

LASARTE-ORIAKO HIRI ANTOLAKETAKO ARAUAK

B Dokumentua.- “HIRIGINTZAKO ARAUAK”

Hirigintzako Esku-hartze Alderdien Arau Partikularrak

AURKIBIDEA:

1. HEA.- “OKENDO”	3
2. HEA.- “URDANETA”	6
3. HEA.- “ZABALUNEA”	8
4. HEA.- “IÑIGO LOIOLAKOA”	10
5. HEA.- “GAZTAÑAGA”	12
6. HEA.- “MICHELIN 1”	14
7. HEA.- “7.- MICHELIN 2”	16
8. HEA.- “MICHEIN KIROLGUNEA”	18
9. HEA.- “ATSOBAKAR”	20
10. HEA.- “ERREKALDE”	23
11. HEA.- “URBARTE”	24
12. HEA.- “MIRENTXU”	26
13. HEA.- “SASOETA”	28
14. HEA.- “LOIDI BARREN”	32
15. HEA.- “GOIKALE”	36
16. HEA.- “VILLAK”	39
17. HEA.- “ZUMABURU”	41
18. HEA.- “KOTXERAK”	44
19. HEA.- “GOIEGI”	47
20. HEA.- “INSTITUTUA”	49
21. HEA.- “ZABALETA-GOIEGI”	51
22. HEA.- “ZABALETA”	53
23. HEA.- “LOIDI”	55
24. HEA.- “KAXKARRO”	57
25. HEA.- “OZTARAN”	59
26. HEA.- “BITARTE”	62
27. HEA.- “BASAUNDI BAILARA”	64
28. HEA.- “ORIA IPARRALDEA”	66
29. HEA.- “LANGILEEN ETXEAK”	68
30. HEA.- “ANTXISU BAILARA”	70
31. HEA.- “ORIA”	72
32. HEA.- “BRUNET”	74
33. HEA.- “TERESATEGI”	76
34. HEA.- “GOIEGIKO IBARRA”	78
35. HEA.- “ZABALETA BERRI”	81
36. HEA.- “ZATARAIN”	84
37. HEA.- “ORIA GAIN”	87
ELSO.- PLAZAOLA PARKEA	89

Arau partikularrak aplikatu aurrekoak:

1.- Hirigintza Esku-Hartzeko Eremuei dagokienez (Arau Orokorretako 2.6 art.):

a.- Hiri lurrean, garapeneko antolamendua duten eremuetan, Barne Erreformatarako Plan Bereziatarako eremu zehatzak mugatzen dira. Jarduketarako muga hauek aldatu ahal izango dira garapenerako irizpide arrazional bati jarraiki, eta azterlanen erredakzioan zehar beharrezko baldin bada aldameneko sailetan esku hartzea, handitu ahal izango dira, nahiz hauek Hirigintza Esku-hartzeko beste eremu batzuetakoak izan, duten kalifikazioa dutela.

b.- Lur Hiritargarrian, Udalbatzak baloratuko dituen interes orokorreko arrazoi objektiboetan oinarriturik, formulatu beharreko garapeneko antolamenduak –Alorreko Planak- hainbat doiketa sartu ahal izango ditu antolatutako erabilera globaleko zonen eta Lur Hiritarrezinaren artean; halaz, inoiz ez da handituko edo murriztuko zona horien azalera %5 baino gehiago. Azalera aldaketa honek ez dakar berekin esleitutako hirigintzako probetxamenduen inolako hazkunde zein murrizketarik.

c.- Lurzoru Hiritargarrian, antolamendu xehekatuak ezarri ahal izango du etxebizitza erabilerarara bideratutako erabilera globaleko zati batzuek Sistema Orokorreko elementuek hartzea, baldin eta okupatutako azalera ez badu zonan mugatutako azalaren %10 baino gehiago hartzen.

Baldintza horietan, adierazitako okupazioak ez du beharko inolako doiketarik, ukitutako zonari edo zonei esleitutako hirigintzako probetxamenduari dagokionez.

2.- Esleitutako probetxamenduari eta etxebizitza kopuruari dagokionez (Arau Orokorretako 4.14 artikulua):

a.- Dauden eraikinak, printzipioz finkatuak: bai eraikitako azalerei buruzko datuak bai etxebizitza kopuruak adierazgarriak dira soilik, eta beraz ez dira errealitate bati buruzko erreferentziatzat hartu behar; planteatzen den jarduketa orok datuak eskaini eta egiaztatu beharko ditu.

Finkatutako eremuetan areagotu ahal izango da etxebizitza kopurua, Arau hauetatik abiatuta garatzen diren jarduketa puntualekin bat: ordezkapenak, azpieraikitako eraikinetako zabalkuntzak, neurri handiko etxebizitzak zatitzea edo beheko solairuetan erabilera aldatu eta etxebizitzak moldatzea (A.O. etako 4.11 art.); hau guztia onargarritzat harturik %20ko hazkundera, eremu jakin batean dagoen etxebizitza kopuru osoarekiko.

b.- Garapen berriko area edo eremuetan, arau partikularrak halako etxebizitza kopuru bat adierazten duelarik, era berean onartzen da %20ko igoera eskaintza eta egungo eskaria egokitu ahal izatearren. Hazkundera, esparru bakoitzean aurreikusita dauden etxebizitzen guztiazko kopuruaren arabera kalkulatu da. Etxebizitza horiek soil-soilik zabalguneean ezarriko dira eraikuntza irekiko edo dentsitate baxuko –arruntak– tipologietan. Nonahani ere, tipologia bakoitzerako ezarrita dagoen irabazizko probetxamendu bera mantenduko da eta babes ofizialeko etxebizitzen hala nola etxebizitza babestuen kopurua proportzio berean haziko da.

Eremu hauetan mugatzen eta eskaintzen dira bereziki finkatutako partzela eta eraikinei buruzko datuak; erredaktatu beharreko garapeneko antolamenduak zehatz egokituko ditu datuok, antolamendu maila honi dagokion zehaztasunaz alegia.

1. HEA .- “OKENDO”

Azalera: 35.545 m²

I.- ANTOLAMENDU IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Eremu horretan, Lasarte-Oriako kokaleku hiritarraren jatorrizko hirigunea, inguru osoaren antolamendua aurreikusten da. Horretarako ondare eraikia birgaituko da, etxebizitza nahiz ekipamenduko eraikin berriak antolatuko dira eta ibai aldera irekitako eremu libre bat egituratuko da.

- Laburbilduz, honako jarduera hauek burutuko dira:

* Brigiten Komentua bere egungo eitean finkatzea, 6.511,00 m² inguruko lurzati batez. Ondoriozko esparru berria itxi egingo da, gaur egungoaren antzeko horma batez, Hilerria eta baratzeak lorategiaren zati bat barne hartuko dituena.

* Ondare eraiki eta hiritartua berritza, jadanik badiren eraikinetako batzuk beren egungo probetxamendu eta bolumentriaz finkatuz, planeamendu xehekatuak berriaz antolamendutik kanpokotzat jotzen dituenak edo dituzkeenak ezik. Guztira 265 etxebizitzaren antolamendua burutuko litzateke; etxebizitza horietatik 200 oinplano berrikoak lirateke; 15 etxebizitza berri osatuko litzateke egungo 13 etxebizitzak, Geltoki Kalea 7, 9 eta 11n aurreikusitako ordezkapena eginez gero.

* Anbulatorioaren egungo eraikina 14. HEA.- Loidi Barren delakora aldatzea, berori ekipamendu eremu batean kokatuz.

* Okendo Plaza zabaltzea, Geltoki Kaleko zatia erantsiz, eremu libre erabilgarrian antolamendu berri bat egitea proposatzen delarik.

* Parke hiritar berri bat sortzea, Brigiten Plaza eta Komentuko baratza elkartuz, aisialdi eta kirol eremuak izango dituena, horretarako frontoi berri bat eraikiko delarik.

* Udaletxeko eraikina komunitateko ekipamendu gisa finkatzea. Horretarako eraikin horren zabaltzea ahalbidetuko da, gaur egungo eskariei aurre egin ahal izateko, Komentuaren egungo arkutaria berrerrabiliko da, eta hiri-bilbean txertatuko, eta eraikin berri baten antolamendua egingo da, beheko oinean Udaletxe atzean dagoen patioa hartuz eta goiko oinetan eraikin libre bat antolatuz.

* Esparruan aparkatzeko lekuen eskaintza areagotzea, Hipodromo Etorbidean zeharkako lekuak antolatuz, eraikin berrietako sotoan estalitako lekuez eta aparkaleku publiko batez gain. Aparkaleku bat, planteatutako Udaletxe eraikin berrirako.

II.- HIRIGINTZAKO ERREGIMEN OROKORRA

1.- KALIFIKAZIO OROKORRA

* A ZONA: Etxebizitza erabilerako zonak

Azalera: 34.207 m²

* E.1 ZONA: Bide sareak (S.O.)

Azalera: 1.338 m²

* 1. HEA .- OKENDO GUZTIRA

Azalera: 35.545 m²

*** A ZONA: Etxebizitza erabilerako zonak**

34.207 m²

A.- Eraikitze baldintzak:

a.- Zonaren eraikuntza probetxamendua ⁽¹⁾

40.838 m²(t)

b.- Zonaren eraikigarritasuna ⁽¹⁾

1,19 m²(t)/m²

⁽¹⁾ Informazio datua

c.- Eraikuntza probetxamenduaren baldintzak: ⁽¹⁾

* Finkatutako probetxamendua:	12.621 m ² (t)
- Etxebizitza erabilera.- “a.1.3 etxebizitza zona zaharrak” lurzatiak-	5.987 m ² (t)
. Etxebizitza –goiko solairuak-:	4.567 m ² (t)
. Hirugarren sektorea –beheko solairuak-:	1.420 m ² (t)
- Etxebizitza kolektiboko erabilera (Brigiten Komentua) –“a.1.4” lurzattia-	5.470 m ² (t)
- Ekipamendu erabilera (Udaletxea) –“g” lurzattia	1.164 m ² (t)
- Arauzko eraikuntza probetxamendua eraikuntzen egungo formaren ondoriozkoa izango da, salbuespena eginez ordezka daitezkeen eraikinentzat –Geltoki Kalea, 7, 9 eta 11-, hauetarako Gauzatze Unitate berriak mugatzen baitira.	
* Probetxamendu berria:	29.564 m ² (t)
- Etxebizitza erabilera – “a.1.3” –GU.4-A.1, Geltoki 7 eta 9 eta GU.5-A.1, Geltoki 11	3.355 m ² (t)
Egungo egoeraren gaineko hazkundeak	1.424 m ² (t)
. GU.4-A.1ean:	1.810 m ² (t) – Hazkundera: 1.203 m ² (t)
. GU.5-A.1ean:	1.525 m ² (t) – Hazkundera: 221 m ² (t)
- Etxebizitza erabilera –“a.1.2 eraikuntza irekiko etxebizitzako” lurzatiak-	24.203 m ² (t)
. Etxebizitza –goiko solairuak-:	21.733 m ² (t)
. Hirugarren sektorea –beheko solairuak-:	2.470 m ² (t)
. Etxebizitzaren osagarri –sotoko solairuak-:	7.500 m ² (t)
- Ekipamendu erabilera (Udaletxea) –“g” lurzattia –	2.590 m ² (t)
. Osagarria –sotoko solairuak-:	3.000 m ² (t)

d.- Eraikuntzaren parametroak:

* Finkatutako eraikinak:

Egungo eraikinen profila eta altuera finkatuko dira, ordezka daitezkeen eraikinen kasuan izan ezik – Geltoki Kalea 7, 9 eta 11-. Hauetarako Gauzatze Unitate berriak mugatzen dira.

* Eraikin berriak:

. Etxebizitzakoak – “a.1.2.” partzelak- Oin berrikoak:	VIII(a)/II- 29,00 m
	X(a)/II- 35,00 m
. Etxebizitzakoak – “a.1.3.” partzelak- Ordezkapena:	VII- 18,00 m
. Ekipamendua:	VI/II

B.- Erabilera baldintzak

a.- Etxebizitza erabilera:	265 etxebizitza
* Finkatutako eraikinak:	50 etxebizitza
* Eraikin berriak- “a.1.3” lurzatiak	28 etxebizitza –Hazkundera: 15 etx.
. “UE.4-A.1”:	16 etx. –Hazkundera: 11 etx.
. “UE.5-A.1”:	12 etx. –Hazkundera: 4 etx.
* Eraikin berriak- “a.1.2” lurzatiak	200 etxebizitza

b.- Ekipamendu erabilera:

- * Finkatutako eraikina: “g.3- Ekipamendu instituzionala” -Udaletxea
- * Eraikin berria: “g.3 Ekipamendu instituzionala”- Udaletxea handitzea

⁽¹⁾ Informazio datua

2.- GARAPEN ETA GAUZAPENERAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

* Lurzoruaren sailkapena: Lurzoru Hiritar finkatu gabea.

* Planeamenduaren garapen eta gauzapenerako erregimena: Barne Berritzerako Plan Berezia.

* Hirigintzako probetxamendua esleitzeko erregimena:

a.- 18.601 m²-ko azalera berariaz mugatutako “EA.1- A.1” alderdiaren baitako lursailek banaketako alderdi bakar eta berezi bat osatzen dute.

Gehienezko irabazizko probetxamendua, konputagarria, 24.203 m²(t) da.

Lur azpiko probetxamendua –garajeak eta erabilera osagarriak-, ez konputagarria, 7.500 m²(t) da.

b.- Bi gauzatze unitate mugatzen dira, eta elkarrekin garatu ahal izango dira. B.E.P.B.aren esparruan sartuko direnez, dokuemntu horrek jasoko ditu behin betiko muga eta azalera zehatzak, hemen orientagarri gisa bakarrik ezarri baitira.

“GU.4-A.1” Okendo- Geltoki 7 eta 9, 397 m²-ko azalera.

“GU.5-A.1” Okendo- Geltoki 11, 292 m²-ko azalera.

c.- Berariaz mugatu gabeko banaketa alderdiak: alderdian den irabazizko erabileretara emandako lurzati eraikigarri bakoitzak banaketa eremu berezi bat osatuko du.

Eraikuntza probetxamendua gaur egun dagoena da.

* Jarduera programa:

a.- Planeamendu ekimena: Lasarte-Oriako Udala

b.- Barne Berritzeko Plan Berezia egin eta aurkezteko epea: Bi (2) urte, dokumentu hau behin betiko onartzen denetik kontatzen hasita.

III.- ANTOLAMENDU XEHEKATUA:

Zonakatze Xehekatuko baldintzak nahiz eraikitze, jabari eta erabilerako partikularrak, hiriko zerbitzuen hiritartze eta azpiegitura obrei dagozkienak, eta hirigintza kudeaketako eta gauzapenerako juridikoak aipatu Barne Berritzeko Plan Bereziak zehaztutakoak izango dira. Aipatutako gauzatze unitateak garatuz gero, eraikinek hartzen ez dituzten sailak herri jabari eta erabilerarako lagako dira, inguruarekin egokiturik eta behar bezala hiritarturik.

Kale Nagusiaren eta Geltoki Kalea, 7, 9 eta 11ren aurrealdea osatzen duten eraikin finkatuak “a.1.3.- Etxebizitza zona zaharren lurzati” gisa kalifikatzen dira, eta Brigiten Komentua, berriz, “a.1.4.- Etxebizitza kolektiboko lurzati” bezala. Proiektu honetan jaso den katalogoa aintzat hartuko da.

“II.6.- Hirigintzako garapen, kudeaketa eta gauzapenerako baldintzak” planoan grafiatutako eraikinak berariaz antolamendutik kanpokotzat jotzen dira.

Eremuaren garapenak jaso beharko du egungo Anbulatorioa “A.14 Loidi Barren-era eramatea”.

Egin beharreko Barne Berritzeko Plan Bereziak honako hornidura hauek antolatuko ditu:

- 12.000 m²-tik gorako eremu libreak, jadanik badiren eremu libreak eta sortuko direnak uztartuz.

- Kirol gunea –frontoia-, aipatu eremu libre horretan antolatua.

Parkera ematen duen eraikinean 800 m² inguruko -ataripeak- erabilera publikoko zorpen bat ezartzen da.

2. HEA .- “URDANETA”

Azalera: 6.549 m²

I.- ANTOLAMENDU IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Jadanik baden ondare eraikia oro har finkatzea, egun esparruaren oinarrizko profila, V/II-en zehaztua, ageri ez duten eraikinen birgaitze eta ordezkapena ahalbidetuz.

- Gaur egungo lurzatiketa mantentzea. Jadanik badiren lurzatieta jarduerarik eginez gero, etxadiko patioaren tratamendua zainduko da.

II.- HIRIGINTZAKO ERREGIMEN OROKORRA

1.- KALIFIKAZIO OROKORRA

* A ZONA: Etxebizitza erabilerako zonak

Azalera: 5.881 m²

* E.1 ZONA: Bide sareak (S.O.)

Azalera: 668 m²

* 2. HEA.- URDANETA GUZTIRA

Azalera: 6.549 m²

*** A ZONA: Etxebizitza erabilerako zonak**

5.881 m²

A.- Eraikitze baldintzak:

a.- Zonaren eraikuntza probetxamendua ⁽¹⁾

18.618 m²(t)

b.- Zonaren eraikigarritasuna ⁽¹⁾

3,16 m²(t)/m²

c.- Eraikuntza probetxamenduaren baldintzak:

Arauzko eraikuntza probetxamendua eraikuntzen egungo formaren ondoriozkoa izango da, lurzati azpieraikien kasuan ezik, zeintzuk adierazitako profilararen arabera garatuko baitira.

d.- Eraikuntzaren parametroak:

Egungo eraikinen profila eta altuera finkatuko dira, lurzati azpieraikien kasuan ezik.

Eraikin berriak – lurzati azpieraikiak:-

V/II- 18,00 m

B.- Erabilera baldintzak

Egungo eraikinak dituen etxebizitzaren kopurua finkatzen da, lurzati azpieraikietan araupetzea ahalbidetuz.

2.- GARAPEN ETA GAUZAPENERAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

* Lurzoruaren sailkapena: Lurzoru Hiritar finkatua

* Planeamenduaren garapen eta gauzapenerako erregimena: Zuzeneko gauzapena

* Hirigintzako probetxamendua esleitzeko erregimena: Indarrean dagoen legeriak ezarritakoari jarraituko zaio.

* Jarduera programa: Gauzatze bidean Hiri Antolaketako Arauak behin betiko onartzen direnetik.

⁽¹⁾ Informazio datua

III.- ANTOLAMENDU XEHEKATUA:

1.- KALIFIKAZIO XEHEKATUA

* Alderdian Zonakatze Xehekatuko baldintzak, “Zonakatze Xehekatua” planoan arau gisa ezarritakoari atxikiko zaizkie.

* Antolamenduaren ezaugarriak: ⁽¹⁾

- Etxebizitza erabilera - “a.1.1.- zabalune zaharretako etxebizitzako” lurzatiak	18.618 m ² (t)
- Eraikin finkatuak	17.490 m ² (t)
- Etxebizitza erabilera –goiko solairuak-	13.888 m ² (t)
- Hirugarren sektoreko erabilera –beheko solairuak-	3.602 m ² (t)
- Erabilera osagarriak –sotoko solairuak- ez konputagarriak	686 m ² (t)
- Zabalkuntza edota ordezkapen posibleak	2.638 m ² (t)- Hazkundera 1.128 m ² (t)
- Etxebizitza kopurua	145 etxebizitza
. Finkatuak	138 etxebizitza
. Zabalpen edota ordezkapenak	24 etxebizitza- Hazkundera 7 etx.

2.- ERAIKITZE, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

Egungo baldintzak mantentzen dira, V/II oinarrizko profila betetzen ez duten eraikin azpieraikien kasuan izan ezik –Geltoki 2 eta Sagardotegi 3; Sagardotegi 1 eta Sagardotegi 2-.

3.- HIRIKO ZERBITZUEN HIRITARTZE ETA AZPIEGITURA OBRAK

Egun oinezkoentzako den Sagardotegi Kalearen eta Geltoki Kalea berriaren arteko lotunea, etorkizunean oinezkoentzat gertatuko dena, xehetasunez ebatzi beharko da.

4.- HIRIGINTZA KUDEAKETAKO ETA GAUZAPENEN BALDINTZA JURIDIKOAK

Alderdian den irabazizko erabileretara emandako lurzati eraikigarri bakoitzak banaketa eremu bereizi bat osatuko du.

⁽¹⁾ Informazio datua

3. HEA.- “ZABALUNEA”

Azalera: 68.877 m²

I.- ANTOLAMENDU IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Jadanik baden ondare eraikia oro har finkatzea, Ibaiko Pasealekua sustatzea, oinezkoentzako bideen jarraitasuna gauzatuz, eta egungo eremu libreak hobetzea.
- Gaur egungo lurzatiketa mantentzea. Jadanik badiren lurzatieta jarduerarik eginez gero, etxadiko patioaren tratamendua zainduko da.
- Egun gutxi erabilitako beheko solairuetako lokalak etxebizitza erabilerarako moldatu ahal izango dira.
- Zirkulazioa arautu beharko da, Geltoki Kanean bi noranzkoak ahalbidetuz.

II.- HIRIGINTZAKO ERREGIMEN OROKORRA

1.- KALIFIKAZIO OROKORRA

- * A ZONA: Etxebizitza erabilerako zonak Azalera: 65.884 m²
- * E.1 ZONA: Bide sareak (S.O.) Azalera: 2.993 m²
- * 3. HEA.- ZABALUNEA GUZTIRA Azalera: 68.877 m²

*** A ZONA: Etxebizitza erabilerako zonak 65.884 m²**

A.- Eraikitze baldintzak:

- a.- Zonaren eraikuntza probetxamendua ⁽¹⁾ 155.446 m²(t)
- b.- Zonaren eraikiagarritasuna ⁽¹⁾ 2,36 m²(t)/m²
- c.- Eraikuntza probetxamenduaren baldintzak:
Arauzko eraikuntza probetxamendua eraikuntzen egungo formaren ondoriozkoa izango da.
- d.- Eraikuntzaren parametroak:
Egungo eraikinen profila eta altuera finkatuko dira.

B.- Erabilera baldintzak

Jadanik badiren etxebizitzak finkatzen dira, beheko solairuetan etxebizitza gehiago ahalbidetuz, Ordenantzen 4.11 Artikuluan ezarritako baldintzak betez.

2.- GARAPEN ETA GAUZAPENERAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

- * Lurzoruaren sailkapena: Lurzoru Hiritar finkatua
- * Planeamenduaren garapen eta gauzapenerako erregimena: Zuzeneko gauzapena
- * Hirigintzako probetxamendua esleitzeko erregimena: Indarrean dagoen legeriak ezarritakoari jarraituko zaio.
- * Jarduera programa: Gauzatze bidean Hiri Antolaketako Arauak behin betiko onartzen direnetik.

⁽¹⁾ Informazio datua

III.- ANTOLAMENDU XEHEKATUA:

1.- KALIFIKAZIO XEHEKATUA

* Alderdian Zonakatze Xehekatuko baldintzak, “Zonakatze Xehekatua” planoan arau gisa ezarritakoari atxikiko zaizkie.

* Antolamenduaren ezaugarriak: ⁽¹⁾

- Etxebizitza erabilera	152.548 m ² (t)/ 1.532 etxebizitza
* “a.1.1.- Zabalune zaharretako etxebizitzako” lurzatiak	65.208 m ² (t)
- Goiko solairuak	53.447 m ² (t)
- Beheko solairuak	11.761 m ² (t)
- Etxebizitza kopurua	678 etxebizitza
* “a.2.- Eraikin irekiko etxebizitzarako” lurzatiak	87.340 m ² (t)
- Goiko solairuak	75.752 m ² (t)
- Beheko solairuak	11.588 m ² (t)
- Etxebizitza kopurua	854 etxebizitza
- Etxebizitza erabilera osagarria –sotoko solairuak- ez konputagarria	11.541 m ² (t)

Azalera eraikia zein balizko etxebizitza kopurua ez dira kontuan hartzen, beheko solairuko lokal horiek etxebizitza gisa moldatuz. Erabilera aldaketa onartzen da.

- Hornidurak:

* “g.1.- Irakaskuntzako komunitate ekipamenduko lurzatia”- REM Ikastola	2.529 m ² (p)/2.898 m ² (t)
* “f.1.1.- Eremu libre hiritarrak”:	4.248 m ²
Zubieta Enparantza	1.866 m ²
Joan XXIII Enparantza	2.382 m ²
* “f.1.2.- Eremu libre komunak”	958 m ²

2.- ERAIKITZE, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

Egungo baldintzak mantentzen dira. Aukera ematen da beheko solairuetako lokalen erabilera aldatzeko, etxebizitza erabilerarako egokitzuz, betiere agiri honetan jasotako Ordenantzetako 4.11 artikuluan jasotako baldintzak betez, eta “Etxebizitzarako Hiri Lurreko eremu finkatuetan beheko solairuetako eta beste lokal batzuetako erabilera aldatzeko jarduketak erregulatzen dituen Ordenantza”k zehazten duenarekin bat.

3.- HIRIKO ZERBITZUEN HIRITARTZE ETA AZPIEGITURA OBRAK

- Alderdiko bideen berregituraketa, lur gainean aparkalekuen antolamendua eginez eta Geltoki Kalean bi noranzkoak ahalbidetuz.

- 8. HEA alderdiko kirol ekipamendurako lurzatiaren alde batean lurpeko aparkaleku baten eraikuntza aurreikusten da; burutu beharreko proiektuak batik bat Zabalunea zerbitzatzen duen hornidura horretara sartzeko arrapala bat barne hartuko du..

4.- HIRIGINTZA KUDEAKETAKO ETA GAUZAPENEN BALDINTZA JURIDIKOAK

Alderdian den irabazizko erabileretara emandako lurzati eraikigarri bakoitzak banaketa eremu bereizi bat osatuko du.

⁽¹⁾ Informazio datua

4. HEA.- “IÑIGO LOIOLAKOA”

Azalera: 14.055 m²

I.- ANTOLAMENDU IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- “1.2 Iñigo Loiolakoa Alderdia birkalifikatzeko, R.19 eta R.20 izena hartuko duelarik, Lasarte-Oriako HAAen Aldaketa” baliozkotzea, 1999ko Ekainaren 1ean behin betiko onartua.

- Jadantik baden ondare eraikia, duela gutxi eraikia, oro har finkatzea.

- Egun gutxi erabilitako beheko solairuetako lokalak etxebizitza erabilerarako moldatu ahal izango dira.

II.- HIRIGINTZAKO ERREGIMEN OROKORRA

1.- KALIFIKAZIO OROKORRA

* A ZONA: Etxebizitza erabilerako zonak

Azalera: 13.766 m²

* E.1 ZONA: Bide sareak

Azalera: 289 m²

* 4. HEA.- IÑIGO LOIOLAKOA GUZTIRA

Azalera: 14.055 m²

*** A ZONA: Etxebizitza erabilerako zonak**

13.766 m²

A.- Eraikitze baldintzak:

a.- Zonaren eraikuntza probetxamendua ⁽¹⁾

41.344 m²(t)

b.- Zonaren eraikigarritasuna ⁽¹⁾

3,00 m²(t)/m²

c.- Eraikuntza probetxamenduaren baldintzak:

Arauzko eraikuntza probetxamendua eraikuntzen egungo formaren ondoriozkoa izango da.

d.- Eraikuntzaren parametroak:

Egungo eraikinen profila eta altuera finkatuko dira.

