



16. AREA :

ALTZATE

I. MUGAKETA m²

I.1. Azalera: 57.494

Errenteriako udal Mugartearen azalera (%70,60): 43.261

Lezoko Udal Mugartearen azalera (%29,40): 14.233

II. HIRIGINTZA-ERREGIMEN OROKORRA

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

II.2. Kalifikazio Orokorra m²

Bizileku Erabilerarako Zona: Eraikuntza irekia BEZ/3 43.327

Komunikazioen Sist. Orok.: Hiriko Errep. Banatzailea KSO/2.2 889

Espazio Libreen Sist. Orok: Oinezkoen gunek ELSO/2. 1.965

Itsas lehorreko jabari publikoko S. Orok..... ILJPSO/1 11.313

II.3. Hirigintza Esku Hartzerako Erregimena:

- Barne Erreformatarako Area

Bizileku Erabilerarako zona: zabalgunea BEZ/2 ARI

BEPB eta Urbanizazio Obren Proiektua egin behar dira.

- Antolamendu Bereziko Sistema Orokorretarako Area

Komunikazioen S. Orok.: Hiriko Errep. Banatzailea KSO/2.2 ABSOA

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

Espazio Libreen Sist. Orok: Oinezkoentzako gunek ELSO/2 ABSOA

Itsas lehorreko jabari publikoko S. Orok..... ILSO/1 ABSOA

Plan Berezi bat eta Urbanizazio Obren Proiektua egin behar dira.

Area garatzeko Errenteria eta Lezoko hirigintza-planeamenduak egokitu

beharko dira. Lezoko AASS aldatu behar dira 12 eta 28 poligonoei dagokienez.

II.4. Aurreko Planeamenduko arauetara jotzea:

Areak ez du aurreko planeamendurik.

Area hau kosta legeak, lehorreko garraioen antolamendurako legeak eta errepideen foru arauak ukitzen dute.



16. AREA :

ALTZATE

II.5. Esku Hartze Unitateak:

Areak Esku Hartze Unitate bat du.

III. ANTOLAMENDU XEHATUA

III.1. Irizpide eta helburuak:

- i. AASek 16. area: Campsa; 17 Area : Larrañaga eta 18 Area, 18/01 EU: Panier Fleuri gisa jotzen zuen hiru eremuz osturiko unitatea da, jarraipenik gabekoa. Gainera Lezoko lurzoria barne hartzen da, bertako AASetako 12 eta 28 poligonoak. BEPB bat egingo da Area osorako.
- ii. Lezoko AASetako 17 Area eta 28 poligonoa. Area honetarako aurreikusten den funtsezko irizpidea, egungo hirigintza-erregimena –Bigarren Sektorereko Erabilerarako Zona: Industria– “Bizileku Erabilerarako Zona: Zabalgunea, BEZ/2” izenekoan adskribitutako beste batekin aldatzea da. Horrela, Compañía Logística de Hidrocarburos izeneko enpresak (lehen CAMPSA) garatzen duen eta udalerri honetan bizi direnentzat arrisku handikoa den jarduera kentzeaz gain, topografiagatik zein kokapenagatik (Oiartzun ibaiaren aurrera ematen duenez) oso ezaugarri egokiak dituen eremu baten hirigintza-integrazioa ahalbidetuko da. Era berean, aurreikusi da lur-zati bat, Hirugarren Sektorereko Erabilerari adskribiturik, bertan Hotel bat egiteko (50 gela). Ostalaritza-jarduera hau ez bada gauzatzen, dagokion aprobetxamendua bizileku-erabilerara destinatu ahal izango da, baina kasu honetan ezin da eremuan aurreikusitako etxebizitza-kopurua handitu.

Kosta Legearen zehaztapenak betez, 20 metroko zabalera izango duen ibai-ertzeko oinezkoentzako pasealeku zabal bat lortu nahi da. Halaber, Arearen hurbilerraztasuna ebatzi beharko da (bere ertzetik zein ezkerraldeetik) ibaiaren gaineko ibilgailuentzako zubi berri bat eraikita, 15 Areari: Iztietan, eta lehengo GI 2638 errepideari loturik. Gainera, Estatuko administrazioak 15 arearekin lotzeko oinezkoentzako zubi bat eraikiko du, trenbide-zubiaren inguruan.

