ekipamendu bat egitea.
- ii. 2000ko abenduan landutako Azterlan Sozio Urbanistikoan proposatutako jarduketaren garapena.
- iii. Zuzkidura-erabilerara destinatutako eraikin bat (perfila: BO) eraikitzea, Urdaburu kaleko Erretiratuen elkartearen aldamenean dagoen espazio publikoan.

III.2. Eraikuntza Erregimena:

10.01 EU: Frontoia

Gehienezko azalera eraikigarria..... 12.600 m²(t)

III.3. Erabilera Erregimena:

Igogailurik ez duten eraikinetan, barrualdean igogailua jartzeko soluzio teknikorik ez dutenean, igogailua kanpoaldean jarri ahal izango da, eraikinaren lerrokatutik 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: Mandonegui 5, 7 eta Jaizkibel 13.

10.01: Frontoia

Eraikinaren erabilera nagusia garajea eta ekipamendu komunitarioa izango da, etxebizitza-erabilera baztertzeko delarik.

Bigarren sektoreko erabilera: Industrialak debekatuta dago arean, BO eta SO lokaletan, Hirugarren Sektoreko Erabilerarako eraikinean salbu

III.4. Zehaztapen Lotesleak:

Lehorreko Garraioen Antolamendurako Legean adierazitakoak.



10 AREA:

GALTZARABORDA MENDEBALDEA

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
- Hirugarren Sektoreko Erabilerarako Lurzatia (HESL)
Sestra gainean eta azpian eraikig. ... HESL/1 Jabari pribatua, erab. prib.
EL/2 Jabari publikoa, erab. publikoa
- 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
- Espazio Libreak (EL)
Parke eta lorategiak EL/1 Jabari publikoa, erab. publikoa
Oinezkoentzako guneak
- Ekipamendu Komunitariorako Lurzatia (EKL)
Irakaskuntza EKL/3 Jabari publikoa, erab. publikoa
Kultura EKL/4 Jabari 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

Titulartasun pribatuko lurzoru ez-eraikigarri guztia, titulartasun pribatukoa, gainazaleko herri erabilerako zortasunarekin ukituta geratuko da.