B.- Erabilera baldintzak

Jadantik badiren etxebizitzak finkatzen dira, beheko solairuetan etxebizitza gehiago ahalbidetuz, Ordenantzen 4.11 Artikuluan ezarritako baldintzak betez.

2.- GARAPEN ETA GAUZAPENERAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

* Lurzoruaren sailkapena: Lurzoru Hiritar finkatua

* Planeamenduaren garapen eta gauzapenerako erregimena: Zuzeneko gauzapena

* Hirigintzako probetxamendua esleitzeko erregimena: Indarrean dagoen legeriak ezarritakoari jarraituko zaio.

* Jarduera programa: Gauzatze bidean Hiri Antolaketako Arauak behin betiko onartzen direnetik.

⁽¹⁾ Informazio datua

III.- ANTOLAMENDU XEHEKATUA:

1.- KALIFIKAZIO XEHEKATUA

* Alderdian Zonakatze Xehekatuko baldintzak, “Zonakatze Xehekatua” planoan arau gisa ezarritakoari atxikiko zaizkie.

* Antolamenduaren ezaugarriak: ⁽¹⁾

- Etxebizitza erabilera	37.310 m ² (t)/ 254 etxebizitza (52 BOE)
* “a.1.2.- Zabalune berrietako etxebizitzako” lurzatiak	25.785 m ² (t)
- Goiko solairuak	21.992 m ² (t)
- Beheko solairuak	3.793 m ² (t)
- Etxebizitza kopurua	172 etxebizitza
* “a.2.- Eraikin irekiko etxebizitzarako” lurzatiak	11.525 m ² (t)
- Goiko solairuak	10.208 m ² (t)
- Beheko solairuak	1.317 m ² (t)
- Etxebizitza kopurua	82 etxebizitza
- Etxebizitza erabilera osagarria –sotoko solairuak- ez konputagarria	15.095 m ² (t)

Azalera eraikia zein balizko etxebizitza kopurua ez dira kontuan hartzen, beheko solairuko lokal horiek etxebizitza gisa moldatuz. Erabilera aldaketa onartzen da.

- Hornidurak:

* “g.5.- Komunitateko ekipamendu sozio-kulturaleko lurzattia” – Kultur Etxea	903 m ² (p)/4.034 m ² (t)
* “f.1.1.- Eremu libre hiritarrak”	1.728 m ²
* “f.1.2.- Eremu libre komunak”	650 m ²

2.- ERAIKITZE, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

Egungo baldintzak mantentzen dira. Aukera ematen da beheko solairuetako lokalen erabilera aldatzeko, etxebizitza erabilerarako egokitzuz, betiere agiri honetan jasotako Ordenantzetako 4.11 artikuluan jasotako baldintzak betez, eta “Etxebizitzarako Hiri Lurreko eremu finkatuetan beheko solairuetako eta beste lokal batzuetako erabilera aldatzeko jarduketak erregulatzen dituen Ordenantza”k zehazten duenarekin bat.

3.- HIRIKO ZERBITZUEN HIRITARTZE ETA AZPIEGITURA OBRAK

- Alderdiko bideen berregituraketa, lur gainean aparkalekuen antolamendua eginez eta Geltoki Kalean bi noranzkoak ahalbidetuz.

4.- HIRIGINTZA KUDEAKETAKO ETA GAUZAPENEN BALDINTZA JURIDIKOAK

Alderdiaren den irabazizko erabileretara emandako lurzati eraikigarri bakoitzak banaketa eremu bereizi bat osatuko du.

⁽¹⁾ Informazio datua

5. HEA.- “GAZTAÑAGA”

Azalera: 2.817 m²

I.- ANTOLAMENDU IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Egungo eraikina –Gaztañaga Etxea- GU.1-A.5 Gaztañaga unitatearen baitako etxebizitzaren eraikuntza batez ordezkatzeari aurreikusten da, unitate hori egungo eraikina ordeztzeko eta inguruko eremu publikoa berrantolatzeko mugarririk delarik.
- Eraikin berria etxebizitza bilbearen akabera moduan planteatzen da, berriki eraikitako ingurunean txertatuz, jadanik baden Pasealekuari segida emanaz eta aldameneko industrigunearen itxitura gisa. Jarduera honetan jarraitu beharreko irizpideak jadanik badiren osagai horien araberakoak dira.
- Eraikin horretan beheko solairuei etxebizitza erabilera ematea planteatzen da, hirugarren sektoreko lokalen gehiegizko eskaintza dela eta azken erabilera hori bideraezina delako.
- Izenpetutako hirigintzako hitzarmenean ezarritakoaren arabera, Alderdian antolatutako probetxamenduak eskubideen titularrei esleituko zaizkie, aipatu dokumentuak xedatzen dituen baldintzetan.

II.- HIRIGINTZAKO ERREGIMEN OROKORRA

1.- KALIFIKAZIO OROKORRA

* A ZONA: Etxebizitza erabilerako zonak	Azalera: 2.527 m ²
* E.1 ZONA: Bide sareak (S.O.)	Azalera: 290 m ²
* 5. HEA.- GAZTAÑAGA GUZTIRA	Azalera: 2.817 m ²
* A ZONA: Etxebizitza erabilerako zonak	2.527 m²

A.- Eraikitze baldintzak:

a.- Zonaren eraikuntza probetxamendua ⁽¹⁾	10.032 m ² (t)
b.- Zonaren eraikigarritasuna ⁽¹⁾	3,97 m ² (t)/m ²
c.- Eraikuntza probetxamenduaren baldintzak:	
- Etxebizitza erabilera	10.032 m ² (t)/m ²
d.- Eraikuntzaren parametroak:	
- Eraikin bereizi bat izango da, etxebizitzaren beheko solairua lursailaren maldatik 1,00 m. gorago egongo delarik, profil orokorraren gainean bi solairuko dorre baten eraikuntza –236 m ² (t) solairuko- baimenduz.	
- Eraikinaren profila	V(2a+2)/II
- Eraikinaren altuera	23,00 m/ 29,00 m (dorrea)

B.- Erabilera baldintzak

- Etxebizitza kopurua	93 etxebizitza
-----------------------	----------------

⁽¹⁾ Informazio datua

2.- GARAPEN ETA GAUZAPENERAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

* Lurzoruaren sailkapena: Lurzoru Hiritar finkatu gabea

* Planeamenduaren garapen eta gauzapenerako erregimena: Zuzeneko gauzapena. Xehetasun Azterketa.

* Hirigintzako probetxamendua esleitzeko erregimena: “GU.1- A.5”-aren batezbesteko probetxamendua aurreikusitako irabazizko probetxamendu osoa eta gauzatze unitatearen azalera zatitzearen emaitza izango da.

* Jarduera programa: Gauzatze bidean Hiri Antolaketako Arauak behin betiko onartzen direnetik, eta lursailaren jabearen eta Udalaren artean sinatutako hirigintzako hitzarmenaren arabera.

III.- ANTOLAMENDU XEHEKATUA:

1.- KALIFIKAZIO XEHEKATUA

* Alderdian Zonakatze Xehekatuko baldintzak, “Zonakatze Xehekatua” planoan arau gisa ezarritakoari atxikiko zaizkie.

* Antolamenduaren ezaugarriak: ⁽¹⁾

- Etxebizitza erabilera

* “a.1.2.- Zabalune berrietako etxebizitzako” lurzatiak

10.032 m²(t)

Etxebizitza kopurua

93 etxebizitza

- Etxebizitzako erabilera osagarria –sotoko solairuak-

4.580 m²(t)

2.- ERAIKITZE, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

Lurzati pribatu ez diren lursail guztiak –1.450 m²(p)- jabari publikora eman beharko dira, hiriritartzearen zati –espaloiak, pasealekua-bihurtuz.

3.- HIRIKO ZERBITZUEN HIRITARTZE ETA AZPIEGITURA OBRAK

Erabilera eta jabari publikoko eremu horiek osotara hiritartu beharko dira, aldameneko Alderdian indarrean dauden irizpideei atxikiz eta, beti ere, Udalak ezarritako xedapenen arabera.

4.- HIRIGINTZA KUDEAKETAKO ETA GAUZAPENEN BALDINTZA JURIDIKOAK

- Kudeaketa eta gauzapenerako baldintza orokorrak: GU.1 gauzatze unitatea berariaz mugarrizten da, 2.527 m²-ko azalera, eta konpentsazio sistemaren bidez garatuko da.

Lerrokadurak eta maldak behin betiko zehazteko Xehetasun Azterketa bat egin beharko da.

- Antolamendutik kanpoko eraikuntzak: Gaztañaga Etxea eta honi atxikitako eraikinak, “II.6.- Hirigintzako garapen, kudeaketa eta gauzapenerako baldintzak” planoan grafiatuak, antolamendutik kanpokatzen jotzen dira.

- Hirigintza kargak finantzatzeko baldintzak: GU.1-A.5 unitateari dagozkion hiritartze kargak mugarritutako esparruaren jabearen kontu joango dira.

- Gauzatze epeak: kudeaketarako eta hirigintzako eginbideak betetzeko epeei dagokienez, dokumentu honetan orokorki ezarritako baldintzak aplikatuko dira.

⁽¹⁾ Informazio datua

6. HEA.- “MICHELIN 1”

Azalera: 53.964 m²

I.- ANTOLAMENDU IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Industri erabilera finkatzea.

- Jadanik baden ondare eraikia oro har finkatzea, berorren birmoldaketa eta, dagokionean, industri izaerako instalazio gehiago baimenduz.

II.- HIRIGINTZAKO ERREGIMEN OROKORRA

1.- KALIFIKAZIO OROKORRA

* B ZONA: Industri erabilera zonak

Azalera: 52.705 m²

* E.1 ZONA: Bide sareak (S.O.)

Azalera: 1.259 m²

* 6. HEA.- MICHELIN 1 GUZTIRA

Azalera: 53.964 m²

*** B ZONA: Industri erabilera zonak**

52.705 m²

A.- Eraikitze baldintzak:

a.- Zonaren eraikuntza probetxamendua ⁽¹⁾

51.330 m²(t)

b.- Zonaren eraikigarritasuna ⁽¹⁾

0,97 m²(t)/m²

c.- Eraikuntza probetxamenduaren baldintzak:

Arauzko eraikuntza probetxamendua eraikuntzen egungo formaren ondoriozkoa izango da. Jadanik badiren instalazioak zabaltzea baimentzen da, beharrezkoa izanez gero eta behar hori arrazoitzen bada.

d.- Eraikuntzaren parametroak:

Egungo eraikinen profila eta altuera finkatuko dira.

Eraikin berriak jasotzen badira edo direnak ordezkatzeko badira, profil eta altuera berriak ezarritako arautegi orokorrera egokituko dira, behar bezala justifikatutako osagai funtzionalen salbuespen bakarraz.

B.- Erabilera baldintzak

Egungo erabilera finkatzen dira.

2.- GARAPEN ETA GAUZAPENERAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

* Lurzoruaren sailkapena: Lurzoru Hiritar finkatua

* Planeamenduaren garapen eta gauzapenerako erregimena: Zuzeneko gauzapena.

* Hirigintzako probetxamendua esleitzeko erregimena: Indarrean dagoen legeriak ezarritakoari jarraituko zaio.

* Jarduera programa: Gauzatze bidean Hiri Antolaketako Arauak behin betiko onartzen direnetik.

⁽¹⁾ Informazio datua

III.- ANTOLAMENDU XEHEKATUA:

1.- KALIFIKAZIO XEHEKATUA

* Alderdian Zonakatze Xehekatuko baldintzak, “Zonakatze Xehekatua” planoan arau gisa ezarritakoari atxikiko zaizkie.

* Antolamenduaren ezaugarriak: ⁽¹⁾

- Finkatutako industri erabilera –“b” lurzatiak-

51.330 m²(t)

Azalera honetan ez da justifikazio tekniko xehez arrazoitutako ordezkapenik, handitzerik edo eraikin berririk aurreikusten.

2.- ERAIKITZE, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

Egungo baldintzak mantentzen dira.

3.- HIRIKO ZERBITZUEN HIRITARTZE ETA AZPIEGITURA OBRAK

Eremuan ez da hiritartze obrarik aurreikusten. Lurzati pribatuak beti ere bere egungo eitea izan beharko du, instalazioak eta lurzatiaren itxiturak egoera onean mantenduz.

4.- HIRIGINTZA KUDEAKETAKO ETA GAUZAPENEN BALDINTZA JURIDIKOAK

Alderdian den irabazizko erabileretara emandako lurzati eraikigarriak banaketa eremu bereizi bat osatuko du.

⁽¹⁾ Informazio datua

7. HEA.- “MICHELIN 2”

Azalera: 24.069 m²

I.- ANTOLAMENDU IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Industri erabilera finkatzea.

- Jadanik baden ondare eraikia oro har finkatzea, berorren birmoldaketa eta, dagokionean, industri izaerako instalazio gehiago baimenduz.

II.- HIRIGINTZAKO ERREGIMEN OROKORRA

1.- KALIFIKAZIO OROKORRA

* B ZONA: Industri erabilera zonak

Azalera: 23.249 m²

* E.1 ZONA: Bide sareak (S.O.)

Azalera: 820 m²

* 7. HEA.- MICHELIN 2 GUZTIRA

Azalera: 24.069 m²

*** B ZONA: Industri erabilera zonak**

23.249 m²

A.- Eraikitze baldintzak:

a.- Zonaren eraikuntza probetxamendua ⁽¹⁾

8.753 m²(t)

b.- Zonaren eraikigarritasuna ⁽¹⁾

0,37 m²(t)/m²

c.- Eraikuntza probetxamenduaren baldintzak:

Arauzko eraikuntza probetxamendua eraikuntzen egungo formaren ondoriozkoa izango da. Jadanik badiren instalazioak zabaltzea baimentzen da, beharrezkoa izanez gero eta behar hori arrazoitzen bada.

d.- Eraikuntzaren parametroak:

Egungo eraikinen profila eta altuera finkatuko dira.

Eraikin berriak jasotzen badira edo direnak ordezkatzeko badira, profil eta altuera berriak ezarritako arautegi orokorrera egokituko dira, behar bezala justifikatutako osagai funtzionalen salbuespen bakarraz.

B.- Erabilera baldintzak

Egungo erabilera finkatzen dira.

2.- GARAPEN ETA GAUZAPENERAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

* Lurzoruaren sailkapena: Lurzoru Hiritar finkatua

* Planeamenduaren garapen eta gauzapenerako erregimena: Zuzeneko gauzapena.

* Hirigintzako probetxamendua esleitzeko erregimena: Indarrean dagoen legeriak ezarritakoari jarraituko zaio.

* Jarduera programa: Gauzatze bidean Hiri Antolaketako Arauak behin betiko onartzen direnetik.

⁽¹⁾ Informazio datua

III.- ANTOLAMENDU XEHEKATUA:

1.- KALIFIKAZIO XEHEKATUA

* Alderdian Zonakatze Xehekatuko baldintzak, “Zonakatze Xehekatua” planoan arau gisa ezarritakoari atxikiko zaizkie.

* Antolamenduaren ezaugarriak: ⁽¹⁾

- Finkatutako industri erabilera –“b” lurzatiak-

8.753 m²(t)

Azalera honetan ez da justifikazio tekniko xehez arrazoitutako ordezkapenik, handitzerik edo eraikin berririk aurreikusten.

2.- ERAIKITZE, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

Egungo baldintzak mantentzen dira.

3.- HIRIKO ZERBITZUEN HIRITARTZE ETA AZPIEGITURA OBRAK

Eremuan ez da hiritartze obrarik aurreikusten. Lurzati pribatuak beti ere bere egungo eitea izan beharko du, instalazioak eta lurzatiaren itxiturak egoera onean mantenduz.

4.- HIRIGINTZA KUDEAKETAKO ETA GAUZAPENEN BALDINTZA JURIDIKOAK

Alderdian den irabazizko erabileretara emandako lurzati eraikigarriak banaketa eremu bereizi bat osatuko du.

⁽¹⁾ Informazio datua

8. HEA.- “MICHELIN KIROLGUNEA”

Azalera: 21.705 m²

I.- ANTOLAMENDU IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Komunitateko ekipamendu erabilera finkatzea, kirol instalazio handiak hartuz eta berriki birgaitutako eraikin bat eskolako jantoki gisa baliatuz.
- Jadanik baden ondare eraikia oro har finkatzea, berorren birmoldaketa eta, dagokionean, egungo eraikinekiko bateragarri izango diren kirol izaerako instalazio gehiago baimenduz.
- Inguruko alderdiak zerbitzatu dituen lurpeko aparkalekuekiko eraikin baten ezarpena, solairu bakoitzeko –bi solairu- 3.500 m² inguru izango dituen, ahalbidetzen da. Aukeran alderdiaren ertzean lekutuko da, Zabalunearen ondoan.
- Ibaiko Pasealekuari jarraipena ematea

II.- HIRIGINTZAKO ERREGIMEN OROKORRA

1.- KALIFIKAZIO OROKORRA

- * G ZONA: Komunitate ekipamenduko zonak Azalera: 21.015 m²
 - * E.1 ZONA: Bide sareak (S.O.) Azalera: 690 m²
 - * 6. HEA.- KIROLGUNEA GUZTIRA Azalera: 21.705 m²
- * G ZONA: Komunitate ekipamenduko zonak 21.705 m²**

A.- Eraikitze baldintzak:

- a.- Zonaren eraikuntza probetxamendua ⁽¹⁾ 3.580 m²(t)
Eraikuntzen egungo formaren ondoriozko eraikuntza probetxamendua finkatzen da. Premien arabera eraikinak zabaldu edo ordezkatzeko ahalbidetzen da.
- b.- Zonaren eraikigarritasuna ⁽¹⁾ 0,17 m²(t)/m²
- c.- Eraikuntza probetxamenduaren baldintzak:
Arazko eraikuntza probetxamendua eraikuntzen egungo formaren ondoriozkoa izango da. Jadanik badiren instalazioak zabaltea baimentzen da, beharrezkoa izanez gero eta behar hori arrazoitzen bada.
Lurpeko aparkaleku baten eraikuntza.
- d.- Eraikuntzaren parametroak:
Egungo eraikinen profila eta altuera finkatuko dira.
Eraikin berriak jasotzen badira edo direnak ordezkatzeko badira, profil eta altuera berriak Udalak ezarritako xedapenetara egokituko dira.

B.- Erabilera baldintzak

Egungo erabilerak finkatzen dira. Lurpeko aparkaleku baten ezarpena.

⁽¹⁾ Informazio datua

2.- GARAPEN ETA GAUZAPENERAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

- * Lurzoruaren sailkapena: Lurzoru Hiritar finkatua
- * Planeamenduaren garapen eta gauzapenerako erregimena: Zuzeneko gauzapena.
- * Hirigintzako probetxamendua esleitzeko erregimena: Indarrean dagoen legeriak ezarritakoari jarraituko zaio.
- * Jarduera programa: Gauzatze bidean Hiri Antolaketako Arauak behin betiko onartzen direnetik.

III.- ANTOLAMENDU XEHEKATUA:

1.- KALIFIKAZIO XEHEKATUA

- * Alderdian Zonakatze Xehekatuko baldintzak, “Zonakatze Xehekatua” planoan arau gisa ezarritakoari atxikiko zaizkie.
- * Antolamenduaren ezaugarriak: ⁽¹⁾
 - Finkatutako komunitateko ekipamendu erabilera –“g.2 Kirol ekipamenduko” lurzatiak- 3.580 m²(t)

Azalera honetan ez ordezkapenik, handitzerik edo eraikin berririk aurreikusten, Udalak ezarritako xedapenen arabera.

2.- ERAIKITZE, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

Egungo baldintzak mantentzen dira. Edozein jarduerak Udalak xedatutakoa kontuan izango du. Aurrez aipatu lurpeko aparkalekuaren eraikuntza baimentzen da.

3.- HIRIKO ZERBITZUEN HIRITARTZE ETA AZPIEGITURA OBRAK

Eremuan ez da hiritartze lanik aurreikusten. Lurzatiak beti ere bere egungo eitea izan beharko du, instalazioak eta lurzatiaren itxiturak egoera onean mantenduz.

⁽¹⁾ Informazio datua

9. HEA.- “ ATSOBAKAR”

Azalera: 40.613 m²

9.1. HEA –Atsobakar parkea-

34.028 m²

9.2. HEA –Bide sarea (S.M.)-

6.585 m²

I.- ANTOLAMENDU IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Eremu libreen –Parke hiritarra- erabilera finkatzea, eta beroriek Urbarten diren eremu libreekin uztartu eta txertatzea.
- Dagoen urmaela mantentzea eta balizko narriaduretatik babestea.
- Egungo Atsobakar kaletik biribilgunera bide bat zabaltzea, Urbartetik kale horretarako irteera ahalbidetuz.
- Trenbidetik paraleloan joango den bide berrirako obrak –9.2. HEA- egin daitezen lortzea.

II.- HIRIGINTZAKO ERREGIMEN OROKORRA

1.- KALIFIKAZIO OROKORRA

* E ZONA: Eremu libreen sistema orokorra (S.O.)

Azalera: 40.613 m²

*** E ZONA: Eremu libreen sistema orokorra**

40.613 m²

A.- Eraikitze baldintzak:

a.- Zonaren eraikuntza probetxamendua ⁽¹⁾

Ez da eraikin berririk baimentzen, orokorki baimendutakoak ezik: 1. mailako merkataritza erabilerak, behin behinekoak eta aldi baterako gunetan, eta izaera bereko komunitate ekipamendua. Nolanahi ere, parkeari zerbitzua emateko eraikin motarik ezarri ahal izango da –musika kioskoa edo antzeko zerbit-, eta baita parkearen mantenamendurako eraikin txiki bat ere.

b.- Eraikuntzaren parametroak:

Balizko eraikinak beti ere aldi baterakoak izango dira.

B.- Erabilera baldintzak

Egungo erabilerak finkatzen dira.

2.- GARAPEN ETA GAUZAPENERAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

* Lurzoruaren sailkapena: Lurzoru Hiritar finkatua

* Planeamenduaren garapen eta gauzapenerako erregimena: Zuzeneko gauzapena.

* Hirigintzako probetxamendua esleitzeko erregimena: Indarrean dagoen legeriak ezarritakoari jarraituko zaio.

* Jarduera programa: Gauzatze bidean Hiri Antolaketako Arauak behin betiko onartzen direnetik.

⁽¹⁾ Informazio datua

III.- ANTOLAMENDU XEHEKATUA:

1.- KALIFIKAZIO XEHEKATUA

* Alderdian Zonakatze Xehekatuko baldintzak, “Zonakatze Xehekatua” planoan arau gisa ezarritakoari atxikiko zaizkie.

* Antolamenduaren ezaugarriak: ⁽¹⁾

- f.1.1.- Eremu libre hiritarrak (S.O.)- Parkea-	31.786 m ²
- e.1.4.- Bide hiritarrak (S.M.), espaloiak eta bizikleta bideak	8.827 m ²
9.1. HEAn –Parkea-	2.242 m ²
9.2. HEAn -Bide sareak-	6.585 m ²

2.- ERAIKITZE, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

Erabilera eta jabari publikoko lursailak, parke hiritarreko erabilera batez. 1. mailako merkataritza instalazioen balizko ezarpena beti ere behin behinekoa izango da eta administrazio emakidako erregimenean.

3.- HIRIKO ZERBITZUEN HIRITARTZE ETA AZPIEGITURA OBRAK

Eremuan ez da obra handirik aurreikusten, baina parkea aurreikusitako erabilera egokitu beharko da. Trenbidearen paraleloan bide bat zabaltzea, egungo Atsobakar Kaletik dagoen biribilguneraino, ibilgailuentzako zirkuituak osatzearen.

9.2. HEAn, bide berriari dagokionez, zirkulazioaren noranzko bikoitzaren aukera jasotzea, honetarako baldintzak egokiak baitira, trafikoa arrazionalizatuz gero behintzat.

⁽¹⁾ Informazio datua

10. HEA.- “ERREKALDE”

Azalera: 29.355 m²

I.- ANTOLAMENDU IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Inguruko industri eta hirugarren mailako erabilera finkatzea.
- Jadanik baden ondare eraikia oro har finkatzea, berorren birmoldaketa eta, dagokionean, III/II profila duten instalazioak zabaltzea ahalbidetuz. Jadanik badiren eraikinak egokitu beharko dira, osagai degradagarri oro ezabatuz. Atzeko bidea irekitzean, egungo eraikinen atzealdeak egokitu dira, fatxada horiek txukunduz.
- Donostiarako noranzkoan N-1 errepidetiko sarbideak garatu eta hobetzea, sarbideko adarra zabalduz, antolamenduko planoan agertu bezala. Era berean, jadanik badiren eraikinetarako nahiz Alderdiaren etorkizuneko garapenerako baliagarri datekeen atzeko bide bat dago, A.33 Teresategi Hirigintzako Esku-hartze Alderdi berriaren zati dena.
- N-1 errepidearen paraleloan dagoen zerbitzuko bidearen peko lokalak, printzipioz, finkatuta geratuko dira; edozein eraikuntza ordezkatzen bada, lokal hauek kendu beharko dira.

II.- HIRIGINTZAKO ERREGIMEN OROKORRA

1.- KALIFIKAZIO OROKORRA

* B ZONA: Industri erabilerako zonak

Azalera: 29.355 m²

* **B ZONA: Industri erabilerako zonak**

29.355 m²

A.- Eraikitze baldintzak:

a.- Zonaren eraikuntza probetxamendua ⁽¹⁾

28.456 m²(t)

b.- Zonaren eraikigarritasuna ⁽¹⁾

0,97 m²(t)/m²

c.- Eraikuntza probetxamenduaren baldintzak:

Arauzko eraikuntza probetxamendua eraikuntzen egungo formaren ondoriozkoa izango da. Egungo instalazioak zabaltzea baimenduko da, aurreikusitako profilaz.

d.- Eraikuntzaren parametroak:

Egungo eraikinen profila eta altuera finkatuko dira.

Egungo eraikinak ordezkatuz gero, profil eta altuera berriak gehienez III/II eta 12,50 m izango dira hurrenez hurren, behar bezala justifikatutako osagai funtzionalen salbuespen bakarraz.

B.- Erabilera baldintzak

Egungo erabilerak finkatzen dira.

2.- GARAPEN ETA GAUZAPENERAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

* Lurzoruaren sailkapena: Lurzoru Hiritar finkatua

* Planeamenduaren garapen eta gauzapenerako erregimena: Zuzeneko gauzapena. Xehetasun Azterketa, ordezkapen edo zabaltzerik izango balitz.

* Hirigintzako probetxamendua esleitzeko erregimena: Indarrean dagoen legeriak ezarritakoari jarraituko zaio.

* Jarduera programa: Gauzatze bidean Hiri Antolaketako Arauak behin betiko onartzen direnetik.

⁽¹⁾ Informazio datua

III.- ANTOLAMENDU XEHEKATUA:

1.- KALIFIKAZIO XEHEKATUA

* Alderdian Zonakatze Xehekatuko baldintzak, “Zonakatze Xehekatua” planoan arau gisa ezarritakoari atxikiko zaizkie.