Arean garatzen den jardueraren ezaugarriak kontuan hartuta, “EAEko lurzoria poluitzeko arriskua dakarten jarduerak dituzten kokalekuen inbentarioan” dagoenez, ikerketa bat egin beharko da lurzoriaren-kalitatea definitzeko.



16. AREA :

ALTZATE

- iii. Panier Fleuri. AASSetako zehaztapenak aldatu dira, eta erregimen berria Bizileku Erabilera, Eraikuntza Irekia izango da, eta antolamendu xehatua oinezkoen gunea izango da. Ibai-ertzean hogei (20) metroko zabalerako oinezkoentzako bidea aurreikusi da.
- iv. Larrañaga. AASSetako zehaztapenak aldatu dira, bi udalerrietan, aurreko kalifikazio orokorreko erregimena aldatzen delarik; erregimen berria Bizileku Erabilera, Eraikuntza Irekia izango da, eta antolamendu xehatua Barne Erreformarako Plan Berezian ezartzen dena izango da.

III.2. Eraikuntza Erregimena:

- Lerrokadurak:Xehapen Aztelanean ezarriko da
- Gehienezko perfila:.....ES/E/5GO
S/BO/5GO

<u>Hirigintza-aprobetxamendua</u>	<u>m²(s) eraikia</u>
Bizilekua (BOE).....	5.220
Bizilekua (sustapen librea).....	21.401
Garajea (BOE).....	1.560
Eranskinak (BOE).....	0
Garajea (sustapen librea).....	7.367
Eranskinak (sustapen librea).....	0
Merkataritza.....	600
Hirugarren Sektorea.....	<u>2.654</u>
Guztira.....	38.803

<u>Zuzkidura-aprobetxamendua</u>	
Zuzkidura-azalera.....	2.000
Adibideko perfila.....	S/BO/2GO

<u>Aprobetxamendu homogenotua</u>	<u>m²(s)k</u>
Bizilekua (BOE).....	1.618,20
Bizilekua (sustapen librea).....	21.401,28
Garajea (BOE).....	171,59
Eranskinak (BOE).....	0,00
Garajea (sustapen librea).....	515,72
Eranskinak (sustapen librea).....	0,00
Merkataritza.....	144,00
Hirugarren Sektorea.....	<u>716,58</u>
Guztira.....	24.567,37



16. AREA :

ALTZATE

Dentsitatea 48,07 Etx/Ha.
Esku Hartze Unitatea Banaketa Area bat da AR/UR21
Batazbesteko Aprobetxamendua 0,71 m²(t)/m²

III.3. Erabilera Erregimena:

Etxebizitzak	Unitateak
Babes Ofizialeko Etxebizitzak (20%)	52
Sustapen libreko etxebizitzak (80%)	210
Guztira	262

S/ES erabilpena Garajeak eta eranskinak
BO erabilpena Merkataritza
O erabilpena Bizilekua
5GO erabilpena Bizilekua

Hirugarren Sektorea

Hirugarren Sektoreko Erabilerako Lur-zatientzako Erabilerara eta Eraikuntza Ordenantzei dagokiena.

III.4. Zehaztapen Lotesleak:

Kosta legeak, lehorreko garraioen antolamendurako legeak eta errepideen foru arauak 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, erabilera publikoko zortasuna gainazalean
- Bidea (B)
Hiriko Errep. Banatzailea B/2 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
- Jabari Publikoa (JP)
Itsas Lehorreko Jabari Publikoa JP/1 Jabari publikoa, erab. publikoa



16. AREA :

ALTZATE

- Ekipamendu Komunitariorako Lurzatia (EKL)
Administ. Publikoa EKL/1 Jabari publikoa, erab. publikoa

IV. BURUTZAPENA:

IV.1. Hirigintza Jarduketarako Erregimena: Ez da beharrezkoa

IV.2. Jarduketa Sistema: Konpentsazioa
Plan berezian ezarriko da, edozein kasuetan

IV.3. Antolamenduz kanpoko eraikin eta instalazioak:

Arean dauden guztiak.

IV.4. Nahitaezko Lagapenak:

Urbanizazio-kargatik aske dagoen irabazteko aprobetxamenduaren %10 (11/1998 Legearen artikulua bakarra), hala nola dotaziorako lurzorua eta eraikinak okupatu gabeko lurzorua lagatzea.