



13 AREA :

GAZTAÑO

I. MUGAKETA m²

I.1. Azalera: 69.153

II. HIRIGINTZA-ERREGIMEN OROKORRA

II.1. Lurzoruaren Sailkapena: HIRI-LURZORUA

II.2. Kalifikazio Orokorra m²

Bizileku Erabilerarako Zona: Eraikuntza irekia BEZ/3 47.570

Bizileku Erabilerarako Zona: Eraikuntza Bakana BEZ/4 18.511

Komunikazioen Sistema Orokorra: Oinezkoena KSO/2.3 428

Espazio Libreen Sist. Orok: parke eta lorategiak ELSO/1 2.644

II.3. Hirigintza Esku Hartzerako Erregimena:

- Barne Erreformatarako Area

Bizileku Erabilerarako Zona: Eraikuntza irekia BEZ/3 ARI

Bizileku Erabilerarako Zona: Eraikuntza Bakana BEZ/4 ARI

- Antolamendu Bereziko Sistema Orokorretarako Area:

Komunikazioen Sist. Orok.: Oinezkoena KSO/2.3 ABSOA

Espazio Libreen Sist. Orok: parke eta lorategiak ELSO/1 ABSOA

Antolamendu Xehatuaren irizpide eta helburuak barne hartuko duen Birgaikuntza Plan Berezi bat eta Barne Erreformako Plan Berezi eta Urbanizazio Proiektu bana landuko dira.

II.4. Aurreko Planeamenduko arauetara jotzea:

Eremu honek ez dauka alde aurreko planeamendurik.

"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, Birgaikuntza Bateratuko Area gisa deklaratzeko espedienteari hasiera eman ahal izateko

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.



13 AREA :

GAZTAÑO

II.5. Esku Hartze Unitateak:

Areak ondoko Esku-Hartze Unitateak barne hartzen ditu:

	m ²
<u>13/01 EU: Gaztaño Zaharra</u>	18.939
<u>13/02 EU: Gaztaño Berri</u>	47.570
<u>13/03 EU: ET/FV geltoki eta tailerrak</u>	2.644

III. ANTOLAMENDU XEHATUA

III.1. Irizpide eta helburuak:

i. 13/01 EU: Gaztaño Zaharra

2001eko ekainean landutako azterlan sozio-urbanistikoan proposatutako jarduketak garatzea.

auzoaren urbanizazio orokorraren ebazpena, Birgaikuntzako Plan Bereziaren arabera.

arearako hurbilerraztasuna konpontzea, ibilgailuena eta oinezkoena.

ii. 13/02 EU: Gaztaño Berri

Babes ofozialeko etxebizitzak eta etxebizitza libreak egitea (17/1994 legea 2. art. eta 142/1997 dekretua 3. art.).

Bidea konpontzea eremu mugakideekin koordinatuz. Gainera, eremu honi 13/03 EUko bidearen burutzapenean parteartze bat lotzen zaio, ET/FV-eko tailerrak ezabatzen direnean.

Oinezkoen eta bizikleten sarea konpontzea.

Egungo gabeziak konpontzea (zuzkidurazkoak eta aparkal.) 13/01 EUan. Barne Erreformatarako Area bat da.

iii. 13/03 EU: ET/FV-ko geltoki eta tailerrak

Lantegiak kendu eta berriz urbanizatzea.

Trenbidearen bikoiztura.

Egungo pasonibela ezabatzea.

geltokiaren eraikin berria trenbidearen gainetik egitea aurreikustea, 13 eta 14: Erdialdea Areen arteko lotura ahalbidetzeko.

Kultura ekipamendurako lurzati bat erreserbatzea (kirola)

III.2. Eraikuntza Erregimena:

13/01 EU: Gaztaño Zaharra

Birgaikuntzako Plan Bereziaren ezartzeko.

Bizileku-eraikin bat egingo da lehengo aroztegian (katastro erref. 2557002).

Parametroak eta mugaketa zehatza, Birgaikuntzako Plan Bereziaren ezarriko dira.