* Antolamenduaren ezaugarriak: ⁽¹⁾

- Finkatutako industri erabilera –“b” lurzatiak-

28.456 m²(t)

Azalera honetan ez da justifikazio tekniko xehez arrazoitutako ordezkapenik, handitzerik edo eraikin berririk aurreikusten.

2.- ERAIKITZE, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

Arauzko eraikuntza probetxamendua eraikuntzen egungo formaren ondoriozkoa izango da. Egungo instalazioak zabaltzea baimenduko da, aurreikusitako profilaraz.

Proposatzen den ezein obran eraikinak egokitu beharko dira, jadanik badiren badaezpadakoak ezabatuz. Ordezkapenik izanez gero, bide azpian dauden lokalak kendu beharko dira. Eraikitako hondarea apaindura eta osasun baldintza egokietan mantendu beharko da.

3.- HIRIKO ZERBITZUEN HIRITARTZE ETA AZPIEGITURA OBRAK

Eremuan ez da hirigintza obrarik aurreikusten, Alderdira sartzeko adar berri bat ezartzearen eta 33. HEA.- Teresategi alderdiari dagokion atzeko bide berria egitearen ondoriozkoak ezik. Lurzati pribatuak beti ere bere egungo eitea izan beharko du, instalazioak eta lurzatiaren itxiturak egoera onean mantenduz.

4.- HIRIGINTZA KUDEAKETAKO ETA GAUZAPENEN BALDINTZA JURIDIKOAK

Alderdian den irabazizko erabileretara emandako lurzati eraikigarrietako bakoitzak banaketa eremu bereizi bat osatuko du.

⁽¹⁾ Informazio datua

11. HEA “URBARTE”

Azalera: 41.312 m²

I.- ANTOLAMENDU IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Jadanik baden ondare eraikia oro har finkatzea eta eremu libreak hobetzea.

- Egun gutxi erabilitako beheko solairuetako lokalak etxebizitza erabilerarako moldatu ahal izango dira. Urbarten, gaur egun lokal horiek ia-ia erabiltzen ez direlarik, etxebizitzak kokatzeko aukerari buruzko baterako azterlan bat beharko da.

II.- HIRIGINTZAKO ERREGIMEN OROKORRA

1.- KALIFIKAZIO OROKORRA

* ZONA: Etxebizitza erabilerako zonak

Azalera: 41.312 m²

* ZONA: Etxebizitza erabilerako zonak

41.312 m²

A.- Eraikitzeko baldintzak:

a.- Zonaren eraikuntza probetxamendua ⁽¹⁾

72.446 m²(t)

b.- Zonaren eraikigarritasuna ⁽¹⁾

1,75 m²(t)/m²

c.- Eraikuntza probetxamenduaren baldintzak:

Arauzko eraikuntza probetxamendua eraikuntzen egungo formaren ondoriozkoa izango da.

d.- Eraikuntzaren parametroak:

Egungo eraikinen profila eta altuera finkatuko dira.

B.- Erabilera baldintzak

Jadanik badiren etxebizitzak finkatzen dira, beheko solairuetan etxebizitza gehiago ahalbidetuz.

2.- GARAPEN ETA GAUZAPENERAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

* Lurzoruaren sailkapena: Lurzoru Hiritar finkatua

* Planeamenduaren garapen eta gauzapenerako erregimena: Zuzeneko gauzapena.

* Hirigintzako probetxamendua esleitzeko erregimena: Indarrean dagoen legeriak ezarritakori jarraituko zaio.

* Jarduera programa: Gauzatze bidean Hiri Antolaketako Arauak behin betiko onartzen direnetik.

⁽¹⁾ Informazio datua

III.- ANTOLAMENDU XEHEKATUA:

1.- KALIFIKAZIO XEHEKATUA

* Alderdian Zonakatze Xehekatuko baldintzak, “Zonakatze Xehekatua” planoan arau gisa ezarritakoari atxikiko zaizkie.

* Antolamenduaren ezaugarriak: ⁽¹⁾

- Etxebizitza erabilera

* “a.2 eraikuntza irekiko etxebizitzako” lurzatiak 72.446 m²(t)

- Goiko solairuak 63.606 m²(t)

- Beheko solairuak 8.840 m²(t)

Etxebizitza kopurua 492 etxebizitza

- Etxebizitzako erabilera osagarria –sotoko solairuak- ez konputagarria 18.660 m²(t)

Azalera eraikia zein balizko etxebizitza kopurua ez dira kontuan hartzen, beheko solairuko lokal horiek etxebizitza gisa moldatuz. Erabilera aldaketa onartzen da.

- Hornidurak:

* “f.1.1.- Eremu libre hiritarrak” 11.862 m²

Green Plaza 5.355 m²

Caddie Plaza 2.226 m²

Mugako Plaza 1.219 m²

Golf Plaza 3.062 m²

* “f.1.2.- Eremu libre komunak” 650 m²

2.- ERAIKITZE, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

Egungo baldintzak mantentzen dira. Aukera ematen da beheko solairuetako lokalen erabilera aldatzeko, etxebizitza erabilerarako egokituz, betiere agiri honetan jasotako Ordenantzetako 4.11 artikuluan jasotako baldintzak betez, eta “Etxebizitzarako Hiri Lurreko eremu finkatuetan beheko solairuetako eta beste lokal batzuetako erabilera aldatzeko jarduketak erregulatzen dituen Ordenantza”k zehazten duenarekin bat. Urbarten, gaur egun lokal horiek ia-ia erabiltzen ez direlarik eta eraikinak uniformeak direnez, etxebizitzak kokatzeko aukerari buruzko eraikuntza unitate bakoitzaren baterako azterlan bat beharko da.

3.- HIRIKO ZERBITZUEN HIRITARTZE ETA AZPIEGITURA OBRAK

- Alderdiko bidearen berregituraketa, alderdia, Atsobakar kalea eta biribilgunea elkartzen dituen lotunea irekiz, modu horretara hiriri sarbide berri bat emanez.

4.- HIRIGINTZA KUDEAKETAKO ETA GAUZAPENEN BALDINTZA JURIDIKOAK

Alderdian den irabazizko erabileretara emandako lurzati eraikigarri bakoitzak banaketa eremu bereizi bat osatuko du.

⁽¹⁾ Informazio datua

12. HEA.- “MIRENTXU”

Azalera: 37.097 m²

I.- ANTOLAMENDU IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Komunitate ekipamenduaren eta eremu libreen erabilera finkatzea.
- Jadanik baden ondare eraikia oro har finkatzea, berorren birmoldaketa eta, dagokionean, egungo eraikinekiko bateragarri izango diren komunitateko ekipamendu izaerako instalazio gehiago baimenduz.
- Somoto parkea zabaltzea, Mirentxu Etxeko lursail libreak erantsiz, egungo eraikinari, birgaitua, Udalak zehaztu beharreko ekipamendu erabilera emanez.
- Lan horrek lurzatia zabaltzea dakar, egungo horma eraitsita, eta Donostia Etorbidean moduzko espaloi bat jartzea eta parkerako sarbide egokiak antolatzea ahalbidetuko du. Etorbide aurreko parkean landare-hesi bat ezarriko da, berori zirkulaziotik gordetzeko; nolana ere, egungo arboladia mantenduko da.
- Izenpetutako hirigintza hitzarmenaren arabera, Mirentxu Etxeko lursailak erabilera eta jabari publikokoak izango dira.

II.- HIRIGINTZAKO ERREGIMEN OROKORRA

1.- KALIFIKAZIO OROKORRA

* G ZONA: Komunitate ekipamenduko zonak

Azalera: 37.097 m²

* **G ZONA: Komunitate ekipamenduko zonak**

37.097 m²

A.- Eraikitzeke baldintzak:

a.- Zonaren eraikuntza probetxamendua ⁽¹⁾

14.727 m²(t)

Eraikuntzen egungo formaren ondoriozko eraikuntza probetxamendua finkatzen da. Premien arabera eraikinak zabaldu edo egokitzea ahalbidetzen da.

b.- Zonaren eraikigarritasuna ⁽¹⁾

0,40 m²(t)/m²

c.- Eraikuntza probetxamenduaren baldintzak:

Arauzko eraikuntza probetxamendua eraikuntzen egungo formaren ondoriozkoa izango da. Jadanik badiren instalazioak zabaltzea baimentzen da, beharrezkoa izanez gero eta behar hori arrazoitzen bada.

d.- Eraikuntzaren parametroak:

Egungo eraikinen profila eta altuera finkatuko dira.

Eraikin berriak jasotzen badira edo direnak ordezkutzen badira, profil eta altuera berriak Udalak ezarritako xedapenetara egokituko dira.

B.- Erabilera baldintzak

Egungo erabilerak finkatzen dira. Garatu beharreko parkean txertatutako Mirentxu Etxeari dagokion eraikinean zehazteke dagoen ekipamendu erabilera bat ezarriko da.

⁽¹⁾ Informazio datua

2.- GARAPEN ETA GAUZAPENERAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

* Lurzoruaren sailkapena: Lurzoru Hiritar finkatua

* Planeamenduaren garapen eta gauzapenerako erregimena: Zuzeneko gauzapena. Aurreikusitako helburuak lortzeko hirigintza proiektu bat egingo da.

* Hirigintzako probetxamendua esleitzeko erregimena: Indarrean dagoen legeriak ezarritakori jarraituko zaio.

* Jarduera programa: Gauzatze bidean Hiri Antolaketako Arauak behin betiko onartzen direnetik.

III.- ANTOLAMENDU XEHEKATUA:

1.- KALIFIKAZIO XEHEKATUA

* Alderdian Zonakatze Xehekatuko baldintzak, “Zonakatze Xehekatua” planoan arau gisa ezarritakoari atxikiko zaizkie.

* Antolamenduaren ezaugarriak: ⁽¹⁾

- Finkatutako komunitate ekipamenduko erabilera –“g” lurzatiak-	14.727 m ² (t)
. “g.1 irakaskuntza ekipamendua”- Pablo Garaikoetxea Ikastola	3.867 m ² (t)/ 8.803 m ² (p)
. “g.3 ekipamendu instituzionala”- Inem	6.495 m ² (t)/ 7.117 m ² (p)
. “g.4 sorospen ekipamendua”- Zaharren egoitza	3.617 m ² (t)/ 6.680 m ² (p)
. “g.0 ekipamendu zehaztugabea”- Mirentxu Etxea	748 m ² (t)/ 220 m ² (p)

Azalera honetan ez da ordezkapenik, handitzerik edo eraikin berririk aurreikusten, Udalak ezarritako xedapenen arabera.

- Eremu libre hiritarrak –“f.1.1”:	8.645 m ²
Somoto parkea	5.078 m ²
Somoto parkea zabaltzea	3.567 m ²

2.- ERAIKITZE, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

Egungo baldintzak mantentzen dira. Edozein jarduerak Udalak xedatutakoa kontuan izango du.

3.- HIRIKO ZERBITZUEN HIRITARTZE ETA AZPIEGITURA OBRAK

Hirigintza proiektua, Somoto Parkea eta honen zabalkuntza, Donostia Etorbideko espaloia eta etorbideetik parkerako sarbidea ebatziko dituena.

4.- HIRIGINTZA KUDEAKETAKO ETA GAUZAPENEN BALDINTZA JURIDIKOAK

“AE.1- A.12” alderdiaren desjabetze esparrua mugatzen da, 3.567 m² inguruko azalera izango duelarik; proposatutako aurreikuspenak burutzeko desjabetzea baliatuko da, baldin eta izenpetutako hitzarmenean jasotakoak aurrera egiten ez badu.

⁽¹⁾ Informazio datua

13. HEA.- “SASOETA”

Azalera: 48.840 m²

I.- ANTOLAMENDU IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Jadanik baden ondare eraikia oro har finkatzea, Ibaiko Pasealekua sustatzea, oinezkoentzako bideen jarraitasuna gauzatzuz, eta egungo eremu libreak hobetzea.
- Egun gutxi erabilitako beheko solairuetako lokalak etxebizitza erabilerarako moldatu ahal izango dira.
- Antxota Kalea, 1ean kokatutako eta erabilera tertziario bat duen eraikina ordezkatu ahal izango da, betiere egungo itxuraketa espaziala mantenduz beheko solairuan, eta berariaz finkatuz sestra pean dauden probetxamenduak (garajeak). Ordezkapen hau bakar-bakarrak eskubideen titularrak eta Lasarte-Oriako Udala jarduketa arautzeko akordio batera iritsiz gero gauzatu ahal izango da.
- Zirkulazioa arautu beharko da, lur gaineko aparkalekuak antolatuz, bereziki Buruntza Kalean, bi noranzkoak ahalbidetuz eta disuasio neurriekin ilara bikoitzak ekidinez.

II.- HIRIGINTZAKO ERREGIMEN OROKORRA

1.- KALIFIKAZIO OROKORRA

- * A ZONA: Etxebizitza erabilerako zonak Azalera: 48.162 m²
- * E.1 ZONA: Bide sareak (S.O.) Azalera: 678 m²
- * 13. HEA.- SASOETA GUZTIRA Azalera: 48.840 m²

*** A ZONA: Etxebizitza erabilerako zonak 48.162 m²**

A.- Eraikitze baldintzak:

- a.- Zonaren eraikuntza probetxamendua ⁽¹⁾ 68.956 m²(t)
- b.- Zonaren eraikigarritasuna ⁽¹⁾ 1,43 m²(t)/m²
- c.- Eraikuntza probetxamenduaren baldintzak:
 - * Probetxamendu finkatua:
 - Arauzko eraikin probetxamendua eraikinen egungo formaren ondoriozkoa izango da.
 - * Probetxamendu berria:
 - Antxota Kalea 1eko ordezkapenean 2.492 m²(t)
 - d.- Eraikuntzaren parametroak:
 - Egungo eraikinen profila eta altuera finkatuko dira.
 - * Antxota Kalea 1eko ordezkapenean V/III- 20,00 m
 - Adierazitako profil eta altueran, eta eraikin berezia izateagatik, aldameneko etxebizitza-bloketik urruneneko tokian gain-altura bat zertu ahal izango da beste solairu batez (VI/III), gehienez 200 m²(t)-ko azalera emanaz honi.

B.- Erabilera baldintzak

Jadanik badiren etxebizitzak finkatzen dira, beheko solairuetan etxebizitza gehiago ahalbidetuz.
Halaber, horrelakotzat definitutako partzelen erabilera tertziarioa finkatzen da: Antxota kalea 1, Antxota kalea 3, eta Oriamendi 2.

2.- GARAPEN ETA GAUZAPENERAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

* Lurzoruaren sailkapena: Lurzoru Hiritar finkatua.

* Planeamenduaren garapen eta gauzapenerako erregimena: Zuzeneko gauzapena. Xehetasunezko Azterketa bat erredaktatuko da Antxota Kalea, Ieko aldaketa gauzatzeko baldintzak zehaztearren.

* Hirigintzako probetxamendua esleitzeko erregimena:

- Antxota Kalea, Ieko alda gainean garatzeko gehieneko probetxamendua 2.492 m²(t) izango da.
- Beste partzeletan, indarrean dagoen legeriak ezarritakori jarraituko zaio.

* Jarduera programa: Gauzatze bidean Hiri Antolaketako Arauak behin betiko onartzen direnetik.

⁽¹⁾ Informazio datua

III.- ANTOLAMENDU XEHEKATUA:

1.- KALIFIKAZIO XEHEKATUA

* Alderdian Zonakatze Xehekatuko baldintzak, “Zonakatze Xehekatua” planoan arau gisa ezarritakoari atxikiko zaizkie.

* Antolamenduaren ezaugarriak: ⁽¹⁾

- Etxebizitza erabilera

* “a.2 eraikuntza irekiko etxebizitzako” lurzatiak 64.570 m²(t)

- Goiko solairuak 58.168 m²(t)

- Beheko solairuak 6.402 m²(t)

Etxebizitza kopurua 562 etxebizitza

- Etxebizitzako erabilera osagarri –sotoko solairuak- ez konputagarria 4.410 m²(t)

Ez da kontuan hartzen etxebizitza posibleen kopurua, beheko solairuko lokal hauek etxebizitza gisa egokituz- erabilera aldaketa onartua-

- Hirugarren sektoreko erabilera –“c” lurzatiak 4.386 m²(t)

* Probetxamendu finkatua 2.878 m²(t)

- Antxota kalea, 1 984 m²(t)

- Antxota kalea, 3 1.498 m²(t)

- Oriamendi kalea, 2 396 m²(t)

- Hirugarren sektoreko erabilera osagarri –sotoko solairuak- ez konputagarria 6.025 m²(t)

* Probetxamendu berria:

- Antxota Kalea, Ieko aldaketan 2.492 m²(t)- Hazkundera 1.508 m²(t)

- Hornidurak:

* “f.1.1.- Eremu libre hiritarrak” 10.008 m²

Andatza Enparantza 8.150 m²

Urdaburu Enparantza 1.858 m²

* “f.1.2.- Eremu libre komunak” 2.046 m²

2.- ERAIKITZE, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

- Egungo baldintzak mantentzen dira. Aukera ematen da beheko solairuetako lokalen erabilera aldatzeko, etxebizitza erabilerarako egokituz, betiere agiri honetan jasotako Ordenantzetako 4.11 artikuluan jasotako baldintzak betez, eta “Etxebizitzarako Hiri Lurreko eremu finkatueta beheko solairuetako eta beste lokal batzuetako erabilera aldatzeko jarduketak erregulatzen dituen Ordenantza”k zehazten duenarekin bat.

- Antxota Kalea, Iean kokatutako eta erabilera tertziario bat duen eraikina ordezkatu ahal izango da, betiere egungo itxuraketa espaziala mantenduz beheko solairuan, eta berariaz finkatuz sestra pean dauden probetxamenduak (garajeak). Ordezkapen hau bakar-bakarrik eskubideen titularrak eta Lasarte-Oriako Udala jarduketa arautzeko akordio batera iritsiz gero gauzatu ahal izango da.

Izaera bereziko eraikin hontean, aurreko epigrafeetan adierazitako baldintzek aurreikusten duten profiletik gora ateratzen den elementuren bat kokatu ahal izango da.

Bestetik, eraikinak sestra gainean hartzen ez duen partzela zatia atzera hiritartu beharko da, sarbideak, birak eta lurgaineko aparkalekuak antolatuz, eta herri jabari eta erabilerarako lagaz era berean hiritartuta dagoen sestrapeko eraikinak hartzen ez duen azalera.

3.- HIRIKO ZERBITZUEN HIRITARTZE ETA AZPIEGITURA OBRAK

- Alderdiko bideen berregituraketa, lur gainean aparkalekuen antolamendua eginez eta Burunzko Kanean bi noranzkoak ezarritik, horretarako disuasio neurriak erabilita.

4.- HIRIGINTZA KUDEAKETAKO ETA GAUZAPENENKO BALDINTZA JURIDIKOAK

* Kudeaketa eta gauzatze baldintza orokorrak:

- Antxota Kalea 1eko aldaketan zuzeneko exekuzioz jardungo da. Eraikin honetan aurreikuspenak garatu ahal izango dira, baina bakar-bakarrik Udalarekin akordio bat lortuz gero jarduketaren baldintzak zehatz-mehatz arautzearren.
- Besteetan, eremuan dauden irabazizko erabileretarako beste lurzati eraikigarrietako bakoitzak banaketa eremu independentea osatuko du.

* Hiritartzeko zamen finantzaketarako baldintzak:

- Antxota Kalea 1en aldameneko espazioak hiritartzeko zamak aurreikusitako eraikin probetxamenduaren titularren kontura izango dira.
- Beste hiritartze lan guztiak Udalaren kontura izango dira.

* Gauzatze epeak:

Aurreikusitako obrak egin ahal izatearren, hauek Xehetasunezko Azterlana eta kasuan kasuko obra proiektua erredaktatu orduko gauzatu ahal izango dira.

⁽¹⁾ Informazio datua

14. HEA.- “ LOIDI BARREN”

Azalera: 111.826 m²

I.- ANTOLAMENDU IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Eremu horretan, Lasarte-Oriako kokaleku hiritarraren jatorrizko hirigunea, inguru osoaren antolamendua aurreikusten da. Horretarako ondare eraikiaren zati bat mantenduko da, hiri bilbea osatuko duten etxebizitzako nahiz ekipamendu estrategikoko eraikin berriak antolatuko dira eta aurreikusitako eremu libreak egituratuko dira.

Antolamendu xehekatua Alderdi osoa barne hartuko duen Barne Berritzeko Plan Berezi batean garatu beharko da.

- Laburbilduz, honako jarduera hauek burutuko dira:

* Ondare eraiki eta hiritartua berritzea, jadanik badiren eraikinetako batzuk beren egungo probetxamendu eta bolumetriaz finkatuz, planeamendu xehekatuak berriaz antolamendutik kanpokotzat jotzen dituenak edo dituzkeenak ezik. Guztira 1.288 etxebizitzaren antolamendua burutuko litzateke; etxebizitza horietatik 232 oinplano berrikoak lirateke, eta 19 eraitsi egingo lirateke.

* Gaur egun gutxi erabiltzen diren beheko solairuetako lokalak etxebizitza erabileraz egokitu ahal izango dira.

* Kale Nagusia 27ko mehelinean leihoak eta bao ireki zein itxiak egin ahal izango dira, ezarritako arau orokorren arabera betiere; hegala itxia egin ahal izango da Beko Errota Kalea, 2an izango den mehelinean, gehienez 1,50 m-ko hegala emanez; hau guztia egiteko, teknikari gaitu batek izenpetutako azterketa xehekatua eta proiektua beharko dira.

* Plan Bereziak hirugarren sektoreko erabilera duten beheko oinak ezabatzea kontu handiz aztertuko du. Horietako asko, Jaizkibel eta Uzturre Plazetara ematen dutenak, gaur egun ez dira erabiltzen, eta modu horretara etxebizitzako eraikinen arteko esparruak zabaldu ahal izango lirateke, zenbaitetan atariak barne hartzen dituzten egungo pasabideak desagerraraziz. Erabilera tertziario hauek eremu barruan kokatuko dira atzera, bai garaje eraikinean bai etxebizitza eraikinean; hau guztia erredaktatuko den BEPB-en aztertuko da.

* Beko Errota Kaleko 1, 3, 5, 7 eta 9 zenbakietan dagoen eraikinaren balizko ordezkapena, idatzi beharreko planeamendu xehekatuak zehaztasunez aztertuko duena, ordean etxadi moduan garatuko litzatekeen V(a)/ii profileko eraikin bat ezarritik.

* Kale Nagusia eta Beko Errota Kalea lotuko dituen bide berri bat zabaltzea, birmoldatu berria den Kalbario Bidearekiko lotura hobetuz eta Hiriko irteera eta sarrera faboratuz.

* Alderdian diren ekipamenduak –San Pedro Eliza, Polikiroldegia, Sasoeta Ikastola eta Joakina Enea- finkatzea. Azken eraikin horretan erabilera aldaketa ahalbidetzen da, eraikuntza nahiz patio eremua bere egungo erabilerarako egoki irizten ez direlako; dena den, aurrerantzean ere ekipamendu gisa kalifikatuko da, Udalak eta sortzen diren premiek zehaztu beharreko erabileraz.

* San Pedro Eliza handitzea, eliza honen eta etxebizitzaren eraikin berriaren arteko eremu librea zabal dadin ahalbidetuz, eta erabileraren berriazko ospakizunetara hurbiltzen den biztanleria hartzeko duinak eta beharrezkoak diren ate aurreak osatu.

* Anbulatorioaren erakin berria –A.1 Okendo-tik lekualdatua- kokatzea, polikiroldegiarekin eta Joakina Enearekin batera ekipamendu multzo bat osatuz.

* Eremu libre berrien –parkeak eta plazak- 11.500 m² inguru antolatzea, eremu horietako batzuek egungo eskariari aurre egiteko kirol erabilera egokiak hartuko dituztelarik. Egungo eremu libreek, modu irregularrean hiritartuak eta probetxagarriak, 8.164 m²-ko azalera dute; horrenbestez, tankera honetako eremuen azken eskaintza 19.664 m²-koa da.

* Esparruan garaje lekuen eskaintza areagotzea, Hilerrri zaharrean planteatutako eraikinean aparkaleku itxiak antolatuz.

II.- HIRIGINTZAKO ERREGIMEN OROKORRA

1.- KALIFIKAZIO OROKORRA

* A ZONA: Etxebizitza erabilerako zonak	Azalera: 104.264 m ²
* E.1 ZONA: Bide sareak (S.O.)	Azalera: 7.562 m ²
* 14. HEA.- LOIDI BARREN GUZTIRA	Azalera: 111.826 m ²

*** A ZONA: Etxebizitza erabilerako zonak** **104.264 m²**

A.- Eraikitze baldintzak:

a.- Zonaren eraikuntza probetxamendua ⁽¹⁾ 152.013 m²(t)
 Probetxamendu honetan ez da kontabilizatzen hilerri zaharrean kokatuko den aparkaleku eta erabilera tertziarioko eraikin berriak izango duen azalera konputagarria; honek guztira 18.000 m²(t) hartu ahal izango ditu, gehienbat sestraperan.

b.- Zonaren eraikigarritasuna ⁽¹⁾ 1,46 m²(t)/m²

c.- Eraikuntza probetxamenduaren baldintzak: ⁽¹⁾

* Finkatutako probetxamendua:	116.335 m ² (t)
- Etxebizitza erabilera	107.515 m ² (t)
. Goiko solairuak:-	91.840 m ² (t)
. Beheko solairuak:-	15.675 m ² (t)
. Etxebizitzako erabilera osagarri –sotoko solairuak- ez konputagarria	12.057 m ² (t)

Azalera eraikia zein balizko etxebizitza kopurua ez dira kontuan hartzen, beheko solairuko lokal horiek etxebizitza gisa moldatuz. Erabilera aldaketa onartzen da.

- Hornidurak: ⁽¹⁾	8.820 m ² (t)
. “g.1.- irakaskuntza ekipamendua”: Sasoeta Ikastola	3.184 m ² (t)/ 10.179 m ² (p)
. “g.2.- kirol ekipamendua”: Polikiroldegia	3.450 m ² (t)/ 2.924 m ² (p)
. “g.6.- ekipamendu erlijiosoa”: San Pedro Eliza	1.037 m ² (t)/ 959 m ² (p)
. “g.7.- zerbitzu ekipamendua”: Telefonika	622 m ² (t)/ 525 m ² (p)
. “g.0.- ekipamendu zehaztugabea”: Joakina Enea	527 m ² (t)/ 1.009 m ² (p)

* Probetxamendu berria:	35.678 m ² (t)
Etxebizitza erabilera:	31.678 m ² (t)
a.- Eraikin berriak	26.200 m ² (t)
. Etxebizitza –goiko eta beheko solairuak-	24.900 m ² (t)
. SLE: 17.800 m ² (t) – BOE: 8.400 m ² (t)	
. Hirugarren mailakoa – beheko solairuak:-	1.300 m ² (t)
b.- Beko Errota kalea 1, 3, 5, 7 eta 9ko ordezkapenak	8.180 m ² (t)- Hazkundera 4.728 m ² (t)
c.- Handitze edota ordezkapenak	750 m ² (t)
. Azpi-eraikitako eraikinak –Kale Nagusia, 13- eta hegalak Kale Nagusia 27 eta Beko errota Kalea, 2ko mehelinetan	
. Gizarte ekipamenduko erabilera –“g.4” Lurzatia-Anbulategi berria	4.000 m ² (t)

Probetxamendu honetan ez da kontabilizatzen hilerri zaharrean kokatuko den aparkaleku eta erabilera tertziarioko eraikin berriak izango duen azalera konputagarria; honek guztira 18.000 m²(t) hartu ahal izango ditu, gehienbat sestraperan.

⁽¹⁾ Informazio datuak

d.- Eraikuntzaren parametroak:

* Finkatutako eraikinak:

Jadanik badiren eraikinen profila eta altuera finkatuko dira, V/II profilaz handitzea edota ordezkatzeta baimenduko den eraikin azpi-eraikien kasuan izan ezik.

Beko Errota kalea, 1, 3, 5, 7 eta 9an ordezkapena gertatuz gero, V(a)/II profila izango da.

* Eraikin berriak:

- Etxebizitzakoak:

. Biribilgunea	III-V/II
. Adarra Kalea –2 eraikin-	V(a)/II
. Beko Kale Bidea eta Kale Nagusia	VI(a)/II
. Beko Kale Bidea	V(a)/II
- Aparkalekua eta tertziarioa – gehiena sestrapean-	I/IV
- Hornidurak –Anbulatorio berria-	IV/II

Eraikuntzako gehienezko altuerak idatzi beharreko Plan Bereziak xeheki arautuko ditu, Ordenantzek zehaztutakoaren arabera.

B.- Erabilera baldintzak

a.- Etxebizitza erabilera:

1.288 etxebizitza

* Finkatutako eraikinak:

1.012 etxebizitza

* Eraikin berriak:

. Oinplano berrikoak:	232 etxebizitza (84 BOE)
. Beko Errota Kalea 1, 3, 5, 7 eta 9ko ordezkapena:	66 etxebizitza – 44 etx. hazkundera-

Ez da kontuan hartzen beheko solairuko lokalak etxebizitza gisa egokituz atera daitekeen etxebizitza kopurua. Erabilera aldaketa onartua.

Etxebizitza eraikin berrietan, kasu guztietan etxeak egokitu daitezke beheko solairuetan, baldintza orokorrak betez.

b.- Ekipamendu erabilera:

* Finkatutako eraikinak

- . “g.1.- irakaskuntza ekipamendua”: Sasoeta Ikastola
- . “g.2.- kirol ekipamendua”: Polikiroldegia
- . “g.6.- ekipamendu erlijiosoa”: San Pedro Eliza
- . “g.7.- zerbitzu ekipamendua”: Telefonika
- . “g.0.- ekipamendu zehaztugabea”: Joakina Enea

* Eraikin berria: Osasun-sorospeneko ekipamendua –“g.4”- Anbulatorio berria

2.- GARAPEN ETA GAUZAPENERAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

* Lurzoruaren sailkapena: Lurzoru Hiritar finkatu gabea.

* Planeamenduaren garapen eta gauzapenerako erregimena: “A.14 Loidi Barren” HEAren Barne Berritzeko Plan Berezia.

* Hirigintzako probetxamendua esleitzeko erregimena:

a.- Berariaz 48.067 m²-ko azalera mugarritutako “AR.2- A.14” alderdiko lursailek banaketa eremu bakar eta bereizi bat osatzen dute.

Gehienezko irabazizko probetxamendua, konputagarria, 26.200 m²(t) da.

Berariazko probetxamednua: 0,6397 m²(t) (A.SLE) /m²

b.- Berariaz mugatu gabeko banaketa alderdiak: alderdian den irabazizko erabileretara emandako lurzati eraikigarri bakoitzak banaketa eremu berezi bat osatuko du.

Eraikuntza probetxamendua gaur egun dagoena da, proposatutako ordezkapenen kasuan ezik; -Beko Errota Kaleko 1, 3, 5, 7 eta 9ko etxebizitza eraikina-, idatzi beharreko Plan Bereziak xeheki aztertuko dituen.

* Jarduera programa:

a.- Planeamendu ekimena: Lasarte-Oriako Udala

b.- Barne Berritzeko Plan Berezia egin eta aurkezteko epea: Bi (2) urte, dokumentu hau behin-betiko onartzen denetik kontatzen hasita.

III.- ANTOLAMENDU XEHEKATUA:

Zonakatzeko Xehekatuko baldintzak nahiz eraikitze, jabari eta erabilerako partikularrak, hiriko zerbitzuen hiritartze eta azpiegitura obrei dagozkienak, eta hirigintza kudeaketako eta gauzapeneko juridikoak aipatu Barne Berritzeko Plan Bereziak zehaztutakoak izango dira.

“II.6.- Hirigintzako garapen, kudeaketa eta gauzapenerako baldintzak” planoan grafiatutako eraikinak berariaz antolamendutik kanpokotzat jotzen dira.

Egin beharreko Barne Berritzeko Plan Bereziak honako hornidura eta jarduera hauek antolatuko ditu:

- 11.500 m²-tik gorako eremu libreak.
- Anbulatorioaren eraikin berria, Andre Joakina Enea eta Kiroldegiaren artean, H.E.A. “A.1 Okendo” alderdiko eskubideen jabeek gauzatuko dutena.
- Bertakoentzako lur azpiko aparkalekua, gutxienez 300 leku itxi izango dituen; Hilerri zaharraren inguruan dagoen eraikin bat antolatuz, honek alde batetik jasoko baitu garaje hornidura hori eta, neurri batean, erabilera tertziarioko eraikin bat erabiliko da, antolamendutik kanpo jotzen diren eta etxebizitza-eraikinen baldintzak hobetzarren eraisteko asmoa dagoen lokalak atzera kokatzeko. Eraikin honen azalera 18.000 m²(t) izan daiteke, gehienbat sestrapean.
- Kale Nagusia eta Beko Errota Kalea lotuko dituen bidea zabaltzea.

15. HEA.- “GOIKALE”

Azalera:10.706 m²

I.- ANTOLAMENDU IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Jadanik baden ondare eraikia oro har finkatzea, egun esparruaren oinarrizko profila, V/II-en zehaztua, ageri ez duten eraikinen birgaitze, zabaltze edota ordezkapena ahalbidetuz.
- Gaur egungo lurzatiketa mantentzea. Jadanik badiren lurzatietan jarduerarik eginez gero, etxadiko patioaren tratamendua zainduko da, egun diren osagai eta eraikin narriagarrien ezabaketa faboratuz.
- Gaur egun erabilerara gutxi duten beheko solairuko lokalak etxebizitza erabilerarako egokitu ahal izango dira.
- “GU.2- A.15”, Kale Nagusia 31 eta “GU.3-A.15”, Kale Nagusia 33 berariaz mugatzen dira, egungo eraikinak ordezkatzeko baimenduz, hurren adierazten diren parametroen arabera. Jarduketa hau batera egin daiteke.
- Goikaleko 1 eta 7 zenbakien arteko zatia erregularizatzen da, noranzko bakarreko 3,50 metroko bidea eginez eta egun dauden espaloiak zabalduz.
- Kale Nagusiko bi espaloien arteko lurpeko pasabidea ezabatzea.

II.- HIRIGINTZAKO ERREGIMEN OROKORRA

1.- KALIFIKAZIO OROKORRA

- * A ZONA: Etxebizitza erabilerako zonak Azalera: 8.943 m²
- * E.1 ZONA: Bide sareak (S.O.) Azalera: 1.763 m²
- * 15. HEA.- GOIKALE GUZTIRA Azalera: 10.706 m²

*** A ZONA: Etxebizitza erabilerako zonak 8.943 m²**

A.- Eraikitze baldintzak:

a.- Zonaren eraikuntza probetxamendua ⁽¹⁾ 24.740 m²(t)

b.- Zonaren eraikigarritasuna ⁽¹⁾ 2,76 m²(t)/m²

c.- Eraikuntza probetxamenduaren baldintzak:
 Finkatutako probetxamendua.

Arauzko eraikuntza probetxamendua eraikuntzen egungo formaren ondoriozkoa izango da, lurzati azpieraikien kasuan ezik, zeintzuk adierazitako profilararen arabera garatuko baitira.

* Probetxamendu berria:

- “GUE. 2- A.15”- Kale Nagusia 31 720 m²(t)
- “GU. 3- A.15”- Kale Nagusia 33 710 m²(t)

d.- Eraikuntzaren parametroak:

- * Egungo eraikinen profila eta altuera finkatuko dira, lurzati azpieraikien kasuan ezik.
- * Lurzati azpieraikiak: V/II- 18,00 m
- * “GU. 2- A.15”- Kale Nagusia 31: V/II- 18,00 m
- * “GU. 3- A.15”- Kale Nagusia 33: V/II- 18,00 m

⁽¹⁾ Informazio datua

B.- Erabilera baldintzak

- * Jadanik baden eraikineko etxebizitza kopurua finkatzen da, lurzati azpieraikien erregularizazioa ahalbidetzen delarik.
- * Beheko solairuetan etxebizitzak ezartzea onartzen da, Kale Nagusira ematen duten hirugarren sektoreko eraikuntza zatietan ezik.
- * “GU.2- A.15” eta GU.3-A.15” unitateetan gehienez zortzi (8) etxebizitza onartuko dira, etxebizitzaren gutxienezko tamainaren betekizuna konplitu beharko delarik.

2.- GARAPEN ETA GAUZAPENERAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

* Lurzoruaren sailkapena: Lurzoru Hiritar finkatua

* Planeamenduaren garapen eta gauzapenerako erregimena: Zuzeneko gauzapena. “GU.2- A.15” eta “GU.3-A.15” unitateen lerrokadurak eta maldak zehazteko Xehetasun Azterketa bana egin beharko da. Jarduketa hauek biak elkarrekin gara daitezke.

* Hirigintzako probetxamendua esleitzeko erregimena:

- “GU.2- A.15”-aren batezbesteko probetxamendua esparruan aurreikusitako irabazizko probetxamendua osoa eta lursailen azalera zatitzearen emaitza izango da. Batezbesteko probetxamendua 2,99 m²(t)/m² izango da.
- “GU.3-A.15”-aren batez besteko probetxamendua 5,38 m²(t)/m² izango da.
- Alderdiaren gainerako lurzatiaren indarrean dagoen legeriak ezarritakori jarraituko zaio.

* Jarduera programa: Gauzatze bidean Hiri Antolaketako Arauak behin betiko onartzen direnetik.

* Hirigintza jarduera orokorrak finantzatzeko baldintzak: Mugatutako gauzatze unitateen etxebizitzako garapena burutzeko ukitutako erabilera eta jabari publikoko eremuak hiritartu edota ostera hiritartuko dira.

III.- ANTOLAMENDU XEHEKATUA:

1.- KALIFIKAZIO XEHEKATUA

* Alderdian Zonakatze Xehekatuko baldintzak, “Zonakatze Xehekatua” planoan arau gisa ezarritakoari atxikiko zaizkie.

* Antolamenduaren ezaugarriak: ⁽¹⁾

* Finkatutako eraikuntza probetxamendua:	23.310 m ² (t)/ 233 etx.
“a.1.1.- zabalune zaharretako etxebizitzako” lurzatiak	19.840 m ² (t)
- Etxebizitza erabilera –goiko solairuak-	15.757 m ² (t)
- Hirugarren sektoreko erabilera –beheko solairuak-	3.723 m ² (t)
- Etxebizitza kopurua:	193 etx.
“a.1.2 eraikuntza irekiko etxebizitzako” lurzatiak	3.830 m ² (t)
- Etxebizitza erabilera – goiko solairuak-	3.110 m ² (t)
- Hirugarren sektoreko erabilera – beheko solairuak -	720 m ² (t)
- Etxebizitza kopurua:	40 etx.

Eraikin azpieraikien balizko zabaltzerik ez da aurreikusten, ezta beheko solairuetan etxebizitzak egokiturik atera daitekeen etxebizitza kopuru posiblea ere –erabilera aldaketa onartua-.

⁽¹⁾ Informazio datua

* Eraikuntza probetxamendu berria: “GU.2– A.15”	
“a.1.1.- zabalune zaharretako etxebizitzako” lurzatiak	1.430 m ² (t)/16 etx.
- “GU.2-A-15” Kale Nagusia, 31	
- Etxebizitza erabilera –goiko solairuak-	600 m ² (t)
- Hirugarren sektoreko erabilera –beheko solairuak-	120 m ² (t)
- Etxebizitza kopurua	8 etxebizitza
- “GU.3-A-15” Kale Nagusia, 33	
- Etxebizitza erabilera –goiko solairuak-	600 m ² (t)
- Hirugarren sektoreko erabilera –beheko solairuak-	110 m ² (t)
- Etxebizitza kopurua	8 etxebizitza
* Etxebizitza erabilera guztira	24.740 m ² (t)
- Goiko solairuak:	20.067 m ² (t)
- Beheko solairuak:	4.673 m ² (t)
- Etxebizitza kopurua:	249 etx.

2.- ERAIKITZE, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

- Eguno baldintzak mantentzen dira. Beheko solairuetan etxebizitzak ezartzea onartzen da, Kale Nagusira ematen duten hirugarren sektoreko eraikuntza zatietan ezik.

- Eraikinak hartzen ez dituen “GU.2– A.15” eta “GU.3-A.15”eko lursailak jabari publikora emango dira.
- Dauden eraikinak ordezkatu, handitu edo birgaituz gero, etxesaileko patioaren tokia hartzen duten eraikin prekarioak kendu beharko dira, espazio ireki bat lortzeko. Eraikitze lana gauzatu bitartean, eraikitako ondarea txukun eta osasun baldintza onetan mantendu beharko da.

3.- HIRIKO ZERBITZUEN HIRITARTZE ETA AZPIEGITURA OBRAK

- “GU.2– A.15” eta “GU.3-A.15”-eko lursailak, erabilera eta jabari publikokoak, guztiz hiritartu beharko dira, eskubideen titularren kontu, eraikuntza lizentziaren obra osagarri gisa ebatzi ahal izango direlarik.

- Kale Nagusiaren eta Goikaleren arteko bidegurutzea berregituratzea, proiektu honetan proposatzen den bezala; obra hori Udalaren kontu joango da. Era berean, Goiko kaleko 1 eta 7 zenbakien arteko zatia koexistentziako bide gisa zertuko da, 3,50 m zabaleko bideaz eta egungo espaloiak zabalduz ateratzen den sekzioa osatu arte.

4.- HIRIGINTZA KUDEAKETAKO ETA GAUZAPENEN BALDINTZA JURIDIKOAK

* Kudeaketa eta gauzapeneko baldintza orokorrak:

- Berariaz mugatutako gauzatze unitateetan: “UE.2– A.15”ean, 326 m²-ko azaleraz, eta “UE.3-A.15”ean, 184 m²-ko azaleraz, Konpentsazio sistemaz jardungo da.
- “GU.2– A.15”-ean konpentsazio sistema erabiliko da.
- Gainerakoan, Alderdian den irabazizko erabileretara emandako lurzati eraikigarri bakoitzak banaketa eremu bereizi bat osatuko du.

* Antolamenduz kanpoko eraikinak:

- Berariaz antolamenduz kanpokotzat jotzen da- “GU.2– A.15”-aren baitako Kale Nagusia 31ean kokatutako eraikina.
- Jadantik badiren eraikinetan ordezkapen, zabaltze edo birgaitze lanak eginez gero, etxadiko patioa hartzen duten eraikin ezegonkor eta narriagarriak suntsitu beharko dira, aipatu patioan eremu ireki bat moldatu ahal izateko.

* Hirigintza kargak finantzatzeko baldintzak:

- Mugatutako gauzatze unitateei dagozkien hiritartze kargak esparruaren jabearen kontu joango dira.
- Gainerako hirigintza lanak Udalaren kontu joango dira.

* Gauzatze epeak:

“GU.2- A.15” eta “GU.3-A.15”ean aurreikusitako obrak behin Xehetasun Azterketa eta kudeaketa proiektua idatzi ondoren gauzatu ahal izango dira.

16. HEA.- “TXALETAK”

Azalera: 28.947 m²

I.- ANTOLAMENDU IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Jadanik baden ondare eraikia oro har finkatzea, lurzatiketa eta antolaera orokorra mantenduz.
- Gaur egun erabilera txikia duten beheko solairuak etxebizitza erabilerarako egokitu ahal izango dira.
- Ezein lurzatitan jarduerarik burutuz gero, batez ere garapen baxukoetan –Villak-, lur gaineko eremu hiritarrezinaren tratamendua zainduko da, egun diren osagai eta eraikin narriagarrien ezabaketa faboratuz.

- Kale Nagusiko 69 eta 71 zenbakien arteko aparkalekuaren lur gaineko hiritartzea hobetu beharko da. Era berean, esparru hau A.18 Kotxerak alderdian sarrerako biribilgune bat sortzeko egingo diren obrek erasango dute. Gainerako eremuan lur gaineko aparkaleku bat moldatu ahal izango da.

II.- HIRIGINTZAKO ERREGIMEN OROKORRA

1.- KALIFIKAZIO OROKORRA

* A ZONA: Etxebizitza erabilerako zonak

Azalera: 26.204 m²

* E.1 ZONA: Bide sareak (S.O.)

Azalera: 2.743 m²

* 16. HEA.- VILLAK GUZTIRA

Azalera: 28.947 m²

*** A ZONA: Etxebizitza erabilerako zonak**

26.204 m²

A.- Eraikitze baldintzak:

a.- Zonaren eraikuntza probetxamendua ⁽¹⁾

27.920 m²(t)

b.- Zonaren eraikigarritasuna ⁽¹⁾

1,065 m²(t)/m²

c.- Eraikuntza probetxamenduaren baldintzak:

Arauzko eraikuntza probetxamendua eraikuntzen egungo formaren ondoriozkoa izango da.

d.- Eraikuntzaren parametroak:

Egungo eraikinen profila eta altuera finkatuko dira.

B.- Erabilera baldintzak

* Jadanik baden eraikineko etxebizitza kopurua finkatzen da, Ordenantzetan ezarritako baldintzak betetzen dituzten kasuetan beheko solairuetako lokalak etxebizitza erabilerarako moldatu ahal izango direlarik.

⁽¹⁾ Informazio datua

2.- GARAPEN ETA GAUZAPENERAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

* Lurzoruaren sailkapena: Lurzoru Hiritar finkatua.

* Planeamenduaren garapen eta gauzapenerako erregimena: Zuzeneko gauzapena.

* Hirigintzako probetxamendua esleitzeko erregimena:
Indarrean dagoen legeriak ezarritakori jarraituko zaio.

* Jarduera programa: Gauzatze bidean Hiri Antolaketako Arauak behin betiko onartzen direnetik.

III.- ANTOLAMENDU XEHEKATUA:

1.- KALIFIKAZIO XEHEKATUA

* Alderdian Zonakatze Xehekatuko baldintzak, “Zonakatze Xehekatua” planoan arau gisa ezarritakoari atxikiko zaizkie.

* Antolamenduaren ezaugarriak: ⁽¹⁾

* Finkatutako eraikuntza probetxamendua:	27.920 m ² (t)/214 etx.
“a.2.- Eraikuntza irekiko etxebizitzako” lurzatiak	19.186 m ² (t)
- Etxebizitza erabilera –goiko solairuak-	16.488 m ² (t)
- Hirugarren sektoreko erabilera edo osagarria –beheko solairuak-	2.698 m ² (t)
- Etxebizitza kopurua:	150 etx.
- Erabilera osagarri –sotoko solairuak- ez konputagarriak	2.797 m ² (t)
“a.3.1.- Garapen baxuko etxebizitzako –komunak-” lurzatiak	8.734 m ² (t)
- Goiko solairuak-	6.144 m ² (t)
- Beheko solairuak-	2.590 m ² (t)
- Etxebizitza kopurua	64 etxebizitza

Azalera eraikia zein balizko etxebizitza kopurua ez dira kontuan hartzen, beheko solairuko lokal horiek etxebizitza gisa moldatuz. Erabilera aldaketa onartzen da.

2.- ERAIKITZE, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

- Egungo baldintzak mantentzen dira. Beheko solairuetan etxebizitza erabilera onartuko da, beti ere Ordenantzen 4.11 Artikuluan ezarritako baldintza orokorrak betez, eta “Etxebizitzarako Hiri Lurreko eremu finkatuetan beheko solairuetako eta beste lokal batzuetako erabilera aldatzeko jarduketak erregulatzen dituen Ordenantza”k zehazten duenarekin bat.

3.- HIRIKO ZERBITZUEN HIRITARTZE ETA AZPIEGITURA OBRAK

- Eremu librea berriro hiritartzea, erabilera hau berregituratuz.

4.- HIRIGINTZA KUDEAKETAKO ETA GAUZAPENEN BALDINTZA JURIDIKOAK

- Alderdian den irabazizko erabileretara emandako lurzati eraikigarri bakoitzak banaketa eremu bereizi bat osatuko du.

⁽¹⁾ Informazio datua

17. HEA “ZUMABURU”

Azalera: 46.822 m²

I.- ANTOLAMENDU IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- 1996ko ekainaren 18an behi betiko onartutako indarreko Bane Berritzeko Plan Berezia garatzea, segidan adierazten diren zehaztasunez.
- Jadanik baden ondare eraikia finkatzea. Egun gutxi erabilitako beheko solairuetako lokalak etxebizitza erabilerarako moldatu ahal izango dira.
- Eremu libreak hobetzea, Isla Plazaren proiektuaz Auzoaren erdigune gisa, Ganbo eta Andapa kaleak berdegune eta oinezkoentzako bihurtuz, modu horretara egoteko eta paseatzeko eremu jarrai bat moldatuz.
- Irakaskuntza lurzatia arautzea, eremu libreen egoeragatik hasiera batean lehen mailako hezkuntza erabilerarako egokituz jotzen ez delako; eraikin hori Helduen Heziketa Eskola hartzeko balia liteke.
- Sotoko solairuak antolaera, sarbide eta erabilerei dagokienez arautzea, garaje erabileraren ezarpen orokorra ahalbidetzeko; nolahi ere, egungo sarbide eta antolaeren aldaketak kontuan izan beharko dira.
- Hasiera batean, Erribera Kanean tailer txikien egungo erabilerak finkatzen dira, horiek garaje gisa erabiltzeko aukera zabalik utziz.
- Zumaburu kalea berregituratzea, berorri bi noranzko emanez, erdigunean zirkulazioa arindu eta errazteko. Kale honetako eta Ola kaleko lur gaineko aparkalekuen antolaera aldatu beharko da, egun behar adina erabiltzen ez direlako.
- Isla Plaza lurpeko aparkalekuaren proiektua garatzea; aparkalekuak 170 leku inguru izango ditu.
- Kale Nagusiko bi espaloien arteko lurpeko pasabidea ezabatzea.
- Ibaiertzeko Pasealekua gauzatea, berorri egungo eraikineko atarien mailan eginez, Ibaiaren aldea itxiz. Horrekin, eremu osoa dotoretzeaz gain, arkupeak berritu ahal izango dira, horietako batzuk ixtea ahalbidetuz eta etxebizitzak edo etxebizitzaren erabilera osagarri bat eskainiz.

II.- HIRIGINTZAKO ERREGIMEN OROKORRA

1.- KALIFIKAZIO OROKORRA

- | | |
|---|--------------------------------|
| * A ZONA: Etxebizitza erabilerako zonak | Azalera: 45.258 m ² |
| * E.1 ZONA: Bide sareak (S.O.) | Azalera: 1.564 m ² |
| * 17. HEA.- ZUMABURU GUZTIRA | Azalera: 46.822 m ² |

*** A ZONA: Etxebizitza erabilerako zonak 45.258 m²**

A.- Eraikitze baldintzak:

a.- Zonaren eraikuntza probetxamendua ⁽¹⁾ 93.977 m²(t)

b.- Zonaren eraikigarritasuna ⁽¹⁾ 2,08 m²(t)/m²

c.- Eraikuntza probetxamenduaren baldintzak:

Arauzko eraikuntza probetxamendua eraikuntzen egungo formaren ondoriozkoa izango da

⁽¹⁾ Informazio datua

d.- Eraikuntzaren parametroak:

Egungo eraikinen profila eta altuera finkatuko dira.

B.- Erabilera baldintzak

Jadanik badiren etxebizitzak finkatzen dira, beheko solairuetan etxebizitza gehiago ahalbidetuz, Ordenantzen 4.11 Artikuluan ezarritako baldintzak betez.

Esparruko gainerako erabilerak beren egungo egoeran finkatzen dira.

2.- GARAPEN ETA GAUZAPENERAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

* Lurzoruaren sailkapena: Lurzoru Hiritar finkatua.

* Planeamenduaren garapen eta gauzapenerako erregimena: Zuzeneko gauzapena.

* Hirigintzako probetxamendua esleitzeko erregimena: Indarrean dagoen legeriak ezarritakori jarraituko zaio.

* Jarduera programa: Gauzatze bidean Hiri Antolaketako Arauak behin betiko onartzen direnetik.

III.- ANTOLAMENDU XEHEKATUA:

1.- KALIFIKAZIO XEHEKATUA

* Alderdian Zonakatze Xehekatuko baldintzak, “Zonakatze Xehekatua” planoan arau gisa ezarritakoari atxikiko zaizkie.

* Antolamenduaren ezaugarriak: ⁽¹⁾

“a.2 eraikuntza irekiko etxebizitzako” lurzatiak		89.922 m ² (t)
- GETxebizitza erabilera –goiko solairuak-	79.832	
- Hirugarren sektoreko erabilera edo etxebizitzakoa –beheko solairuak -	10.090	
- Etxebizitza kopurua		1.037 etx.
- Etxebizitzako erabilera osagarri –sotoko solairuak- ez konputagarria	11.007 m ² (t)	
- Etxebizitza kopurua		1.039 etxebizitza

Azalera eraikia zein balizko etxebizitza kopurua ez dira kontuan hartzen, beheko solairuko lokal horiek etxebizitza gisa moldatuz. Erabilera aldaketa onartzen da.

Hornidurak:

* Komunitate ekipamendua:

- “g.1 irakaskuntza ekipamendua”	2.687 m ² (t)/ 1.180 m ² (p)
- “g.5 ekipamendu sozio-kulturala”	718 m ² (t)/ 400 m ² (p)
- “g.6 ekipamendu erlijiosoa”	650 m ² (t)/ 650 m ² (p)

* f.1.1.- Eremu libre hiritarrak:

Isla Plaza	3.360 m ²	9.488 m ²
Egungo Ganbo eta Andapa Kaleak	5.109 m ²	
Eliza ondoko eremu librea	1.019 m ²	

⁽¹⁾ Informazio datua

2.- ERAIKITZE, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

Egungo baldintzak mantentzen dira. Aukera ematen da beheko solairuetako lokalen erabilera aldatzeko, etxebizitza erabilerarako egokituz, betiere agiri honetan jasotako Ordenantzetako 4.11 artikuluan jasotako baldintzak betez, eta “Etxebizitzarako Hiri Lurreko eremu finkatuetan beheko solairuetako eta beste lokal batzuetako erabilera aldatzeko jarduketak erregulatzen dituen Ordenantza”k zehazten duenarekin bat.

3.- HIRIKO ZERBITZUEN HIRITARTZE ETA AZPIEGITURA OBRAK

- Alderdiko bideak berregituratzea, lur gaineko aparkalekuak antolatuz eta Zumaburu kalean bi noranzkoak ezarriz.
- Ibaiertzeko Pasealekua gauzatzea.
- Isla Plaza hiritartzea, lurpeko aparkalekua eraiki ondoren.
- Ganbo eta Andapa kaleetan erabilera hori ezartzearen ondoriozko eremu librea hiritartzea.