13 AREA :

GAZTAÑO

13/02 EU: Gaztaño Berri

- Lerrokadurak: Plan Berezia ezarriko da
- Gehienezko perfila: ES/E/nGO
S/BO/nGO

<u>Hirigintza-aprobetxamendua</u>	<u>m²(s) eraikia</u>
Bizilekua (BOE).....	3.094
Bizilekua (sustapen librea).....	12.548
Garajea (BOE).....	900
Eranskinak (BOE).....	403
Garajea (sustapen librea).....	7.680
Eranskinak (sustapen librea).....	1.150
Merkataritza.....	<u>300</u>
Guztira.....	26.075

Zuzkidura-aprobetxamendua

Zuzkidura-azalera Plan Berezia ezartzeko

<u>Aprobetxamendu homogenotua</u>	<u>m²(s)k</u>
Bizilekua (BOE).....	959,14
Bizilekua (sustapen librea).....	12.548,00
Garajea (BOE).....	99,00
Eranskinak (BOE).....	44,38
Garajea (sustapen librea).....	537,60
Eranskinak (sustapen librea).....	103,48
Merkataritza.....	<u>72,00</u>
Guztira.....	14.363,60

Esku Hartze Unitatea Banaketa Area bat da AR/UR15

Batazbesteko aprobetxamendua 0,30 m²(t)k/m²

13/03 EU: ET/FV geltoki eta tailerrak

Ez dago ezarrita

III.3. Erabilera Erregimena:

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



13 AREA :

GAZTAÑO

13/01 EU: Gaztaño Zaharra

Birgaikuntzako Plan Berezia ezartzeko.

- Bigarren Sektorea: Industria eta ibilgailu-konponketa debekatuta daude eremuan.

13/02 EU: Gaztaño Berri

<u>Etxebizitzak</u>	<u>Unitateak</u>
Babes Ofizialeko Etxebizitzak (20%).....	30
Sustapen libreko etxebizitzak (80%).....	115
Guztira.....	145

S/ES.....	Garajeak eta eranskinak
BP	Merkataritza
O	Bizilekua
nGO	Bizilekua

- Bigarren Sektorea: Industria eta ibilgailu-konponketa debekatuta daude, eremuan.

13/03 EU: ET/FV geltoki eta tailerrak

Ez dago ezarrita.

- Bigarren Sektorea: Industria, tren-konponketa eta zainketarako eta materialak gordetzea debekatuta daude eremuan

III.4. Zehaztopen Lotesleak:

Lehorreko Garraioen Antolamendurako Legean adierazitakoak.

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, erabilerera publikoko zortasuna gainazalean
Ez eraikigarria BEL/3 Jabari pribatua, erab. prib.



13 AREA :

GAZTAÑO

- Bidea (B)
Hiriko Errep. Banatzailea..... B/2 Jabari publikoa, erab. publikoa
Oinezkoena B/3 Jabari publikoa, erab. publikoa
Bizikleta-sarea B/5 Jabari publikoa, erab. publikoa
- Espazio Libreak (EL)
Parke eta lorategiak..... EL/1..... Jabari publikoa, erab. publikoa
- Ekipamendu Komunitariorako Lurzatia (EKL)
Kultura EKL/4..... Jabari publikoa, erab. publikoa

IV. BURUTZAPENA:

IV.1. Hirigintza Jarduketarako Erregimena:

13/01 EU: Gaztaño Zaharra

Eremuaren urbanizazio-jarduketak, bide-trazadura ukituz, Jarduketza Unitate Bakana osatzen du.

13/02 EU: Gaztaño Berri..... Ez da beharrezkoa

13/03 EU: ET/FV-ko geltoki eta tailerrak..... Ez da beharrezkoa

IV.2. Jarduketa Sistema:

13/01 EU: Gaztaño Zaharra..... Desjabetzapena

13/02 EU: Gaztaño Berri..... Konpentsazioa

13/03 EU: ET/FV-ko geltoki eta tailerrak..... Ez da beharrezkoa

IV.3. Antolamenduz kanpoko eraikin eta instalazioak:

13/01 EU: Gaztaño Zaharra

Eraikuntza-unitate bat eratzen ez duten eraikin nagusiei erantsitako eraikin guztiak (txabolak) "Antolamenduz kanpoko" erregimenean geratzen dira.
Aireko elektrizitate-banaketarako lineak.

13/02 EU: Gaztaño Berri

Parbulario zaharra. Ermitari adosatutako eraikina.
Aireko elektrizitate-banaketarako lineak.

13/03 EU: ET/FV-ko geltoki eta tailerrak

Euskotrenbideak/Ferrocarriles Vascos, S.A.ren lantegiak (EAE)
Aireko elektrizitate-banaketarako lineak.



13 AREA :

GAZTAÑO

IV.4. Nahitaezko Lagapenak:

13/01 EU: Gaztaño Zaharra..... Ez dago ezarrita

13/02 EU: Gaztaño Berri

Urbanizazio kargarik gabeko irabazizko aprobetxamendu librearen %10 (11/1998 legearen art. bakarra).

Plan Berezia erabilera eta jabari publikokotzat jotzen den lurzoria (bidea, espazio libreak, zuzkidurakoak, lokal soziala, etabar).

13/03 EU: ET/FV-ko geltoki eta tailerrak

Eremua osatzen duen lurzoru osoa.