4.- HIRIGINTZA KUDEAKETAKO ETA GAUZAPENEN BALDINTZA JURIDIKOAK

Alderdian den irabazizko erabileretara emandako lurzati eraikigarri bakoitzak banaketa eremu bereizi bat osatuko du.

18. HEA “KOTXERAK”

Azalera: 66.740 m²

I.- ANTOLAMENDU IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Industri alderdi hau gaur egun bazter utzita dago, gero eta erori eta narriatuagoa ageri delarik. Hasiera batean egungo erabilerak finkatzen dira, industri eta hirugarren sektoreko erabilerak batera etxebizitzako erabileraz ordezkatzeari planteatzen delarik.
- Proiektu honetan jasotako aurreikuspenak gauzatu bitartean, ondare eraikia txukun eta osasunerako baldintza onetan mantendu beharko da.

Antolamendu xehekatua Alderdi osoa hartuko duen Barne Berritzeko Plan Berezi batean garatu beharko da.

- Gaur egun Kotxeren garapen berria txertatu ahal izango diren zenbait erabilera badira, hala nola hirugarren sektorekoak – merkataritzakoak- eta garaje eraikin berria –garaje lurzati batean lekutua-, eta hauen kokapena onar daiteke garatu beharreko etxebizitzarako beheko solairuetan.

- Dauden bi garaje eraikinak berriaz finkatzen dira, Zumaburu kalea 18 eta 20an, eta proposatutako etxebizitza-ehunean txertatzeko egokitu beharko dira.

- Kale Nagusira emango duen etxadi itxiekiko antolamendu bat planteatzen da, zabalune tipologiakoa; ibaira eta parke berrira emanez, berriz, bloke irekiak planteatzen dira.

- Guztira 840 etxebizitza ezartzen dira, BOEko 336 etxebizitza –guztizkoaren %40- planteatzen direlarik, V(a)/II eta VI/II profila.

- Ekipamendu komunitarioko eraikin bat antolatzen da, etxebizitza inguru berriari eta aldameneko auzoei zerbitzua emateko.

- Antolatutako eraikinen beheko solairu gehienak etxebizitza erabileraz planteatzen dira, hirugarren sektoreko erabileren eskaria eskasa baita; aurreikusitako eraikinetako batzuetan hirugarren sektoreko erabilera hori ezarri ahal izango da. Hirugarren sektorerako gorde beharrekogutxienekoazalerak B.E.P.Ban zehaztuko dira.

- Alderdirako sarbide orokorrak Kale Nagusitik joango dira; hiru sarrera gune ezarriko dira, eta erdian biribilgune bat, ibilgailuen zirkulazioa moteltzeko ere baliagarria gertatuko dena. Erdiko bide bat egingo da, Zumaburu kaleari eta, N-1 errepidearen azpitik, A31 Oria alderdi industrialari lotuko zaiena.

- Esparruaren eremu osoaren oinarritzko osagai egituratzailea aurreikusitako parke berriaren garapena da, ibaira irekia.

- Arau Partikular honetan esparru hau etxebizitzakotzat kalifikatzen da, industri eta hirugarren sektoreko egungo erabilera 1. Kalifikazio orokorra puntuan jasotzen delarik.

II.- HIRIGINTZAKO ERREGIMEN OROKORRA

1.- KALIFIKAZIO OROKORRA

* A ZONA: Etxebizitza erabilerako zonak	Azalera: 64.802 m ²
* E.1 ZONA: Bide sareak (S.O.)	Azalera: 1.938 m ²
* 18. HEA.- KOTXERAK GUZTIRA	Azalera: 66.740 m ²

*** A ZONA: Etxebizitza erabilerako zonak** **64.802 m²**

A.- Eraikitze baldintzak:

a.- Zonako eraikin probetxamendua ⁽¹⁾

Egungoa - “b. industri erabilera”- partzelak, ordezkapena	26.794 m ² (t)
- “e.1.5 garaje partzelak”- finkapena	13.740 m ² (t)- Sotoa: 5.715 m ² (t)
Proiektua -“a. etxebizitza erabilera” eta “g. Ekipamendua”-	89.000 m ² (t)

b.- Zonako eraikigarritasuna ⁽¹⁾

Egungoa – industri erabilera eta garajerako eraikinak-	0,62 m ² (t)/m ²
Proiektua- egoitza erabilera eta garajerako eraikinak-	1,58 m ² (t)/m ²

c.- Eraikin probetxamenduaren baldintzak ⁽¹⁾

* Egungo probetxamendua:

- Industri eta erabilera tertziarioko eraikinetan, egungo eraikin probetxamendua mantentzen da.
- Berriaz finkatutako garaje eraikinak –Zumaburu Kalea 18 eta 20: arauzko eraikin probetxamendua eraikinen egungo formaren ondoriozkoa izango da.

* Probetxamendu berria:

- Etxebizitza erabilera	84.800 m ² (t)
* “Zabalune berrietako a.1.2 etxebizitza” partzelak	55.780 m ² (t)
SLE: 53.600 m ² (t) – BOE: 31.200 m ² (t)	
Beheko solairuetako tertziario osagarria –patio okupazioa-	2.880 m ² (t)
* “Eraikin irekiko a. 2 etxebizitza” partzelak	26.140 m ² (t)
- Hornidurak	
. “g.0.- ekipamendu zehaztu gabea”	4.200 m ² (t)
. “f.1.1.- hiri espazio libreak”	12.414 m ² (t)

d.- Eraikuntzaren parametroak:

* Egungoa –industri eta hirugarren sektoreko erabilera-

Egungo eraikinen profila eta altuera finkatuko dira. Berritzerik eginez gero, indarrean dagoen HAAen Aldaketaren zehazpenak kontuan hartuko dira.

Berriaz finakututako garaje eraikinak –Zumaburu Kalea 18 eta 20-: egungo eraikinen baldintzak finkatzen dira.

* Proiektua -etxebizitza erabilera-

V(a)/II eta VI(a)/II

Eraikinen gehieneko altuerak idatzi beharreko Plan Bereziak xeheki arautuko ditu, Ordenantzetan xedatutakoari jarraiki.

⁽¹⁾ Informazio datua

B.- Erabilera baldintzak

* Egungoa –industri eta hirugarren sektoreko erabilera-

Egungo erabilerak finkatzen dira. Berritzaile eginez gero, indarrean dagoen HAAen Aldaketaren nahiz era beran indarrean dagoen arautegi orokorraren zehazpenak kontuan hartuko dira.

Garajeak: egungo garaje partzelen erabilera finkatzen da.

* Proiektua -etxebizitza erabilera-

a.- Etxebizitza erabilera:

840 etxebizitza (336 BOE)

Etxebizitzako eraikin berrietan beheko solairuan etxebizitzak ezarri ahal izango dira, baldintza orokorrak betez. Hala ere, hirugarren sektorerako gutxieneko hornidura antolatuko da eta, era berean, lehendik martxan dauden jarduerak berrezartzeko aukera emango da, esparru honek etorkizunean izango duen egoitza erabilerarekin bateragarriak badira behintzat.

b.- Ekipamendu erabilera: ekipamenduko eraikin baten antolamendua planteatzen da, Udalak zehaztu beharreko erabilera izango duena.

c.- Finkatutako garaje eraikinak egoki txertatuko dira antolamenduan.

2.- GARAPEN ETA GAUZAPENERAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

* Lurzoruaren sailkapena: Lurzoru Hiritar finkatu gabea.

* Planeamenduaren garapen eta gauzapenerako erregimena:

Esparru osorako Barne Berritzeko Plan Berezi bat egingo da, kontuan hartuz Zumaburu Kalea 18 eta 20ko garaje eraikinen berarizko finkatzea-

* Hirigintzako probetxamendua esleitzeko erregimena:

Egungo egoera mantentzen den artean, alderdian den irabazizko erabileretara emandako lurzati eraikigarri bakoitzak banaketa eremu berezi bat osatuko du.

50.892 m²-ko azalera berariaz mugatutako “EA.3- A.18” alderdiaren baitako lursailek banaketako alderdi bakar eta berezi bat osatzen dute.

Gehienezko irabazizko probetxamendua, konputagarria, 84.800 m²(t) da.

Berariazko probetxamendua: 1.2599 m²(t) (A.SLE)/m²

* Jarduera programa:

B.E.P.B. egin eta aurkezteko: urte bat (1) honako proiektu hau behin betiko onesten denetik hasita, Konpentsazio Sistema ezartzen delarik. Epe hori bete ezean, Administrazioak bere kabuz hartuko du Alderdi hau garatzeko ekimena; horrelakorik gertatuz gero, Konpentsazio Sistemaren ordeztasun Lankidetzaren sistemara jotzeko ahalmena izango du eta, kasu horretan, urtebeteko (1) epean ekin beharko zaio espedienteari.

III.- ANTOLAMENDU XEHEKATUA:

Zonakatzeko Xehekatutako baldintzak nahiz eraikitze, jabari eta erabilerako partikularrak, hiriko zerbitzuen hiritartze eta azpiegitura obrei dagozkienak, eta hirigintza kudeaketako eta gauzapenerako juridikoak aipatu Barne Berritzeko Plan Bereziak zehaztutakoak izango dira.

Aurreikusitako eraikin berriek gutxienez 15 metroko tartea utziko dute Oria ibaiaren ibilgutik.

19. HEA.- “GOIEGI”

Azalera: 34.400 m²

I.- ANTOLAMENDU IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Indarrean dagoen planeamendu partzialaren ebazpenak baliozkotzen dira, segidan adierazten diren zehaztasunez. Gauzatze bidean dagoen alderdia, hurrenez hurren 1999ko otsailaren 23an eta abenduaren 14an behin betiko onartutako “Plan Partziala”ren eta “S.5 Goiegi Sektoreko Plan Partzialaren Aldaketa puntuala”aren xedapenak garatuz.
- Alderdian diren eraikuntzak finkatzea.
- Hiritartze arina eta arboladia Parkearen eremuan, Goiegiko Ibarreko aldamenekoan jarraipena izango duela aurreikusten delarik.
- Bide sistema orokor berriak N-1 errepidetik paraleloan aurreikusitako berdegunearen zati bat nahiz planeamendu partzialak kirol eremutat kalifikatzen zuena ukituko ditu. Aipatu aurreikuspenak gauzatzeko idatzi beharreko obra proiektuak kirol eremua berrezarriko du eta erasandako berdegunea berregokituko da.

II.- HIRIGINTZAKO ERREGIMEN OROKORRA

1.- KALIFIKAZIO OROKORRA

* A ZONA: Etxebizitza erabilerako zonak

Azalera: 34.400 m²

* A ZONA: Etxebizitza erabilerako zonak

34.400 m²

A.- Eraikitzeko baldintzak:

a.- Zonaren eraikuntza probetxamendua ⁽¹⁾

10.740 m²(t)

b.- Zonaren eraikigarritasuna ⁽¹⁾

0,31 m²(t)/m²

c.- Eraikuntza probetxamenduaren baldintzak:

Arauzko eraikuntza probetxamendua eraikuntzen egungo formaren ondoriozkoa izango da.

d.- Eraikuntzaren parametroak:

Egungo eraikinen profila eta altuera finkatuko dira.

B.- Erabilera baldintzak

Alderdian diren erabilerak finkatzen dira.

2.- GARAPEN ETA GAUZAPENERAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

* Lurzoruaren sailkapena: Lurzoru Hiritar finkatua.

* Planeamenduaren garapen eta gauzapenerako erregimena: Zuzeneko gauzapena.

* Hirigintzako probetxamendua esleitzeko erregimena: Indarrean dagoen legeriak ezarritakori jarraituko zaio.

* Jarduera programa: Gauzatze bidean Hiri Antolaketako Arauak behin betiko onartzen direnetik.

⁽¹⁾ Informazio datua

III.- ANTOLAMENDU XEHEKATUA:

1.- KALIFIKAZIO XEHEKATUA

* Alderdian Zonakatze Xehekatuko baldintzak, “Zonakatze Xehekatua” planoan arau gisa ezarritakoari atxikiko zaizkie.

* Antolamenduaren ezaugarriak: ⁽¹⁾

- Etxebizitza erabilera

* “a.3.1.- Garapen baxuko –komunak- etxebizitzako” lurzatiak	4.500 m ² (t)
Etxebizitza kopurua	48 BOE etxebizitza
Etxebizitzako erabilera osagarri –sotoko solairuak- ez konputagarria	1.200 m ² (t)

* “a.4.- eraikuntza bereiziko etxebizitzako” lurzatiak	6.240 m ² (t)
Etxebizitza kopurua	26 etxebizitza
Etxebizitzako erabilera osagarri –sotoko solairuak- ez konputagarria	2.600 m ² (t)

- Hornidurak:

* “f.1.1.- Eremu libre hiritarrak” –Goiegi parkea-	14.621 m ²
--	-----------------------

2.- ERAIKITZE, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

Egungo baldintzak mantentzen dira.

3.- HIRIKO ZERBITZUEN HIRITARTZE ETA AZPIEGITURA OBRAK

- Ez da jarduerarik aurreikusten, martxan dagoen gauzapena osatuz. Aurreikusitako sistema orokorreko bidearen aldaketak Alderdiarengan eragiten du. Obrak honek jasoko du ukitutako kirol pistaren trasladoa.

4.- HIRIGINTZA KUDEAKETAKO ETA GAUZAPENEN BALDINTZA JURIDIKOAK

Alderdian den irabazizko erabileretara emandako lurzati eraikigarri bakoitzak banaketa eremu bereizi bat osatuko du.

⁽¹⁾ Informazio datua

20. HEA.- “INSTITUTUA”

Azalera: 23.142 m²

I.- ANTOLAMENDU IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Komunitate ekipamenduko erabilera, zerbitzu azpiegituren lurzatiak eta eremu libreak, modu horretara definitu beharko direnak, finkatzea.
- Jadanik baden ondare eraikia oro har finkatzea, berorren birmoldaketa eta, dagokionean, egungo eraikinekiko bateragarri izango diren komunitate ekipamenduko instalazio gehiago baimenduz.
- Eremu libre gisa kalifikatzen diren 8.948 m²-ak txertatu eta hiritartzea; Zabaleta eta Zabaleta-Goiegi arteko eremu librea bi auzo horietarako aisialdi esparru bezala planteatzen da, espazio honetan, depositu zaharraren ondoan, auzo osoari zerbitzua emango dion aurreikusitako pilotalekua antolatuz.
- Institutuaren egungo lurzatirako sarbidea aurreikusitako bide sistema orokorrak erasango du. Obra hori aipatu proiektuari jarraiki burutuko da.

II.- HIRIGINTZAKO ERREGIMEN OROKORRA

1.- KALIFIKAZIO OROKORRA

* G ZONA: Komunitate ekipamenduko zonak

Azalera: 23.142 m²

* **G ZONA: Komunitate ekipamenduko zonak**

23.142 m²

A.- Eraikitzeke baldintzak:

a.- Zonaren eraikuntza probetxamendua ⁽¹⁾

5.155 m²(t)

Eraikuntzen egungo formaren ondoriozko eraikuntza probetxamendua finkatzen da. Premien arabera eraikinak zabaldu edo ordezkatzeko ahalbidetzen da.

b.- Zonaren eraikigarritasuna ⁽¹⁾

0,22 m²(t)/m²

c.- Eraikuntza probetxamenduaren baldintzak:

Arauzko eraikuntza probetxamendua eraikuntzen egungo formaren ondoriozkoa izango da. Jadanik badiren instalazioak zabaltea baimentzen da, beharrezkoa izanez gero eta behar hori arrazoitzen bada.

d.- Eraikuntzaren parametroak:

Egungo eraikinen profila eta altuera finkatuko dira.

Egungo eraikinak ordezkatzeko badira, profil eta altuera berriak Udalak ezarritako xedapenetara egokituko dira.

B.- Erabilera baldintzak

Egungo erabilerak finkatzen dira.

⁽¹⁾ Informazio datua

2.- GARAPEN ETA GAUZAPENERAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

* Lurzoruaren sailkapena: Lurzoru Hiritar finkatua.

* Planeamenduaren garapen eta gauzapenerako erregimena: Zuzeneko gauzapena. Aurreikusitako helburuak betetzeko hirigintza proiektu bat egingo da. Goiegiko eta Goiegiko ibarbideko espazio irekiekin batera garatu beharko da parkea.

* Hirigintzako probetxamendua esleitzeko erregimena: Indarrean dagoen legeriak ezarritakori jarraituko zaio.

* Jarduera programa: Gauzatze bidean Hiri Antolaketako Arauak behin betiko onartzen direnetik.

III.- ANTOLAMENDU XEHEKATUA:

1.- KALIFIKAZIO XEHEKATUA

* Alderdian Zonakatze Xehekatuko baldintzak, “Zonakatze Xehekatua” planoan arau gisa ezarritakoari atxikiko zaizkie.

* Antolamenduaren ezaugarriak: ⁽¹⁾

- “g.1 Irakaskuntzako komunitate ekipamenduko lurzatia”- Institutua	3.314 m ² (t)/ 8.475 m ² (p)
- “g.2 Kirol ekipamenduko partzela”- Frontoia	
- f.1.2 espazio librean txertatua	
- “h.1 Zerbitzu azpiegituren lurzatia” –Ur depositua-	1.541 m ² (t)/ 5.719 m ² (p)

Azalera honetan ez ordezkapenik, handitzerik edo eraikin berririk aurreikusten, Udalak ezarritako xedapenen arabera.

- “f.1.1” Eremu libre hiritarrak	8.948 m ²
Zabaleta-Goiegi ondoko eremu librea	4.836 m ²
Institutuaren atzealdeko eremu librea	4.112 m ²

2.- ERAIKITZE, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

Egungo baldintzak mantentzen dira. Edozein jarduerak Udalak zehaztutakoa kontuan izango du.

- Frontoi bat eraikiko da HEA “A.35 Zabaleta Berri”ko eskubideen titularren kontura.

3.- HIRIKO ZERBITZUEN HIRITARTZE ETA AZPIEGITURA OBRAK

Eremu libre bezala kalifikatutako esparruak egokitu beharko dira, Goiegi eta Goiegiko Ibarretik datozenekin batera, hiri parke handi bat antolatuz.

⁽¹⁾ Informazio datua

21. HEA.- “ZABALETA- GOIEGI”

Azalera: 15.001 m²

I.- ANTOLAMENDU IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Indarrean dagoen planeamendu partzialaren ebazpenak –“S.1 Sektorearen Plan Partziala”, 1994ko uztailearen 16an behin betiko onartua- baliozkotzen dira, segidan adierazten diren zehaztasunez.
- Alderdian diren eraikuntzak finkatzea.
- S.1 sektorea zenean dagoen kirol zona publikoa aldameneko 34. HEA 34 Goiegiko Ibarrean txertatzen da, erabilera berberaz. Etorkizunean kirol zona hori aurreikusitako beste handiago batean txertatuko da, idatzi beharreko planeamendu partzialak arautu beharko duena.

II.- HIRIGINTZAKO ERREGIMEN OROKORRA

1.- KALIFIKAZIO OROKORRA

* A ZONA: Etxebizitza erabilerako zonak

Azalera: 14.367 m²

* E.1 ZONA: Bide sareak (S.O.)

Azalera: 634 m²

* 21. HEA.- ZABALETA- GOIEGI GUZTIRA

Azalera: 15.001 m²

*** A ZONA: Etxebizitza erabilerako zonak**

14.367 m²

A.- Eraikitzeko baldintzak:

a.- Zonaren eraikuntza probetxamendua ⁽¹⁾

4.327 m²(t)

b.- Zonaren eraikigarritasuna ⁽¹⁾

0,30 m²(t)/m²

c.- Eraikuntza probetxamenduaren baldintzak:

Arauzko eraikuntza probetxamendua eraikuntzen egungo formaren ondoriozkoa izango da.

d.- Eraikuntzaren parametroak:

Egungo eraikinen profila eta altuera finkatuko dira.

B.- Erabilera baldintzak

Jadanik badiren etxebizitzak finkatzen dira.

2.- GARAPEN ETA GAUZAPENERAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

* Lurzoruaren sailkapena: Lurzoru Hiritar finkatua.

* Planeamenduaren garapen eta gauzapenerako erregimena: Zuzeneko gauzapena.

* Hirigintzako probetxamendua esleitzeko erregimena: Indarrean dagoen legeriak ezarritakori jarraituko zaio.

* Jarduera programa: Gauzatze bidean Hiri Antolaketako Arauak behin betiko onartzen direnetik.

⁽¹⁾ Informazio datua

III.- ANTOLAMENDU XEHEKATUA:

1.- KALIFIKAZIO XEHEKATUA

* Alderdian Zonakatze Xehekatuko baldintzak, “Zonakatze Xehekatua” planoan arau gisa ezarritakoari atxikiko zaizkie.

* Antolamenduaren ezaugarriak: ⁽¹⁾

- Etxebizitza erabilera	35 etxebizitza
* “a.3.2.- Familia bakarreko eraikin elkarri atxikiak, etxebizitzako” lurzatiak	3.979 m ² (t)
Etxebizitza kopurua	32 etxebizitza
Etxebizitzako erabilera osagarri –sotoko solairuak- ez konputagarria	1.998 m ² (t)
* “a.4.- Eraikuntza bereiziko etxebizitzako” lurzatiak	348 m ² (t)
Etxebizitza kopurua	3 etxebizitza

2.- ERAIKITZE, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

Egungo baldintzak mantentzen dira.

3.- HIRIKO ZERBITZUEN HIRITARTZE ETA AZPIEGITURA OBRAK

- Ez da jarduerarik aurreikusten.

4.- HIRIGINTZA KUDEAKETAKO ETA GAUZAPENEN BALDINTZA JURIDIKOAK

Alderdian den irabazizko erabileretara emandako lurzati eraikigarri bakoitzak banaketa eremu bereizi bat osatuko du.

⁽¹⁾ Informazio datua

22. HEA.- “ZABALETA”

Azalera: 32.833 m²

I.- ANTOLAMENDU IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Alderdian diren eraikinak finkatzen dira. Eraikinetan aldaketarik edo berritzerik eginez gero, eraikin atxiki ezegonkor eta narriagarriak ezabatu beharko dira.
- Gaur egun gutxi erabiltzen diren beheko solairuetako lokalak etxebizitza erabilerarako egokitu ahal izango dira.

- Egingarria bada, lur gaineko zerbitzu azpiegitura guztiak lurperatu beharko dira.

II.- HIRIGINTZAKO ERREGIMEN OROKORRA

1.- KALIFIKAZIO OROKORRA

* A ZONA: Etxebizitza erabilerako zonak

Azalera: 30.625 m²

* E.1 ZONA: Bide Sareak (S.O.)

Azalera: 2.208 m²

* 22. HEA.- ZABALETA GUZTIRA

Azalera: 32.833 m²

*** A ZONA: Etxebizitza erabilerako zonak**

32.833 m²

A.- Eraikitzeko baldintzak:

a.- Zonaren eraikuntza probetxamendua ⁽¹⁾

17.082 m²(t)

b.- Zonaren eraikigarritasuna ⁽¹⁾

0,52 m²(t)/m²

c.- Eraikuntza probetxamenduaren baldintzak:

Arauzko eraikuntza probetxamendua eraikuntzen egungo formaren ondoriozkoa izango da.

d.- Eraikuntzaren parametroak:

Egungo eraikinen profila eta altuera finkatuko dira.

B.- Erabilera baldintzak

Jadanik badiren etxebizitzak finkatzen dira.

Jadanik baden eraikineko etxebizitza kopurua finkatzen da, Ordenantzetan ezarritako baldintzak betetzen dituzten kasuetan beheko solairuetako lokalak etxebizitza erabilerarako moldatu ahal izango direlarik.

2.- GARAPEN ETA GAUZAPENERAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

* Lurzoruaren sailkapena: Lurzoru Hiritar finkatua.

* Planeamenduaren garapen eta gauzapenerako erregimena: Zuzeneko gauzapena.

* Hirigintzako probetxamendua esleitzeko erregimena: Indarrean dagoen legeriak ezarritakori jarraituko zaio.

* Jarduera programa: Gauzatze bidean Hiri Antolaketako Arauak behin betiko onartzen direnetik.

⁽¹⁾ Informazio datua

III.- ANTOLAMENDU XEHEKATUA:

1.- KALIFIKAZIO XEHEKATUA

* Alderdian Zonakatze Xehekatuko baldintzak, “Zonakatze Xehekatua” planoan arau gisa ezarritakoari atxikiko zaizkie.

* Antolamenduaren ezaugarriak: ⁽¹⁾

- Etxebizitza erabilera	17.082 m ² (t)/ 118 etx.
* “a.3.1.- Garapen baxuko etxebizitzako –komunak-” lurzatiak	15.511 m ² (t)
Goiko solairuak	10.391 m ² (t).
Beheko solairuak	5.120 m ² (t)
Etxebizitza kopurua	106 etxebizitza
Etxebizitzako erabilera osagarri –sotoko solairuak- ez konputagarria	907 m ² (t)

Erabilera hori beheko solairuetan ezartzearen ondoriozko etxebizitza kopurua ez da kontatzen.

* “a.4.- Eraikuntza bereiziko etxebizitzako” lurzatiak	1.571 m ² (t)
Etxebizitza kopurua	12 etxebizitza

2.- ERAIKITZE, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

Egungo baldintzak mantentzen dira. Aukera ematen da beheko solairuetako lokalen erabilera aldatzeko, etxebizitza erabilerarako egokituz, betiere agiri honetan jasotako Ordenantzetako 4.11 artikuluan jasotako baldintzak betez, eta “Etxebizitzarako Hiri Lurreko eremu finkatuetan beheko solairuetako eta beste lokal batzuetako erabilera aldatzeko jarduketak erregulatzen dituen Ordenantza”k zehazten duenarekin bat.

3.- HIRIKO ZERBITZUEN HIRITARTZE ETA AZPIEGITURA OBRAK

- Ez da jarduerarik aurreikusten. Egingarria bada, lur gaineko zerbitzu azpiegitura guztiak lurperatu beharko dira.

4.- HIRIGINTZA KUDEAKETAKO ETA GAUZAPENEN BALDINTZA JURIDIKOAK

Alderdian den irabazizko erabileretara emandako lurzati eraikigarri bakoitzak banaketa eremu bereizi bat osatuko du.

⁽¹⁾ Informazio datua

23. HEA.- “LOIDI”

Azalera: 32.881 m²

I.- ANTOLAMENDU IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Alderdian diren eraikinak, HAAen Aldaketari eta 1992ko irailaren 1ean behin betiko onartutako “S.3 Loidi Sektorearen Plan Partziala”ri jarraiki garatuak, finkatzen dira.

II.- HIRIGINTZAKO ERREGIMEN OROKORRA

1.- KALIFIKAZIO OROKORRA

* A ZONA: Etxebizitza erabilerako zonak

Azalera: 32.677 m²

* E.1 ZONA: Bide Sareak (S.O.)

Azalera: 204 m²

* 23. HEA.- LOIDI GUZTIRA

Azalera: 32.881 m²

* **A ZONA: Etxebizitza erabilerako zonak**

32.677 m²

A.- Eraikitzeko baldintzak:

a.- Zonaren eraikuntza probetxamendua ⁽¹⁾

7.078 m²(t)

b.- Zonaren eraikigarritasuna ⁽¹⁾

0,22 m²(t)/m²

c.- Eraikuntza probetxamenduaren baldintzak:

Arauzko eraikuntza probetxamendua eraikuntzen egungo formaren ondoriozkoa izango da, hirugarren sektoreko lurzatia – Martin Berasategi jatetxea-,200 m²(t)-koa, zabaltzea onartuko delarik.

d.- Eraikuntzaren parametroak:

Egungo eraikinen profila eta altuera finkatuko dira.

B.- Erabilera baldintzak

Jadanik badiren etxebizitzak finkatzen dira.

2.- GARAPEN ETA GAUZAPENERAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

* Lurzoruaren sailkapena: Lurzoru Hiritar finkatua.

* Planeamenduaren garapen eta gauzapenerako erregimena: Zuzeneko gauzapena.

* Hirigintzako probetxamendua esleitzeko erregimena: Indarrean dagoen legeriak ezarritakori jarraituko zaio.

* Jarduera programa: Gauzatze bidean Hiri Antolaketako Arauak behin betiko onartzen direnetik.

⁽¹⁾ Informazio datua

III.- ANTOLAMENDU XEHEKATUA:

1.- KALIFIKAZIO XEHEKATUA

* Alderdian Zonakatze Xehekatuko baldintzak, “Zonakatze Xehekatua” planoan arau gisa ezarritakoari atxikiko zaizkie.

* Antolamenduaren ezaugarriak: ⁽¹⁾

- Etxebizitza erabilera

* “a.3.2.- Familia bakarreko eraikin elkarri atxikiak, etxebizitzako” lurzatiak	5.403 m ² (t)
Etxebizitza kopurua	30 etxebizitza
Etxebizitzako erabilera osagarri –sotoko solairuak- ez konputagarria	2.904 m ² (t)

* “a.4.- Eraikuntza bereiziko etxebizitzako” lurzatiak	516 m ² (t)
Etxebizitza kopurua	1 etxebizitza
Etxebizitzako erabilera osagarri –sotoko solairuak- ez konputagarria	138 m ² (t)

- Hirugarren sektoreko erabilera - “c” lurzatia–Martin Berasategi jatetxea-	1.159 m ² (t)
Finkatutako probetxamendua:	959 m ² (t) lur gainetik/ 977 m ² (t) lur azpitik
Probetxamendu berria. Balizko zabaltzea:	200 m ² (t)

- Eremu libreen erabilera

f.1.1.- eremu libre hiritarrak	5.713 m ²
f.1.1.- eremu libre arruntak	2.011 m ²
f.2.- ibai ibilguak –erreka-	165 m ²

2.- ERAIKITZE, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

Egungo baldintzak mantentzen dira.

3.- HIRIKO ZERBITZUEN HIRITARTZE ETA AZPIEGITURA OBRAK

Ez da jarduerarik aurreikusten.

4.- HIRIGINTZA KUDEAKETAKO ETA GAUZAPENENKO BALDINTZA JURIDIKOAK

Alderdian den irabazizko erabileretara emandako lurzati eraikigarri bakoitzak banaketa eremu bereizi bat osatuko du.

⁽¹⁾ Informazio datua

24. HEA.- “KAXKARRO”

Azalera: 26.578 m²

I.- ANTOLAMENDU IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Komunitate ekipamenduko erabilera, zerbitzu azpiegituren lurzatiak eta eremu libreak, modu horretara definitu beharko direnak, finkatzea.
- Jadanik baden ondare eraikia oro har finkatzea, berorren birmoldaketa eta, dagokionean, egungo eraikinekiko bateragarri izango diren komunitate ekipamenduko instalazio gehiago baimenduz.
- Etorkezuean irakaskuntza ekipamenduko egungo lurzatiarako eta depositurako sarbidea hobetu egingo da, aldameneko A.36 Zatarain alderdiaren aurreikusitako garapenarekin.

II.- HIRIGINTZAKO ERREGIMEN OROKORRA

1.- KALIFIKAZIO OROKORRA

- * A ZONA: Komunitate ekipamenduko zonak Azalera: 25.812 m²
- * E.1 ZONA: Bide sareak (S.O.) Azalera: 766 m²
- * 24. HEA.- KAXKARRO GUZTIRA Azalera: 26.578 m²

*** G ZONA: Komunitate ekipamenduko zonak 25.812 m²**

A.- Eraikitzeko baldintzak:

- a.- Zonaren eraikuntza probetxamendua ⁽¹⁾ 3.342 m²(t)
Eraikuntzen egungo formaren ondoriozko eraikuntza probetxamendua finkatzen da. Premien arabera eraikinak zabaldu edo ordezkatzeko ahalbidetzen da.
- b.- Zonaren eraikigarritasuna ⁽¹⁾ 0,13 m²(t)/m²
- c.- Eraikuntza probetxamenduaren baldintzak:
Arauzko eraikuntza probetxamendua eraikuntzen egungo formaren ondoriozkoa izango da. Jadanik badiren instalazioak zabaltea baimentzen da, beharrezkoa izanez gero eta behar hori arrazoitzen bada.
- d.- Eraikuntzaren parametroak:
Egungo eraikinen profila eta altuera finkatuko dira.
Egungo eraikinak ordezkatzeko badira, profil eta altuera berriak Udalak ezarritako xedapenetara egokituko dira.

B.- Erabilera baldintzak

Egungo erabilera finkatzen dira. Eremu librea egokitu beharko da.

⁽¹⁾ Informazio datua

2.- GARAPEN ETA GAUZAPENERAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

- * Lurzoruaren sailkapena: Lurzoru Hiritar finkatua.
- * Planeamenduaren garapen eta gauzapenerako erregimena: Zuzeneko gauzapena.
- * Hirigintzako probetxamendua esleitzeko erregimena: Indarrean dagoen legeriak ezarritakoari jarraituko zaio.
- * Jarduera programa: Gauzatze bidean Hiri Antolaketako Arauak behin betiko onartzen direnetik.

III.- ANTOLAMENDU XEHEKATUA:

1.- KALIFIKAZIO XEHEKATUA

- * Alderdian Zonakatze Xehekatuko baldintzak, “Zonakatze Xehekatua” planoan arau gisa ezarritakoari atxikiko zaizkie.

- * Antolamenduaren ezaugarriak: ⁽¹⁾

- “g.1 Irakaskuntza ekipamenduko lurzattia”- Kaxkarro 2.898 m²(t)/ 9.187 m²(p)

- “h.1 Zerbitzu azpiegituren lurzattia” –Ur depositua- 444 m²(t)/ 946 m²(p)

Azalera honetan ez ordezkapenik, handitzerik edo eraikin berririk aurreikusten, Udalak ezarritako xedapenen arabera.

- “f.1.1 Eremu libre hiritarrak” 14.992 m²

2.- ERAIKITZE, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

Egungo baldintzak mantentzen dira. Edozein jarduerak Udalak xedatutakoa kontuan izango du.

3.- HIRIKO ZERBITZUEN HIRITARTZE ETA AZPIEGITURA OBRAK

Hirigintza proiektua, eremu librea parke hiritar modura egokituko du, lotunerako A.33 Oztaran Hegaleko Parkea alderdian egindako aurreikuspenak kontuan hartuz, eta Plazaola Parkeraino oinezkoentzako ibilbideek jarraipena izan dezaten ahalbidetuz.

4.- HIRIGINTZA KUDEAKETAKO ETA GAUZAPENEN BALDINTZA JURIDIKOAK

“AE.4- A.24” alderdiaren desjabetze esparrua mugatzen da, 14.992 m² inguruko azalera izango duelarik; proposatutako aurreikuspenak burutzeko desjabetzea baliatuko da.

⁽¹⁾ Informazio datua

25. HEA.- “OZTARAN”

Azalera: 75.933 m²

I.- ANTOLAMENDU IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Jadanik baden ondare eraikia oro har finkatzea eta egungo eremu libreak hobetzea.
- Egun gutxi erabilitako beheko solairuetako lokalak etxebizitza erabilerarako moldatu ahal izango dira.
- Auzorako sarbideak eta auzo barruko zirkulazioa hobetuko dira proiektu honetan egindako aurreikuspenez: San Frantzisko Kalea erregulatzea, berori Bista Alai etxearen pareko bidegurutzera arte eta dagoen eremu libretik –parkea- barrena luzatuz -A.36 Zatarain HEAn aurreikusitako garapenerako obraren bidez.
- Bestalde, egungo baserritarraren bidea ibilgailuentzako zirkulaziorako zabaltzea aurreikusten da, berori planoetan grafiatu bezala egokituz. Horrek Arranbide kalea luzatzea ahalbidetuko du, Azkorte Bideari lotzen zaion arte.
- Zirkulazioa erregulatu beharko da, lur gaineko aparkalekuak antolatuz eta egun gutxienerako neurri gomendagarriak betetzen ez dituzten bide ataletan zirkulazioa erraztuz.
- Oztaran eta Arranbiden aparkaleku estalien eraikuntza ahalbidetzen da.

II.- HIRIGINTZAKO ERREGIMEN OROKORRA

1.- KALIFIKAZIO OROKORRA

- | | |
|---|--------------------------------|
| * A ZONA: Etxebizitza erabilerako zonak | Azalera: 73.953 m ² |
| * E.1 ZONA: Bide sareak (S.O.) | Azalera: 1.980 m ² |
| * 25. HEA.- OZTARAN GUZTIRA | Azalera: 75.933 m ² |

*** A ZONA: Etxebizitza erabilerako zonak** **73.953 m²**

A.- Eraikitze baldintzak:

a.- Zonaren eraikuntza probetxamendua ⁽¹⁾ 50.467 m²(t)

b.- Zonaren eraikigarritasuna ⁽¹⁾ 0,68 m²(t)/m²

c.- Eraikuntza probetxamenduaren baldintzak:
Arauzko eraikuntza probetxamendua eraikuntzen egungo formaren ondoriozkoa izango da.

d.- Eraikuntzaren parametroak:
Egungo eraikinen profila eta altuera finkatuko dira.

B.- Erabilera baldintzak

Jadanik badiren etxebizitzak finkatzen dira, beheko solairuetan etxebizitza gehiago ahalbidetuz.

⁽¹⁾ Informazio datua

2.- GARAPEN ETA GAUZAPENERAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

- * Lurzoruaren sailkapena: Lurzoru Hiritar finkatua
- * Planeamenduaren garapen eta gauzapenerako erregimena: Zuzeneko gauzapena.
- * Hirigintzako probetxamendua esleitzeko erregimena: Indarrean dagoen legeriak ezarritakori jarraituko zaio.
- * Jarduera programa: Gauzatze bidean Hiri Antolaketako Arauak behin betiko onartzen direnetik.

III.- ANTOLAMENDU XEHEKATUA:

1.- KALIFIKAZIO XEHEKATUA

- * Alderdian Zonakatze Xehekatuko baldintzak, “Zonakatze Xehekatua” planoan arau gisa ezarritakoari atxikiko zaizkie.

- * Antolamenduaren ezaugarriak: ⁽¹⁾

- Etxebizitza erabilera

* “a.2.- Eraikuntza irekiko etxebizitzako” lurzatiak	37.902 m ² (t)
. Etxebizitza erabilera –goiko solairuak-	31.252 m ² (t)
. Hirugarren sektoreko erabilera, etxebizitzakoa edo eranskinak –beheko solairuak-6.650 m ² (t)	
. Etxebizitzako erabilera osagarri –sotoko solairuak- ez konputagarria	1.739 m ² (t)
. Etxebizitza kopurua	433 etxebizitza
* “a.4.- Eraikuntza bereiziko etxebizitzako” lurzatiak	3.868 m ² (t)
. Etxebizitza erabilera	3.868 m ² (t)
. Etxebizitzako erabilera osagarri –sotoko solairuak- ez konputagarria	810 m ² (t)
. Etxebizitza kopurua	26 etxebizitza
* Etxebizitzako lurzatietan finkatutako etxebizitza kopurua guztira	459 etxebizitza

Azalera eraikia zein balizko etxebizitza kopurua ez dira kontuan hartzen, beheko solairuko lokal horiek etxebizitza gisa moldatuz. Erabilera aldaketa onartzen da.

- Hirugarren sektoreko erabilera

* “c.- Hirugarren sektoreko erabilera” lurzatietan- Hotela	4.926 m ² (t)/ 3.341 m ² (p)
Etxebizitza kopurua	2 etxebizitza

- Hornidurak

* “g.1.- irakaskuntza ekipamendua” lurzatietan- Oztaran Ikastetxea	3.771 m ² (t)/ 7.724 m ² (p)
* “g.5.- ekipamendu sozio-kulturala” lurzatietan	232 m ² (t)/ 116 m ² (p)
* “f.1.1.- Eremu libre hiritarrak”	9.128 m ²
San Frantzisko parkea- 1	3.100 m ²
San Frantzisko parkea- 2	4.452 m ²
Arranbide lorategia	1.576 m ²

⁽¹⁾ Informazio datua

2.- ERAIKITZE, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

Egungo baldintzak mantentzen dira. Aukera ematen da beheko solairuetako lokalen erabilera aldatzeko, etxebizitza erabilerarako egokituz, betiere agiri honetan jasotako Ordenantzako 4.11 artikuluan jasotako baldintzak betez, eta “Etxebizitzarako Hiri Lurreko eremu finkatuetan beheko solairuetako eta beste lokal batzuetako erabilera aldatzeko jarduketak erregulatzen dituen Ordenantza”k zehazten duenarekin bat.

Aparkaleku eraikinak eraiki ahal izango dira Oztaran eta Arranbiden, Udalak ezarritako jarraibide eta zehaztapenei segituz.

3.- HIRIKO ZERBITZUEN HIRITARTZE ETA AZPIEGITURA OBRAK

- San Frantzisko kalearen luzapeneko bidea zabaltzea, lorategietatik barrena, egun irtenbiderik ez duen tarte horri jarraipena eman ahal izateko.

- Esparruaren bide egitura hobetuko da, aurreikusitako bi proposamenak medio: batetik baserritarraren bidea zabaltzea, Arranbide kalearen luzapen gisa eta etorkizuneko Plazaola Parkean txertatua; bestetik, San Frantzisko kalearen luzapena, Bista Alai Etxearen pareko bidegurutzeraino, Kaxkarroren erdigunera eta Zatarain Etxebizitzako auzora, zeina proiektu honek ebatzi behar baitu, sartzeko bide berriari –egungo bidea hobetu eta erregulatzea- lotuz.

- Alderdiko bideak berregituratzea, zirkulazio arineko bideetan lur gaineko aparkalekuak planteatuz.

4.- HIRIGINTZA KUDEAKETAKO ETA GAUZAPENEO BALDINTZA JURIDIKOAK

Alderdian den irabazizko erabileretara emandako lurzati eraikigarri bakoitzak banaketa eremu bereizi bat osatuko du.

26. HEA.- “BITARTE”

Azalera: 64.560 m²

I.- ANTOLAMENDU IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Indarrean dagoen planeamendu partzialaren ebazpenak osoki baliozkotzen dira. Gauzatze bidean dagoen alderdia, hurrenez hurren 1999ko uztailaren 13an eta 2001eko otsailaren 6an behin betiko onartutako “Plan Partziala”ren eta “S.3 Bitarte Sektoreko Plan Partzialaren Aldaketa puntuala”aren xedapenak garatuz.
- Alderdian diren eraikuntzak finkatzea.
- Hiritartze arina eta arboladia Parkearen eremuan, Plazaola Parkeko aldamenekoan jarraipena izango duela aurreikusten delarik.
- Garaje eraikin bat eraiki ahal izango da ekipamendu komunitarioarako partzelan, aldameneko eremuei zerbitzua ematearren.

II.- HIRIGINTZAKO ERREGIMEN OROKORRA

1.- KALIFIKAZIO OROKORRA

* A ZONA: Etxebizitza erabilerako zonak

Azalera: 63.216 m²

* E.1 ZONA: Bide sareak (S.O.)

Azalera: 1.344 m²

* 26. HEA.- BITARTE GUZTIRA

Azalera: 64.560 m²

*** A ZONA: Etxebizitza erabilerako zonak**

63.216 m²

A.- Eraikitzeko baldintzak:

a.- Zonaren eraikuntza probetxamendua ⁽¹⁾

29.125 m²(t)

b.- Zonaren eraikigarritasuna ⁽¹⁾

0,46 m²(t)/m²

c.- Eraikuntza probetxamenduaren baldintzak:

Arauzko eraikuntza probetxamendua eraikuntzen egungo formaren ondoriozkoa izango da.

d.- Eraikuntzaren parametroak:

Egungo eraikinen profila eta altuera finkatuko dira.

B.- Erabilera baldintzak

Jadanik badiren etxebizitzak finkatzen dira.

2.- GARAPEN ETA GAUZAPENERAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

* Lurzoruaren sailkapena: Lurzoru Hiritar finkatua.

* Planeamenduaren garapen eta gauzapenerako erregimena: Zuzeneko gauzapena.

* Hirigintzako probetxamendua esleitzeko erregimena: Indarrean dagoen legeriak ezarritakori jarraituko zaio.

* Jarduera programa: Gauzatze bidean Hiri Antolaketako Arauak behin betiko onartzen direnetik.

⁽¹⁾ Informazio datua

III.- ANTOLAMENDU XEHEKATUA:

1.- KALIFIKAZIO XEHEKATUA

* Alderdian Zonakatze Xehekatuko baldintzak, “Zonakatze Xehekatua” planoan arau gisa ezarritakoari atxikiko zaizkie.

* Antolamenduaren ezaugarriak: ⁽¹⁾

- Etxebizitza erabilera

* “a.2.- Eraikuntza irekiko etxebizitzako” lurzatiak	19.900 m ² (t)
Etxebizitza kopurua	168 etxebizitza (102 BOE)
Etxebizitzako erabilera osagarri –sotoko solairuak- ez konputagarria	8.299 m ² (t)

* “a.4.- Eraikuntza bereiziko etxebizitzako” lurzatiak	9.225 m ² (t)
Etxebizitza kopurua	45 etxebizitza
Etxebizitzako erabilera osagarri –sotoko solairuak- ez konputagarria	5.030 m ² (t)

- Hornidurak:

* “g.0.- Ekipamendu zehaztugabeko lurzatiak”	2.347 m ² (p)
* “f.1.1.- Eremu libre hiritarrak”	18.798 m ²
Parkea	13.277 m ²
Lorategia	4.421 m ²
Lorategia- kirol eremua	1.100 m ²

2.- ERAIKITZE, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

Egungo baldintzak mantentzen dira.

Ekipamenduko partzela Udaletik planteatzen diren zehaztapenen arabera garatuko da. Garajerako eraikin bat eraiki ahal izango da, aldameneko eremuei zerbitzua emateko.

3.- HIRIKO ZERBITZUEN HIRITARTZE ETA AZPIEGITURA OBRAK

Ez da jarduerarik aurreikusten, martxan dagoen gauzapena osatuz.

4.- HIRIGINTZA KUDEAKETAKO ETA GAUZAPENEN BALDINTZA JURIDIKOAK

Alderdian den irabazizko erabileretara emandako lurzati eraikigarri bakoitzak banaketa eremu bereizi bat osatuko du.

⁽¹⁾ Informazio datua

27. HEA.- “BASAUNDI BAILARA”

Azalera: 11.754 m²

I.- ANTOLAMENDU IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Jadanik baden ondare eraikia oro har finkatzea eta eremu libreak hobetzea, Auzo hau Bitartek eskaintzen dituen eremu libre berriei lotuz.

- Egun gutxi erabilitako beheko solairuetako lokalak etxebizitza erabilerarako moldatu ahal izango dira.

II.- HIRIGINTZAKO ERREGIMEN OROKORRA

1.- KALIFIKAZIO OROKORRA

* A ZONA: Etxebizitza erabilerako zonak

Azalera: 11.087 m²

* E.1 ZONA: Bide sareak (S.O.)

Azalera: 667 m²

* 27. HEA.- BASAUNDI BAILARA GUZTIRA

Azalera: 11.754 m²

*** A ZONA: Etxebizitza erabilerako zonak**

11.087 m²

A.- Eraikitzeko baldintzak:

a.- Zonaren eraikuntza probetxamendua ⁽¹⁾

14.490 m²(t)

b.- Zonaren eraikigarritasuna ⁽¹⁾

1,31 m²(t)/m²

c.- Eraikuntza probetxamenduaren baldintzak:

Arauzko eraikuntza probetxamendua eraikuntzen egungo formaren ondoriozkoa izango da.

d.- Eraikuntzaren parametroak:

Egungo eraikinen profila eta altuera finkatuko dira.

B.- Erabilera baldintzak

Jadanik badiren etxebizitzak finkatzen dira, beheko solairuetan etxebizitza gehiago ahalbidetuz.

2.- GARAPEN ETA GAUZAPENERAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

* Lurzoruaren sailkapena: Lurzoru Hiritar finkatua.

* Planeamenduaren garapen eta gauzapenerako erregimena: Zuzeneko gauzapena.

* Hirigintzako probetxamendua esleitzeko erregimena: Indarrean dagoen legeriak ezarritakori jarraituko zaio.

* Jarduera programa: Gauzatze bidean Hiri Antolaketako Arauak behin betiko onartzen direnetik.

⁽¹⁾ Informazio datua

III.- ANTOLAMENDU XEHEKATUA:

1.- KALIFIKAZIO XEHEKATUA

* Alderdian Zonakatze Xehekatuko baldintzak, “Zonakatze Xehekatua” planoan arau gisa ezarritakoari atxikiko zaizkie.

* Antolamenduaren ezaugarriak: ⁽¹⁾

- Etxebizitza erabilera

* “a.2.- Eraikuntza irekiko etxebizitzako” lurzatiak		14.490 m ² (t)
. Goiko solairuak-	11.855 m ² (t)	
. Beheko solairuak -	2.635 m ² (t)	
. Etxebizitza kopurua		157 etxebizitza

Azalera eraikia zein balizko etxebizitza kopurua ez dira kontuan hartzen, beheko solairuko lokal horiek etxebizitza gisa moldatuz. Erabilera aldaketa onartzen da.

- Hornidurak

* “f.1.1.- Eremu libre hiritarrak” 781 m²

2.- ERAIKITZE, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

Egungo baldintzak mantentzen dira.

3.- HIRIKO ZERBITZUEN HIRITARTZE ETA AZPIEGITURA OBRAK

- Alderdiko bideak berregituratzea, zirkulazio arineko bideetan lur gaineko aparkalekuak planteatuz.

- Basaundi Bailara kalearen luzapenez, Bitarte Alderdian gauzatzen ari dena, esparruaren bide egitura hobetzen da.

4.- HIRIGINTZA KUDEAKETAKO ETA GAUZAPENENKO BALDINTZA JURIDIKOAK

Alderdian den irabazizko erabileretara emandako lurzati eraikigarri bakoitzak banaketa eremu bereizi bat osatuko du.

⁽¹⁾ Informazio datua

28. HEA.- “ORIA IPARRALDEA”

Azalera: 4.336 m²

I.- ANTOLAMENDU IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Indarrean dagoen planeamendu partzialaren ebazpenak osoki baliozkotzen dira. Gauzatze bidean dagoen alderdia, hurrenez hurren 1998ko urriaren 6an eta 1999ko irailaren 28an behin betiko onartutako “EA.18 Oria Iparraldeko Hiri Antolaketako Arauen Aldaketa”ren eta Xehetasun Azterketaren xedapenak garatuz.

- Alderdian diren eraikuntzak finkatzea.

II.- HIRIGINTZAKO ERREGIMEN OROKORRA

1.- KALIFIKAZIO OROKORRA

* A ZONA: Etxebizitza erabilerako zonak

Azalera: 4.336 m²

* A ZONA: Etxebizitza erabilerako zonak

4.336 m²

A.- Eraikitze baldintzak:

a.- Zonaren eraikuntza probetxamendua ⁽¹⁾

3.136 m²(t)

b.- Zonaren eraikigarritasuna ⁽¹⁾

0,72 m²(t)/m²

c.- Eraikuntza probetxamenduaren baldintzak:

Arauzko eraikuntza probetxamendua eraikuntzen egungo formaren ondoriozkoa izango da.

d.- Eraikuntzaren parametroak:

Egungo eraikinen profila eta altuera finkatuko dira.

B.- Erabilera baldintzak

Alderdian diren erabilerak finkatzen dira.

2.- GARAPEN ETA GAUZAPENERAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

* Lurzoruaren sailkapena: Lurzoru Hiritar finkatua

* Planeamenduaren garapen eta gauzapenerako erregimena: Zuzeneko gauzapena.

* Hirigintzako probetxamendua esleitzeko erregimena: Indarrean dagoen legeriak ezarritakori jarraituko zaio.

* Jarduera programa: Gauzatze bidean Hiri Antolaketako Arauak behin betiko onartzen direnetik.

⁽¹⁾ Informazio datua

III.- ANTOLAMENDU XEHEKATUA:

1.- KALIFIKAZIO XEHEKATUA

* Alderdian Zonakatze Xehekatuko baldintzak, “Zonakatze Xehekatua” planoan arau gisa ezarritakoari atxikiko zaizkie.

* Antolamenduaren ezaugarriak: ⁽¹⁾

- Etxebizitza erabilera

“a.3.1.- Garapen baxuko etxebizitzako –komunak–” lurzatiak 3.136 m²(t)

Etxebizitza kopurua 36 etxebizitza (36 BOE)

Etxebizitzako erabilera osagarri –sotoko solairuak- ez konputagarria 896 m²(t)

2.- ERAIKITZE, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

Egungo baldintzak mantentzen dira.

3.- HIRIKO ZERBITZUEN HIRITARTZE ETA AZPIEGITURA OBRAK

Ez da jarduerarik aurreikusten, martxan dagoen gauzapena osatuz.

4.- HIRIGINTZA KUDEAKETAKO ETA GAUZAPENEN BALDINTZA JURIDIKOAK

Alderdian den irabazizko erabileretara emandako lurzati eraikigarri bakoitzak banaketa eremu bereizi bat osatuko du

⁽¹⁾ Informazio datua

29. HEA.- “LANGILEEN ETXEAK”

Azalera: 55.030 m²

I.- ANTOLAMENDU IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Indarrean dagoen planeamenduaren ebazpenak osoki baliozkotzen dira. Gauzatze bidean dagoen alderdia, 1998ko martxoaren 29an behin betiko onartutako “EA.18 Langileen Etxeak Alderdiaren Hiri Antolaketako Arauen Aldaketa”ren xedapenak garatuz, eta baita idatzitako Xehetasun Azterketetan planteatzen diren aldaketak ere.

- Alderdian diren eraikuntzak finkatzea, berori egiteke dagoen zonetan garapena burutu beharko delarik.

- Etxe Luze 3n jaso beharrekoa eraikinetan sarbide egokiak ezartzeko proiektu bat idatzi da, gauzatu beharrekoa; era berean, Antxisu Bailarako sarrera hobetzen da.

II.- HIRIGINTZAKO ERREGIMEN OROKORRA

1.- KALIFIKAZIO OROKORRA

* A ZONA: Etxebizitza erabilerako zonak

Azalera: 50.963 m²

* E.1 ZONA: Bide sareak (S.O.)

Azalera: 4.067 m²

* 29. HEA.- LANGILEEN ETXEAK GUZTIRA

Azalera: 55.030 m²

*** A ZONA: Etxebizitza erabilerako zonak**

50.963 m²

A.- Eraikitzeko baldintzak:

a.- Zonaren eraikuntza probetxamendua ⁽¹⁾

20.564 m²(t)

b.- Zonaren eraikigarritasuna ⁽¹⁾

0,40 m²(t)/m²

c.- Eraikuntza probetxamenduaren baldintzak:

Arazuko eraikuntza probetxamendua eraikuntzen egungo formaren ondoriozkoa izango da. Egiteke dauden eraikinetan indarrean dagoen planeamenduari jarraituko zaio.

d.- Eraikuntzaren parametroak:

Egungo eraikinen profila eta altuera finkatuko dira. Egiteke dauden eraikinetan indarrean dagoen planeamenduari jarraituko zaio.

B.- Erabilera baldintzak

Alderdiaren diren erabilerak finkatzen dira, planeamenduak aurreikusitakoez gain.

2.- GARAPEN ETA GAUZAPENERAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

* Lurzoruaren sailkapena: Lurzoru Hiritar finkatua

* Planeamenduaren garapen eta gauzapenerako erregimena: Zuzeneko gauzapena.

* Hirigintzako probetxamendua esleitzeko erregimena: Indarrean dagoen legeriak ezarritakori jarraituko zaio.

* Jarduera programa: Gauzatze bidean Hiri Antolaketako Arauak behin betiko onartzen direnetik.

⁽¹⁾ Informazio datua

III.- ANTOLAMENDU XEHEKATUA:

1.- KALIFIKAZIO XEHEKATUA

* Alderdian Zonakatze Xehekatuko baldintzak, “Zonakatze Xehekatua” planoan arau gisa ezarritakoari atxikiko zaizkie.

* Antolamenduaren ezaugarriak: ⁽¹⁾

- Etxebizitza erabilera

* “a.2.- Eraikuntza irekiko etxebizitzako” lurzatiak	20.564 m ² (t)
Etxebizitza erabilera	19.773 m ² (t)
Erabilera tertziarioa	791 m ² (t)
Etxebizitza kopurua	209 etxebizitza (209 BOE)
Etxebizitzako erabilera osagarri –sotoko solairuak- ez konputagarria	7.358 m ² (t)

- Hornidurak:

* “g.2.- Kirol lurzatia”	1.135 m ² (t)/ 1.135 m ² (p)
* “g.6.- Ekipamendu erlijiosoko lurzatia”	310 m ² (t)/ 310 m ² (p)
* “f.1.1.- Eremu libre hiritarrak”	1.665 m ²

2.- ERAIKITZE, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

Egungo baldintzak mantentzen dira, aurreikusitako etxebizitzako garapena osatuz.

3.- HIRIKO ZERBITZUEN HIRITARTZE ETA AZPIEGITURA OBRAK

Gauzatze bidean.

4.- HIRIGINTZA KUDEAKETAKO ETA GAUZAPENENKO BALDINTZA JURIDIKOAK

Alderdiaren den irabazizko erabileretara emandako lurzati eraikigarri bakoitzak banaketa eremu bereizi bat osatuko du.

⁽¹⁾ Informazio datua

30. HEA.- “ANTXISU BAILARA”

Azalera: 19.152 m²

I.- ANTOLAMENDU IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Alderdian diren eraikuntzak finkatzea.
- Berriki gauzatutako garapen berrian indarrean dagoen planeamenduaren ebazpenak, 1997ko urriaren 14an behin betiko onartutako “S.4 Buruntzpe Berri Sektoreko Plan Partziala”, osoki baliozkotzen dira.
- Aurreikusitako lotune berriaren gauzapenaz Alderdiko sarbide guztiak hobetuko dira; era berean, N-1 errepidetik sarrerako erreia zabaltzea proposatzen da, etxebizitzako auzo honetara sartu aurretik ibilgailuak astiroago joan daitezzen lortzeko.
- Lurzati pribatua jadanik badiren etxebizitza zaharretan garaje erabilerako eraikin osagarriak ezartzea baimenduko da, beti ere Ordenantzetan zehaztutako eginbideak betez.

II.- HIRIGINTZAKO ERREGIMEN OROKORRA

1.- KALIFIKAZIO OROKORRA

- * A ZONA: Etxebizitza erabilerako zonak Azalera: 17.746 m²
- * E.1 ZONA: Bide sareak (S.O.) Azalera: 1.406 m²
- * 30. HEA.- ANTXISU BAILARA GUZTIRA Azalera: 19.152 m²

* A ZONA: Etxebizitza erabilerako zonak **17.746 m²**

A.- Eraikitze baldintzak:

a.- Zonaren eraikuntza probetxamendua ⁽¹⁾ 4.121 m²(t)

b.- Zonaren eraikigarritasuna ⁽¹⁾ 0,23 m²(t)/m²

c.- Eraikuntza probetxamenduaren baldintzak:
Arauzko eraikuntza probetxamendua eraikuntzen egungo formaren ondoriozkoa izango da.

d.- Eraikuntzaren parametroak:
Egungo eraikinen profila eta altuera finkatuko dira.

B.- Erabilera baldintzak

Alderdian diren erabilerak finkatzen dira.

2.- GARAPEN ETA GAUZAPENERAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

- * Lurzoruaren sailkapena: Lurzoru Hiritar finkatua.
- * Planeamenduaren garapen eta gauzapenerako erregimena: Zuzeneko gauzapena.
- * Hirigintzako probetxamendua esleitzeko erregimena: Indarrean dagoen legeriak ezarritakori jarraituko zaio.
- * Jarduera programa: Gauzatze bidean Hiri Antolaketako Arauak behin betiko onartzen direnetik.

⁽¹⁾ Informazio datua

III.- ANTOLAMENDU XEHEKATUA:

1.- KALIFIKAZIO XEHEKATUA

* Alderdian Zonakatze Xehekatuko baldintzak, “Zonakatze Xehekatua” planoan arau gisa ezarritakoari atxikiko zaizkie.

* Antolamenduaren ezaugarriak: ⁽¹⁾

- Etxebizitza erabilera	4.121 m ² (t)/38 etxebizitza	
* “a.3.2.- Familia bakarreko eraikin elkarri atxikiak, etxebizitzako” lurzatiak	1.953 m ² (t)	
Etxebizitza kopurua	24 etxebizitza (23 BOE)	
Etxebizitzako erabilera osagarri –sotoko solairuak- ez konputagarria	1.509 m ² (t)	
* “a.4.- Eraikuntza bereiziko etxebizitzako” lurzatiak	2.168 m ² (t)	
Etxebizitza kopurua	14 etxebizitza	
- Hornidurak:		
* f.1.1.- Eremu libre hiritarrak		3.016 m ²
Lorategia	2.197 m ²	
Plaza	819 m ²	

2.- ERAIKITZE, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

Egungo baldintzak mantentzen dira.

3.- HIRIKO ZERBITZUEN HIRITARTZE ETA AZPIEGITURA OBRAK

Ez da jarduerarik aurreikusten, Alderdi honen zati batean eragiten duen sarrerako lotunearen salbuespenaz.

4.- HIRIGINTZA KUDEAKETAKO ETA GAUZAPENEN BALDINTZA JURIDIKOAK

Alderdian den irabazizko erabileretara emandako lurzati eraikigarri bakoitzak banaketa eremu bereizi bat osatuko du.

⁽¹⁾ Informazio datua

31. HEA.- “ORIA”

Azalera: 78.787 m²

I.- ANTOLAMENDU IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Alderdian diren eraikuntzak finkatzea, indarrean dagoen planeamenduak proposatutako balizko jarduera eta esku-hartzeez.
- Indarrean dagoen planeamenduaren ebazpenak, 1997ko urriaren 14an behin betiko onartutako “1.4 Oria Alderdiaren Hiri Antolaketako Arauen Aldaketa”, baliozkotu egingo dira oraingo, baina oraingo multzo degradatuaren ordez antolamendu berri bat era egokian aztertuko duen B.E.P.B. erredaktatzeko aukera emanez.
- Ibaiertzeko bidea eta pasealekua gauzatzea aurreikusten da, Oria eta Kotxerak N-1 errepidearen azpiko pasabideaz komunikatuz.
- Gauzatzeke dauden eraikuntza eta jarduerak aipatu Hiri Antolaketako Arauen Aldaketari jarraiki ebatziko dira.

II.- HIRIGINTZAKO ERREGIMEN OROKORRA

1.- KALIFIKAZIO OROKORRA

- * B ZONA: Industri erabilerako zonak Azalera: 73.739 m²
- * E.1 ZONA: Bide sareak (S.O.) Azalera: 5.048 m²
- * 31. HEA.- ORIA GUZTIRA Azalera: 78.787 m²

* **B ZONA: Industri erabilerako zonak** **73.739 m²**

A.- Eraikitze baldintzak:

a.- Zonaren eraikuntza probetxamendua ⁽¹⁾ 58.071 m²(t)

b.- Zonaren eraikiagarritasuna ⁽¹⁾ 0,79 m²(t)/m²

c.- Eraikuntza probetxamenduaren baldintzak:

Arauzko eraikuntza probetxamendua eraikuntzen egungo formaren ondoriozkoa izango da. Gauzatzeke dauden lurzatietan indarreko HAAen Aldaketaren xedapenak kontuan izango dira.

d.- Eraikuntzaren parametroak:

Egungo eraikinen profila eta altuera finkatuko dira. Gauzatzeke dauden lurzatietan indarreko HAAen Aldaketaren xedapenak kontuan izango dira.

B.- Erabilera baldintzak

Alderdian diren erabilerak finkatzen dira.

2.- GARAPEN ETA GAUZAPENERAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

- * Lurzoruaren sailkapena: Lurzoru Hiritar finkatua
- * Planeamenduaren garapen eta gauzapenerako erregimena: Zuzeneko gauzapena.
- * Hirigintzako probetxamendua esleitzeko erregimena: Indarrean dagoen legeriak ezarritakori jarraituko zaio.
- * Jarduera programa: Gauzatze bidean Hiri Antolaketako Arauak behin betiko onartzen direnetik.

⁽¹⁾ Informazio datua

III.- ANTOLAMENDU XEHEKATUA:

1.- KALIFIKAZIO XEHEKATUA

* Alderdian Zonakatze Xehekatuko baldintzak, “Zonakatze Xehekatua” planoan arau gisa ezarritakoari atxikiko zaizkie.

* Antolamenduaren ezaugarriak: ⁽¹⁾

* “b.- industri erabilerako” lurzatiak

58.071 m²(t)

2.- ERAIKITZE, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

Egungo baldintzak mantentzen dira, indarrean dagoen planeamenduan aurreikusitako gauzatu gabeko –ordezkapena edota zabaltzea- lurzatiak salbuetsita.

3.- HIRIKO ZERBITZUEN HIRITARTZE ETA AZPIEGITURA OBRAK

Ibaiertzeko bidea eta oinezkoentzako pasagunea gauzatu dira, alderdi hori eta Kotxerak N-1 errepidearen azpiko pasabideaz komunikatuz, egungo pasabidearen egoera hobetuz.

4.- HIRIGINTZA KUDEAKETAKO ETA GAUZAPENEN BALDINTZA JURIDIKOAK

Alderdian den irabazizko erabileretara emandako lurzati eraikigarri bakoitzak banaketa eremu bereizi bat osatuko du.

⁽¹⁾ Informazio datua

32. HEA.- “BRUNET”

Azalera: 37.644 m²

I.- ANTOLAMENDU IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Alderdian diren eraikuntzak finkatzen dira.
- Indarrean dagoen planeamenduaren ebazpenak, hurrenez hurren 1993ko maiatzaren 4an eta 1997ko uztailaren 8an behin betiko onartutako “I.5 Brunet Barne Berritzeko Plan Berezia” eta “BBPBren Aldaketa, osoki baliozkotzen dira
- Alderdi honen zati batean eragiten duen Langileen Etxeak eta Antxisu Bailararako sarrera lotunea eraikitzea aurreikusten da.

II.- HIRIGINTZAKO ERREGIMEN OROKORRA

1.- KALIFIKAZIO OROKORRA

- * B ZONA: Industri erabilerako zonak Azalera: 32.725 m²
- * E.1 ZONA: Bide sareak (S.O.) Azalera: 4.919 m²
- * 32. HEA.- BRUNET GUZTIRA Azalera: 37.644 m²

* **B ZONA: Industri erabilerako zonak** **32.725 m²**

A.- Eraikitzeko baldintzak:

a.- Zonaren eraikuntza probetxamendua ⁽¹⁾ 26.867 m²(t)

b.- Zonaren eraikigarritasuna ⁽¹⁾ 0,82 m²(t)/m²

c.- Eraikuntza probetxamenduaren baldintzak:
Arauzko eraikuntza probetxamendua eraikuntzen egungo formaren ondoriozkoa izango da.

d.- Eraikuntzaren parametroak:
Egungo eraikinen profila eta altuera finkatuko dira.

B.- Erabilera baldintzak

Alderdiaren diren erabilerak finkatzen dira.

2.- GARAPEN ETA GAUZAPENERAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

- * Lurzoruaren sailkapena: Lurzoru Hiritar finkatua
- * Planeamenduaren garapen eta gauzapenerako erregimena: Zuzeneko gauzapena.
- * Hirigintzako probetxamendua esleitzeko erregimena: Indarrean dagoen legeriak ezarritakori jarraituko zaio.
- * Jarduera programa: Gauzatze bidean Hiri Antolaketako Arauak behin betiko onartzen direnetik.

⁽¹⁾ Informazio datua

III.- ANTOLAMENDU XEHEKATUA:

1.- KALIFIKAZIO XEHEKATUA

* Alderdian Zonakatze Xehekatuko baldintzak, “Zonakatze Xehekatua” planoan arau gisa ezarritakoari atxikiko zaizkie.

* Antolamenduaren ezaugarriak: ⁽¹⁾

* “b.- industri erabilerako” lurzatiak	22.270 m ² (t)
- “c.- hirugarren sektoreko” lurzatiak	4.597 m ² (t)
* c.- ostalaritzako Jatetxea –Txitxardin Beltza-	322 m ² (t)/ 512 m ² (t) sotoa
* c.- bulegoak eta merkataritza	4.275 m ² (t)/ 1.425 m ² (t) sotoa
* f.1.1.- eremu libre hiritarrak	8.411 m ²

2.- ERAIKITZE, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

Egungo baldintzak mantentzen dira.

3.- HIRIKO ZERBITZUEN HIRITARTZE ETA AZPIEGITURA OBRAK

Ez da hirigintzako obrarik aurreikusten, mantenamendua salbuetsita. Langileen Etxeak eta Antxisu Bailararako sarrera lotune berriaren eraikuntzak Alderdi honen zati batean eragingo du.

4.- HIRIGINTZA KUDEAKETAKO ETA GAUZAPENEN BALDINTZA JURIDIKOAK

Alderdi den irabazizko erabileretara emandako lurzati eraikigarri bakoitzak banaketa eremu bereizi bat osatuko du.

⁽¹⁾ Informazio datua

33. HEA.- “TERESATEGI”

Azalera: 31.096 m²

I.- ANTOLAMENDU IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Industri garapen berri bat, Lasarte-Oriako udalerritik pasatzean 2. Ingurabideak duen trazaduran hein batean.
- Errekaldeko Alderdi finkatuaren aldameneko A.33 delakoan aurreikusitako antolamendua aipatu Alderdiaren akabera eta burutzapen gisa planteatzen da. 2. Ingurabideak eremu honetan altuera dezenteko euste-horma batzuk aurreikusten ditu, bere egitura ebazteko. Horrenbestez, eraikin luzanga bat planteatzen da, industria edota hirugarren sektoreko erabilerakoa, itxiturako fatxada jarrai bat osatuko duena, bide berriarekin batera. Bide berriak eraikin berriak zerbitzatuko ditu, eta Errekalden diren eraikinei atzealdeko fatxadak, egun osagai narriagarriak eta egoera zabar samarra ageri dituztenak, birmoldatu eta egokitzea ahalbidetuko die.

II.- HIRIGINTZAKO ERREGIMEN OROKORRA

1.- KALIFIKAZIO OROKORRA

* B ZONA: Industri erabilerako zonak

Azalera: 31.096 m²

* **B ZONA: Industri erabilerako zonak**

31.096 m²

A.- Eraikitze baldintzak:

a.- Zonaren eraikuntza probetxamendua ⁽¹⁾

29.300 m²(t)

b.- Zonaren eraikigarritasuna ⁽¹⁾

0,94 m²(t)/m²

c.- Eraikuntza probetxamenduaren baldintzak:

* “b.- industri erabilerako” lurzatiak

29.300 m²(t)

⁽¹⁾ Informazio datua

d.- Eraikuntzaren parametroak:

* Eraikuntzaren profila

- “b.- industri erabilerako” lurzatiak

III/I – VI/I

* Eraikuntzaren altuera

- “b.- industri erabilerako” lurzatiak

12,00 m/ P.Palean finkatuko da

Honetan adierazten diren profila eta altuera orientagarriak dira soilik, Plan Partzialean aldatu ahal izango baitira; gianera, eraikuntzaren zati batzuek altuera handiagoa edo elementu bereziren bat izan dezakete. Parametro horiek behin betiko sestren arabera aztertu eta finkatuko dira; izan ere, beheko bidean –Errekalde– 50,00eko kota du gutxi gorabehera eta goiko bidean, berriz, 65,00 metro ingurukoa.

B.- Erabilera baldintzak

Industria eta hirugarren sektoreko erabilerako alderdia, Arau Orokorretan ezartzen diren xedapen orokorren arabera.

2.- GARAPEN ETA GAUZAPENERAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

* Lurzoruaren sailkapena: Lurzoru Hiritargaia

* Planeamenduaren garapen eta gauzapenerako erregimena: Plan Partziala.

* Hirigintzako probetxamendua esleitzeko erregimena: A.33 Hirigintzako Esku-hartze Alderdi osoak banaketa alderdi berezi bat –“BA.4- A.33”- osatzen du eta 31.096 m²-ko azlaera du guztira.

· Berariazko probetxamendua: 0,9422 m²(t) (B)/m²

* Jarduera programa: Plan Partziala egin eta behin betiko onartzeko epea sei (6) urtekoa izango da, honako proiektu hau behin betiko onesten denetik aurrera baina, edozein kasutan ere, 2. Ingarabidearen Gauzapen Proiektua izan beharko du aurrez; proiektu hori beharrezko den Plan Partzialeko proiektua moldatzeko ezinbestekoa izango da.

III.- ANTOLAMENDU XEHEKATUA:

Zonakatze Xehekatuko baldintzak nahiz eraikitze, jabari eta erabilerako partikularrak, hiriko zerbitzuen hiritartze eta azpiegitura obrei dagozkienak, eta hirigintza kudeaketako eta gauzapeneko juridikoak idatzi beharreko Plan Partzialak zehaztutakoak izango dira.

Burutu beharreko Plan Partzialak honako jarduera eta hornidura hauek antolatuko ditu:

- Sarbidea, jadanik badaudenak aintzat hartuz eta goiko plataforman proposatzen den eraikuntzaren sarbide arazoak behar bezala konponduz.

- Industria edota hirugarren sektoreko erabilen gunearen diseinuak zaindua eta bateratua izan beharko du, eta aurreikusitako eraikinen zati batzuk er aberezian eta gehienko profila hartuz antola daitezen onartuko da. Alderdiaren bide orokorrak aurreikusitako erabilerarako tamaina egokia izan beharko du.

34. HEA “GOIEGIKO IBARRA”

Azalera: 92.088 m²

I.- ANTOLAMENDU IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Etxebizitzako garapen berri bat, Goiegiko Ibarrean lekutua; gaur egun gehienbat erabilera zehaztugabea du, ubidearen ondoan baratze txiki batzuk eta erriberako arboladia dituelarik. Jadanik badiren garapenak goiko aldean daude. Etxebizitzako eraikin bereziak dira, bakoitzak 2 eta 6 etxebizitza bitartean barne hartzen dituelarik, eta lurzati txikietan ezarrita daude. Berebat, bide honen ertzean –Hernani Bidea- Iberdrolaren azpiestazio bat dago.
- Hasiera batean jadanik badiren garapenak finkatzea planteatzen da, eta egitura tipologia ezberdineko eraikinez osatzea: etxebizitza bereziak, familia bakarreko atxikiak eta bloke txikiak, gauzatu beharreko bide berrian, Auzo Berriaren ardatz egituratzaile, oinarrituta.
- Helburu argigarria baino ez duen dokumentu honetan proposatutako antolamenduak bide honen gauzapena planteatzen du, eta berori goiko aldean Buenos Aires kaletik abiatuko da, %6ko maldaz Zabaleta-Goiegi zeharkatu eta Goiegiko biribilgunera emango du. Trazaera hori ezinbestekotzat jotzen da, batetik Auzo berri honetarako sarbidea ebazteko eta, bestetik, malda pikoak dituen Buenos Aires kalearen alternatiba izateko.
- Antolamenduak guztira 204 etxebizitza planteatzen ditu, horietako 196 oinplano berrikoak eta 8 finkatuak –5 eraikinetan ezarriak-.
- Kirol ekipamenduko erabilerako lurzati handi baten antolamendua, 3.900 m² eta parke bat izango dituena; lurzati hori mugakide den 11.600 m² inguruko Goiegin aurreikusitakoarekin batera antolatuko da.

II.- HIRIGINTZAKO ERREGIMEN OROKORRA

1.- KALIFIKAZIO OROKORRA

* A ZONA: Etxebizitza erabilerako zonak

Azalera: 92.088 m²

* A ZONA: Etxebizitza erabilerako zonak

92.088 m²

A.- Eraikitze baldintzak:

a.- Zonaren eraikuntza probetxamendua ⁽¹⁾

33.256 m²(t)

b.- Zonaren eraikigarritasuna ⁽¹⁾

0,36 m²(t)/m²

⁽¹⁾ Informazio datua

c.- Eraikuntza probetxamenduaren baldintzak:

* Finkatutako probetxamendua:

- Etxebizitza erabilera –“a.4.- eraikin isolatuko etxebizitza” partzelak- Arauzko eraikin probetxamendua izango da finkatzen diren partzelei arautegi orokorra aplikatzetik ondorioztatzen dena –5 eraikin, gutxi gorabehera 8.364 m²(p) hartuz partzelan-

Probetxamendua eta etxebizitza kopurua arautuko dira, honako zehaztapenon arabera:

Partzela 400 m ² (p) baino handiagoa	1 etxebizitza
Partzela 900 m ² (p) baino handiagoa	2 etxebizitza

- Zerbitzu azpiegiturak – “h” partzela- Iberdrolaren azpiestazioa, gutxi gorabehera 1.729 m²(p)-ko azalera duena. Probetxamendua jarduera garatzeko behar dena izango da.

* Probetxamendu berria:

- “a.3.1.- Garapen baxuko etxebizitzako –komunak-” lurzatiatan	15.200 m ² (t)
- “a.3.2.- Familia bakarreko eraikin elkarri atxikiak, etxebizitzako” lurzatiatan	12.600 m ² (t)
- “a.4.- Eraikuntza bereiziko etxebizitzako” lurzatiatan	4.200 m ² (t)

Etxebizitza bakoitzak honako azalera eraikia izango du gutxienez:

- “a.3.2.- Familia bakarreko eraikin elkarri atxikiak, etxebizitzako lurzatiatan	200 m ² (u)
- “a.4.- Eraikuntza bereiziko etxebizitzako” lurzatiatan	250 m ² (u)

d.- Eraikuntzaren parametroak:

* Eraikuntzaren profila

- “a.3.1.- Garapen baxuko etxebizitzako –komunak-” lurzatiatan	(a) III/II
- “a.3.2.- Familia bakarreko eraikin elkarri atxikiak, etxebizitzako” lurzatiatan	II(b)/I
- “a.4.- Eraikuntza isolatuko etxebizitzako” lurzatiatan	II(b)/I

(a) Partzela hauetan, eta eraikinaren beraren elementu berezi gisa, beste solairu bat egin ahal izango da, -gehienezko profila IV/II-, eta honek antolamendu orokorrean izango duen kokapena arretzat aztertuko da.

* Eraikuntzaren altuera

Kasu bakoitzean, arautegi orokorrari jarraituko zaio.

B.- Erabilera baldintzak

Finkatutako eraikuntzak: egungo erabilera –“a” lurzatiak- eta zerbitzu azpiegiturenak –“h” lurzatiak- finkatzen dira.

Eraikuntza berriak: etxebizitzako erabilera, Arau Orokorrean ezartzen diren xedapen orokorren arabera.

* Finkatutako etxebizitza kopurua:	8 etxebizitza
* Etxebizitza berrien kopurua:	196 etxebizitza (126 BOE)
- “a.3.1.- Garapen baxuko etxebizitzako –komunak-” lurzatiatan	126 etx. BOE
- “a.3.2.- Familia bakarreko eraikin elkarri atxikiak, etxebizitzako” lurzatiatan	56 etxebizitza
- “a.4.- Eraikuntza bereiziko etxebizitzako” lurzatiatan	14 etxebizitza
- A.34 alderdiko etxebizitza kopurua guztira:	204 etxebizitza (126 BOE)

2.- GARAPEN ETA GAUZAPENERAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

* Lurzoruaren sailkapena: Lurzoru Hiritargaia

* Planeamenduaren garapen eta gauzapenerako erregimena: Plan Partziala.

* Hirigintzako probetxamendua esleitzeko erregimena: A.34 Hirigintzako Esku-hartze Alderdi osoak banaketa eremu bereizi bat –“EA.4- A.34”- osatzen du, 92.088 m²-ko azalerakoa. Irabazizko gehienezko probetxamendua 32.000 m²(t) izango da eraikin berrietan.

· Berariazko probetxamendua: 0,2271 m²(t) (A.SLE)/m²

* Jarduera programa: Plan Partziala egin eta behin betiko onartzeko epea sei (6) urtekoa izango da, proiektu hau behin betiko onartzen denetik kontatzen hasita.

III.- ANTOLAMENDU XEHEKATUA:

Zonakatze Xehekatuko baldintzak nahiz eraikitze, jabari eta erabilerako partikularrak, hiriko zerbitzuen hiritartze eta azpiegitura obrei dagozkienak, eta hirigintza kudeaketako eta gauzapenerako juridikoak idatzi beharreko Plan Partzialak zehaztutakoak izango dira.

Antolamendu xhekatuak egiaztatu egin beharko ditu printzipioz finkatutako partzelei buruzko azalera datuak, ondoren zerrendatzen direnak alegia –eraikinak eta lotutako partzelak-:

1.- Gure Ametsa Etxea. Hernani Bidea 1:	698 m ² (p)/224 m ² (t)- 1 etx.
2.- Itxaro Enea Etxea. Hernani Bidea 3:	1.657 m ² (p)/274 m ² (t)- 3 etx.
3.- Aizetxu Baserria. Hernani Bidea 5:	2.201 m ² (p)/440 m ² (t)- 2 etx.
4.- Aizetxu Etxea. Hernani Bidea 7:	1.842 m ² (p)/180 m ² (t)- 1 etx.
5.- Lauaxeta Etxea. Hernani Bidea 9:	1.966 m ² (p)/138 m ² (t)- 1 etx.
6.- Iberdrolaren azpiestazioa. Hernani Bidea z/g:	1.729 m ² (p)

- “II.6.- Hirigintzako garapen, kudeaketa eta gauzapenerako baldintzak” planoan grafiatutako eraikinak, baratzetako txabolak, berariaz antolamendutik kanpokotzat jotzen dira.

Burutu beharreko Plan Partzialak honako jarduera eta hornidura hauek antolatuko ditu:

- Sarrerako bidea gauzatzea, Goiegiko biribilgunetik Hernani Bidearekiko bidegurutzera.
- Eremu librea, kirol kipamenduko izaeraz, gutxi gorabehera 3.100 m²-ko azalera izango duena.
- Berdegunea hegalean, parke horrek, Goiegín aurreikusitako aldamenekoarekin, unitate bakarra osatuko duelarik, 11.600 m² inguruko azalera.
- Aipatu diren erreserba horiek gutxienekoak dira, edozein kasutan ere Planeamendu Erregelamenduak eskatzen dituen estandarrak bete behar baitira.
- Eraikuntza berriak antolatzerakoan arreta berezia jarriko da. Antolamendu planoak hartu beharreko erabakia proposatzen du, orientabide moduan.

35. HEA.- “ZABALETA BERRI”

Azalera: 75.871 m²

I.- ANTOLAMENDU IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Etxebizitzako garapen berri bat, egun gehienbat erabilera zehaztugabea duen Zabaleta baserriaren zabaldegian, larre eta baratzean lekutua. Esparruan zenbait garapen daude, etxebizitzako eraikin bereziak, familia bakarrekoez gutxienez 500 m²-ko lurzatiak hartzen dituztelarik, eta bi familiakoez, berriz, 900 m²; lurzati bakoitzak etxebizitza 1 edo bi hartzen ditu.
- Zabaleta baserria finkatzen da egun duen eraikin itxuran, gutxienez 1.800 m²(p)-ko partzela bati loturik. Arautegi orokorra betez, egungo eraikina ordezkatu ahal izango da beste baten bidez –famiabakarreko erantsi edo isolatua- gehienez 4 etxebizitzaz. Halaber, jasota dago partzela honetako jarduketa egungo eraikinaren berregituraketa eta eraberritzea izatea –etxebizitza 1-, 4 berritan zatituz.
- Hasiera batean jadanik badiren garapenak finkatzea planteatzen da, eta egitura tipologia ezberdineko eraikinez osatzea: etxebizitza bereziak, familia bakarreko atxikiak eta bloke txikiak, erregulatu beharreko Hernani Bidean zein gauzatu beharreko bide berrian, Auzo Berriaren ardatz egituratzailerak, oinarrituta.
- Antolamenduak gutxira 265 etxebizitza planteatzen ditu, horietako 252 oinplano berrikoak eta 10 finkatuak –7 eraikinetan ezarriak.- Beste 3 etxebizitzak Zabaleta Baserrian izango den hazkundetik aterako dira.
- 4.500 m² inguruko eremu librean –plazak eta lorategiak- antolamendua. Plan Partzialak nahitaez frontoi ireki bat lekutu eta eraiki beharko du HEA “A.20 Institutua”, depositu zaharraren ondoko partzelan, Buenos Aires Bidean, eta alderdiaren goiko aldean ur depositu berri bat eraiki beharko du, eremuak pairatzen dituen horniketa arazoak ebazteko.
- 350 m²(t) gordeko dira, eraikin bateko beheko solairuan, ekipamendu komunitarioarako.

II.- HIRIGINTZAKO ERREGIMEN OROKORRA

1.- KALIFIKAZIO OROKORRA

* A ZONA: Etxebizitza erabilerako zonak	Azalera: 71.493 m ²
* E.1 ZONA: Bide sareak (S.O.)	Azalera: 4.378 m ²
* 35. HEA.- ZABALETA BERRI GUZTIRA	Azalera: 75.871 m ²

*** A ZONA: Etxebizitza erabilerako zonak** **71.493 m²**

A.- Eraikitze baldintzak:

a.- Zonaren eraikuntza probetxamendua ⁽¹⁾	41.707 m ² (t)
b.- Zonaren eraikigarritasuna ⁽¹⁾	0,58 m ² (t)/m ²

⁽¹⁾ Informazio datua

c.- Eraikuntza probetxamenduaren baldintzak:

* Finkatutako probetxamendua:

Etxebizitza erabilera –“a.4.- eraikin isolatuko etxebizitza”- partzelak: Arauzko eraikuntza probetxamendua finkatzen diren partzelei arautegi orokorra aplikatuz ateratzen dena izango da -7 eraikuntza, guztira lurzatiaren 11.926 m²(p) hartzen dutena-.

Probetxamendua eta etxebizitza kopurua arautuko da, honela:

Partzela 400 m ² (p) baino handiagoa	1 etxebizitza
Partzela 900 m ² (p) baino handiagoa	2 etxebizitza

* Probetxamendu berria:

- “a.3.1.- Garapen baxuko etxebizitzako –komunak-” lurzatiatan	21.100 m ² (t)
SLE: 850 m ² (t) – BOE: 20.250 m ² (t)	
Ekipamendu komunitarioa –beheko solairua-	350 m ² (t)
- “a.3.2.- Familia bakarreko eraikin elkarri atxikiak, etxebizitzako” lurzatiatan	14.200 m ² (t)
- “a.4.- Eraikuntza bereiziko etxebizitzako” lurzatiatan	3.600 m ² (t)

Etxebizitza bakoitzak honako azalera eraikia izango du gutxienez:

- “a.3.2.- Familia bakarreko eraikin elkarri atxikiak, etxebizitzako lurzatiatan	200 m ² (u)
- “a.4.- Eraikuntza bereiziko etxebizitzako” lurzatiatan	250 m ² (u)

d.- Eraikuntzaren parametroak:

* Eraikuntzaren profila

- “a.3.1.- Garapen baxuko etxebizitzako –komunak-” lurzatiatan	(a) III/II
- “a.3.2.- Familia bakarreko eraikin elkarri atxikiak, etxebizitzako” lurzatiatan	II(b)/I
- “a.4.- Eraikuntza bereiziko etxebizitzako” lurzatiatan	II(b)/I

(a) Partzela hauetan, eta eraikinaren beraren elementu berezi gisa, beste solairu bat egin ahal izango da, -gehienezko profila IV/II-, eta honek antolamendu orokorrean izango duen kokapena arretaz aztertuko da.

* Eraikuntzaren altuera

Kasu bakoitzean, arautegi orokorrari jarraituko zaio.

B.- Erabilera baldintzak

Finkatutako eraikuntzak: egungo erabilerak, etxebizitzakoak –“a” lurzatiak- finkatzen dira.

Eraikuntza berriak: etxebizitza erabilera, Arau Orokorrean ezartzen diren xedapen orokorren arabera.

Egoki lekututako “a.3.1” lurzatiaren etxabeetako batean 350 m²(t)-ko ekipamendu bat ezarriko da.

* Finkatutako etxebizitza kopurua:	10 etxebizitza
* Etxebizitza berrien kopurua:	252 etxebizitza
- “a.3.1.- Garapen baxuko etxebizitzako –komunak-” lurzatiatan	176 etxebizitza (168 BOE)
- “a.3.2.- Familia bakarreko eraikin elkarri atxikiak, etxebizitzako” lurzatiatan	64 etxebizitza
- “a.4.- Eraikuntza bereiziko etxebizitzako” lurzatiatan	12 etxebizitza
- Zabaleta baserriko partzelan –ordezkapena-	4 etxebizitza –Hazkundera 3 etx.
- A.35 etxebizitza kopurua guztira:	265 etxebizitza (168 BOE)

2.- GARAPEN ETA GAUZAPENERAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

* Lurzoruaren sailkapena: Lurzoru Hiritargaia

* Planeamenduaren garapen eta gauzapenerako erregimena: Plan Partziala.

* Hirigintzako probetxamendua esleitzeko erregimena: A.35 Hirigintzako Esku-hartze Alderdi osoak banaketa eremu bereizi bat –“EA.6- A.35”- osatzen du, 75.871 m²-ko azalerakoa. Eraikin berrien gehienezko irabazizko probetxamendua 39.250 m²(t)-koa da, barne harturik ekipamendurako den 350 m²(t)-ko azalera.

Berariazko probetxamendua: 1,3010 m²(t) (A.BOE)/m²

* Jarduera programa: Plan Partziala egin eta behin betiko onartzeko epea sei (6) urtekoa izango da, proiektu hau behin betiko onartzen denetik kontatzen hasita.

III.- ANTOLAMENDU XEHEKATUA:

Zonakatze Xehekatuko baldintzak nahiz eraikitze, jabari eta erabilerako partikularrak, hiriko zerbitzuen hiritartze eta azpiegitura obrei dagozkienak, eta hirigintza kudeaketako eta gauzapenerako juridikoak idatzi beharreko Plan Partzialak zehaztutakoak izango dira.

Antolamendu xehekatuak egiaztatu egin beharko ditu printzipioz finkatutako partzelei buruzko azalera datuak, ondoren zerrendatzen direnak alegia –eraikinak eta lotutako partzelak-:

1.- Zabaleta Baserria. Larrekoetxe Bidea 2:	1.800 m ² (p)/410 m ² (t)- 1 etx.
2.- Gure Pakea Etxea. Hernani Bidea 2:	2.008 m ² (p)/270 m ² (t)- 1 etx.
3.- Mirentxu Enea eta Herkide Etxea Illarraltzueta Bidea 1 eta 3:	2.912 m ² (p)/633 m ² (t)- 4 etx.
4.- Oinarri Etxea. Illarraltzueta Bidea 3:	2.036 m ² (p)/385 m ² (t)- 1 etx.
5.- Goikoetxea. Illarraltzueta Bidea 7:	1.756 m ² (p)/709 m ² (t)- 2 etx.
6.- Arrikarte Etxea. Illarraltzueta Bidea 9:	1.414 m ² (p)/140 m ² (t)- 1 etx.

“II.6.- Hirigintzako garapen, kudeaketa eta gauzapenerako baldintzak” planoan grafiatutako eraikinak berariaz antolamendutik kanpokotzat jotzen dira.

Burutu beharreko Plan Partzialak honako jarduera eta hornidura hauek antolatuko ditu:

- Hernani Bidea erregulatzea, 7,00 m-ko zabaleraz, behar bezala hiritartua.
- Barne bidea gauzatzea, Larrekoetxe Bidetik Hernani Bidearekiko bidegurutzera.
- Ur depositu berriaren eraikuntza, esparruaren goiko aldean.
- Eremu librean antolamendua, 4.500 m² inguruko azalera.
- Atari zabaleko frontoi baten eraikuntza, “A.20 Institutua”n kokatua.
- Eraikuntza berriak antolatzerakoan arreta berezia jarriko da. Antolamendu planoak hartu beharreko erabakia proposatzen du, orientabide moduan.
- Aipatu diren erreserba horiek gutxieneakoak dira, edozein kasutan ere Planeamendu Erregelamenduak eskatzen dituen estandarrak bete behar baitira.

36. HEA.- “ZATARAIN”

Azalera: 81.719 m²

I.- ANTOLAMENDU IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Etxebizitzako garapen berri bat, egun gehienbat erabilera zehaztugabea duen Zatarain baserriaren zabaldegian, larre eta baratzean lekutua. Esparruan etxebizitza bereiziko izaera duen eraikin bat dago –Bista Alai Etxea-, bi etxebizitza hartzen dituena, 667 m²(p)-ko luzartu txiki batean.
- Hasiera batean jadanik badiren garapenak finkatzea planteatzen da, eta egitura tipologia ezberdineko eraikinez osatzea: etxebizitza bereiziak -familia bakarrekoez gutxienez 500 m²-ko lurzatiak hartuko dituzte, eta bi familiakoez, berriz, 900 m²-, familia bakarrekoez atxikiak eta bloke txikiak, erregulatu beharreko Urnieta Bidean zein jadanik baden bidea erregulatuz gauzatu beharreko bide berrian, Auzo Berriaren ardatz egituratuak, oinarrituta. Bide berri horrek alderdirako eta Kaxkarro ikastetxerako lur gaineko aparkalekuen ezarpena aurreikusi beharko du.
- Antolamenduak guztira 226 etxebizitza planteatzen ditu, horietako 224 oinplano berrikoak eta 2 finkatuak.
- 3.800 m² inguruko eremu libreen –plazak eta lorategiak- antolamendua.
- Oztaran Hegaleko Parkea, eremu libreen sistema orokorra, 11.706 m²-ko azalera, aurreikusitako eremu libreak lotuko dituzten bidexka bidezko hirigintza arinaz.
- San Frantzisko kalearen luzapen gisa aurreikusitako bidea gauzatzea, Oztaran Auzo mugakidearen arazoak ebazteko eta Zatarain Auzo berri hau Zirkuitu Ibilbideko glorietarekin lotzeko.

II.- HIRIGINTZAKO ERREGIMEN OROKORRA

1.- KALIFIKAZIO OROKORRA

- | | |
|--|--------------------------------|
| * A ZONA: Etxebizitza erabilerako zonak –A.36.1- | Azalera: 68.336 m ² |
| * E.1 ZONA: Bide sareak (S.O.) | Azalera: 1.677 m ² |
| * F.1 ZONA: Eremu libreak (S.O.) –A.36.2- | Azalera: 11.706 m ² |
| * 36. HEA.- ZATARAIN GUZTIRA | Azalera: 81.719 m ² |

*** A ZONA: Etxebizitza erabilerako zonak 68.336 m²**

A.- Eraikitze baldintzak:

- | | |
|--|--|
| a.- Zonaren eraikuntza probetxamendua ⁽¹⁾ | 33.590 m ² (t) |
| b.- Zonaren eraikigarritasuna ⁽¹⁾ | 0,49 m ² (t)/m ² |

⁽¹⁾ Informazio datua

c.- Eraikuntza probetxamenduaren baldintzak:

* Finkatutako probetxamendua:

Arauzko eraikuntza probetxamendua finkatzen diren eraikuntzaren – eraikuntza 1, lurzatiaren 667 m²(p) hartzen dituen gutxi gorabehera- egungo formaren ondoriozkoa izango da.

* Probetxamendu berria:

- “a.3.1.- Garapen baxuko etxebizitzako –komunak-” lurzatiatan	23.100 m ² (t)
SLE: 13.100 m ² (t) – BOE: 10.000 m ² (t)	
- “a.4.- Eraikuntza bereiziko etxebizitzako” lurzatiatan	10.300 m ² (t)

Etxebizitza bakoitzak honako azalera eraikia izango du gutxienez:

- “a.3.2.- Familia bakarreko eraikin elkarri atxikiak, etxebizitzako lurzatiatan	200 m ² (u)
- “a.4.- Eraikuntza bereiziko etxebizitzako” lurzatiatan	250 m ² (u)

d.- Eraikuntzaren parametroak:

* Eraikuntzaren profila

- “a.3.1.- Garapen baxuko etxebizitzako –komunak-” lurzatiatan	(a) III/II
- “a.4.- Eraikuntza bereiziko etxebizitzako” lurzatiatan	II(b)/I

(a) Partzela hauetan, eta eraikinaren beraren elementu berezi gisa, beste solairu bat egin ahal izango da, -gehieneko profila IV/II-, eta honek antolamendu orokorrean izango duen kokapena arretaz aztertuko da.

* Eraikuntzaren altuera:

Kasu bakoitzean, arautegi orokorrari jarraituko zaio.

B.- Erabilera baldintzak

Finkatutako eraikuntzak: egungo erabilera, etxebizitzakoak –“a” lurzatiak- finkatzen dira.

Eraikuntza berriak: etxebizitza erabilera, Arau Orokorrean ezartzen diren xedapen orokorren arabera. Garapen baxuko –komunak- gisa planteatzen diren eraikinetako batzuk Plan Partzialean familia bakarreko atxiki bezala antolatu ahal izango dira, Arau Partikular hauetan ezarritako parametroei jarraiki.

* Finkatutako etxebizitza kopurua:	2 etxebizitza
* Etxebizitza berrien kopurua:	224 etxebizitza
- “a.3.1.- Garapen baxuko etxebizitzako –komunak-” lurzatiatan	192 etxebizitza (88 BOE)
- “a.4.- Eraikuntza bereiziko etxebizitzako” lurzatiatan	32 etxebizitza
- A.36 etxebizitza kopurua guztira:	226 etxebizitza (100 BOE)

2.- GARAPEN ETA GAUZAPENERAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

* Lurzoruaren sailkapena: Lurzoru Hiritargaia

* Planeamenduaren garapen eta gauzapenerako erregimena: Plan Partziala.

* Hirigintzako probetxamendua esleitzeko erregimena: A.36 Hirigintzako Esku-hartze Alderdi osoak banaketa eremu berezi bat –“EA.7- A.36”- osatzen du, 81.719 m²-ko azalera. Eraikin berrien irabazizko gehieneko probetxamendua 33.400 m²(t)-koa da.

Berariazko probetxamendua: 0,3175 m²(t) (A.SLE)/m²

* Jarduera programa: Plan Partziala egin eta behin betiko onartzeko epea sei (6) urtekoa izango da, proiektu hau behin betiko onartzen denetik kontatzen hasita.

III.- ANTOLAMENDU XEHEKATUA:

Zonakatze Xehekatuko baldintzak nahiz eraikitze, jabari eta erabilerako partikularrak, hiriko zerbitzuen hiritartze eta azpiegitura obrei dagozkienak, eta hirigintza kudeaketako eta gauzapeneko juridikoak idatzi beharreko Plan Partzialak zehaztutakoak izango dira.

Antolamendu xehekatuak egiaztatu egin beharko ditu printzipioz finkatutako partzelari buruzko azalera datuak, ondoren aipatzen denari buruzkoak alegia –eraikina eta lotutako partzela-:

- 1.- Bista Alai. San Frantzisko Kalea 26: 667 m²(p)/190 m²(t)- 2 etx.

“II.6.- Hirigintzako garapen, kudeaketa eta gauzapenerako baldintzak” planoan grafiatutako eraikinak berriaz antolamendutik kanpokotzat jotzen dira.

Burutu beharreko Plan Partzialak honako jarduera eta hornidura hauek antolatuko ditu:

- Urnieta Bidea erregulatzea, 7,00 m-ko zabalera, behar bezala hiritartua.
- Barne bidea gauzatzea, San Frantzisko kaletik Urnieta Bidearekiko bidegurutzera.
- San Frantzisko kalearen luzapeneko bidearen gauzapena.
- Eremu librean antolamendua, 3.800 m² inguruko azalera.
- Eraikuntza berriak antolatzerakoan arreta berezia jarriko da. Antolamendu planoak hartu beharreko erabakia proposatzen du, orientabide moduan.
- Oztaran Hegaleko Parkea hiritartzea.
- Aipatu diren erreserba horiek gutxienekoak dira, edozein kasutan ere Planeamendu Erregelamenduak eskatzen dituen estandarrak bete behar baitira.

37. HEA.- “ORIA GAIN”

Azalera: 23.411 m²

I.- ANTOLAMENDU IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Etxebizitzako garapen berri bat, egun gehienbat erabilera zehaztugabea duen Oria Gain baserriaren zabaldegian, larre eta baratzean lekutua; titularitatea erabat udalarena den partzelaren gainean.
- Etxebizitza bereiziekiko etxebizitzako garapen bat planteatzen da; familia bakarrekoei gutxienez 400 m²-ko lurzatiak hartuko dituzte, eta bi familiakoei, berriz, 900 m².
- Antolamenduak guztira 38 etxebizitza berri planteatzen ditu.
- 1.000 m² inguruko eremu libreen –plazak eta lorategiak- antolamendua.
- Jarduera osoan zehar Bruneterako sarbidea zabaltzea, 6,00 m-ko ebakidura uniformeaz, sarbide berria izanik Azkorte Bidetik abiatzeko proposatzen den bidearen arabera, “baserritarren bidea”ren parean.
- Eremu honen garapenak baldintza bat du, Plazaolako Parkea lortzea –espazio libreen sistema-.

II.- HIRIGINTZAKO ERREGIMEN OROKORRA

1.- KALIFIKAZIO OROKORRA

* A ZONA: Etxebizitza erabilerako zonak

Azalera: 23.411 m²

*** A ZONA: Etxebizitza erabilerako zonak**

23.411 m²

A.- Eraikitze baldintzak:

a.- Zonaren eraikuntza probetxamendua ⁽¹⁾ 11.400 m²(t)

b.- Zonaren eraikigarritasuna ⁽¹⁾ 0,48 m²(t)/m²

c.- Eraikuntza probetxamenduaren baldintzak:

- Etxebizitza erabilera

- “a.4.- Eraikuntza bereiziko etxebizitzako” lurzatiatan 11.400 m²(t)

Etxebizitza bakoitzak honako azalera eraikia izango du gutxienez:

- “a.4.- Eraikuntza bereiziko etxebizitzako” lurzatiatan 250 m²(u)

d.- Eraikuntzaren parametroak:

* Eraikuntzaren profila

- “a.4.- Eraikuntza bereiziko etxebizitzako” lurzatiatan II(b)/I

* Eraikuntzaren altuera:

Arautegi orokorrari jarraituko zaio.

B.- Erabilera baldintzak

* Etxebizitza kopurua:

- “a.4.- Eraikuntza bereiziko etxebizitzako” lurzatiatan 38 etxebizitza

⁽¹⁾ Informazio datua

2.- GARAPEN ETA GAUZAPENERAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

* Lurzoruaren sailkapena: Lurzoru Hiritargaia

* Planeamenduaren garapen eta gauzapenerako erregimena: Plan Partziala.

* Hirigintzako probetxamendua esleitzeko erregimena: A.37 Hirigintzako Esku-hartze Alderdi osoak banaketa eremu bereizi bat –“EA.8- A.37”- osatzen du, 23.411 m²-ko azalerakoa.

Berariazko probetxamendua: 0,4870 m²(t) (A.SLE)/m²

* Jarduera programa: Plan Partziala egin eta behin betiko onartzeko epea sei (6) urtekoa izango da, proiektu hau behin betiko onartzen denetik kontaktzen hasita.

III.- ANTOLAMENDU XEHEKATUA:

Zonakatze Xehekatuko baldintzak nahiz eraikitze, jabari eta erabilerako partikularrak, hiriko zerbitzuen hiritartze eta azpiegitura obrei dagozkienak, eta hirigintza kudeaketako eta gauzapenerako juridikoak idatzi beharreko Plan Partzialak zehaztutakoak izango dira.

Burutu beharreko Plan Partzialak honako jarduera eta hornidura hauek antolatuko ditu:

- Brunet Mendia urbanizaziorako ibilgailuen zirkulazioa erregulatzea, Buruntza Bidea, 6,00 m-ko zabaleraz, behar bezala hiritartua.
- Lurzati eraikigarrietarako barne bidea gauzatzea.
- Eremu libreen antolamendua, 1.000 m² inguruko azalera. Gainerako eremuak, erabilera eta jabari publikokoak, lurzati pribatuek hartu gabeko eremu libre komunak, behar bezala egokitu beharko dira, lorategi zein zuhaitzekiko esparru moduan.
- Eraikuntza berriak antolatzerakoan arreta berezia jarriko da. Antolamendu planoak hartu beharreko erabakia proposatzen du, orientabide moduan.

ELSO.- EREMU LIBREEN SISTEMA OROKORRA- PLAZAOLA PARKEA Azalera: 212.084 m²

I.- ANTOLAMENDU IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Landako Parke bat sortzea, inguruko naturan txertatua; eremu hau gainerako eremu libreekin eta Lasarte-Oria lurralde populatuarekin lotuko duten oinezkoentzako ibilbide sare bat egitea planteatzen da.

- Parke hau egokitzeko Antolamenduko Plan Berezi bat idatzi beharko da; hirigintza arina planteatzen da, ubidetik hurbileko oinezkoentzako ibilbideetan eta egonlekuetan oinarritua.

Arranbidetik hurbilen, baseritarraren bideari aurre emanez, dagoen lurzatian hirugarren sektoreko erabilerak –hotelekoak edota ostalaritzakoak- ezarri ahal izango dira, oinplano berriko eraikin txiki batez; eta baita Lekuberri baserrian ere, Azkorte Bidean dagoen eraikina birmoldatuz edo, beharrezko balitz, handituz.

- Baseritarraren bide deitutakoa aparkalekuekiko ibilgailuentzako bide gisa egokitu da, Arranbide kalearen luzapen moduan, Azkorte Bideari lotzen zaion arte.

II.- HIRIGINTZAKO ERREGIMEN OROKORRA

1.- KALIFIKAZIO OROKORRA

* F ZONA: Eremu libreak (S.O.)

Azalera: 212.084 m²

* F ZONA: Eremu libreak (S.O.)

212.084 m²

A.- Eraikitze baldintzak:

Bi eraikinen ezarpena baimenduko da, balizko hirugarren sektoreko erabilerakoak, I puntuan deskribatzen direnak, gehienez 1.500 m²(t) izanik bakoitzaren azalera eraikia; beti ere esparru honi dagokion babes bereziko landako eremuetarako baldintza orokorrak bete beharko dira. Gainera, Parkearen zerbitzurako eraikinak ere antolatu ahal izango dira, proiektu honetan horretarako mugarik jartzen ez delarik.

B.- Erabilera baldintzak

Landako Parkea. Baimendutako erabilerak Hiri Antolaketako Arauek zona mota honetarako zehaztutakoak dira. Egungo udal mintegiaren erabilera finkatzen da.

2.- GARAPEN ETA GAUZAPENERAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

* Lurzoruaren sailkapena: Lurzoru Hiritarrezina

* Planeamenduaren garapen eta gauzapenerako erregimena: Antolamenduko Plan Berezia. Ekimena: Lasarte-Oriako Udala. Jarduera Sistema desjabetzapena izango da.

* Jarduera programa: Antolamenduko Plan Berezia egin eta behin betiko onartzeko epea sei (6) urtekoa izango da, proiektu hau behin betiko onartzen denetik kontatzen hasita.

III.- ANTOLAMENDU XEHEKATUA:

Zonakatze Xehekatuko baldintzak nahiz eraikitze, jabari eta erabilerako partikularrak, hiriko zerbitzuen hiritartze eta azpiegitura obrei dagozkienak, eta hirigintza kudeaketako eta gauzapeneko juridikoak idatzi beharreko Antolamenduko Plan Bereziak zehaztutakoak izango dira.

Burutu beharreko Plan Partzialak honako jarduera eta hornidura hauek antolatuko ditu:

- Baserritarraren bidea erregulatzea, 6,00 m-ko zabaleraz, behar bezala hiritartua, lur gainean behar adina aparkaleku izango dituelarik.
- Egungo bidexkak egokitzea, oinezkoentzako ibilbide sare zabal bat aztertuz eta hainbat guneetatiko oinezkoentzako sarbideak hobetuz.
- Aurreikusitako baimendutako eraikinak antolatzerakoan arreta berezia jarriko da.

Donostia, 2004ko maiatza

GURBAIN, S.L.

Ordezkarria: JOSÉ MIGUEL MARTÍN HERRERA, Arkitektoa

Laguntzaileak:

ANA CRESPO AMADO, Arkitektoa

PEDRO ETXANIZ REBAQUE, Arkitektoa

JOSÉ MARÍA ABAD URRUZOLA, Abokatua

Este documento ha sido traducido a partir de su original en castellano.